

MASSA ARQUITETÔNICA COMO VARIÁVEL: ESTUDO DE CASO NA AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS

Trabalho de Avaliação

RONALDO FERREIRA DOS REIS

João Pessoa - PB
2025

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



MASSA ARQUITETÔNICA COMO VARIÁVEL: ESTUDO DE CASO NA AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS

RESUMO

Objetivo: Introduzir a variável Massa arquitetônica como única variável resultante da operação da Área Privativa com as variáveis Quartos, Banheiros e Vagas, para valores de Venda e Aluguel. Com a definição da variável Massa arquitetônica, demonstra-se o impacto de seu uso como ferramenta de melhor solução no custo e viabilidade das decisões arquitetônicas. **Método:** Estudo de caso em empreendimento em construção para verificar o que está sendo ali implantado comparativamente com as alternativas de planta do próprio incorporador. **Resultados:** Sem alterar o total de área privativa implantada, obtém-se 28.868 pontos ou 8,32% a mais na Variável Massa; mais de R\$ 44 milhões de reais ou 6,62% a mais do total à venda, ou mais de R\$275 mil mensais ou 7,18% a mais no valor de aluguel se todo o investimento fosse locado. **Conclusão:** A inclusão da variável Massa contribui na orientação das decisões arquitetônicas quanto a custo, desempenho, melhor eficiência e retorno do capital investido e indicação da mais rápida negociação. Adicionada aos valores de Venda e Aluguel num mesmo modelo, incorpora e justifica o uso deste tipo de avaliação como ferramenta de planejamento para futuros projetos de incorporação para habitação, aluguel, hotelaria, apart-hotel, ou retrofit de edifícios antigos.

Palavras-chave: *Apartamento; Planejamento; Incorporação; Retrofit; Massa [arquitetônica].*

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	4
2	DESENVOLVIMENTO	4
3	METODOLOGIA	4
	CENÁRIO DO ESTUDO	5
	POPULAÇÃO ESTUDADA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO	6
	DEFINIÇÃO DA AMOSTRA	6
	COLETA DE DADOS E INSTRUMENTOS UTILIZADOS	6
	VARIÁVEIS DO ESTUDO	6
	ESCOLHA DO EMPREENDIMENTO NO BAIRRO PARA ESTE ESTUDO	8
	TRATAMENTO E ANÁLISE DE DADOS	11
4	RESULTADOS	12
5	CONCLUSÃO	17
6	REFERÊNCIAS	17
	ANEXOS	19
		a
		26

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



1. INTRODUÇÃO

Rosso (1990, p. 68) já afirmava em seu livro "Racionalização da Construção" que "planejamento é a formulação sistemática de um conjunto de decisões, devidamente integradas, que determina os propósitos de um empreendimento e os meios para alcançá-los" (grifo do autor). "Planejar é, portanto, também conceber modelos" (grifo nosso).

Mascaró (2010, p. 10), em "O custo das decisões arquitetônicas", destaca a impossibilidade de o arquiteto controlar economicamente "cada uma das decisões de projeto, porque desconhece não apenas sua influência no custo total, mas também suas inter-relações." Cita um processo de decisão com apenas dois exemplos, discorre sobre o trabalhoso processo de comparação entre aqueles dois orçamentos, conclui que, para o arquiteto, seria então um método lento e demorado verificar cada uma das decisões de projeto, e, por fim, pergunta: "E se existissem mais de duas alternativas? E quando, no contexto de algumas delas, existissem variantes ou combinações (o que é muito frequente na arquitetura) das alternativas básicas?"

Ao se planejar um empreendimento, é fundamental conceber mais que essas "duas alternativas" aventadas por Mascaró, ou seja, um maior número de modelos precisa ser oferecido, para serem combinados e comparados em suas diversas opções.

2. DESENVOLVIMENTO

Quando se pensa em construir um prédio de apartamentos, não se pode deixar de lado a ideia de que se está construindo a cidade. Olhando atentamente, na verdade se está reconstruindo algo em um sítio urbano já implantado. Ao mesmo tempo, é necessário que aquele local que está sendo prospectado ou já tenha sido escolhido tenha uma cidade no entorno, pronta e construída. Tudo precisa estar lá: parques, shoppings, supermercados, estações de trem ou metrô, também escolas, quitandas, padarias, lavanderias, restaurantes, academias, clínicas, entre outras atividades.

Quando se parte dessas premissas para a decisão, também é essencial se investigar de maneira metodológica o que aquele lugar oferece em termos de valores de aluguel e venda a ponto de traduzir em números o porquê da escolha daquele local.

No exame das ofertas, pode-se perceber que os sites da internet têm um padrão de apresentação intrínseco e próprio das imobiliárias, mas, e ao mesmo tempo, os dados apresentados podem ser usados para montar qualquer modelo de avaliação de imóveis — no presente estudo sendo de "apartamentos", tanto para venda quanto para locação, ou de ambos, como no modelo aqui desenvolvido. Estaríamos falando o óbvio se ali mesmo, naquela consulta ao site da internet, naquele modelo montado, naquela amostra, não estivesse meio que escondida uma operação entre as variáveis Quartos, Banheiros, Vagas de Garagem e Área privativa, aqui denominada "variável Massa".

3. METODOLOGIA

Buscou-se um bairro que fosse bastante conhecido no ABC Paulista e que apresentasse opções de construção de novos condomínios de apartamentos, assim como facultasse alternativas de uso de apartamentos para venda, aluguel, hotelaria ou mesmo uso temporário de moradia diária, semanal ou por temporada.

Ao mesmo tempo, a opção de mudança de uso de prédios antigos, abandonados ou mesmo reforma completa (retrofit) dos edifícios disponíveis se incluem no escopo deste estudo, porque, quando se inclui a variável Aluguel, comparativamente com Venda, tem-se a dimensão da receita no potencial uso

Na delimitação da área estudada, temos: ao norte, a Avenida Prestes Maia; a leste, a Ferrovia CPTM; ao sul, a Avenida José Antônio de Almeida Amazonas; a oeste e noroeste, as Ruas das Laranjeiras, das Pitangueiras e das Oliveiras.

POPULAÇÃO ESTUDADA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Definido o Bairro Jardim como cenário, através de pesquisa de mercado das ofertas de apartamentos, buscou-se um modelo suficientemente representativo de apartamentos à venda ou para alugar naquele bairro. A pesquisa se concentrou naqueles apartamentos de área, padrão e conservação dos mais variados, todos que apresentassem estas variáveis principais:

- Área privativa
- Localização (distância ao polo)
- Quartos
- Banheiros
- Vagas
- Massa arquitetônica (a ser explicada adiante)
- Condomínio
- Venda (dicotômica Aluguel=1 e Venda=2)
- Valor de Venda ou Aluguel

DEFINIÇÃO DA AMOSTRA

Para o **modelo principal**, de valor de **Venda e Aluguel**, foram pesquisadas 111 ofertas sem desconto de negociação de apartamento no bairro Jardim; 16 foram desabilitadas (5 de Aluguéis e 11 de Venda), sendo que 95 restaram úteis e não desabilitadas da Amostra. Para o **modelo auxiliar**, de valor de **Condomínio**, foram pesquisadas 111 ofertas de apartamento no bairro Jardim; 24 foram desabilitadas (5 de Aluguéis e 19 de Venda), sendo que 87 restaram úteis e não desabilitadas da Amostra.

COLETA DE DADOS E INSTRUMENTOS UTILIZADOS

Entre março e junho de 2025, pesquisou-se na internet ofertas de apartamento que possuíssem ao menos endereço informado ou que oferecessem fotos que tornasse o imóvel “geolocalizável”, usando na investigação o Google Street View.

Foram montados dois modelos de inferência usando-se o software SISDEA¹ da Pelli Sistemas, adquirido pelo autor.

VARIÁVEIS DO ESTUDO

Área privativa: variável quantitativa da área privativa do apartamento, expressa em metros quadrados (m²)

Localização (distância ao polo): distância em metros ao polo de atração para aquele bairro. O local escolhido é um ponto no entorno do Grand Plaza Shopping, Parque Celso Daniel e Terminal Rodoferroviário Celso Daniel.

Local: <https://maps.app.goo.gl/DjEsUDgEK8LzcQFc7>

Latitude e Longitude: -23.649000, -46.532694.

Antecipando-se aos resultados desta variável **Localização**, nota-se que ela se desenvolve no sentido inverso ao esperado, no caso, o valor do imóvel decresce à

¹ Pelli Sistemas: <https://tinyurl.com/277wrpew>

medida que se aproxima do polo estudado. Este fenômeno se explica facilmente para quem conhece o lugar, sujeito a alagamentos nos anos passados. Contudo os fatos do passado não foram suficientes para retirar a atratividade daquele polo escolhido, como um lugar de grande confluência da população, e mais: não desencorajaram investimentos no bairro Jardim, aliado ao fato de que este bairro está no auge imediato àquela baixada sujeita aos citados alagamentos.

Quartos: número de dormitórios do apartamento.

Banheiros: número da banheiros do apartamento.

Vagas: número de vagas de garagem do apartamento.

Massa: variável Massa arquitetônica, definida como o quadrado da soma dos quartos, banheiros e vagas, divididos pela área e multiplicados por 1.000. A multiplicação por 1.000 serve para trazer o mínimo de três casas decimais para **antes** da vírgula.

Resumindo: $Massa = [(Quartos + Banheiros + Vagas)^2 / Área * 1.000]$

Quando se eleva esta soma ao quadrado, distancia-se dos apartamentos com apenas um número maior de peças.

Ao analisar o início da comparação das peças, e a partir do número menor somado, quando se eleva ao quadrado a soma das peças, há uma diferenciação maior do que as simulações com raiz quadrada ou logaritmo neperiano, como segue:

Simulação	Quartos	Banheiros	Vagas	$(Q+B+VG)^2$	$(Q+B+VG)^{1/2}$	$\ln(Q+B+VG)$
a	1	1	0	4	1,41	0,69
b	1	1	1	9	1,73	1,10
c	2	1	0	9	1,73	1,10
d	2	2	1	25	2,24	1,61
e	2	2	2	36	2,45	1,79

Quadro 1: Simulação da soma das peças elevada ao quadrado a partir da menor configuração de apartamento e comparação com raiz quadrada e logaritmo natural.

Seguindo o raciocínio do Quadro1, a variável Massa como o quadrado da soma das peças, dividido pela Área e multiplicado por 1.000, faz com que as diferenças entre as Massas destaquem uma eficiência na solução da planta, comparativamente entre cada imóvel. O estudo de caso aqui anotado comprova esta “eficiência arquitetônica”, antes sem um estudo específico.

Usando as mesmas simulações de “a” a “e” do Quadro 1, e comparando diversas áreas com incremento de apenas 5 metros quadrados da área anterior, temos, no Quadro 2:

Simulação	Quartos	Banheiros	Vagas	Variável Massa a partir das áreas menores					
				25 m²	30 m²	45 m²	50 m²	55 m²	60 m²
a	1	1	0	160	133	89	80	73	67
b	1	1	1	360	300	200	180	164	150
c	2	1	0	360	300	200	180	164	150
d	2	2	1	-	-	-	500	455	417
e	2	2	2	-	-	-	720	655	600

Quadro 2: Continuação das simulações, de “a” a “e”, com a introdução da variável Massa a partir de 25 metros quadrados.

Com 5 metros quadrados a mais da área anterior, há uma diminuição evidente da variável Massa a partir da menor área, e vice-versa: quando se diminui a área, aumenta a Massa.

Na comparação entre os exemplos "b" e "c", de mesma variável Massa em qualquer área, a simulação "c" seria uma escolha óbvia de venda ou compra quando se busca a habitabilidade, e não o lugar do automóvel. Por outro lado, serve também para definir o tipo de imóvel que se quer, seja para investir, seja para empreender, no caso dos apartamentos tipo "loft" ou "flat".

