

EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

6

SIG. EST. 14.00204513-3 240664 1308 02

- Processo n.º: 0050013-83.2011.8.26.0562
- Ordem n.º: 44/2012
- **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
- BANIF - Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A.
- Distribuidora Castellar LTDA e outro(s).

Z U L E I K A M A I A .

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º16.796-7, nomeada e compromissada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ªs conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

[Handwritten signature]

ÍNDICE

1ª PARTE - PRESSUPOSTOS.

- 1 - Requerente.
- 2 - Requerido.
- 3 - Objetivo do trabalho.
- 4 - Objeto da avaliação.
 - 4.1 - Individualização.
 - 4.2 - Informações complementares.
- 5 - Metodologia.
 - 5.1 - Prescrições normativas.
 - 5.2 - Nível de rigor.

2ª PARTE - LEVANTAMENTO DE DADOS, VISTORIA.

- 1 - Caracterização da região.
 - 1.1 - Aspectos físicos.
 - 1.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.
 - 1.3 - Equipamentos comunitários.
- 2 - Caracterização do terreno imóvel avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.4 - Classificação do imóvel.
 - 2.5 - Utilização atual, legal e econômica.
- 3 - Caracterização das edificações e benfeitorias.
 - 3.1 - Aspectos funcionais.
 - 3.2 - Aspectos Ambientais.
- 4 - Vistoria.

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

- 1 - Valor do Imóvel.
 - Metodologia
- 2 - Conclusão

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE.

Documentos de comprovação anexados ao laudo.

24/2

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

- 1 - **Requerente:**- BANIF - Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A.
- 2 - **Requerido:**- Distribuidora Castellar LTDA e outro(s).
- 3 - **Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."

4 - **Objeto da Avaliação:**

4.1 - Individualização.

Trata-se de avaliar o apartamento sob nº31, do Edifício Claude Monet, situado à Rua Timbiras nº10, bairro Gonzaga, Município de Santos/SP.

O imóvel está devidamente registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº31.536.



Figura 01:- A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.

3
[Handwritten signature]

4.2 - Informações complementares

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, dívidas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrições normativas

O presente trabalho atende às seguintes normas:

5.1.1 - "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" NBR - 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" NBR - 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.3 - "Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1.4 - "Direito sobre Imóveis - IVS230", do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pelo Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

2º PARTE : -LEVANTAMENTO DE DADOS
V I S T O R I A

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo :- plano.
Solo, subsolo :- não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, escola, posto de saúde, posto policial, comércio, museus, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

Constituído por uma fração ideal equivalente a 57,586205m² de área de terreno, localizado em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca, de formato regular, com testada para a Rua Timbira, possuindo as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.

5
[Handwritten signature]

2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fim residencial, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º730 de 11 de Julho de 2011 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na "ZO - Zona da Orla".



Figura 02:- Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fim residencial.

[Handwritten signature]

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º31 está localizado no 3º andar do Edifício Claude Monet, possui atualmente a seguinte divisão interna: sala dois ambientes com lavabo e sacada, hall de distribuição, 4 (quatro) dormitórios, sendo três suítes e uma com closet, copa, cozinha e área de serviço com dependências de empregada completa.

Acabamentos internos contendo: na sala possui piso em madeira corida e nos dormitórios possui piso em carpete de madeira, e nas paredes e teto com pintura à base de látex. Já na cozinha, um banheiro de uma das suítes, dependências de empregada, terraço e hall de distribuição apresentam o piso em cerâmica. Dois banheiros de duas suítes apresentam piso de mármore. O lavabo, quarto de empregada, copa e hall de distribuição, as paredes e teto com pintura à base de látex. Cozinha, banheiro de empregada e banheiro das suítes paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Fachada do edifício em cerâmica.

Conforme consta no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Transcrição sobre o n.º31.536, o imóvel possui uma área útil de 244,57 m², área comum de 68,48m² e área de garagem de 63,59m², totalizando uma área de 376,65m²; a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Superior com elevador". Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 10 (dez) anos e o estado de conservação "Bom".

3.1.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

3.1.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

4. VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



FOTO 01:- Vista do logradouro do imóvel.

8
[Handwritten signature]



FOTO 02:- Vista da fachada do edifício Claude Monet.



FOTO 03:- Vista da sala do imóvel.

9
[Handwritten signature]



FOTO 04:- Vista do lavabo do imóvel.



FOTO 05:- Vista do dormitório do imóvel.

