

260
295
28

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SANTOS.

mar 7/8

PROCESSO N.º 0003064-69.2009.8.26.0562 – N.º ordem 363/09

362_EJIS_14.00252336-1_040814_1421_58

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA, perito judicial, engenheiro civil, inscrito no CREA / SP sob N.º 060.129.397-1, nomeado nos autos, no **Procedimento Sumário (Ação de Cobrança de Despesas Condominiais)**, promovida por **Residencial Torre de Lisboa** em face de **Allan Coelho Rocha e outro**, junto a 5.ª Vara Cível desta Comarca, em trâmite neste D. Juízo, vem respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar.

L A U D O

1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS.

- 1 - **Requerente**:- Residencial Torre de Lisboa
- 2 - **Requerido**:- Allan Coelho Rocha e outro
- 3 - **Objetivo do Trabalho**:- Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado do bem descrito.

4 - **Objeto da Avaliação**

4.1 - **Individualização.**

- Trata-se um apartamento nº 21, situado Av Almirante Cochrane, nº09, bairro Aparecida, Município de Santos – S.P.

4.2 - **Informações complementares.**

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

4.2.2 - O signatário 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, divisas ou outros, por não se integraram 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 pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

298
4

2ª 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 Infraestrutura 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, coleta de lixo domiciliar, escolas, posto de saúde, comércio, posto policial, equipamentos de lazer, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

260
299
8

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

O imóvel é objeto da Inscrição Imobiliária: Setor fiscal 77, Quadra fiscal 16, Lote 14, da Prefeitura Municipal de Santos.