Nada mais que uma **operação (prévia) entre variáveis**, a inserção desta variável mostra-se muito prática, porque evidencia a **eficiência de planta arquitetônica do imóvel**, tendo em vista que o maior número de peças e garagens dividido por uma área menor demonstra um maior aproveitamento de área privativa do apartamento. Adicionalmente, a citada eficiência de planta é um indicativo da **idade do prédio**, uma vez que os prédios mais antigos tendem a oferecer áreas privativas maiores com o mesmo número de cômodos internos e garagens.

Ao se dividir pela Área privativa, obtém-se um número **único e característico** daquele apartamento espelhando sua "eficiência" ou "desperdício" de área em comparação com a amostra estudada.

Condomínio: valor mensal do condomínio pago por aquele apartamento. É outra variável que mostra não só o tamanho e idade do imóvel, mas também a eficiência da administração do prédio. Este valor é pago tanto pelo proprietário quanto pelo inquilino.

Venda: variável dicotômica Aluguel=1 e Venda=2. Quando se insere o aluguel no modelo como uma variável dicotômica, o resultado da inferência estatística servirá aos dois propósitos: obter o valor de venda e o de aluguel sem a necessidade de montar outro modelo em que os valores são só de aluguel. Ao analisar os dois valores em uma só Amostra, abrimos a perspectiva de se ter em um futuro empreendimento o uso de serviços de hotel, ou mesmo de investidores que só comprem para alugar.

Valor de **Venda** ou de **Aluguel**, em reais, sendo que o Aluguel é **multiplicado por 100**, apenas para se trabalhar o tratamento dos resíduos na depuração do modelo.

Valor Total: Variável dependente do valor de oferta de venda ou aluguel, em Reais.

Valor Unitário: Variável dependente do valor de oferta de venda ou aluguel, em Reais por metro quadrado.

ESCOLHA DO EMPREENDIMENTO NO BAIRRO JARDIM PARA ESTE ESTUDO

Para comparar os resultados do modelo de avaliação resultante deste estudo, optou-se pelos empreendimentos vizinhos Living Grand Wish Jardim e Grand Resort By Living, do grupo Cyrela, situados na R. Dr. Rubens Awada, 99 - Jardim, Santo André - SP, 09090-045, conforme figuras 2 e 3.



Figura 2: Empreendimento Living Grand Wish Jardim
Link do site de vendas: <https://tinyurl.com/2wt67h9a>

Como um todo, o empreendimento é composto do Living Grand Wish Jardim, já em construção, e do Grand Resort By Living, ao lado, cujo porte acaba justificando a grande estrutura de vendas criada no local da obra. A escolha deste empreendimento se justifica diante da variedade das plantas ofertadas nas diversas torres de apartamentos (algumas opções a seguir):



52m²



61m²



Figura 3: Exemplos retirados do empreendimento no citado site.

Os dois empreendimentos podem ser resumidos na implantação da infraestrutura de serviços de cada empreendimento:

- Piscina de 50 metros
- Piscina coberta e aquecida
- Complexo fitness com mais de 200m²
- Espaço Zen e Wellness Massage
- Beauty Care
- Private Pool Houses
- Salões de Festas
- Churrasqueiras
- Contrapiso para atenuação acústica
- Em cada apartamento:
- Infraestrutura para churrasqueira na varanda
- Infraestrutura para ar-condicionado nos dormitórios
- Smart Home 2.0

Quanto à oferta das plantas dos apartamentos à venda:

Resumo de cada condomínio:

Empreendimento Living Grand Wish Jardim

Cada Torre com Térreo + 23 andares

Torre 1

Apartamento **74m²**

4 unidades por andar

92 unidades por torre

Apartamento **104m²**

4 unidades por andar

92 unidades por torre

16.376m² de área privativa

Torre 2

Apartamento **126m²**

4 unidades por andar

92 unidades por torre

Apartamento **90m²**

2 unidades por andar

46 unidades por torre

15.732m² de área privativa

Total de área privativa do Living Grand Wish Jardim: 32.108m²

Empreendimento Grand Resort By Living
 Cada Torre com Térreo + 20 andares

Torre 1	Torre 2	Torre 3
Apartamento 52m²	Apartamento 102m²	Apartamento 102m²
2 unidades por andar	4 unidades por andar	4 unidades por andar
40 unidades por torre	80 unidades por torre	80 unidades por torre
Apartamento 61m²	8.160m ² de área privativa	8.160m ² de área privativa
5 unidades por andar		
100 Unidades por torre		
Apartamento 74m²		
5 unidades por andar		
100 Unidades por torre		
15.580m ² de área privativa		

Total de área privativa do Grand Resort By Living: 31.900m²

Total de área privativa dos dois empreendimentos, Living Grand Wish Jardim e Grand Resort By Living: 64.008m²

ADOÇÃO DE UMA ANÁLISE ALTERNATIVA PARA COMPARAÇÃO

Ao se apresentar uma análise comparativa para este empreendimento, há uma maneira de elaborar cenários em futuros projetos que tragam previsão de retorno maior ou menor, conforme forem formatadas as diversas simulações.

Neste estudo específico, optou-se por não alterar nem as vagas de garagem, nem a área privativa total ali implantada, mas apenas trocar apartamentos maiores, por dois menores, como segue:

Troca do apartamento 126m² por 2 apartamentos **61m²** por andar, e troca do apartamento 102m² por 2 apartamentos modificados de **51 m²²** em cada andar.

Deve-se destacar que, tanto para venda quanto para aluguel, nas análises alternativas que serão apresentadas não foram levantados os custos adicionais na infraestrutura alterada do projeto, tais como instalações elétricas, hidráulicas, elevadores, escadas, entre outros, incluindo as vagas de garagem, que, apesar de se manterem na mesma quantidade, precisam da análise do layout das vagas individuais, já que as duas vagas ofertadas nos apartamentos maiores são vagas duplas, estilo "gaveta".

Ao mesmo tempo, a redução da área do apartamento contribui para viabilizar sua comercialização para uma maior fatia do público interessado, mesmo com um valor por metro quadrado maior que a outra planta maior, como será demonstrado.

TRATAMENTO E ANÁLISE DE DADOS

Como citado, foram desenvolvidos dois modelos de inferência estatística:

O **modelo principal**, de valor de **Venda e Aluguel**, resultou de pesquisa de 136 ofertas de apartamento no bairro Jardim, 40 das quais foram desabilitadas (10 de

² IMPORTANTE: Como citado, para que a Área Privativa total não fosse alterada, nesta troca das Torres 2 e 3 do Grand Resort By Living foram introduzidos apartamentos com a área alterada de 52m² para **51m²**.

Aluguéis e 30 de Venda), sendo que 95 restaram úteis e não desabilitadas da Amostra (Anexos A e B).

Como informação adicional, e para se comprovar o adequado uso da variável Massa, foram ligadas as variáveis Quartos, Banheiros e Vagas, que retornaram Quartos 21,29%, Banheiros 76,44% e Vagas 0,12% de significância. Neste caso, a variável Banheiros 76,44% teria que ser desabilitada; ao mesmo tempo, a aglutinadora variável Massa retornou a baixa significância de 8,16%.

O **modelo auxiliar**, de valor de **Condomínio**, surgiu da pesquisa de 136 ofertas de apartamento no bairro Jardim, das quais 32 foram desabilitadas (9 de Aluguéis e 23 de Venda), sendo que 104 restaram úteis e não desabilitadas da Amostra (Anexos C e D).

Os dois modelos são integrados, porque necessitam de interação mútua, já que o valor do **Condomínio** do **modelo auxiliar** é resultado da projeção dos valores Total e Unitário do **modelo principal**. Por sua vez, o **modelo principal** necessita da informação do valor do **Condomínio**. Após a quarta interação, os valores passaram a se repetir e deu-se por encerrada esta tarefa.

Para o **modelo principal**, de **Venda** e **Aluguel**, anteriormente descrito, tem-se:

FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor unitário} = e^{(+6,53348912543683-0,0868540944 * \text{Área privativa}^{1/2}+0,0002087225284 * \text{LocalizaçãoDist-aoPolo}-7097,037201 / \text{Massa}^2+0,3390242813 * \ln(\text{Condomínio})+0,5527324295 * \text{Venda}}$$

Sendo **e=2,71828**

Para o **modelo auxiliar**, de valor de **Condomínio**, tem-se:

$$\text{Condomínio} = e^{(+4,42144991480909+0,5730115665 * \ln(\text{Área privativa})-37245,14798 / \text{LocalizaçãoDist-aoPolo}^2-0,0004760625228 * \text{Massa}+0,1380599888 * \text{Venda}+992702,4611 / \text{Valor unitário}^2)}$$

Sendo **e=2,71828**

Este estudo baseou-se em pesquisa de mercado, nos sites de internet, em visita ao stand no local do empreendimento, sendo atendidos por um corretor, em uma sexta-feira, dia 6 de junho de 2025. Os dados de venda relatados por ele foram transcritos de boa-fé pelo autor e servem de comparativo com os resultados obtidos do modelo adotado.

Não há nenhum interesse particular que envolva o autor, a não ser a divulgação científica deste estudo.

4. RESULTADOS

Resumo dos valores obtidos:

Tipo	Área do aptº (m²)	MASSA (pontos)	Vagas	Condomínio (R\$)	Valor Total (R\$)	R\$/m²
Venda	51	314	1	816	583.000	11.431,37
Venda	52	308	1	828	592.000	11.384,62
Venda	61	410	1	864	692.000	11.344,26
Venda	74	338	1	1000	807.000	10.905,41
Venda	90	544	2	1015	948.000	10.533,33
Venda	102	627	2	1048	1.037.000	10.166,67
Venda	104	615	2	1066	1.053.000	10.125,00
Venda	126	508	2	1254	1.222.000	9.698,41
Aluguel	51	314	1	816	3.360	65,88
Aluguel	52	308	1	828	3.410	65,58
Aluguel	61	410	1	864	3.980	65,25
Aluguel	74	338	1	1000	4.640	62,70
Aluguel	90	544	2	1015	5.460	60,67
Aluguel	102	627	2	1048	5.970	58,53
Aluguel	104	615	2	1066	6.060	58,27
Aluguel	126	508	2	1254	7.030	55,79

Quadro 3: Resumos dos resultados para aluguel e venda de todas as tipologias do empreendimento avaliado.

Comparativo com o avaliado:

Área do aptº (m²)	Valor Total (R\$)	R\$/m²	Oferta no stand (R\$)	Diferença do avaliado
51	583.000	11.431,37	630.000	8,06%
52	592.000	11.384,62	630.000	6,42%
61	692.000	11.344,26	760.000	9,83%
74	807.000	10.905,41	930.000	15,24%
90	948.000	10.533,33	1.137.000	19,94%
102	1.037.000	10.166,67	1.330.000	28,25%
104	1.053.000	10.125,00	1.330.000	26,31%
126	1.222.000	9.698,41	1.600.000	30,93%

Quadro 4: Comparativo dos resultados do modelo e as ofertas de venda no stand do empreendimento.