10
[Handwritten signature]



FOTO 06:- Vista do dormitório da 1ª suite do imóvel.



FOTO 07:- Vista do banheiro da 1ª suite do imóvel.

[Handwritten signature]

245



FOTO 08:- Vista do dormitório da 2ª suíte do imóvel.

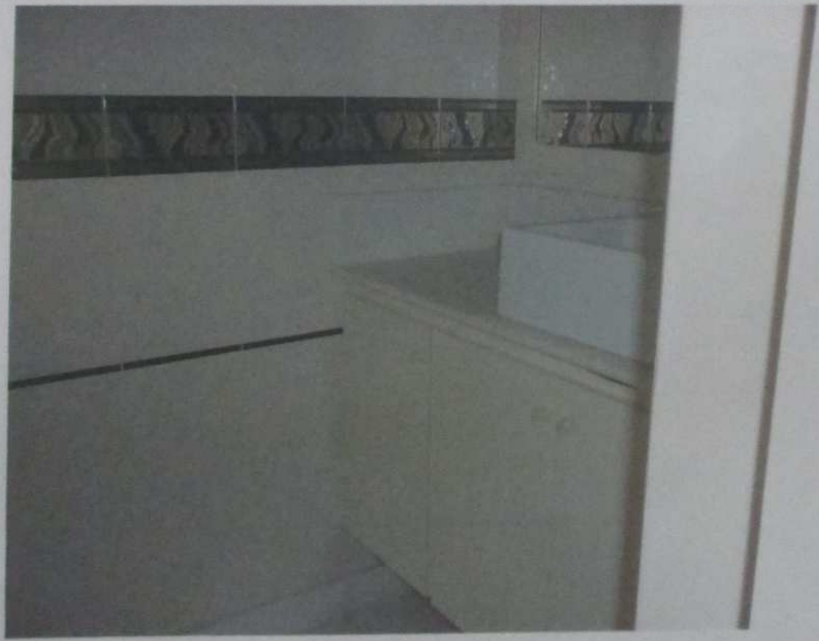


FOTO 09:- Vista do banheiro da 2ª suíte do imóvel.

12
[Handwritten signature]



FOTO 10:- Vista do dormitório da 3ª suíte do imóvel.



FOTO 11:- Vista do banheiro da 3ª suíte do imóvel.

[Handwritten signature]



FOTO 12:- Vista da copa do imóvel.



FOTO 13:- Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 14:- Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 15:- Vista do banheiro de empregada do imóvel.

[Handwritten signature]



FOTO 16:- Vista do dormitório de empregada do imóvel.

3ª PARTE : AVALIAÇÃO. GENERALIDADES

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de JUNHO/2014.

No presente foi utilizado o método avaliatório Comparativo Direto.

1 - VALOR DO IMÓVEL

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento Científico

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."

"No caso de comparação direto de dados de mercado, identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

"... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1.

"3.32 modelo de regressão:

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras".

Para se alcançar à convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de mercado do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

a) SETOR: Variável setor indica o bairro de localização das amostras no Municipal de Santos.

b) ÁREA TOTAL: Área total edificada medida em metros quadrado.

c) PADRÃO DEPRECIADO (Pdp): Variável padrão construtivo depreciado, obtido pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas.

d) ELEVADOR: Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:

0 - Amostra não conta com Elevador;

1 - Amostra conta com Elevador;

e) ANO: Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: 1=2009, 2=2010, 3=2011, 4=2012, 5=2013 e 6=2014.

f) Índice de Fiscal (IF): Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m².

Convém esclarecer, primeiramente, que foi aplicado em cada valor total das amostras em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já os elementos de transações não foram aplicados o deságio.

1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.03.

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 01.01/01.03), onde constam os dados dos elementos comparativos.

2ª Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função do **Setor, Área Total, Padrão Depreciado, Elevador, Ano e Índice Fiscal**, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

Pesquisados diversos modelos matemáticos, estes foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo não tendencioso. Encontrou-se uma função de regressão do tipo:

$$\text{Valor Total} = 1 / (-0,0006105754131 + 7,077515357E-007 * \text{SETOR}^2 + 0,01385691321 / \text{Área Total}^{1/2} + 0,0006740206413 / \text{Padrão Dp} - 0,0002816619313 * \text{Elevador} + 0,002050318562 / \text{ANO}^{1/2} - 3,5706561E-011 * \text{IF}^2)^2$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9894390 isto é, 98,94% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

4ª Etapa: Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciam a formação do valor de mercado, procedeu-se ao teste dos regressores. Consiste em admiti-los, por hipótese, iguais a zero, isto é, que os atributos considerados não exercem influência sobre o valor de mercado.