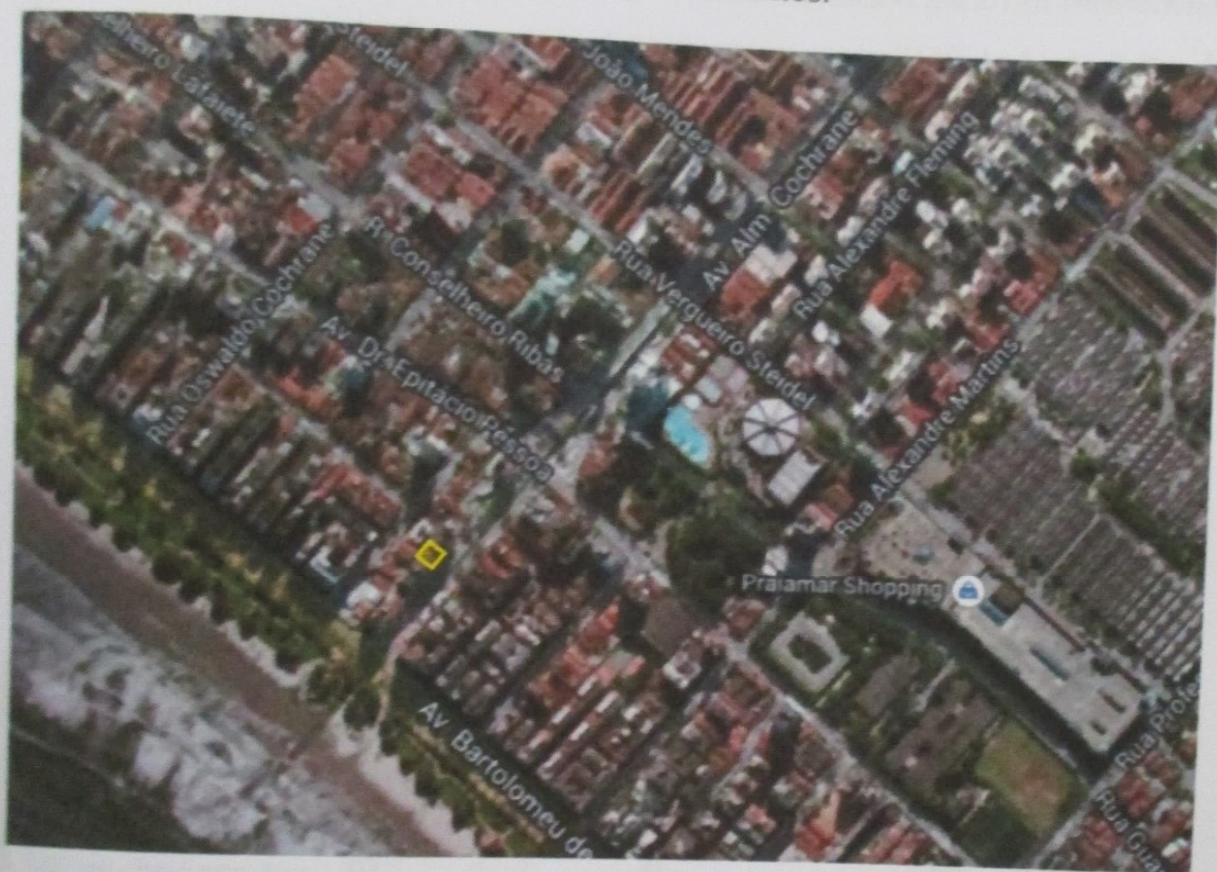


Figura 01:- A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de Situação.

2.2 - Infraestruturas urbanas

O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

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

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

260
300
L

2.4 - Utilização atual, legal e econômica.

Atualmente os imóveis estão sendo utilizados 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, os imóveis em destaque está localizado na “ZO – Zona da Orla”, vide figura abaixo.



2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se para fins residenciais.

301
D

3.1 - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA.

3.1.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sobre o n.º 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício “Residencial Torre de Lisboa”, contendo no seu interior: sala dois ambientes com sacada, lavabo, três suítes, sendo uma máster, cozinha, área de serviço e dependências de empregada completa. Possui vinculadas as vagas n.º 7 e 14 situadas no subsolo.

No interior do apartamento possui piso frio em todo apartamento, parede com azulejo até o teto nas áreas úmidas e outros cômodos com massa com pintura á base de látex; forro com laje e gesso na sala e corredor, esquadrias de alumínio.

Conforme consta na matrícula n.º 72.816 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel possui uma área útil de 137,29m², área de garagem de 33,16m², área comum de 79,6498m² e a área total construída de 250,0998m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes de uso comum uma fração ideal de 11,0538% do todo; que vai ser adotada para fins de avaliação.

3.1.1.2 - Aspectos funcionais

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

302
S

3.1.1.3 - Aspectos ambientais

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

4.1 - 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 imóvel.

26m
203
ll

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 02:- Vista do logradouro do imóvel.



FOTO 03:- Vista da sala do imóvel.

204
8



FOTO 04:-Vista do lavabo.



FOTO 05:-Vista do dormitório da primeira suíte.

260
305
28

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 06:-Vista do banheiro da primeira suíte.