A partir das planilhas do empreendimento que está sendo construído, propôs-se uma análise alternativa, que consiste em:

Modificar a planta do Empreendimento Living Grand Wish Jardim
 Cada Torre com Térreo + 23 andares

Torre 1
 Mantém apartamento **74m²**
 4 unidades por andar
 92 unidades por torre

Torre 2
Troca do apartamento **126m²**
 4 unidades por andar
 92 unidades por torre

Troca do: apartamento **104m²**
 4 unidades por andar
 92 unidades por torre

Por: apartamento **61m²**
 8 unidades por andar
 184 unidades por torre

Por: apartamento **52m²**
 8 unidades por andar
 184 unidades por torre

Mantém apartamento **90m²**
 4 unidades por andar
 88 unidades por torre

16.376m² de área privativa total
 se mantém

15.048m² de área privativa total
 se mantém

Total de área privativa (mantida) do Living Grand Wish Jardim: 32.108m²

Modificar a planta do Empreendimento Grand Resort By Living
 Cada Torre com Térreo + 22 andares

Torre 1
 Mantém apartamento **52m²**
 2 unidades por andar
 40 unidades por torre
 Mantém apartamento **61m²**
 5 unidades por andar
 100 Unidades por torre
 Mantém apartamento **74m²**
 5 unidades por andar
 100 Unidades por torre
 15.580m² de área privativa

Torre 2
Troca do: apartamento **102m²**
 4 unidades por andar
 80 unidades por torre
 8.160m² de área privativa
Por: apartamento modificado
 de **51m²**
 8 unidades por andar
 160 unidades por torre
 8.976m² de área privativa se
 mantém

Torre 3
Troca do: apartamento **102m²**
 4 unidades por andar
 88 unidades por torre
 8.976m² de área privativa
Por: apartamento modificado
 de **51m²**
 8 unidades por andar
 176 unidades por torre
 8.976m² de área privativa se
 mantém

Total de área privativa (mantida) do Grand Resort By Living: 35.090m²

Total de área privativa (mantida) dos dois empreendimentos: 65.802m²

RESULTADOS DOS QUADROS COMPARATIVOS

A seguir, os quadros comparativos dos 2 empreendimentos, para Valor de Venda e de Aluguel, do que está sendo construído e a análise alternativa:

Total dos 2 Empreendimentos		R\$ 669.914.532		Total da área		64.008m²	
MASSA TOTAL		346.876 ptos					
Empreendimento Living Grand Wish Jardim		R\$ 330.414.448					
32.108m²	Torre 1	R\$ 174.382.493		Torre 2	R\$ 156.031.955		
Andares	23	23		23	23		
Unidades por andar	4	4		4	2		
Unidades na torre	92	92		92	46		
m²	74	104		126	90		
MASSA	338 ptos	615 ptos		508 ptos	544 ptos		
R\$/m²	11.385	10.125		9.698	10.533		
Total m²	6.808m²	9.568m²		11.592m²	4.140m²		
Torre	R\$ 77.506.493	R\$ 96.876.000		R\$ 112.423.969	R\$ 43.607.986		
Empreendimento Grand Resort By Living		R\$ 339.500.084					
31.900m²	Torre 1	R\$ 173.580.030		Torre 2	Torre 3		
Andares	20	20		20	20	20	
Unidades por andar	2	5		5	4	4	
Unidades na torre	40	100		100	80	80	
m²	52	61		74	102	102	
MASSA	308 ptos	410 ptos		338 ptos	627 ptos	627 ptos	
R\$/m²	11.385	11.344		10.905	10.167	10.167	
Total m²	2.080m²	6.100m²		7.400m²	8.160m²	8.160m²	
Torre	R\$ 23.680.010	R\$ 69.199.986		R\$ 80.700.034	R\$ 82.960.027	R\$ 82.960.027	

ANÁLISE ALTERNATIVA		Diferença		R\$ 44.333.492		6,62%	
Total dos 2 Empreendimentos		R\$ 714.248.024		63.640m²			
MASSA TOTAL		375.744 ptos		Dif. de MASSA		28.868 ptos	
						8,32%	
Empreendimento Living Grand Wish Jardim		R\$ 354.108.036					
	Torre 1	Alternativa	Alternativa	Torre 2			
Andares	23	23		23	23		
Unidades por andar	4	8		8	2		
Unidades na torre	92	184		184	46		
m²	74	52		61	90		
MASSA	338 ptos	308 ptos		410 ptos	544 ptos		
R\$/m²	10.905	11.385		11.344	10.533		
Total m²	6.808m²	9.568m²		11.224m²	4.140m²		
Torre	R\$ 74.244.031	R\$ 108.928.044		R\$ 127.327.974	R\$ 43.607.986		
Empreendimento Grand Resort By Living		R\$ 360.139.988					
	Torre 1			Torre 2	Torre 3		
				Alternativa	Alternativa		
Andares	20	20		20	20		
Unidades por andar	2	5		5	8		
Unidades na torre	40	100		100	160		
m²	52	61		74	51		
MASSA	308 ptos	410 ptos		338 ptos	314 ptos		
R\$/m²	11.385	11.344		10.905	11.431		
Total m²	2.080m²	6.100m²		7.400m²	8.160m²		
Torre	R\$ 23.680.010	R\$ 69.199.986		R\$ 80.700.034	R\$ 93.279.979		

Quadro 5: Valor de Venda. Comparativo dos 2 Empreendimentos e a proposta alternativa.

ALUGUEL MENSAL

Total dos 2 Empreendimentos		R\$ 3.835.901		Total da área		64.008m²		
MASSA TOTAL				346.876 ptos				
Empreendimento Living Grand Wish Jardim				R\$ 1.882.280				
32.108m²		Torre 1		R\$ 984.389		Torre 2		
Andares	23	23	23	23				
Unidades por andar	4	4	4	4				
Unidades na torre	92	92	92	92				
m²	74	104	126	90				
MASSA	338 ptos	615 ptos	508 ptos	544 ptos				
R\$/m²	63	58	56	61				
Total m²	6.808m²	9.568m²	11.592m²	4.140m²				
Torre	R\$ 426.862	R\$ 557.527	R\$ 646.718	R\$ 251.174				
Empreendimento Grand Resort By Living				R\$ 1.953.621				
31.900m²		Torre 1			Torre 2		Torre 3	
Andares	20	20	20	20	20			
Unidades por andar	2	5	5	5	4			
Unidades na torre	40	100	100	100	80			
m²	52	61	74	102	102			
MASSA	308 ptos	410 ptos	338 ptos	627 ptos	627 ptos			
R\$/m²	66	65	63	59	59			
Total m²	2.080m²	6.100m²	7.400m²	8.160m²	8.160m²			
Torre	R\$ 136.406	R\$ 398.025	R\$ 463.980	R\$ 477.605	R\$ 477.605			
ANÁLISE ALTERNATIVA		Diferença		R\$ 275.542		7,18%		
Total dos 2 Empreendimentos		R\$ 4.111.444		Total da área		63.640m²		
MASSA TOTAL		375.744 ptos		Dif. de MASSA		28.868 ptos		
						8,32%		
Empreendimento Living Grand Wish Jardim				R\$ 2.037.871				
	Torre 1		Torre 2					
	Alternativa		Alternativa					
Andares	23	23	23	23				
Unidades por andar	4	8	8	2				
Unidades na torre	92	184	184	46				
m²	74	52	61	90				
MASSA	338 ptos	308 ptos	410 ptos	544 ptos				
R\$/m²	63	66	65	61				
Total m²	6.808m²	9.568m²	11.224m²	4.140m²				
Torre	R\$ 426.862	R\$ 627.469	R\$ 732.366	R\$ 251.174				
Empreendimento Grand Resort By Living				R\$ 2.073.573				
	Torre 1			Torre 2		Torre 3		
				Alternativa		Alternativa		
Andares	20	20	20	20	20			
Unidades por andar	2	5	5	8	8			
Unidades na torre	40	100	100	160	160			
m²	52	61	74	51	51			
MASSA	308 ptos	410 ptos	338 ptos	314 ptos	314 ptos			
R\$/m²	66	65	63	66	66			
Total m²	2.080m²	6.100m²	7.400m²	8.160m²	8.160m²			
Torre	R\$ 136.406	R\$ 398.025	R\$ 463.980	R\$ 537.581	R\$ 537.581			

Quadro 6: Valor de Aluguel. Comparativo dos 2 Empreendimentos e a proposta alternativa.

CONCLUSÃO

Na comparação entre os valores avaliados do que está sendo construído e a alternativa apresentada, tem-se:

1. Nos pontos da variável **Massa** [arquitetônica] uma diferença de 28.868 pontos ou 8,32% em relação à Massa total do empreendimento analisado. O uso da variável Massa mostra-se adequado na concepção e planejamento de futuras incorporações e usos, oferecendo mais alternativas para a destinação dos recursos investidos. A eficiência arquitetônica das soluções de planta entre os dois casos analisados reside nestes mais de 28.000 pontos da variável Massa. Fica evidenciado que a **Massa total maior** na alternativa apresentada se deve à escolha de apartamentos com **área privativa menor**.
2. A diferença de valores entre o empreendimento avaliado e a análise alternativa é de R\$ 44.333.492,00 a mais, ou 6,62% do que está sendo implantado.
3. No que se refere a todas as unidades em locação, a diferença entre os empreendimentos é de R\$ 275.542,40 mensais ou 7,18% maior ao que está em construção, se fosse integralmente locado
4. Quando são comparados os valores avaliados com a tabela do stand de vendas, vê-se a diferença de valores menor que 10% nos três apartamentos menores, aumentando para mais de 15% a partir do terceiro, e indo até 30% a mais no apartamento maior. Depreende-se aqui uma tendência de negociação mais facilitada nos apartamentos menores, ou um Índice de Velocidade de Vendas (IVV) maior para os apartamentos de área privativa menor.
5. Tanto a área privativa quanto as vagas de garagem são as mesmas nesta comparação do empreendimento e da alternativa analisada, mas é importante ressaltar que pode haver mudanças no projeto, incluindo aumento de custos, no que se refere a instalações hidráulicas, elétricas elevadores, escadas e layout de garagens, entre outros.
6. Quando se insere a variável **Aluguel**, tem-se a adição de mais uma alternativa de investimento no que se refere à área locável, incluindo a perspectiva de retorno do investimento, tanto no caso de recebimento de aluguel ou mesmo na capacidade de pagamento do morador, nos casos de financiamento.

REFERÊNCIAS

MASCARÓ, Juan Luiz. **O custo das decisões arquitetônicas**. 5. ed. Porto Alegre: Masquatro, 2010. 192 p.

ROSSO, Teodoro. **Racionalização da construção**. 1. ed. São Paulo: FAU-USP, 1980 [orig.]. Reimpressão: São Paulo: FAU-USP, 1990 [reimpr.].

ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

ANEXOS

Anexo A - Modelo Principal-Resultados

Anexo B - Modelo Principal-Planilha de dados

Anexo C - Condomínio-Resultados

Anexo D - Condomínio-Planilha de Dados

Anexo A - Modelo Principal-Resultados

atórios Estatísticos – Regressão

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	Apartamentos Bairro Jardim em Santo André
SP	
Data do modelo:	segunda-feira, 23 de junho de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	150
Dados utilizados no modelo:	96

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Lat/Long	Texto	Texto	Latitude e Longitude em graus decimais	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Data	Texto	Texto		Sim
Área privativa	Númerica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m²	Sim
LocalizaçãoDist-a oPolo	Númerica	Quantitativa	Localização: distância em metros da região do Parque Celso Daniel, do ABC Plaza Shopping e Terminal Celso Daniel Local: https://maps.app.goo.gl/DJEsUDgEK8LzcQ Fc7 Latitude e Longitude: -23,649000, -46,532694	Sim
Quartos	Númerica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Banheiros	Númerica	Quantitativa	Banheiros, incluindo os de suítes	Não
Vagas	Númerica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Massa	Númerica	Quantitativa	Operação das variáveis (Quartos+Banheiros+Vagas)/Área Privativa*1,000; Fórmula: ((Q+B+V*P)/Área*1000)	Sim
Condomínio	Númerica	Quantitativa	Condomínio mensal	Sim
Venda	Númerica	Dicotômica	Dicotômica para Venda = 2 e Aluguel = 1	Sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel, sendo o aluguel multiplicado por 100, para melhorar a dispersão na análise dos resíduos	Não
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m²), sendo o aluguel multiplicado por 100, para melhorar a dispersão na análise dos resíduos	Sim

órios Estatísticos – Regressão

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	28,00	568,00	540,00	188,94
LocalizaçãoDist-a oPolo	371,00	1.339,00	968,00	733,84
Massa	158,00	910,00	752,00	477,39
Condomínio	150,00	5.000,00	4.850,00	1.616,77
Venda	1,00	2,00	1,00	1,64
Valor unitário	2.000,00	16.388,89	14.388,89	8.044,69

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9055994 / 0,9187044
Coefficiente de determinação:	0,8201102
Fisher + Snedecor:	82,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e +1s	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64s e +1,64s	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96s e +1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	15,899	5	3,180	82,061
Não Explicada	3,487	90	0,039	
Total	19,386	95		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +6,572238114 -0,0868540944 * Área privativa/2 +0,0002087225284 * LocalizaçãoDist-a oPolo -0,097,037201 / Massa* +0,3390242813 * ln (Condomínio) +0,5527324295 * Venda