No caso presente, a significância atingida para o regressor "Setor/Bairro" foi de 0,01%, para o regressor "Área Total" foi de 0,01%, para o regressor "Padrão depreciado - Pdp" foi de 0,01%, para o regressor "Elevador" foi de 0,01%, para o regressor "Ano" foi de 0,01% e para o regressor "Índice fiscal" foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

5ª Etapa: Análise da Variância.

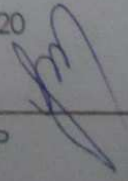
Para verificar se existe uma relação entre as 7 (sete) variáveis estudadas, procedeu-se ao teste da variância. Como o nível de significância atingido foi de 0,01%, os dados decisivamente rejeitam a hipótese da não existência de relação entre as variáveis, ao nível de confiança de 99,99%.

6ª Etapa: Resíduos.

Examinados os valores originais e estimados, verifica-se que os resíduos são pequenos e, observa-se uma aleatoriedade na distribuição dos resíduos, conferindo confiabilidade ao modelo.

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 02.01/02.03.

Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação fidedigna para o valor de mercado do imóvel avaliando.



1.3 - Cálculo do Valor do Imóvel

Para determinação do valor de mercado, e com base nas características do avaliando, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

- Setor (bairro) : 3 (Gonzaga)
- Área total : 376,65m²
- Padrão Depreciado (Pdp) : 2,30

Variável Pdp foi obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel e a Depreciação do imóvel. O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel será classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBA-PE/SP", sendo "Apartamento Padrão Superior com elevador; Coef. = 2,49". Adotar-se-á para a unidade avaliada, uma idade aparente de 10 (dez) anos e o estado de conservação "Bom" e Foc = 0,922.

- Elevador : 1 (Sim)
- Ano : 6 (2014)
- IF : R\$2.259,00/m²

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão, tem-se estimado o valor médio de mercado do imóvel, é de:

R\$ 1.660.604,28. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Ou arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

VI ~ R\$1.661.000,00.

2 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel **Apartamento nº31**, objeto de Avaliação sem encargos, situado a Rua Timbiras, nº10, bairro Gonzaga, Município de Santos/SP, é de:

R\$1.661.000,00 (Um milhão e seiscentos e sessenta e um mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - JUNHO/2014

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.ª nada mais havendo a esclarecer, encerra esta Perita o presente laudo de 22 (vinte e dois) laudas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 16 de junho de 2014.

ZULEIKA MAIA.
ARQUITETA
CAU-SP Nº16.796-7.