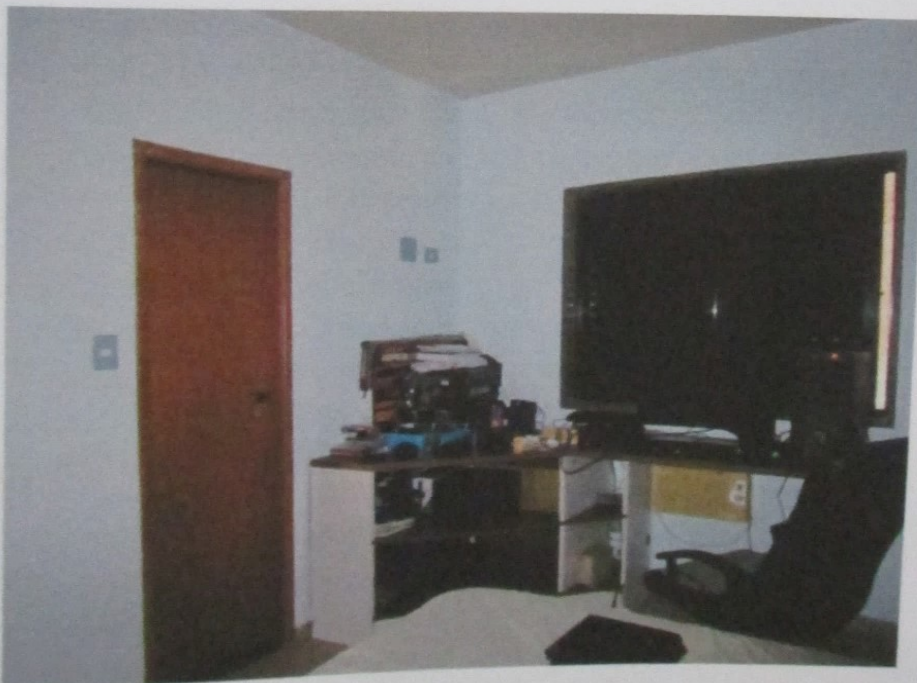


FOTO 07:-Vista da segunda suíte.

260
305
28

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 06:-Vista do banheiro da primeira suíte.

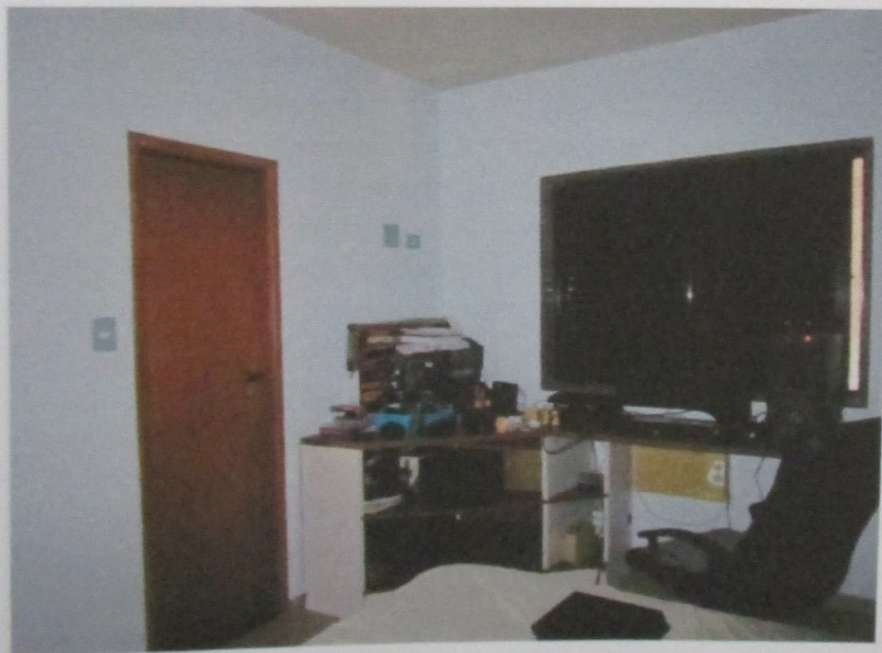


FOTO 07:-Vista da segunda suíte.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

260
306
S



FOTO 08:-Vista do banheiro da segunda suíte.