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

Valor unitário = +687,7938287 * e^{ln}(-0,0868540944 * Área privativa/2) * e^{ln}(+0,0002087225284 * LocalizaçãoDist-a oPolo) * e^{ln}(-0,097,037201 / Massa*) * e^{ln}(+0,3390242813 * ln (Condomínio) * e^{ln}(+0,5527324295 * Venda)

atórios Estatísticos – Regressão

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário = +714,968234 * e^{ln}(-0,0868540944 * Área privativa/2) * e^{ln}(+0,0002087225284 * LocalizaçãoDist-a oPolo) * e^{ln}(-0,097,037201 / Massa*) * e^{ln}(+0,3390242813 * ln (Condomínio) * e^{ln}(+0,5527324295 * Venda)

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário = +728,9554419 * e^{ln}(-0,0868540944 * Área privativa/2) * e^{ln}(+0,0002087225284 * LocalizaçãoDist-a oPolo) * e^{ln}(-0,097,037201 / Massa*) * e^{ln}(+0,3390242813 * ln (Condomínio) * e^{ln}(+0,5527324295 * Venda)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x/2	-13,79	0,00
LocalizaçãoDist-a oPolo	x	2,55	1,23
Massa	1/x	-1,76	8,16
Condomínio	ln(x)	7,97	0,00
Venda	x	12,92	0,00
Valor unitário	ln(y)	24,29	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	-0,06	-0,29	0,81	-0,02	-0,57
LocalizaçãoDist-a oPolo	x2	-0,06	0,00	-0,16	-0,18	0,17	0,19
Massa	x3	-0,29	-0,16	0,00	-0,20	0,11	0,14
Condomínio	x4	0,81	-0,18	-0,20	0,00	-0,01	-0,26
Venda	x5	-0,02	0,17	0,11	-0,01	0,00	0,61
Valor unitário	y	-0,57	0,19	0,14	-0,26	0,61	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	0,27	0,25	0,88	0,66	0,82
LocalizaçãoDist-a oPolo	x2	0,27	0,00	0,14	0,33	0,10	0,26
Massa	x3	0,25	0,14	0,00	0,12	0,23	0,18
Condomínio	x4	0,88	0,33	0,12	0,00	0,50	0,64
Venda	x5	0,66	0,10	0,23	0,50	0,00	0,60
Valor unitário	y	0,82	0,26	0,18	0,64	0,61	0,00

elatórios Estatísticos – Regressão

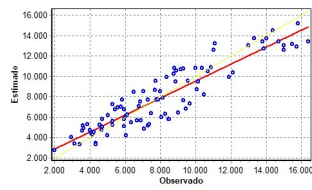
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigm	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo admitido para a hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

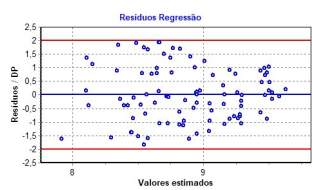
tórios Estatísticos – Regressão

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

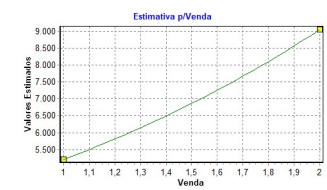
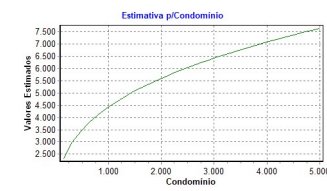
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

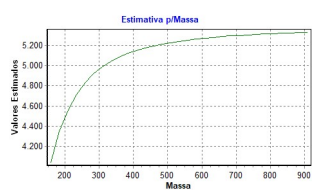
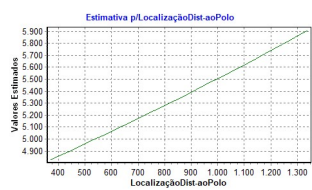
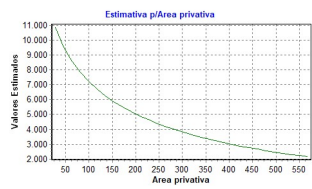


atórios Estatísticos – Regressão



atórios Estatísticos – Regressão

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Anexo B - Modelo Principal-Planilha de dados

Desa bilidade	Dat o	Endereço	Com plm ento	Lat/Long	Bairro	Informante	Telefone	Data	Área privativa	Localiza çãoDist. doPolo	Quartos
*	1	Av. Industrial	1580	-23.642314, -46.53676	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250603	76	851	2
	2	Av. Industrial	1580	-23.642314, -46.53676	Jardim	Nova Jardim Imob	(11) 96336-4614	20250603	64	851	2
	3	Av. Industrial	1580	-23.642314, -46.53676	Jardim	FURTADO IMÓVEIS	(11) 4438-6030	20250603	64	851	2
	4	Av. Industrial	1580	-23.642314, -46.53676	Jardim	Negócios Top 2	(11) 2774-7629	20250603	64	851	2
	5	Av. Industrial	1580	-23.642314, -46.53676	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250603	76	851	2
	6	R. das Figueiras	1800	-23.642387, -46.53676	Jardim	Go! ABC Imóveis	(11) 4902-1414	20250605	130	1339	3
	7	R. das Palmeiras	680	-23.644611, -46.53977	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	89	871	2
	8	R. das Palmeiras	680	-23.644611, -46.53977	Jardim	AUXILIADORA PF	(11) 4020-6080	20250304	90	871	2
	9	R. das Palmeiras	680	-23.644611, -46.53977	Jardim	Guaira Imóveis	(11) 4993-9500	20250305	85	871	2
*	10	R. das Aroeiras	300	-23.645749, -46.53968	Jardim	OMNI NEGÓCIOS	(11) 94554-7264	20250305	178	826	3
	11	Av. Industrial	750	-23.645843, -46.53413	Jardim	Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250603	96	381	2
	12	Av. Industrial	750	-23.645843, -46.53413	Jardim	Elite Imóveis	(11) 94798-8007	20250603	91	381	2
	13	Av. Industrial	750	-23.645843, -46.53413	Jardim	Nicolas Nolasco	(11) 93268-5289	20250603	96	381	2
*	14	R. das Palmeiras	519	-23.646043, -46.53928	Jardim	Guaira Imóveis	(11) 4993-9500	20250305	305	748	4
	15	R. das Palmeiras	519	-23.646122, -46.53928	Jardim	Ballajardim	(11) 4432-1800	20250306	362	744	4
	16	R. das Palmeiras	415	-23.646705, -46.53072	Jardim	Gx Prime Gestão	(11) 99546-4017	20250605	750	802	3
*	17	Av. Industrial	885	-23.646975, -46.53511	Jardim	QUINTO ANDAR		20250303	28	334	1
	18	R. das Goabeiras	52	-23.647003, -46.53781	Jardim	QUINTO ANDAR		20250303	57	567	1
	19	R. das Aroeiras	58	-23.644518, -46.53786	Jardim	Invictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250619	250	712	4
	20	R. das Aroeiras	58	-23.644518, -46.53786	Jardim	Aprion Imóveis	(11) 4316-7100	20250619	300	712	5
	21	R. das Goabeiras	58	-23.644518, -46.53786	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	467	712	4
	22	R. das Aroeiras	58	-23.644518, -46.53786	Jardim	Thera Imóveis	(11) 4990-0707	20250619	59	712	1
	23	R. das Aroeiras	688	-23.647400, -46.53072	Jardim	QUINTO ANDAR		20250303	85	1072	3
	24	R. das Palmeiras	377	-23.647448, -46.53977	Jardim	QUINTO ANDAR		20250303	122	742	3
	25	R. das Palmeiras	377	-23.647448, -46.53977	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	123	742	3
	26	R. das Palmeiras	377	-23.647448, -46.53977	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	122	742	3
*	27	R. das Aroeiras	782	-23.647816, -46.53498	Jardim	QUINTO ANDAR		20250303	110	1154	3
	28	R. das Goabeiras	782	-23.647816, -46.53498	Jardim	AUXILIADORA PF	(11) 4020-6080	20250303	99	1154	2
	29	R. das Caneleiras	653	-23.647967, -46.54124	Jardim	Invictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250305	387	878	5
*	30	R. das Caneleiras	154	-23.645404, -46.53732	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	181	619	3
	31	R. das Caneleiras	653	-23.647967, -46.54124	Jardim	Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250305	390	878	5
*	32	R. das Caneleiras	653	-23.647967, -46.54124	Jardim	Aprion Imóveis	(11) 4316-7100	20250305	410	878	5
*	33	R. das Aroeiras	900	-23.648263, -46.54486	Jardim	Elite Imóveis	(11) 94798-8007	20250606	84	1242	2
	34	R. das Aroeiras	900	-23.648263, -46.54486	Jardim	Invictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250606	100	1242	2
*	35	R. das Aroeiras	910	-23.648305, -46.54496	Jardim	Invictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250619	69	1252	3
	36	R. das Goabeiras	405	-23.648858, -46.54077	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	414	823	3
	37	R. das Goabeiras	405	-23.648858, -46.54077	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	440	823	6
	38	R. das Goabeiras	405	-23.648858, -46.54077	Jardim	FURTADO IMÓVEIS	(11) 4438-6030	20250305	414	823	3
	39	R. das Goabeiras	405	-23.648858, -46.54077	Jardim	FURTADO IMÓVEIS	(11) 4438-6030	20250305	412	823	3
	40	R. das Goabeiras	405	-23.648858, -46.54077	Jardim	FURTADO IMÓVEIS	(11) 4438-6030	20250305	414	823	3
*	41	R. das Nogueiras	152	-23.648921, -46.54467	Jardim	QUINTO ANDAR		20250303	54	1221	2
	42	R. Jaguari	144	-23.649417, -46.53432	Jardim	AUXILIADORA PF	(11) 4020-6080	20250304	90	1084	3
	43	R. Marçal Hermes	151	-23.649571, -46.53786	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	52	477	1
	44	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	QUINTO ANDAR		20250304	30	510	1
	45	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	QUINTO ANDAR		20250304	30	510	1
	46	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	Guaira New Corp	(11) 4993-9500	20250605	30	510	1
	47	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	AUXILIADORA PF	(11) 4020-6080	20250605	28	510	1
	48	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	Imobiliária Bellaja	(11) 4432-1800	20250605	30	510	1
	49	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	AUXILIADORA PF	(11) 4020-6080	20250605	30	510	1
	50	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	Leto	(11) 4434-6230	20250605	29	510	1
	51	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	Casari Imóveis	(11) 4122-7777	20250605	30	510	1
	52	R. Marçal Hermes	167	-23.649571, -46.53786	Jardim	QUINTO ANDAR		20250605	30	510	1
	53	R. Marçal Hermes	167	-23.649612, -46.53754	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	30	498	1
*	54	R. Jaguari	113	-23.649650, -46.53685	Jardim	OMNI NEGÓCIOS	(11) 94554-7264	20250305	460	1119	3
	55	R. Marçal Hermes	282	-23.649854, -46.53872	Jardim	BCANTON & ASS	(11) 4994-4446	20250304	117	621	2
	56	R. Padre Vieira	306	-23.649871, -46.53633	Jardim	QUINTO ANDAR		20250304	156	383	3
	57	R. Padre Vieira	306	-23.649871, -46.53633	Jardim	QUINTO ANDAR		20250304	156	383	3
	58	R. Padre Vieira	306	-23.649871, -46.53633	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	156	371	3
*	59	R. Padre Vieira	306	-23.649823, -46.53619	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	156	371	3
	60	R. Padre Vieira	306	-23.649823, -46.53619	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	152	371	3
	61	R. Padre Vieira	306	-23.649823, -46.53619	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	156	371	3
	62	R. Padre Vieira	306	-23.649823, -46.53619	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	156	371	3
	63	R. das Pinguieiras	419	-23.649492, -46.54000	Jardim	Ballajardim	(11) 4432-1800	20250305	100	751	3
	64	R. Padre Vieira	380	-23.649996, -46.53711	Jardim	Guaira Imóveis	(11) 4993-9500	20250305	360	464	4
	65	R. Padre Vieira	380	-23.649996, -46.53711	Jardim	Guaira Imóveis	(11) 4993-9500	20250305	360	464	4
	66	R. Padre Vieira	380	-23.649996, -46.53711	Jardim	Ballajardim	(11) 4432-1800	20250305	360	464	4
	67	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250304	85	1138	2
	68	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250304	85	1138	2
	69	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	QUINTO ANDAR		20250605	90	1138	2
	70	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	QUINTO ANDAR		20250605	90	1138	2
	71	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250304	85	1138	2
	72	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250304	85	1138	2
	73	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	80	1138	2
*	74	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	69	1138	2
	75	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	68	1138	2
*	76	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	Invictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250304	85	1138	2