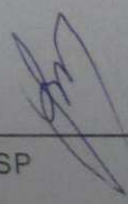
APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01.01/01.03 - Elementos de pesquisa. Arquivo Resumo.
- 02.01/02.03 - Função de Regressão. Comprovante de Cálculo.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Área Total	Padrão Dp	Elevador	A...	IF	Valor Total
1	Av Siqueira Campos, 634, Apto 47	Boqueirão	Fernanda	13 9741-6927	5	108,69	1,36	1	3	1.564,00	250.000,00
2	Av Ana Costa, 254 - Conj. 61	VI Mathias	Maria da Conceição	13 3221-9339	20	94,35	1,27	1	3	1.440,00	150.000,00
3	Av Doutor Bemadino de Campos, 217 Apto ...	Campo Gran...	Luiz Eduardo	13 3213-9329	15	73,00	1,13	0	2	1.051,00	95.000,00
4	Av Dr. Epiplácio Pessoa, nº131 - Apto 211	Ponta da Pr...	Roseli	13 3227-6869	11	378,18	2,46	1	6	1.675,00	1.334.000,00
5	Av Gal Martin, 172, Apto 42	Ponta da Pr...	PEAL	13 3062-0108	11	193,76	1,72	1	3	1.291,00	375.000,00
6	Av General Almirante Cochrane, nº147 - Ap...	Embaré	Sergio Luis	13 8818-9827	7	85,20	1,31	0	6	1.237,00	200.000,00
7	Av Marechal Floriano Peixoto, nº236 - Apto...	José Menino	Ines	13 3285-5057	1	168,56	2,00	1	6	1.445,00	507.600,00
8	Av Marechal Floriano Peixoto, nº236 - Apto...	José Menino	Ines	13 3285-5057	1	148,09	2,00	1	6	1.445,00	477.000,00
9	Av Marechal Floriano Peixoto, nº236 - Apto...	José Menino	Ines	13 3285-5057	1	223,21	2,00	1	6	1.445,00	789.000,00
10	Av Senador Pinheiro Machado, 839 - Ap 93	Campo Gran...	Nadja	13 9668-7252	15	130,42	1,40	1	2	1.215,00	195.000,00
11	Av Siqueira Campos, 671 - Apto 55	Embaré	PEAL	13 3062-0108	7	50,79	1,13	1	1	1.740,00	81.000,00
12	Av Washington Luiz, 152 - Apto 26	Vila Matias	PEAL	13 3062-0108	20	118,24	1,25	1	2	1.076,00	134.000,00
13	Av dos Bancários, nº99 - Apto 45	Ponta da Pr...	Soriano	13 3024-3866	11	176,95	1,45	1	6	1.560,00	397.000,00
14	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.36	P. Praia	Oliveira	Infor. Local (Ze...	10	51,17	0,99	1	5	2.151,00	138.000,00
15	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.46	P. Praia	Oliveira	Infor. Local (Ze...	10	51,17	1,11	1	5	2.151,00	160.000,00
16	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.57	P. Praia	Oliveira	Infor. Local (Ze...	10	51,17	1,15	1	5	2.151,00	170.000,00
17	Av Epiplácio Pessoa, 646 Apto. 504	Ponta da Pr...	PEAL	13 3062-0108	10	49,23	1,49	1	4	1.560,00	170.000,00
18	Av Sen. Cesar Lacerda de Vergueiro, 377 - A...	Ponta da Pr...	Lauro	13 9714-3888	11	48,92	1,95	0	2	834,00	95.000,00
19	Av Siqueira Campos, 497 - Apto. 31	Embaré	Valdemir	13 9782-5245	7	147,39	1,22	0	3	1.132,00	212.000,00
20	Av Washington Luiz, 152 - Apto 18	Vila Mathias	Marizilda Ribeiro	13 3223-1018	20	118,24	0,76	1	2	1.076,00	118.000,00
21	Av Washington Luiz, 509 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	473,54	2,64	1	3	2.866,00	1.090.000,00
22	Pça Nossa Senhora Aparecida, nº07 - Apto ...	Aparecida	Dione	13 9172-1156	9	153,90	2,00	1	6	815,00	456.000,00
23	Pça Voluntario Santista, nº09 - Apto 42	Boqueirão	Davi	13 3227-1466	6	86,80	2,03	0	6	1.779,00	300.000,00
24	Pça Winston Chuchi, 55 Apto 21	Ponta da Pr...	PEAL	13 3062-0108	11	86,97	1,49	1	4	876,00	240.000,00
25	R Alfredo Albertini, 33 Apto 34	Marapé	Alexandre Rodrig...		13	59,77	0,82	0	1	639,00	56.500,00
26	R Almirante Ernesto de Mello Junior, 91 Apt...	Aparecida	Marcia	13 9776-5811	9	75,27	1,26	0	2	934,00	106.000,00
27	R Alvares Cabral, 104 Apto 42	Vila Belmiro	José Roberto	13 3021-3134	14	68,48	1,36	0	2	752,00	100.000,00
* 28	R Bassin Nagib Trablusi, 107 - Apto 21 tipo ...	Ponta da Pr...	Katia	13 3227-3069	11	98,27	2,12	1	1	1.596,00	162.000,00
29	R Castro alves, 92 Apto 51	Embaré	Antonio	13 3675-9492	7	180,29	1,25	1	3	1.104,00	287.000,00
30	R Dom Lara, 31 - Apto 34	Boqueirão	Valter	13 7807-5517	5	100,10	1,70	1	3	1.034,00	250.000,00