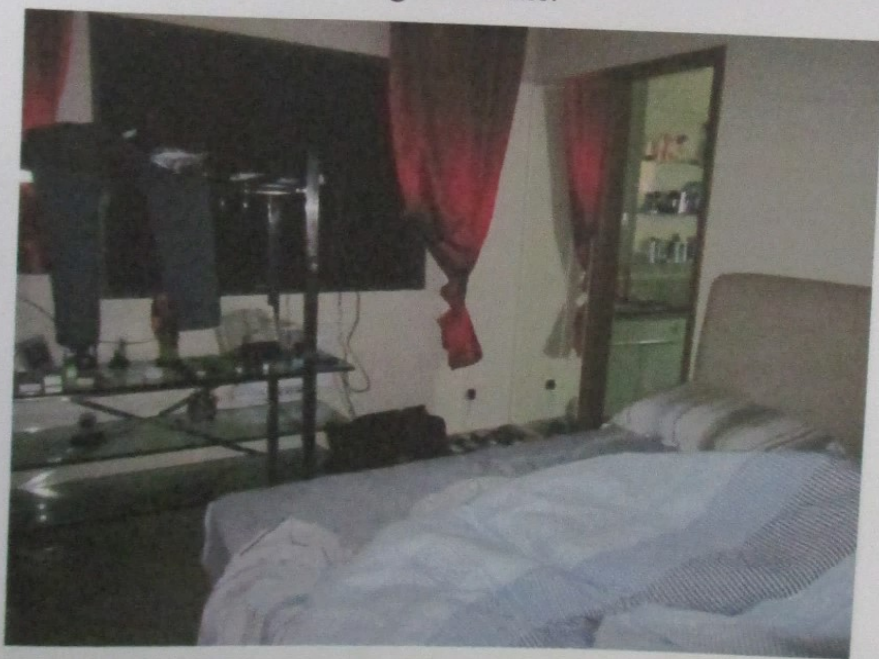


FOTO 09:-Vista do dormitório da suíte máster.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

260
304
8



FOTO 10:-Vista do banheiro da suíte máster.



FOTO 11:-Vista da cozinha.

308
f



FOTO 12:-Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 13:-Vista da dependência de empregada.

260

309
lg

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 14:-Vista de uma das duas vaga de garagem do imóvel.

310
88

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.
GENERALIDADES

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

Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, a signatária procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade, evitando-se a prolixidade na redação dos fatos analisados e coligidos.

1 – Valor do Imóvel - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - Tratamento Científico

Consiste basicamente na ação de título extrajudicial. 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 possí-

322
8

vel, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins 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 intervém 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-14653-1:2001.

**"3.32 modelo de regressão:
Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras".**

A Norma NBR 14653-2 determina que para as avaliações se enquadrarem nos níveis de fundamentação existentes, devem ser apresentados *no mínimo* 03 (três) elementos de pesquisa, efetivamente utilizados.

Para se alcançar a convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante apli-

322
JP

cação 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 expressando as zonas geoeconômicas do Municipal de Santos.

b) **Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área total coberta de cada elemento.

c) **PADRÃO DEPRECIADO (Pdp):** Variável padrão construtivo depreciado, obtida 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 - Sem Elevador; 1 - 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 Fiscal (IF):** Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das

323
08

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 02.01/02.03), 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:

$$\text{Valor Total} = e^{(+7,560097926 - 0,0006208880859 * \text{SETOR}^2 + 0,6535057224 * \ln(\text{Área Total}) + 0,8119451968 * \text{Padrão Dp}^{1/2} + 0,2223214078 * \text{Elevador} + 0,4686879801 * \ln(\text{ANO}) + 3,148071377E-008 * \text{IF}^2)}$$

1.3 - Cálculo do Valor de mercado 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) : 9 (Aparecida)
- Área total : 250,09m²
- Padrão Depreciado (Pdp) : 3,52
- Elevador : 1 (Sim)
- Ano : 6 (2014)
- Índice Fiscal : 1.863,00

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

R\$ 985.300,56. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

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

$V \simeq \text{R\$ } 990.000,00$

260
325
28

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

4 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado correspondente ao imóvel descrito situado à Av Almirante Cochrane, 09 – apto 21 – Bairro Aparecida – Santos/SP, será:

RS 990.000,00 (Novecentos e noventa mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- Julho/2014.

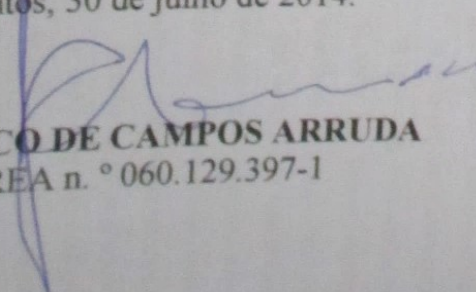
TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerrando este perito o presente laudo de 21 (vinte e uma) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Em anexo seguem:

- 01.01/01.03 - Elementos de pesquisa.
- 02.01/02.03 - Arquivo Resumo. Função de Regressão.
- 03.01/03.02 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.