Desa bilidade	Data	Endereço	Com pl ento	Lat/Long	Bairro	Informante	Telefone	Data	Área privativa	Localiza çãoDist. doPolo	Quartos
*	77	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250304	85	1138	2
*	78	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	85	1138	2
*	79	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	85	1138	2
*	80	R. das Goabeiras	761	-23.650332, -46.54376	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	90	1138	2
*	81	R. Padre Vieira	496	-23.650635, -46.53797	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250305	330	568	4
*	82	R. Marçal Hermes	417	-23.650669, -46.53985	Jardim	QUINTO ANDAR		20250303	203	736	3
*	83	R. Padre Vieira	520	-23.650669, -46.53828	Jardim	Ballajardim	(11) 4432-1800	20250305	340	600	4
*	84	R. Padre Vieira	520	-23.650669, -46.53828	Jardim	Ballajardim	(11) 4432-1800	20250305	340	600	4
*	85	R. Padre Vieira	504	-23.650802, -46.53806	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250305	330	582	4
*	86	R. Padre Vieira	504	-23.650807, -46.53805	Jardim	Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250305	375	581	3
*	87	R. Padre Vieira	564	-23.651049, -46.53872	Jardim	Pedro Mariano	(11) 4366-3977	20250605	568	655	3
*	88	R. Almirante Protógenes	386	-23.651093, -46.53645	Jardim	Elite Imóveis	(11) 94798-8007	20250304	280	441	3
*	89	R. Almirante Protógenes	386	-23.651093, -46.53645	Jardim	QUINTO ANDAR		20250304	296	441	4
*	90	R. Padre Manoel de Paiv	401	-23.651288, -46.53746	Jardim	Sebastião Donizetti	(11) 98528-6089	20250603	136	548	3
*	91	R. das Pinguieiras	945	-23.651361, -46.54483	Jardim	AUXILIADORA PF	(11) 4020-6080	20250304	82	1264	2
*	92	R. das Pinguieiras	945	-23.651361, -46.54483	Jardim	QUINTO ANDAR		20250304	58	1264	2
*	93	R. Padre Manoel de Paiv	315	-23.651918, -46.53694	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	217	541	3
*	94	R. Padre Manoel de Paiv	315	-23.651918, -46.53694	Jardim	Jardim Santo Andi	(11) 4990-4288	20250305	82	541	3
*	95	R. Padre Manoel de Paiv	282	-23.652051, -46.53645	Jardim	BCANTON & ASS	(11) 4994-4446	20250304	117	512	2
*	96	Av. Padre Anchieta	252	-23.652330, -46.53235	Jardim	PROATIVA	(11) 4435-5656	20250619	133	372	4
*	97	Av. Padre Anchieta	252	-23.652330, -46.53235	Jardim	PROATIVA	(11) 4435-5656	20250619	133	372	4
*	98	Av. Padre Anchieta	252	-23.652330, -46.53235	Jardim	Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250619	133	372	4
*	99	Av. Padre Anchieta	252	-23.652330, -46.53235	Jardim	Patrão	(11) 4123-2200	20250619	134	372	4
*	100	Av. Padre Anchieta	252	-23.652330, -46.53235	Jardim	Patrão	(11) 4123-2200	20250619	134	372	4
*	101	Av. Padre Anchieta	252	-23.652330, -46.53235	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	133	372	3
*	102	Av. Padre Anchieta	252	-23.652330, -46.53235	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	133	372	3
*	103	Av. Padre Anchieta	252	-23.652330, -46.53235	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	169	372	3
*	104	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	454	789	5
*	105	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	AUXILIADORA PF	(11) 4020-6080	20250605	580	789	5
*	106	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250605	580	790	5
*	107	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250605	435	792	5
*	108	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	Elite Imóveis	(11) 94798-8007	20250605	455	792	5
*	109	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250605	435	792	5
*	110	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250605	470	792	5
*	111	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250605	470	792	5
*	112	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	AUXILIADORA PF	(11) 4020-6080	20250605	580	792	5
*	113	R. João Fernandes	145	-23.652445, -46.53946	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250605	454	792	5
*	114	R. das Figueiras	550	-23.652509, -46.53759	Jardim	Ballajardim	(11) 4432-1800	20250619	240	613	3
*	115	R. das Figueiras	551	-23.652509, -46.53800	Jardim	Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250619	380	689	4
*	116	R. Padre Manoel de Paiv	171	-23.653093, -46.53946	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	81	580	3
*	117	R. Padre Manoel de Paiv	171	-23.653093, -46.53946	Jardim	Estmar Imóveis	(11) 4996-9090	20250604	82	580	3
*	118	R. Padre Manoel de Paiv	171	-23.653093, -46.53946	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 94790-3067	20250604	82	580	3
*	119	R. João Fernandes	86	-23.653097, -46.53904	Jardim	Ballajardim	(11) 4432-1800	20250605	410	791	3
*	120	R. João Fernandes	86	-23.653128, -46.53904	Jardim	QUINTO ANDAR		20250619	480	799	3
*	121	R. João Fernandes	86	-23.653218, -46.53904	Jardim	Metropolis Broker	(11) 3565-3630	20250606	477	799	4
*	122	R. João Fernandes	86	-23.653218, -46.53904	Jardim	Figura	(11) 2588-0716	20250607	477	799	4
*	23	Av. Industrial	23	-23.653322, -46.52046	Jardim	Hirata	(11) 5531-0641	20250606	128	582	4
*	124	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722, -46.53660	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	284	847	3
*	125	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722, -46.53660	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	142	847	3
*	126	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722, -46.53660	Jardim	Chimento Imóveis	(11) 94122-4890	20250619	142	847	3
*	127	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722, -46.53660	Jardim	Chimento Imóveis	(11) 94122-4890	20250619	142	847	3
*	128	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722, -46.53660	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	284	847	3
*	129	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722, -46.53660	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	142	847	3
*	130	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722, -46.53660	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	142	847	3
*	131	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722, -46.53660	Jardim	QUINTO ANDAR		20250603	142	847	3
*	132	R. das Figueiras	100	-23.655751, -46.53852	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250605	380	804	4
*	133	R. das Aroeiras	171	-23.645340, -46.53852	Jardim	Donizete Imóveis	(11) 4994-3477	20250622	45	7199	2
*	134	R. das Aroeiras	171	-23.645340, -46.53852	Jardim	Segundo Imóvel	(11) 919991-1163	20250622	45	7199	2
*	135	R. Joana Enes	114	-23.651678, -46.54494	Jardim	RDL	(11) 4436-6860	20250622	40	1258	2
*	136	R. das Negueiras	99	-23.644028, -46.54472	Jardim	QUINTO ANDAR		20250606	58	1258	2
*	137	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	51	5982	2
*	138	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	52	5982	2
*	139	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	61	5982	2
*	140	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	74	5982	2
*	141	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	90	5982	2
*	142	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	102	5982	2
*	143	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	114	5982	2
*	144	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	126	5982	2
*	145	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	51	5982	2
*	146	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	52	5982	2
*	147	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	61	5982	3
*	148	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	74	5982	2
*	149	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	90	5982	2
*	150	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	102	5982	2
*	151	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	104	5982	3
*	152	R. Dr. Rubens Araújo	99	-23.644004, -46.53488	Jardim	Availando	(11) 97828-0330	20250606	126	5982	2

Desa bilitad o	Dad o	Banheiros	Vagas	Massa	Condo mínio	Venda	Valor total	Valor unitário
*	1	2	1	329	400	1	295000	3881,58
	2	2	1	391	335	1	380000	5937,5
	3	2	1	391	350	1	230000	3593,75
	4	2	1	391	300	2	449741	7027,2
	5	2	1	329	400	2	585000	7697,37
	6	4	3	769	900	2	1390000	10692,31
	7	2	2	404	636	1	470000	5280,9
	8	3	2	544	636	1	600000	6666,67
	9	2	2	424	810	2	850000	10000
*	10	5	3	680	1133	2	2831000	15904,49
	11	3	2	510	830	1	610000	6354,17
	12	2	1	275	847	1	480000	5274,73
	13	3	2	510	656	1	450000	4687,5
*	14	6	4	509	4500	2	4500000	11688,31
*	15	5	4	467	4100	2	4700000	12983,43
*	16	7	8	432	3800	2	10000000	13333,33
*	17	1	1	321	1100	2	202000	7214,29
	18	1	1	158	900	2	440000	7719,3
	19	4	3	484	2100	1	1000000	4000
	20	5	3	563	2100	1	1500000	5000
	21	6	3	362	2000	1	1090000	2000
	22	2	2	424	483	1	350000	5932,2
	23	1	2	424	150	2	636000	7482,35
	24	5	2	820	1000	2	1450000	11885,25
	25	5	2	813	1300	2	1080000	8780,49
	26	5	2	820	1000	2	1020000	8360,66
*	27	3	4	909	150	2	1350000	12272,73
	28	2	2	364	150	2	799900	8079,8
*	29	7	5	747	3000	2	4200000	10852,71
*	30	2	2	271	2000	1	415000	2292,82
	31	7	5	741	2800	2	3690000	9461,54
*	32	7	5	705	2000	2	4500000	10975,61
*	33	2	2	429	1550	2	1500000	17857,14
	34	2	2	360	1550	2	1380000	13800
*	35	2	2	710	150	1	440000	6376,81
	36	8	4	698	2400	1	1800000	4347,83
	37	10	4	909	2400	1	1500000	3409,09
	38	5	4	348	2400	1	1800000	4347,83
	39	5	4	350	2400	2	3500000	8495,15
	40	5	4	348	2400	2	3500000	8454,11
*	41	1	1	296	630	2	435000	8055,56
	42	2	2	544	200	2	520000	5777,78
	43	1	1	173	488	2	545000	10480,77
	44	1	1	300	790	1	279000	9300
	45	1	1	300	883	1	244400	8146,67
	46	1	1	300	750	2	449990	14999,67
	47	1	1	321	680	2	440000	15714,29
	48	1	1	300	750	2	390000	13000
	49	1	1	300	680	2	450000	15000
	50	1	1	310	750	2	449000	15482,76
	51	1	1	300	883	2	420000	14000
	52	1	1	300	883	2	400000	13333,33
	53	1	1	300	883	2	400000	13333,33
*	54	6	6	489	3500	2	7199000	15650
	55	3	3	547	1200	2	1416450	12106,41
	56	3	2	410	1600	1	605100	3878,85
	57	3	2	410	1104	1	555800	3562,82
	58	3	2	410	1300	1	570800	3658,97
*	59	3	2	410	1300	1	402700	2581,41
	60	3	2	421	1104	1	709100	4665,13
	61	3	2	410	1104	1	555800	3562,82
	62	4	2	519	1184	2	1015000	6506,41
	63	2	2	490	789	1	690000	6900
	64	3	4	336	2600	2	2200000	6111,11
	65	3	4	336	2600	2	1810000	5027,78
	66	4	4	400	2500	2	2200000	6111,11
	67	2	2	424	1300	1	670000	7882,35
	68	2	2	424	1300	1	660000	7764,71
	69	2	2	400	1413	1	525000	5833,33
	70	2	2	400	1400	1	655000	7277,78
	71	2	2	424	1100	2	1180000	13882,35
	72	2	2	424	1300	2	1250000	14705,88
	73	2	2	450	1500	2	1150000	14375
*	74	2	2	522	1400	2	770000	11159,42
	75	2	2	529	1400	2	1075000	15808,82
*	76	2	2	424	1200	2	1430000	16823,53