Dueto	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Área Total	Podão Dp	Escavador	A	IF	Valor Total
31	R Doutor Cunha Moreira, 57 - Apto 32	Encruzilhada	José Carlos	13 3289-4606	16	110,69	1,40	0	2	812,00	130.000,00
32	R Doutor Egidio Martins, 84 - Apto 91	Ponta da Pr...	Fabio	13 9157-7902	11	362,89	0,94	1	3	1.414,00	400.000,00
33	R Doutor Guedes Coelho, 230 Apto 21	Encruzilhada	Antonio	13 3321-3049	16	101,44	0,98	1	2	874,00	118.000,00
34	R Dr Assis Correa, 63 Apto 33	Gonzaga	Manuel	13 3321-8757	3	92,39	1,25	0	3	1.492,00	145.000,00
35	R Enguagaçu, 33 Apto 13	Ponta da Pr...	Sylvia	13 3289-2000	11	168,46	1,36	1	3	1.476,00	271.500,00
36	R Maranhão, 50 Apto 111	José Menino	Cleide	13 9782-7966	1	113,59	1,34	1	2	1.462,00	180.000,00
37	R Marechal José Ollinto de Carvalho, nº18 - ...	Marapé	Dilson	13 9125-4095	13	139,15	1,25	1	6	675,00	394.000,00
38	R Pedro Américo, 213 Apto 13	Campo Gran...	Cleide	13 9782-7966	15	122,34	1,11	0	2	812,00	130.000,00
39	R Pedro Américo, 70 Apto 32	Campo Gran...	Valdemir	13 9782-5245	15	119,80	0,94	0	2	901,00	126.000,00
40	R Rio de Janeiro, 22 Apto 22 B	Vila Belmiro	Edison	13 3252-3855	14	83,15	1,03	0	2	812,00	95.000,00
41	R Vergueiro Steidel, 225 Apto 122	Embaré	Maria Auxiliadora	13 9744-1287	7	286,59	1,07	1	3	1.046,00	350.000,00
42	R Delphin Moreira, 116 - Apto. 21	Embaré	Luiz Farias	13 3231-7766	7	95,00	1,16	0	2	969,00	130.000,00
43	R Doutor Luis de Faria, 126 - Apto 02	Gonzaga	Sebastião	11 4437-2325	3	49,41	1,13	0	1	1.481,00	65.000,00
44	R Luis Marques Gaspar, 23 Apto 405	Aparecida	Marcos	13 3252-4172	9	75,27	1,13	0	2	934,00	100.000,00
45	R Luiz Gama, 285 - Apto 32	Macuco	Shigeru	13 9709-7745	17	84,40	0,55	0	1	739,00	53.000,00
46	R Paraguaçu, 51 - Apto. 42	Boqueirão	Delaine	13 3284-2323	5	133,53	1,07	1	2	1.132,00	172.000,00
47	R Alexandre Martins, 13 - Apto 12	Aparecida	PEAL	13 3062-0108	9	58,30	1,16	1	2	1.657,00	112.000,00
48	R Andre Vidal de Negreiros, nº112 - Apto 11	Ponta da Pr...	Maurício	13 3227-5576	11	135,53	1,59	0	6	1.275,00	280.000,00
49	R André Vidal de Negreiro, 61, Apto 114	Ponta da Pr...	Rubens	11 3369-5070	11	156,74	1,72	1	3	1.275,00	352.000,00
50	R Azevedo Sodré, 20 Apto 31	Boqueirão	Chaves	13 9123-6987	6	345,47	2,61	1	3	2.013,00	765.000,00
51	R Azevedo Sodré, 93 Apto 51	Gonzaga	Chaves	13 9123-6987	4	321,87	2,64	1	3	2.116,00	675.000,00
52	R Bolívia, 75 - Apto 91	Aparecida	PEAL	13 3062-0108	9	156,15	0,96	1	3	951,00	207.000,00
53	R Carlos de Campos, 44 Apto 11	Ponta da Pr...	Luiz Carlos	22023571	11	58,02	1,18	0	1	1.596,00	78.000,00
54	R Casper Luber, 25 - Apto 83	José Menino	Pedro	91477036	1	57,50	1,17	1	1	1.435,00	83.000,00
55	R Cyrio Athaide de Carneiro, 10 Apto. 55	Ponta da Pr...	PEAL	13 3062-0108	11	135,55	1,49	1	4	1.206,00	350.000,00
56	Rua Doutor Gaspar Ricardo, nº72	Marapé	Patricia	(13)7814-7302	13	100,32	2,56	0	6	764,00	265.000,00
57	R Firmino Barbosa, 84-Apto 51	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	254,32	2,76	1	3	2.242,00	477.000,00
58	R General Jardim, nº10 - Apto 32	Embaré	Christian	13 7814-6454	7	172,41	1,20	1	6	872,00	370.000,00
59	R Governador Fernando Costa, nº127 - Apt...	Ponta da Pr...	Flavio	13 9715-1992	11	148,55	1,36	1	6	903,00	422.000,00
60	R Gualibe, 196 - Apto 62	Aparecida	Felipe	13 3231-7039	9	142,57	1,09	1	2	951,00	180.000,00