Santos, 30 de julho de 2014.


GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA n.º 060.129.397-1

ANEXO N.º 01.1

836

Quadro	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Área Total	Padrão Dp	EL..	ANO	IF	Valor Total
1	Av Siqueira Campos, 634 - Apto 47	Boqueirão	Fernanda	13 9741-6927	5	108,69	1,38	1	3	1.564,00	250.000,00
2	Av Ana Costa, 254 - Conj. 61	VI Mathias	Maria da Conce...	13 3221-933	20	94,35	1,27	1	3	1.440,00	152.000,00
3	Av Doutor Bemadino de Campos, 217 Ap...	Campo Grande	Luiz Eduardo	13 3213-9329	15	73,00	1,13	0	2	1.061,00	95.000,00
4	Av Dr. Eptácio Pessoa, nº131 - Apto 211	Ponta da Praia	Roseli	13 3227-6869	11	378,18	2,48	1	6	1.675,00	1.334.000,00
5	Av Gal Martin, 172, Apto 42	Ponta da Praia	PEAL	13 3062-0108	11	193,76	1,72	1	3	1.293,00	375.000,00
6	Av General Almirante Cochrane, nº147 - ...	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 - Ap...	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 - Ap...	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 - Ap...	José Menino	Ines	13 3285-5057	1	223,21	2,00	1	6	1.445,00	783.000,00
10	Av Senador Pinheiro Machado, 839 - Ap 93	Campo Grande	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 Praia	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 (Z...	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 (Z...	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 (Z...	10	51,17	1,15	1	5	2.151,00	170.000,00
17	Av Eptácio Pessoa, 646 Apto. 504	Ponta da Praia	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 - ...	Ponta da Praia	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	1.080.000,00
22	Pça Nossa Senhora Aparecida, nº07 - Apt...	Aparecida	Dione	13 9172-1156	9	153,90	2,00	1	6	815,00	436.000,00
23	Pça Voluntário 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 Praia	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 Rodri...		13	59,77	0,82	0	1	639,00	56.500,00
26	R Almirante Ernesto de Mello Junior, 91 A...	Aparecida	Marcia	13 9776-5811	9	75,27	1,26	0	2	934,00	106.000,00
27	R Alves 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 tip...	Ponta da Praia	Katia	13 3227-3069	11	98,27	2,12	1	1	1.596,00	162.000,00

8322

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Área Total	Padrão Dp	EL..	ANO	IF	Valor Total
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	1.204,00	250.000,00
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 Praia	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 Praia	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 Olinto de Carvalho, nº18...	Marapé	Dilson	13 9125-4095	13	139,15	1,25	1	6	675,00	384.000,00
38	R Pedro Américo, 213 Apto 13	Campo Grande	Cleide	13 9782-7966	15	122,34	1,11	0	2	812,00	130.000,00
39	R Pedro Américo, 70 Apto 32	Campo Grande	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 3284-2523	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...	Ponta da Praia	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 Praia	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 Bolivia, 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 Praia	Luiz Carlos	2202-3571	11	58,02	1,18	0	1	1.596,00	78.000,00
54	R Casper Líbero, 25 - Apto 83	José Menino	Pedro	9147-7036	1	57,50	1,17	1	1	1.435,00	83.000,00
55	R Cyrio Athaide de Carneiro, 10 Apto. 55	Ponta da Praia	PEAL	13 3062-0108	11	135,55	1,49	1	4	1.206,00	350.000,00
56	R Doutor Gaspar Ricardo, nº72	Marapé	Patricia	13 7814-7302	13	100,32	2,56	0	6	764,00	265.000,00