Desa bilitad o	Dad o	Banheiros	Vagas	Massa	Condo mínio	Venda	Valor total	Valor unitário
*	77	2	2	424	1300	2	1554000	18282,35
*	78	2	2	424	1470	2	890000	10470,59
*	79	2	2	424	1475	2	870000	10235,29
	80	2	2	400	1400	2	1475000	16388,89
	81	4	5	512	2950	2	3189999	9666,66
	82	5	4	709	2000	2	1800000	8867
	83	6	4	576	3500	1	1391000	4091,18
	84	6	4	576	3500	2	2650000	7794,12
	85	4	5	512	2950	1	2000000	6060,61
	86	5	5	451	3500	1	1100000	2933,33
	87	8	5	451	3000	2	2400000	4225,35
*	88	5	5	604	2900	2	5315000	18982,14
*	89	4	5	567	3500	2	3430000	11510,07
	90	3	2	471	1250	2	1300000	9558,82
	91	2	2	581	615	1	420000	6774,19
	92	2	2	621	615	2	640000	11034,48
	93	7	4	903	2500	2	2200000	10138,25
	94	2	2	598	900	2	850000	10365,85
*	95	3	3	547	560	2	1780940	15221,71
	96	3	2	609	1165	1	979000	7360,9
*	97	3	2	609	1165	2	2970000	22330,83
	98	4	3	910	1049	1	970000	7293,23
	99	4	2	746	897	1	947000	7067,16
*	100	4	2	746	897	2	3000000	22388,06
*	101	3	2	481	865	2	1950000	14661,65
*	102	2	2	363	1100	2	1749000	12955,56
*	103	5	2	592	1000	2	2300000	13609,47
*	104	6	4	496	5600	1	525000	1156,39
	105	6	4	409	3800	2	2500000	4545,45
	106	6	4	479	5000	2	2800000	5957,45
*	107	6	4	517	5000	1	800000	1839,08
*	108	6	4	495	5000	1	800000	1758,24
	109	6	4	517	5000	2	2299000	5285,06
	110	6	4	479	5000	2	2550000	5425,53
*	111	6	4	479	5000	2	1810000	3851,06
	112	6	4	409	3800	2	2500000	4545,45
	113	5	4	432	3499	2	2750000	6057,27
	114	4	3	417	1590	1	1000000	4166,67
	115	7	6	761	3200	2	2120000	5578,95
	116	2	2	598	850	2	762000	9304,03
	117	2	2	598	850	2	750000	9146,34
	118	3	2	780	800	2	730455	8907,99
*	119	4	6	412	3500	2	4200000	10243,9
	120	4	6	352	3800	1	1500000	3125
	121	4	6	411	4664	2	4300000	9014,68
	122	6	6	537	4200	2	3950000	8280,92
	123	3	2	643	800	2	1268400	10066,67
*	124	5	3	595	2600	1	535500	1885,56
*	125	3	2	451	1400	1	400000	2816,9
*	126	3	2	451	1300	1	420000	2957,75
*	127	3	2	451	1300	2	790000	5563,38
*	128	5	3	595	250	2	1400000	4929,58
	129	3	2	457	250	2	660000	4714,29
*	130	3	2	451	1400	2	798000	5619,72
*	131	2	2	377	1100	2	700000	5384,62
	132	6	6	674	3750	2	2598900	6839,21
	133	1	1	356	885	2	499000	11088,89
	134	1	1	356	500	2	490000	10888,89
	135	1	1	400	150	2	320000	8000
	136	1	1	302	380	2	4650000	8773,58
*	137	1	1	314	816	2		
*	138	1	1	308	915	2		
*	139	2	1	410	925	2		
*	140	2	1	338	989	2		
*	141	3	2	544	995	2		
*	142	3	2	627	1003	2		
*	143	3	2	615	1016	2		
*	144	3	2	508	1144	2		
*	145	1	1	308	915	1		
*	146	1	1	314	816	1		
*	147	3	1	803	925	1		
*	148	2	1	338	989	1		
*	149	3	2	544	995	1		
*	150	3	2	627	1003	1		
*	151	3	2	615	1016	1		
*	152	3	2	508	1144	1		

Anexo C - Condomínio-Resultados

Relatórios Estatísticos – Regressão

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	Apartamentos Bairro Jardim em Santo André SP
Data do modelo:	terça-feira, 24 de junho de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	143
Dados utilizados no modelo:	104

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Lat/Long	Texto	Texto	Latitude e Longitude em graus decimais	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Data	Texto	Sim		
Área privativa	Númerica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m²	Sim
LocalizaçãoDist-aoPolo	Númerica	Quantitativa	Localização: distância em metros da região do Parque Celso Daniel, do ABC Plaza Shopping e Terminal Celso Daniel Local: https://maps.app.goo.gl/DjE5UDgEK8LzCQF7 Latitude e Longitude: -23.649000, -46.532694	Sim
Quartos	Númerica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Banheiros	Númerica	Quantitativa	Banheiros, incluindo os de suítes	Não
Vagas	Númerica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Massa	Númerica	Quantitativa	Operação das variáveis (Quartos+Banheiros+Vagas)/Área Privativa*1.000 Fórmula: [(Q+B+V)/Área*1000]	Sim
Venda	Númerica	Dicotomica	Dicotomica para Venda = 2 e Aluguel = 1	Sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel, sendo o aluguel multiplicado por 100, para melhorar a dispersão na análise dos resíduos	Não
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m²), sendo o aluguel multiplicado por 100, para melhorar a dispersão na análise dos resíduos	Sim
Condomínio	Númerica	Dependente	Condomínio mensal	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	28,00	750,00	722,00	182,99
LocalizaçãoDist-aoPolo	371,00	1.339,00	968,00	728,08
Massa	158,00	910,00	752,00	485,87
Venda	1,00	2,00	1,00	1,65
Valor unitário	1.156,39	22.388,06	21.231,67	9.159,76
Condomínio	483,00	5.600,00	5.117,00	1.579,96

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.8957753 / 0.9345323
Coefficiente de determinação:	0.8024134
Fisher - Snedecor:	79.60
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e +1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e +1,64σ	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96σ e +1,96σ	95%	95%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	4
% de outliers:	3.85%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	25.286	5	5.057	79.597
Não Explicada	6.226	98	0.064	
Total	31.512	103		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Condomínio}) = +4.484984151 + 0.5730115665 * \ln(\text{Área privativa}) - 37245.14798 / \text{LocalizaçãoDist-aoPolo}^2 - 0.0004760625228 * \text{Massa} + 0.1380599888 * \text{Venda} + 992702.4611 / \text{Valor unitário}^2$

Relatórios Estatísticos – Regressão

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Condomínio} = +83.21685528 * e^{(+0.5730115665 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(-37245.14798 / \text{LocalizaçãoDist-aoPolo}^2)} * e^{(-0.0004760625228 * \text{Massa})} * e^{(+0.1380599888 * \text{Venda})} * e^{(+992702.4611 / \text{Valor unitário}^2)}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Condomínio} = +88.67554537 * e^{(+0.5730115665 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(-37245.14798 / \text{LocalizaçãoDist-aoPolo}^2)} * e^{(-0.0004760625228 * \text{Massa})} * e^{(+0.1380599888 * \text{Venda})} * e^{(+992702.4611 / \text{Valor unitário}^2)}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Condomínio} = +91.53773292 * e^{(+0.5730115665 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(-37245.14798 / \text{LocalizaçãoDist-aoPolo}^2)} * e^{(-0.0004760625228 * \text{Massa})} * e^{(+0.1380599888 * \text{Venda})} * e^{(+992702.4611 / \text{Valor unitário}^2)}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área privativa	$\ln(x)$	17.17	0.00
LocalizaçãoDist-aoPolo	$1/x^2$	-3.26	0.15
Massa	x	-2.94	0.41
Venda	x	2.39	1.88
Valor unitário	$1/x^2$	2.86	0.52
Condomínio	$\ln(y)$	23.52	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0.00	-0.08	0.32	-0.07	0.28	0.85
LocalizaçãoDist-aoPolo	x2	-0.08	0.00	-0.01	-0.19	-0.02	-0.24
Massa	x3	0.32	-0.01	0.00	0.03	-0.02	0.14
Venda	x4	-0.07	-0.19	0.03	0.00	-0.39	0.02
Valor unitário	x5	0.28	-0.02	-0.02	-0.39	0.00	0.35
Condomínio	y	0.85	-0.24	0.14	0.02	0.35	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0.00	0.24	0.41	0.19	0.10	0.87
LocalizaçãoDist-aoPolo	x2	0.24	0.00	0.08	0.13	0.01	0.31
Massa	x3	0.41	0.08	0.00	0.08	0.02	0.28
Venda	x4	0.19	0.13	0.08	0.00	0.43	0.23
Valor unitário	x5	0.10	0.01	0.02	0.43	0.00	0.28
Condomínio	y	0.87	0.31	0.28	0.23	0.28	0.00

Relatórios Estatísticos – Regressão

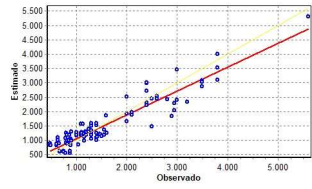
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