Quadra	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Área Total	Padrão Dp	Blevedor	A...	UF	Valor Total
61	R Inglaterra, 05 Apto 32	P. Praia	Marcelo	13 3027-2723	10	108,64	1,56	1	5	1.996,00	540.000,00
62	R Inglaterra, 05 Apto 91	P. Praia	Bruno	13 3021-1010	10	336,00	1,56	1	5	1.996,00	855.000,00
63	R Jurubatuba, nº14 - Apto 104	Aparecida	Tania	13 3227-8610	9	47,55	2,25	0	6	984,00	173.000,00
64	R Machado de Assis, 76 - Apto 81	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	5	182,80	1,82	1	3	1.990,00	405.000,00
65	R Machado de Assis, nº125 - Apto 92	Boqueirão	Sergio	13 3285-3300	6	255,08	2,17	1	6	1.990,00	676.000,00
66	R Minas Gerais, 15 Apto 51	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	6	339,33	2,64	1	3	2.395,00	765.000,00
67	R Minas Gerais, 52 Apto 21	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	6	369,44	2,61	1	3	2.395,00	810.000,00
68	R Minas Gerais, 52 Apto 31	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	6	369,44	2,64	1	3	2.395,00	600.000,00
69	R Osvaldo Cochrane, 19 - Apto 132	Boqueirão	Leo Lopes	13 9718-0018	6	223,22	2,20	1	6	1.491,00	598.000,00
70	R Paraiba, 71 Apto 112	Pompeia	Marcos/Jo/Gabriel	13 3225-3201	2	200,14	1,89	1	3	1.192,00	450.000,00
71	R Particular Léila, 87, Apto 91B	Aparecida	Paulo	19 3256-4115	9	144,29	1,38	1	3	1.491,00	280.000,00
* 72	R Pindorama, nº25 - Apto 46	Boqueirão	Manila Godoy	13 9785-6695	6	45,23	1,46	1	6	2.483,00	255.000,00
* 73	R Primeiro de Maio, 136 - Apto 41	Aparecida	Fernando Luiz		9	64,80	1,07	0	1	1.065,00	80.500,00
74	R Tiago Ferreira, 44 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	511,56	2,76	1	3	2.242,00	1.950.000,00
75	R Tocantins, 83 - Apto 33	Gonzaga	Eduardo	13 3271-8709	3	137,57	0,99	1	3	1.492,00	227.000,00
76	R Vahia de Abreu, nº126 - Apto 231	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	567,19	4,00	1	5	1.492,00	1.648.800,00
77	R Vahia de Abreu, nº126 - Apto 232	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	567,19	4,00	1	5	1.492,00	1.831.500,00
78	R Vergueiro Steidel, 225 - Apto 42	Aparecida	PEAL	13 3062-0108	9	312,88	1,37	1	3	1.046,00	428.000,00
79	R Vergueiro Steidel, nº335 - Apto 205	Embaré	Shirley	13 8834-8280	7	64,71	0,86	0	6	1.022,00	130.000,00
80	R Visconde de Faria, 24 Apto 22	Campo Gran...	Dojival	13 7807-5443	15	70,70	1,41	0	2	776,00	102.000,00
81	R Waldomiro Silveira, 25 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	335,08	2,61	1	3	2.242,00	646.000,00
82	R Waldomiro Silveira, 7 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	413,71	2,61	1	3	2.242,00	720.000,00
83	Av. Pres. Wilson, nº6 Apto.151	Gonzaga	Jair (Hora Imoveis)	13 3289-6302	3	77,33	1,38	1	6	3.320,00	400.000,00
84	Av. Pres. Wilson, nº5 Apto. 4º andar	Gonzaga	Jair (Hora Imoveis)	13 3289-6302	3	60,00	1,38	1	6	3.320,00	320.000,00

Modelo:**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 84
- Número de dados considerados: 79

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9947055 / 0,9779806
- Coeficiente Determinação: 0,9894390
- Fisher-Snedecor: 1124,26
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre $-1 e + 1 s$
- 93% dos resíduos situados entre $-1,64 e + 1,64 s$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96 e + 1,96 s$

Outliers do Modelo: 0

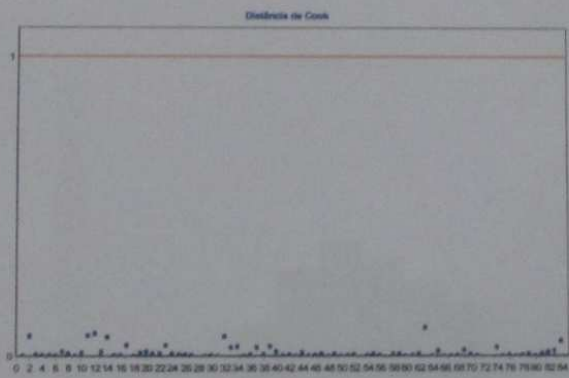
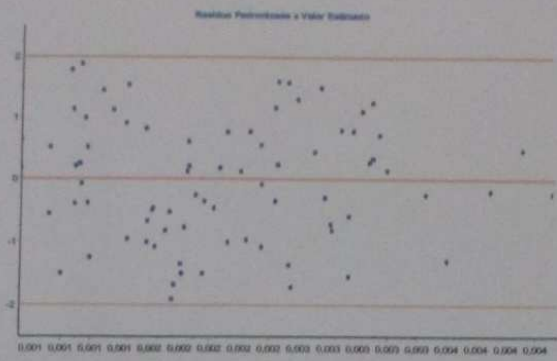
Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• SETOR	x^2	5,59	0,01
• Área Total	$1/x^{1/2}$	31,38	0,01
• Padrão Dp	$1/x$	12,95	0,01
• Elevador	x	-10,31	0,01
• ANO	$1/x^{1/2}$	26,71	0,01
• IF	x^2	-6,32	0,01

Equação de Regressão - Direta:

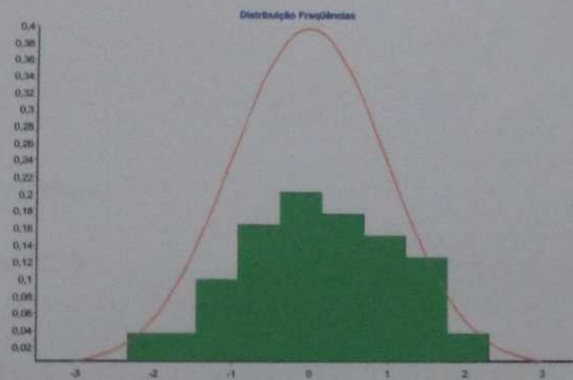
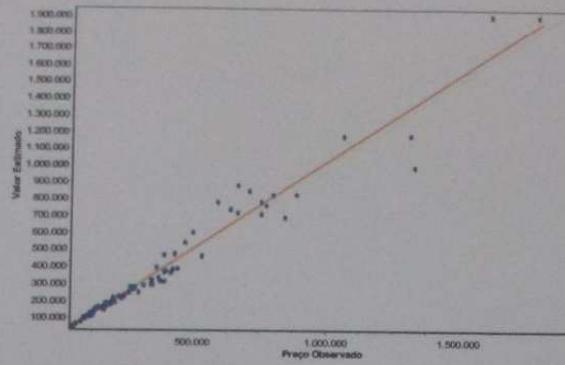
Valor Total = $1/(-0,0006105754131 + 7,077515357E-007 * SETOR^2 + 0,01385691321 / Área Total^{1/2} + 0,0006740206413 / Padrão Dp - 0,0002816619313 * Elevador + 0,002050318562 / ANO^{1/2} - 3,5706561E-011 * IF^2)^2$

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• SETOR		
Área Total	0,20	0,54
Padrão Dp	0,44	0,33
Elevador	-0,23	0,40
ANO	0,28	0,51
IF -0,39	0,16	
Valor Total	0,45	0,55
• Área Total		
Padrão Dp	0,48	0,75
Elevador	-0,46	0,68
ANO	0,33	0,92
IF -0,13	0,61	
Valor Total	0,80	0,97
• Padrão Dp		
Elevador	-0,29	0,68
ANO	0,51	0,74
IF -0,34	0,42	
Valor Total	0,75	0,84
• Elevador		
ANO	-0,30	0,71
IF 0,37	0,30	
Valor Total	-0,60	0,77
• ANO		
IF -0,25	0,56	
Valor Total	0,74	0,95
• IF		
Valor Total	-0,40	0,60

Análise dos Resíduos



Testes de Aderência



[Handwritten signature]

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço:
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

SETOR = 3
Área Total = 376,65
Padrão Dp = 2,30
Elevador = 1
ANO = 6
IF = 2.259,00

Valor Unitário

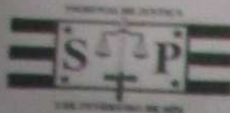
Máximo IC: 4.746,97
Médio: 4.408,87
Mínimo IC: 4.105,66

Valor Total

Máximo IC (7,67%): 1.787.946,66
Médio: 1.660.604,28
Mínimo IC (6,88%): 1.546.397,29

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda



263

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santos
FORO DE SANTOS
2ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18 - Vila Nova
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 4009-3602 - E-mail: santos2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: 0050013-83.2011.8.26.0562
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Requerente: Banif Banco Internacional do Funchal (brasil) Sa
Requerido: Distribuidora Castellar Ltda e outros

CONCLUSÃO

Nesta data, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível de Santos, Dr. CLÁUDIO TEIXEIRA VILLAR. Eu, Fabio Porto Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Claudio Teixeira Villar

Vistos.

Expeça-se guia de levantamento em favor do perito(a) nomeado (a).

No mais, digam sobre o laudo.

Int.

Santos, 27 de junho de 2014.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

PROTOCOLO DE PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que o despacho supra foi remetido para publicação no Diário da Justiça Eletrônico. RELAÇÃO DE REMESSA _____.

Eu, _____ (Fabio Porto Silva), Matric. 318.798-A-0, SUBSCREVO

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0050013-83.2011.8.26.0562 e o código FIM0000004SCHV.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS / SP.

SAC F875.16.00019927-8 140316 1157 01

CONCLUSÃO URGENTE.

PROCESSO N.º 0050013-83.2011.8.26.0562
EXECUÇÃO

Banif Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A,
representado e qualificado nos autos da ação de execução que promove em desfavor de
Distribuidora Castellar Ltda e Outros, por seu procurador infra-assinado, atendendo
ao despacho de folhas, vem respeitosamente, a presença de Vossa Excelência,
manifestar e requerer na forma a seguir colocada em evidência.

Por primeiro, o banco Exequente requer a juntada dos
petitórios/documentos extraídos do processo 0015480-98.2011.8.26.0562, em trâmite
pela d.ª 8ª Vara Cível de Santos, tudo para informar que o leilão no processo
supracitado fora negativo, portanto, requer o normal prosseguimento deste feito
executório.

Quanto ao prosseguimento do feito, o banco
Exequente reitera os termos e pretensões do petítório protocolizado em 13.08.2015,
ressaltando que no curso da marcha processual, o ilustre Oficial de Justiça avaliou o
bem penhorado em R\$ 1.661.000,00 – base junho/2014.

Entretanto, em razão da significativa baixa que acometeu o mercado imobiliário na cidade de Santos, somado ao fato de que o ilustre Juiz de Justiça não possui conhecimentos técnicos especializados para efetuar a avaliação do imóvel penhorado, a Instituição Financeira entende por bem ser prudente a nomeação de PERITO ENGENHEIRO - de confiança deste douto juízo e com conhecimento especializado para o cumprimento do mister - para que seja realizado novo ato de avaliação do imóvel construído.

Evidenciamos que se mostra acertado o deferimento da pretensão aqui formulada a fim de evitar a realização de PRACEAMENTO com o imóvel avaliado com valor superestimado o que acarretaria no indesejado insucesso da licitação pública.

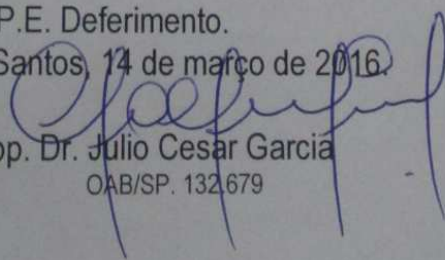
Isto porque é notória a informação de que os imóveis vêm sofrendo com um forte decréscimo de valor de mercado, o que desestimula os compradores a apresentarem-se no PRACEAMENTO com o objetivo de despenderem significativa quantia em dinheiro para adquirir um bem que se mostra superestimado em face do atual cenário do mercado imobiliário.

Assim sendo, ante a situação fática narrada, de rigor seja deferida NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL penhorado por PERITO ENGENHEIRO, tudo para o feito volte a ter normal prosseguimento até ulteriores termos.

São as pretensões.

P.E. Deferimento.

Santos, 14 de março de 2016.


pp. Dr. Julio Cesar Garcia
OAB/SP. 132.679