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	SETOR	Área Total	Padrão Dp	EL...	ANO	IF	Valor Total
57	R Firmino Barbosa, 84 Apto 51	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	254,32	2,00	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 - A...	Ponta da Praia	Flavio	13 9715-1992	11	148,55	1,36	1	6	903,00	422.000,00
60	R Guaibé, 196 - Apto 62	Aparecida	Felipe	13 3231-7039	9	142,57	1,09	1	2	951,00	180.000,00
61	R Inglaterra, 05 Apto 32	P. Praia	Marcelo	13 3027-2723	10	188,64	1,56	1	5	1.596,00	540.000,00
62	R Inglaterra, 05 Apto 91	P. Praia	Bruno	13 3021-1010	10	336,00	1,56	1	5	1.596,00	855.000,00
63	R Junubatuba, nº14 - Apto 104	Aparecida	Tania	13 3227-8610	9	47,55	2,25	0	6	934,00	172.000,00
64	R Machado de Assis, 76 - Apto 81	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	5	182,80	1,82	1	3	1.590,00	405.000,00
65	R Machado de Assis, nº125 - Apto 92	Boqueirão	Sergio	13 3285-3300	6	255,08	2,17	1	6	1.590,00	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	900.000,00
69	R Oswaldo 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 Paraíba, 71 Apto 112	Pompeia	Marcos/Jo/Gab...	13 3225-3201	2	200,14	1,89	1	3	1.192,00	450.000,00
71	R Particular Léia, 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	Marilia 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	1.085,00	80.500,00
74	R Tiago Ferreira, 44 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	6	511,56	3,00	1	3	2.242,00	1.350.000,00
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	429.000,00
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 Grande	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	648.000,00
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	Rua Bolivar - 2 quadras da praia	Boqueirão	Alexandre	13 3385-8555	6	650,00	4,00	1	6	1.246,00	1.590.000,00

80 3/8

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 83
- Número de dados considerados: 83

329
88**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9922172 / 0,9770328
- Coeficiente Determinação: 0,9844949
- Fisher-Snedecor: 804,27
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 72% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 87% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 3

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• SETOR	x^2	-4,02	0,01
• Área Total	$\ln(x)$	25,05	0,01
• Padrão Dp	$x^{1/2}$	11,26	0,01
• Elevador	x	6,61	0,01
• ANO	$\ln(x)$	18,11	0,01
• IF	x^2	3,37	0,12

Equação de Regressão - Direta:

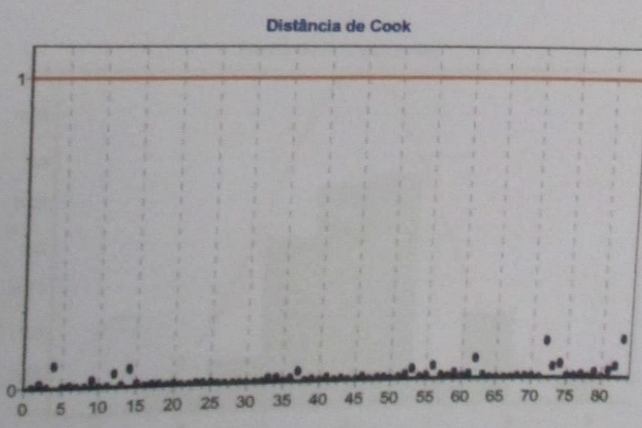
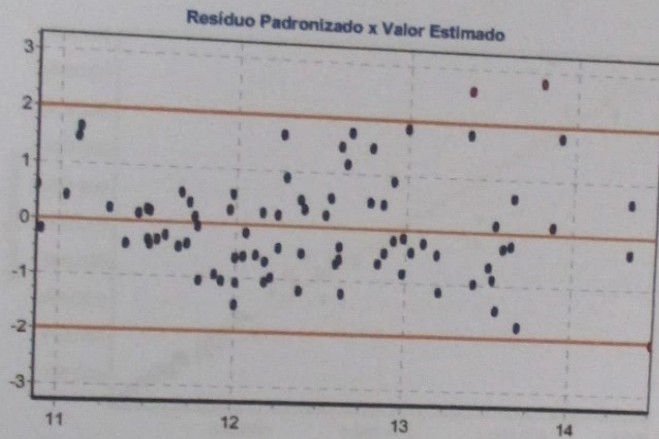
$$\text{Valor Total} = e^{+7,560097926 - 0,0006208880859 * \text{SETOR}^2 + 0,6535057224 * \ln(\text{Área Total}) + 0,8119451968 * \text{Padrão Dp}^{1/2} + 0,2223214078 * \text{Elevador} + 0,4686879801 * \ln(\text{ANO}) + 3,148071377E-008 * \text{IF}^2}$$