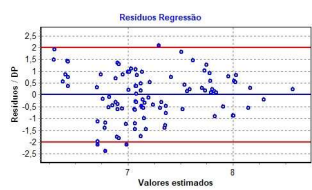
Relatórios Estatísticos – Regressão

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

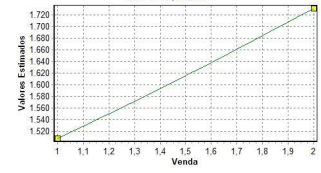


Resíduos da Regressão Linear

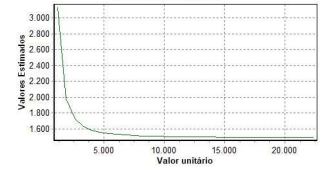


Relatórios Estatísticos – Regressão

Estimativa p/Venda



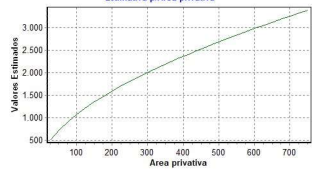
Estimativa p/Valor unitário



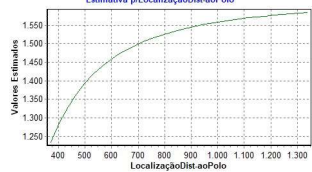
Relatórios Estatísticos – Regressão

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

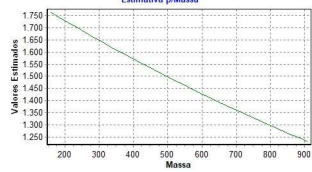
Estimativa p/Área privativa



Estimativa p/LocalizaçãoDist.aoPolo



Estimativa p/Massa



Anexo D - Condomínio-Planilha de Dados

Destino	Dado	Endereço	Compl am e n	Lat/Long	Bairro	Informante	Telefone	Data	Área privatiz
*	1	Av. Industrial	1580	-23.642314,-46.536760	Jardim Donzote Imóveis	(11) 4994-3477	20250603	76	
*	2	Av. Industrial	1580	-23.642314,-46.536760	Jardim Nova Jardim Imobiliária	(11) 98338-4614	20250603	64	
*	3	Av. Industrial	1580	-23.642314,-46.536760	Jardim FURTADO MOVÊIS	(11) 4438-6030	20250603	60	
*	4	Av. Industrial	1580	-23.642314,-46.536760	Jardim Negócios Top 2	(11) 2774-7629	20250603	64	
*	5	Av. Industrial	1580	-23.642314,-46.536760	Jardim Donzote Imóveis	(11) 4994-3477	20250603	76	
*	6	R. das Figueiras	1800	-23.642387,-46.536776	Jardim Gold ABC Imóveis	(11) 4902-1414	20250605	130	
*	7	R. das Palmeiras	680	-23.644611,-46.539778	Jardim QUINTO ANDAR		20250619	89	
*	8	R. das Palmeiras	680	-23.644611,-46.539778	Jardim AUXILIADORA PREDIAL	(11) 4020-6080	20250304	90	
*	9	R. das Palmeiras	680	-23.644611,-46.539778	Jardim Guaira Imóveis	(11) 4963-0500	20250305	85	
*	10	R. das Aroeiras	300	-23.645749,-46.539865	Jardim OMN NEGÓCIOS	(11) 94554-7264	20250305	178	
*	11	Av. Industrial	750	-23.645843,-46.534137	Jardim Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250603	96	
*	12	Av. Industrial	750	-23.645843,-46.534137	Jardim Elite Imóveis	(11) 94798-8007	20250603	91	
*	13	Av. Industrial	750	-23.645843,-46.534137	Jardim Nicotex Nolasco	(11) 93088-5269	20250603	96	
*	14	R. das Palmeiras	519	-23.646122,-46.538289	Jardim Guaira Imóveis	(11) 4963-0500	20250305	85	
*	15	R. das Palmeiras	519	-23.646122,-46.538289	Jardim Bellagardim	(11) 4432-1800	20250305	962	
*	16	R. das Palmeiras	415	-23.646765,-46.540179	Jardim Go Prime Gestão De Negócios	(11) 99546-4017	20250605	750	
*	17	Av. Industrial	885	-23.646975,-46.535117	Jardim QUINTO ANDAR		20250303	28	
*	18	R. das Goiabeiras	52	-23.647003,-46.537812	Jardim QUINTO ANDAR		20250303	57	
*	19	R. das Aroeiras	58	-23.646518,-46.537687	Jardim Inivictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250619	250	
*	20	R. das Aroeiras	58	-23.646518,-46.537687	Jardim Apriori Imóveis	(11) 4316-7100	20250619	300	
*	21	R. das Aroeiras	58	-23.646518,-46.537687	Jardim QUINTO ANDAR		20250619	467	
*	22	R. das Aroeiras	58	-23.646518,-46.537687	Jardim Thera Imóveis	(11) 4960-0707	20250619	501	
*	23	R. das Aroeiras	688	-23.647400,-46.543074	Jardim QUINTO ANDAR		20250303	85	
*	24	R. das Palmeiras	377	-23.647448,-46.539775	Jardim QUINTO ANDAR		20250303	122	
*	25	R. das Palmeiras	377	-23.647448,-46.539775	Jardim QUINTO ANDAR		20250619	123	
*	26	R. das Palmeiras	377	-23.647448,-46.539775	Jardim QUINTO ANDAR		20250619	122	
*	27	R. das Aroeiras	782	-23.647816,-46.543949	Jardim QUINTO ANDAR		20250303	110	
*	28	R. das Aroeiras	782	-23.647816,-46.543949	Jardim AUXILIADORA PREDIAL	(11) 4020-6080	20250303	98	
*	29	R. das Caneleiras	653	-23.647967,-46.541241	Jardim Inivictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250305	387	
*	30	R. das Caneleiras	653	-23.647967,-46.541241	Jardim QUINTO ANDAR		20250619	181	
*	31	R. das Caneleiras	653	-23.647967,-46.541241	Jardim Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250305	390	
*	32	R. das Caneleiras	653	-23.647967,-46.541241	Jardim Apriori Imóveis	(11) 4316-7100	20250305	410	
*	33	R. das Aroeiras	900	-23.648263,-46.544863	Jardim Inivictus Imóveis	(11) 94798-8007	20250603	84	
*	34	R. das Aroeiras	900	-23.648263,-46.544863	Jardim Inivictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250606	100	
*	35	R. das Aroeiras	910	-23.648305,-46.544963	Jardim Inivictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250619	69	
*	36	R. das Goiabeiras	405	-23.648858,-46.540774	Jardim QUINTO ANDAR		20250619	414	
*	37	R. das Goiabeiras	405	-23.648858,-46.540774	Jardim QUINTO ANDAR		20250619	440	
*	38	R. das Goiabeiras	405	-23.648858,-46.540774	Jardim FURTADO MOVÊIS	(11) 4438-6030	20250305	414	
*	39	R. das Goiabeiras	405	-23.648858,-46.540774	Jardim FURTADO MOVÊIS	(11) 4438-6030	20250305	412	
*	40	R. das Goiabeiras	405	-23.648858,-46.540774	Jardim FURTADO MOVÊIS	(11) 4438-6030	20250305	414	
*	41	R. das Nogueiras	152	-23.648921,-46.546879	Jardim QUINTO ANDAR		20250303	54	
*	42	R. Jaguarí	144	-23.649417,-46.543326	Jardim AUXILIADORA PREDIAL	(11) 4020-6080	20250304	90	
*	43	R. Marechal Hermes	161	-23.649532,-46.537342	Jardim QUINTO ANDAR		20250603	52	
*	44	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim QUINTO ANDAR		20250304	30	
*	45	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim QUINTO ANDAR		20250304	30	
*	46	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim Guaira New Corporation	(11) 4963-0500	20250605	30	
*	47	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim AUXILIADORA PREDIAL	(11) 4020-6080	20250605	28	
*	48	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim Imobiliária Bellagardim	(11) 4432-1800	20250605	30	
*	49	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim AUXILIADORA PREDIAL	(11) 4020-6080	20250605	30	
*	50	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim Lello	(11) 4434-0256	20250605	29	
*	51	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim Casari Imóveis	(11) 4122-7777	20250605	30	
*	52	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim QUINTO ANDAR		20250605	30	
*	53	R. Marechal Hermes	167	-23.649571,-46.537661	Jardim QUINTO ANDAR		20250603	30	
*	54	R. Jaguarí	113	-23.649650,-46.543658	Jardim OMN NEGÓCIOS	(11) 94554-7264	20250305	460	
*	55	R. Marechal Hermes	282	-23.649854,-46.539720	Jardim BCANTON & ASSOCIADOS	(11) 4994-4446	20250304	117	
*	56	R. Padre Vieira	306	-23.649871,-46.536333	Jardim QUINTO ANDAR		20250304	156	
*	57	R. Padre Vieira	306	-23.649871,-46.536333	Jardim QUINTO ANDAR		20250304	156	
*	58	R. Padre Vieira	306	-23.649871,-46.536333	Jardim QUINTO ANDAR		20250603	156	
*	59	R. Padre Vieira	306	-23.649871,-46.536333	Jardim QUINTO ANDAR		20250606	156	
*	60	R. Padre Vieira	306	-23.649871,-46.536333	Jardim QUINTO ANDAR		20250603	156	
*	61	R. Padre Vieira	306	-23.649871,-46.536333	Jardim QUINTO ANDAR		20250606	156	
*	62	R. Padre Vieira	306	-23.649871,-46.536333	Jardim QUINTO ANDAR		20250603	156	
*	63	R. das Pianguieiras	419	-23.649842,-46.540000	Jardim Bellagardim	(11) 4432-1800	20250305	100	
*	64	R. Padre Vieira	380	-23.649996,-46.537118	Jardim Guaira Imóveis	(11) 4963-0500	20250305	860	
*	65	R. Padre Vieira	380	-23.649996,-46.537118	Jardim Guaira Imóveis	(11) 4963-0500	20250305	860	
*	66	R. Padre Vieira	380	-23.649996,-46.537118	Jardim Bellagardim	(11) 4432-1800	20250305	860	
*	67	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250304	85	
*	68	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim Donzote Imóveis	(11) 4994-3477	20250304	85	
*	69	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim QUINTO ANDAR		20250605	90	
*	70	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim QUINTO ANDAR		20250605	90	
*	71	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim Makub Imóveis	(11) 94794-7191	20250304	85	
*	72	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim Donzote Imóveis	(11) 4994-3477	20250304	85	
*	73	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim QUINTO ANDAR		20250606	89	
*	74	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim QUINTO ANDAR		20250606	89	
*	75	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim QUINTO ANDAR		20250606	89	
*	76	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim Inivictus Imóveis	(11) 4432-4112	20250304	85	
*	77	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim Start Imóveis Abc	(11) 93200-5238	20250304	85	
*	78	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim QUINTO ANDAR		20250606	85	
*	79	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim QUINTO ANDAR		20250606	85	
*	80	R. das Goiabeiras	761	-23.650332,-46.543768	Jardim QUINTO ANDAR		20250606	85	
*	81	R. Padre Vieira	486	-23.650635,-46.537876	Jardim Donzote Imóveis	(11) 4994-3477	20250305	330	
*	82	R. Marechal Hermes	417	-23.650609,-46.538663	Jardim QUINTO ANDAR		20250303	203	
*	83	R. Padre Vieira	520	-23.650695,-46.538287	Jardim Bellagardim	(11) 4432-1800	20250305	340	
*	84	R. Padre Vieira	520	-23.650695,-46.538287	Jardim Bellagardim	(11) 4432-1800	20250305	340	
*	85	R. Padre Vieira	504	-23.650802,-46.538062	Jardim Donzote Imóveis	(11) 4994-3477	20250305	330	

Destino	Dado	Endereço	Compl am e n	Lat/Long	Bairro	Informante	Telefone	Data	Área privatiz
*	86	R. Padre Vieira	504	-23.650807,-46.538061	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	375
*	87	R. Padre Vieira	564	-23.651049,-46.538726	Jardim Pedro Mariano		(11) 4366-3877	20250605	568
*	88	R. Almirante Proletários	386	-23.651093,-46.536375	Jardim Elite Imóveis		(11) 94798-8007	20250304	280
*	89	R. Almirante Proletários	386	-23.651093,-46.536375	Jardim QUINTO ANDAR			20250304	298
*	90	R. Padre Manoel de Paiva	401	-23.651286,-46.537460	Jardim Sebastião Donzoti Brandão		(11) 98828-6086	20250603	134
*	91	R. das Pianguieiras	945	-23.651361,-46.544833	Jardim AUXILIADORA PREDIAL		(11) 4020-6080	20250304	62
*	92	R. das Pianguieiras	945	-23.651361,-46.544833	Jardim QUINTO ANDAR			20250304	58
*	93	R. Padre Manoel de Paiva	315	-23.651918,-46.536840	Jardim QUINTO ANDAR			20250603	217
*	94	R. Padre Manoel de Paiva	315	-23.651918,-46.536840	Jardim Jardim Santo André		(11) 4990-4288	20250603	82
*	95	R. Padre Manoel de Paiva	282	-23.652051,-46.536456	Jardim BCANTON & ASSOCIADOS		(11) 4994-4446	20250304	117
*	96	Av. Padre Archela	252	-23.652330,-46.532355	Jardim PROATIVA		(11) 4435-5555	20250619	133
*	97	Av. Padre Archela	252	-23.652330,-46.532355	Jardim PROATIVA		(11) 4435-5555	20250619	133
*	98	Av. Padre Archela	252	-23.652330,-46.532355	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250619	133
*	99	Av. Padre Archela	252	-23.652330,-46.532355	Jardim Parão		(11) 4123-2200	20250619	134
*	100	Av. Padre Archela	252	-23.652330,-46.532355	Jardim Parão		(11) 4123-2200	20250619	134
*	101	Av. Padre Archela	252	-23.652330,-46.532355	Jardim QUINTO ANDAR			20250603	133
*	102	Av. Padre Archela	252	-23.652330,-46.532355	Jardim QUINTO ANDAR			20250303	135
*	103	Av. Padre Archela	252	-23.652330,-46.532355	Jardim QUINTO ANDAR			20250303	169
*	104	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim QUINTO ANDAR			20250619	454
*	105	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim AUXILIADORA PREDIAL		(11) 4020-6080	20250605	550
*	106	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	470
*	107	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim Start Imóveis Abc		(11) 93200-5238	20250305	435
*	108	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim Elite Imóveis		(11) 94798-8007	20250305	455
*	109	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	470
*	110	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	470
*	111	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	470
*	112	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim AUXILIADORA PREDIAL		(11) 4020-6080	20250305	550
*	113	R. João Fernandes	145	-23.652445,-46.539466	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	454
*	114	R. das Figueiras	551	-23.652495,-46.537911	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	480
*	115	R. das Figueiras	551	-23.652495,-46.539048	Jardim Start Imóveis Abc		(11) 93200-5238	20250305	434
*	116	R. Padre Manoel de Paiva	171	-23.653003,-46.536221	Jardim QUINTO ANDAR		(11) 93200-5238	20250305	81,9
*	117	R. Padre Manoel de Paiva	171	-23.653003,-46.536221	Jardim QUINTO ANDAR		(11) 4996-8600	20250304	82
*	118	R. Padre Manoel de Paiva	171	-23.653003,-46.536221	Jardim Donzote Imóveis		(11) 94790-3067	20250304	82
*	119	R. João Fernandes	145	-23.653216,-46.539049	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	470
*	120	R. João Fernandes	145	-23.653216,-46.539049	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	470
*	121	R. João Fernandes	145	-23.653216,-46.539049	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	470
*	122	R. João Fernandes	145	-23.653216,-46.539049	Jardim Metropolis Brokers		(11) 3555-3530	20250605	477
*	123	R. das Figueiras	551	-23.652495,-46.537911	Jardim Makub Imóveis		(11) 94794-7191	20250305	480
*	123	Av. Industrial	551	-23.653323,-46.539466	Jardim Hirata		(11) 5531-0641	20250603	126
*	124	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722,-46.536602	Jardim QUINTO ANDAR			20250604	284
*	125	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722,-46.536602	Jardim QUINTO ANDAR			20250604	284
*	126	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722,-46.536602	Jardim Chimento Imóveis		(11) 94122-4890	20250619	142
*	127	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722,-46.536602	Jardim Chimento Imóveis		(11) 94122-4890	20250619	142
*	128	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722,-46.536602	Jardim QUINTO ANDAR			20250604	284
*	129	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722,-46.536602	Jardim QUINTO ANDAR			20250604	284
*	130	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722,-46.536602	Jardim QUINTO ANDAR			20250604	284
*	131	Alameda Francisco Alves	66	-23.655722,-46.536602	Jardim QUINTO ANDAR			20250603	130
*	132	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	132	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	133	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	134	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	135	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	136	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	137	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	138	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	139	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	140	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	141	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	142	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	143	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	144	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	145	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	146	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	147	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	148	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	149	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	150	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	151	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	152	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	153	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	154	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	155	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	156	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	157	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	158	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	159	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	160	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	161	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	162	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	163	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	164	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	165	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	166	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	167	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	168	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	169	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	170	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	171	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	172	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	173	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	174	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	175	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	176	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	177	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	178	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	179	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	180	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	181	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	182	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	183	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	184	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	185	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	186	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	187	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	188	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	189	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	190	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	191	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	192	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	193	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380
*	194	R. das Figueiras	100	-23.655751,-46.535525	Jardim Donzote Imóveis		(11) 4994-3477	20250305	380

Desabilitada	Dado	Localização do Distrito	Quartos	Banheiros	Vagas	Massa	Venda	Valor total	Valor unitário	Condomínio
*	1	851	2	2	1	329	1	295000	3881,58	400
*	2	851	2	2	1	391	1	380000	5937,5	335
*	3	851	2	2	1	391	1	230000	3593,75	350
*	4	851	2	2	1	391	2	449741	7027,2	300
*	5	851	2	2	1	329	2	585000	7697,37	400
	6	1339	3	4	3	769	2	1390000	10692,31	900
	7	871	2	2	2	404	1	470000	5280,9	636
	8	871	2	3	2	544	1	600000	6666,67	636
	9	871	2	2	2	424	2	850000	10000	810
	10	826	3	5	3	680	2	2831000	15904,49	1133
	11	381	2	3	2	510	1	610000	6354,17	830
	12	381	2	2	1	275	1	480000	5274,73	847
	13	381	2	3	2	510	1	450000	4687,5	656
	14	748	4	6	4	509	2	4500000	11688,31	4500
*	15	744	4	5	4	467	2	4700000	12983,43	4100
*	16	802	3	7	8	432	2	10000000	13333,33	3800
*	17	334	1	1	1	321	2	202000	7214,29	1100
	18	567	1	1	1	158	2	440000	7719,3	900
	19	712	4	4	3	484	1	1000000	4000	2100
	20	712	5	5	3	563	1	1500000	5000	2100
*	21	712	4	6	3	362	1	1090000	2000	2000
	22	712	1	2	2	424	1	350000	5932,2	483
*	23	1072	3	1	2	424	2	636000	7482,35	150
	24	742	3	5	2	820	2	1450000	11885,25	1000
	25	742	3	5	2	813	2	1080000	8780,49	1300
	26	742	3	5	2	820	2	1020000	8360,66	1000
*	27	1154	3	3	4	909	2	1350000	12272,73	150
*	28	1154	2	2	2	364	2	799900	8079,8	150
	29	878	5	7	5	747	2	4200000	10852,71	3000
	30	619	3	2	2	271	1	415000	2292,82	2000
	31	878	5	7	5	741	2	3690000	9461,54	2800
	32	878	5	7	5	705	2	4500000	10975,61	2000
	33	1242	2	2	2	429	2	1500000	17857,14	1550
	34	1242	2	2	2	360	2	1380000	13800	1550
*	35	1252	3	2	2	710	1	440000	6376,81	150
	36	823	5	8	4	698	1	1800000	4347,83	2400
	37	823	6	10	4	909	1	1500000	3409,09	2400
	38	823	3	5	4	348	1	1800000	4347,83	2400
	39	823	3	5	4	350	2	3500000	8495,15	2400
	40	823	3	5	4	348	2	3500000	8454,11	2400
	41	1221	2	1	1	296	2	435000	8055,56	630
*	42	1084	3	2	2	544	2	520000	5777,78	200
	43	477	1	1	1	173	2	545000	10480,77	488
	44	510	1	1	1	300	1	279000	9300	790
	45	510	1	1	1	300	1	244400	8146,67	883
	46	510	1	1	1	300	2	449990	14999,67	750
	47	510	1	1	1	321	2	440000	15714,29	680
	48	510	1	1	1	300	2	390000	13000	750
	49	510	1	1	1	300	2	450000	15000	680
	50	510	1	1	1	310	2	449000	15482,76	750
	51	510	1	1	1	300	2	420000	14000	883
	52	510	1	1	1	300	2	400000	13333,33	883
	53	498	1	1	1	300	2	400000	13333,33	883
	54	1119	3	6	6	489	2	7199000	15650	3500
	55	621	2	3	3	547	2	1416450	12106,41	1200
	56	383	3	3	2	410	1	605100	3878,85	1600
	57	383	3	3	2	410	1	555800	3562,82	1104
	58	371	3	3	2	410	1	570800	3658,97	1300
	59	371	3	3	2	410	1	402700	2581,41	1300
	60	371	3	3	2	421	1	709100	4665,13	1104
	61	371	3	3	2	410	1	555800	3562,82	1104
	62	371	3	4	2	519	2	1015000	6506,41	1184
	63	751	3	2	2	490	1	690000	6900	789
	64	464	4	3	4	336	2	2200000	6111,11	2600
	65	464	4	3	4	336	2	1810000	5027,78	2600
	66	464	4	4	4	400	2	2200000	6111,11	2500
	67	1138	2	2	2	424	1	670000	7882,35	1300
	68	1138	2	2	2	424	1	660000	7764,71	1300
	69	1138	2	2	2	400	1	525000	5833,33	1413
	70	1138	2	2	2	400	1	655000	7277,78	1400
	71	1138	2	2	2	424	2	1180000	13882,35	1100
	72	1138	2	2	2	424	2	1250000	14705,88	1300
	73	1138	2	2	2	450	2	1150000	14375	1500
	74	1138	2	2	2	522	2	770000	11159,42	1400
	75	1138	2	2	2	529	2	1075000	15808,82	1400
	76	1138	2	2	2	424	2	1430000	16823,53	1200
	77	1138	2	2	2	424	2	1554000	18262,35	1300
	78	1138	2	2	2	424	2	890000	10470,59	1470
	79	1138	2	2	2	424	2	870000	10235,29	1475
	80	1138	2	2	2	400	2	1475000	16388,89	1400
	81	568	4	4	5	512	2	3189999	9666,66	2950
	82	736	3	5	4	709	2	1800000	8867	2000
*	83	600	4	6	4	576	1	1391000	4091,18	3500
*	84	600	4	6	4	576	2	2650000	7794,12	3500
	85	582	4	4	5	512	1	2000000	6060,61	2950

Desabilitada	Dado	Localização do Distrito do Polo	Quartos	Banheiros	Vagas	Massa	Venda	Valor total	Valor unitário	Condomínio	
*	86	581	3	5	5	451	1	1100000	2933,33	3500	
	87	655	3	8	5	451	2	2400000	4225,35	3000	
	88	441	3	5	5	604	2	5315000	18982,14	2900	
*	89	441	4	4	4	5	567	2	3430000	11510,07	3500
	90	548	3	3	2	471	2	1300000	9558,82	1250	
	91	1264	2	2	2	581	1	420000	6774,19	615	
	92	1264	2	2	2	621	2	640000	11034,48	615	
	93	541	3	7	4	903	2	2200000	10138,25	2500	
	94	541	3	2	2	598	2	850000	10365,85	900	
*	95	512	2	3	3	547	2	1780940	15221,71	560	
	96	372	4	3	2	609	1	979000	7360,9	1165	
	97	372	4	3	2	609	2	2970000	22330,83	1165	
	98	372	4	4	3	910	1	970000	7293,23	1049	
	99	372	4	4	2	746	1	947000	7067,16	897	
	100	372	4	4	2	746	2	3000000	22388,06	897	
	101	372	3	3	2	481	2	1950000	14661,65	865	
	102	372	3	2	2	363	2	1749000	12955,56	1100	
	103	372	3	5	2	592	2	2300000	13609,47	1000	
	104	789	5	6	4	496	1	525000	1156,39	5600	
	105	789	5	6	4	409	2	2500000	4545,45	3800	
*	106	790	5	6	4	479	2	2800000	5957,45	5000	
*	107	792	5	6	4	517	1	800000	1839,08	5000	
*	108	792	5	6	4	495	1	800000	1758,24	5000	
*	109	792	5	6	4	517	2	2299000	5285,06	5000	
*	110	792	5	6	4	479	2	2550000	5425,53	5000	
*	111	792	5	6	4	479	2	1810000	3851,06	5000	
	112	792	5	6	4	409	2	2500000	4545,45	3800	
	113	792	5	5	4	432	2	2750000	6057,27	3499	
	114	613	3	4	3	417	1	1000000	4166,67	1590	
	115	669	4	7	6	761	2	2120000	5578,95	3200	
	116	580	3	2	2	598	2	762000	9304,03	850	
	117	580	3	2	2	598	2	750000	9146,34	850	
	118	580	3	3	2	780	2	730455	8907,99	800	
	119	791	3	4	6	412	2	4200000	10243,9	3500	
	120	799	3	4	6	352	1	1500000	3125	3800	
*	121	799	4	4	6	411	2	4300000	9014,68	4664	
*	122	799	4	6	6	537	2	3950000	8280,92	4200	
	123	582	4	3	2	643	2	1268400	10066,67	800	
	124	847	5	5	3	595	1	535500	1885,56	2600	
	125	847	3	3	2	451	1	400000	2816,9	1400	
	126	847	3	3	2	451	1	420000	2957,75	1300	
	127	847	3	3	2	451	2	790000	5563,38	1300	
*	128	847	5	5	3	595	2	1400000	4929,58	250	
*	129	847	3	3	2	457	2	660000	4714,29	250	
	130	847	3	3	2	451	2	798000	5619,72	1400	
	131	847	3	2	2	377	2	700000	5384,62	1100	
*	132	804	4	6	6	674	2	2598900	6839,21	3750	
	133	719,99	2	1	1	356	2	499000	11088,89	885	
	134	719,99	2	1	1	356	2	490000	10888,89	500	
*	135	1282,58	2	1	1	400	2	320000	8000	150	
*	136	1225,14	2	1	1	302	2	465000	8773,58	3800	
*	137	598,72	2	1	1	314	2				
*	138	598,72	2	1	1	308	2				
*	139	598,72	2	2	1	410	2				
*	140	598,72	2	2	1	338	2				
*	141	598,72	2	3	2	544	2				
*	142	598,72	3	3	2	627	2				
*	143	598,72	3	3	2	615	2				
*	144	598,72	3	3	2	508	0				