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• SETOR		
Área Total	-0,27	0,40
Padrão Dp	-0,40	0,23
Elevador	-0,22	0,24
ANO	-0,27	0,32
IF -0,39	0,05	
Valor Total	-0,44	0,42
• Área Total		
Padrão Dp	0,67	0,63
Elevador	0,50	0,46
ANO	0,34	0,85
IF 0,34	0,37	
Valor Total	0,89	0,94
• Padrão Dp		
Elevador	0,30	0,58
ANO	0,42	0,64
IF 0,45	0,11	
Valor Total	0,81	0,79
• Elevador		
ANO	0,30	0,47
IF 0,41	0,03	
Valor Total	0,58	0,60
• ANO		
IF 0,16	0,38	
Valor Total	0,64	0,90
• IF		
Valor Total	0,47	0,36

320
S

Análise dos Resíduos

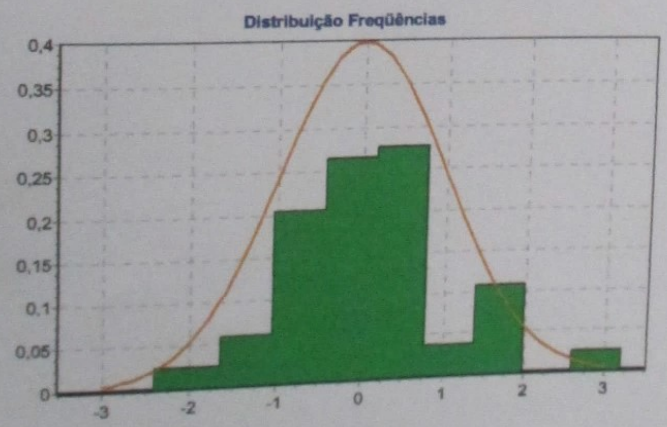
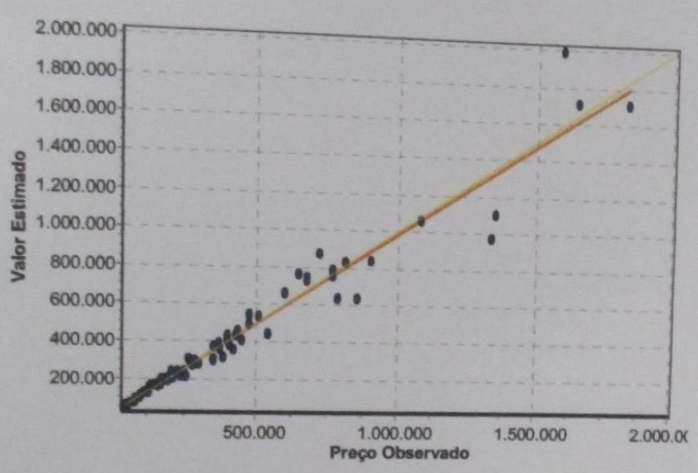
Modelo :



326
J

Testes de Aderência

elo :



322
J

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Av Almirante Cochrane, 09
Complemento: apto 21
Bairro: Aparecida
Município: Santos
UF:

Variáveis

SETOR = 9
Área Total = 250,09
Padrão Dp = 3,52
Elevador = 1
ANO = 6
IF = 1.863,00

Valor Unitário

Máximo IC: 4.128,40
Médio: 3.939,78
Mínimo IC: 3.759,78

Valor Total

Máximo IC (4,79%): 1.032.472,20
Médio: 985.300,56
Mínimo IC (4,57%): 940.284,09

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda