

EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

502 8525, 17. 011.4052-1. 14917. 2026. 00

- Processo n.º: 0049988-07.2010.8.26.0562
- Ordem n.º: 161/2008
- **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
- Condomínio Edifício Sant'anna.
- Almir Poço e outro.

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.ª 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

4ª PARTE : CONCLUSÃO.

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE.

Documentos de comprovação anexados ao laudo.

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

1 - Requerente: - Condomínio Edifício Sant'anna.

2 - Requerido: - Almir Poço e outro.

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 nº101, do Edifício Sant'anna, situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº43, bairro Embaré, Município de Santos/SP.

O imóvel está devidamente registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Transcrição sobre o nº41.809.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de localização objeto da figura 01.

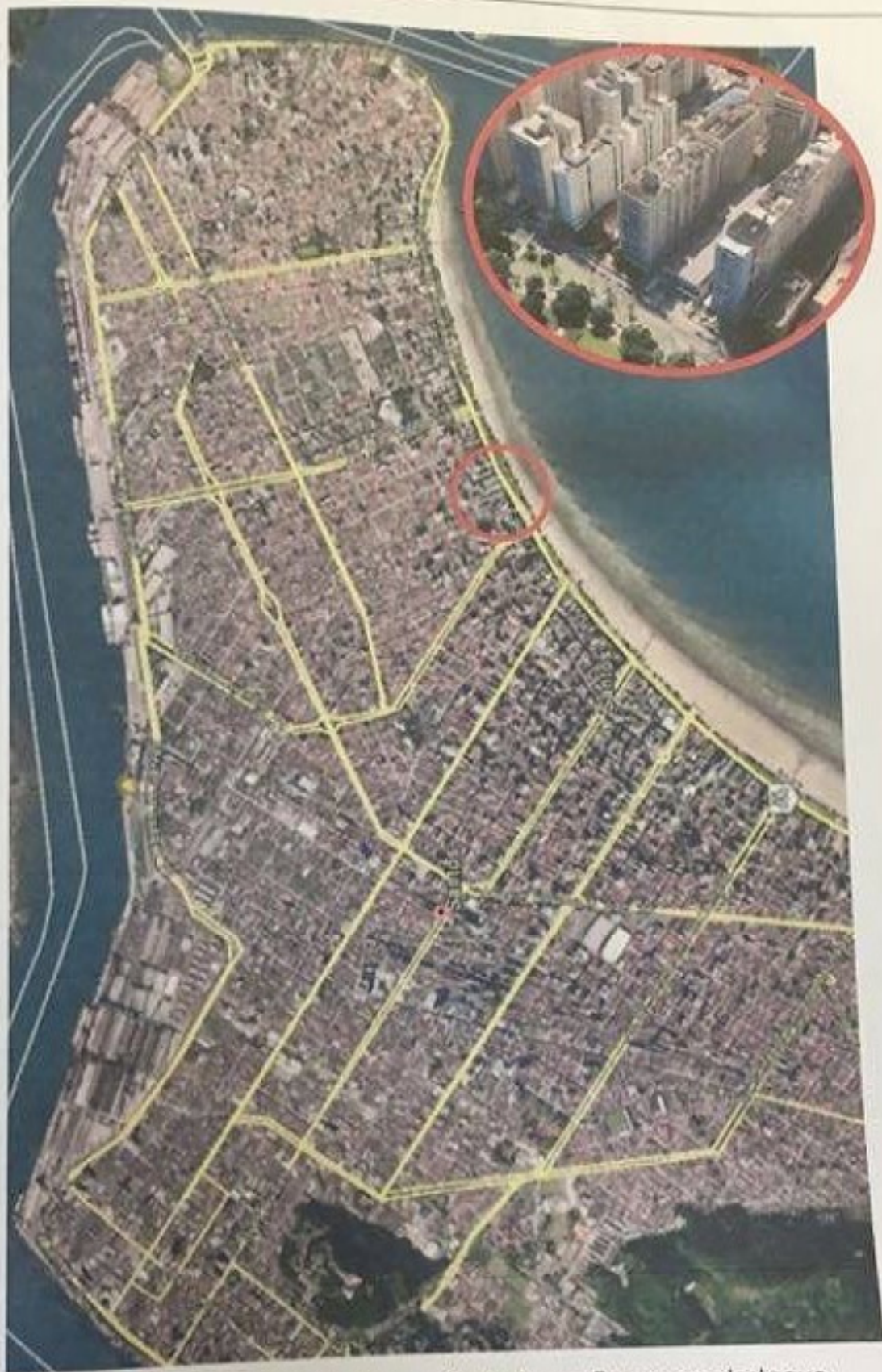


Figura 01:- A localização do imóvel está assinalada nas figuras em destaque.

[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 efetuados investigações específicas relativas, a defeitos, invasões, hipotecas, divisas 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 pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

[Handwritten signature]

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 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, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.
Localização : meio de quadra.

Matrícula nº41.809 do 2º C.R.I de Santos o imóvel, possui uma fração ideal correspondendo a 12,805/5.180 avos no terreno, as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.

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.

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.º101 está localizado no 1º pavimento ou térreo do Edifício Sant'anna e possui a seguinte divisão interna: sala, 2 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.

No interior do apartamento possui tampo de madeira em todos os ambientes, áreas úmidas em piso cerâmico com paredes azulejadas até o teto. Esquadrias são de ferro e alumínio, o revestimento da fachada em pastilha cerâmica e área de recuo em cerâmica. Imóvel está abandonado e com infiltrações no teto do banheiro e cozinha.



Conforme consta no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o n.º41.809, o imóvel possui uma área construída de 62,74m²; 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 Médio com elevador". Adotar-se-á para a unidade avaliada, uma idade aparente de 30 (trinta) anos e o estado de conservação "Mau - Requer reparações importantes".



8
LCS

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.

Handwritten signature or initials in blue ink.



FOTO 02:- Vista da fachada do imóvel.



FOTO 03:- Vista da sala do imóvel. Vista da degradação do imóvel com manchas de infiltração nas paredes da cozinha e banheiro.



FOTO 04:- Outra vista da sala do imóvel.



FOTO 05:- Vista da cozinha do imóvel com degradação do reboco da parede.



FOTO 06:- Vista do banheiro do imóvel com mancha de infiltração no teto.

12
Luff



FOTO 07:- Vista do dormitório 1 do imóvel.



FOTO 08:- Vista do dormitório 2 do imóvel.

13
[Handwritten signature]



FOTO 09:- Vista da área de serviço do imóvel.

Handwritten signature

3º PARTE : AVALIAÇÃO, GENERALIDADES

Nesta 3º PARTE, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de SETEMBRO/2017.

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 evidência 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;

15
Café

- 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:

X1) ÁREA TOTAL: Área total edificada medida em metros quadrado.

X2) 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.

X3) 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;

X4) ANO: Variável que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente da seguinte forma: 1=2014, 2=2015 e 3=2016/2017.

X5) Índice de Fiscal (IF): Valores extraídos da edição do ano 2013 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.

16
[Handwritten signature]

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

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

2º Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função da **Área Total, Padrão Depreclado, 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:

$$\text{Valor Total} = (+197,5553668 + 1,669295668 \cdot \text{Área Total} + 42,33783394 \cdot \text{Padrão Dp} + 23,29991952 \cdot \text{Elevador} - 38,53424918 / \text{ANO}^2 + 2,460037412 \cdot \text{IF } 2017^{1/2})^2$$

3º Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9292417 isto é, 92,92% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

17
[Handwritten signature]

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 "Área Total" foi de 0,01%, para o regressor "Padrão depreciado - Pdp" foi de 0,01%, para o regressor "Elevador" foi de 3,58%, para o regressor "Ano" foi de 0,08% 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 6 (seis) 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:

- **Área total** : 62,74m²
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : 0,84
- **Elevador** : 1 (Sim)
- **Ano** : 3 (2017)
- **IF** : R\$6.063,00/m²

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 IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Médio com Elevador; Coef. = 1,93". Adotar-se-á para a unidade avaliada, uma idade aparente de 30 (trinta) anos e o estado de conservação "Mau - Requer reparações importantes" e Foc= 0,4370.

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão, tem-se estimado o valor de mercado do imóvel em R\$ 255.650,35. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Ou arredondando para $\pm 1\%$ entorno da média central segundo a norma pertinente, tem-se o valor de **R\$256.000,00 (DATA BASE:-SETEMBRO/2017)**.

1.4 - Especificações da avaliação

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III**. Vide ANEXO 03.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 18 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III**.

19
[Handwritten signature]

3º PARTE : CONCLUSÃO.

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel **Apartamento nº101**, objeto de Avaliação sem encargos, situado a Av Bartolomeu de Gusmão, nº43, bairro Embaré, Município de Santos/SP, é de:


R\$256.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Sels Mil Reals)

DATA DE REFERÊNCIA: - SETEMBRO/2017

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 20 (vinte) laudas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 14 de setembro de 2017


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.
- 04 - Grau de Fundamentação.

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF 2017	Valor Total
1	R Doutor Gaspar Ricardo, nº72	Marapé	Patricia	13 7814-7302	100,32	2,56	0	1	1.630	265.000,00
2	R Machado de Assis, nº125 - Apto 92	Boqueirão	Sergio	13 3285-3300	255,08	2,17	1	1	3.339	676.000,00
3	R Jurubatuba, nº14 - Apto 104	Aparecida	Tania	13 3227-8610	47,55	2,25	0	1	1.961	172.000,00
4	R Mal José Olimto de Carvalho, nº18 - Apto 81	Marapé	Dilson	13 9125-4095	139,15	1,25	1	1	1.519	384.000,00
5	R Gov Fernando Costa, nº127 - Apto 32	Ponta da Praia	Flavio	13 9715-1992	148,55	1,36	1	1	2.077	422.000,00
6	R General Jardim, nº10 - Apto 32	Embaré	Christian	13 7814-6454	172,41	1,20	1	1	1.831	370.000,00
7	Pça Voluntario Santista, nº09 - Apto 42	Boqueirão	Davi	13 3227-1466	86,80	2,03	0	1	3.736	300.000,00
8	R Andre Vidal de Negreiros, nº112 - Apto 11	Ponta da Praia	Mauricio	13 3227-5576	135,53	1,59	0	1	2.678	280.000,00
9	R Verqueiro Steidel, nº335 - Apto 205	Embaré	Shirley	13 8834-8280	64,71	0,86	0	1	1.022	130.000,00
10	R Pindorama, nº25 - Apto 46	Boqueirão	Marila Godoy	13 9785-6695	45,23	1,46	1	1	5.214	255.000,00
11	R Oswaldo Cochrane, 19 - Apto 132	Boqueirão	Leo Lopes	13 9718-0018	223,22	2,20	1	1	3.131	598.000,00
12	Rua Euclides de Campos, 11 ap07	José Menino	Carmem	13 99770-4787	36,31	1,28	0	1	1.241	135.000,00
13	Rua da Paz, 9	Boqueirão	Turquesa	13 7811-4735	23,76	1,82	1	1	5.214	166.500,00
14	Av Almirante Cochrane, nº147 - Apto 23	Embaré	Sergio Luis	13 8818-9827	85,20	1,31	0	1	2.598	200.000,00
15	Av Mal Floriano Peixoto, nº236 - Apto 102	José Menino	Ines	13 3285-5057	168,56	2,00	1	1	3.035	507.600,00
16	Av Mal Floriano Peixoto, nº236 - Apto 103	José Menino	Ines	13 3285-5057	148,09	2,00	1	1	3.035	477.000,00
17	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 12An B1 E	Morro da Nov...	Joao	7819-5550	97,60	1,56	1	1	187	210.000,00
18	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 7An B1 E	Morro da Nov...	Marmanco	8141-1052	97,60	1,56	1	1	187	200.000,00
19	Rua Maria dos Reis, 4511	Morro da Nov...	PEAL	13 3062-0108	90,00	2,20	1	1	187	230.000,00
20	Rua Maria dos Reis, 4511	Morro da Nov...	PEAL	13 3062-0108	68,00	2,20	1	1	187	209.000,00
21	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 10An B1 C	Morro da Nov...	Kalli	3272-6125	97,60	1,56	1	1	187	210.000,00
22	Av dos Bancários, nº99 - Apto 45	Ponta da Praia	Soriano	13 3024-3866	176,95	1,45	1	1	3.276	397.000,00
23	Pça Nossa Sra Aparecida, nº07 - Apto 123	Aparecida	Dione	13 9172-1156	153,90	2,00	1	1	1.712	436.000,00
24	Rua Amazonas, 16	Campo Grande	Alviplan	3284-2707	80,00	1,47	0	2	1.705	243.000,00
25	Rua Manoel Tourinho, nº403/403	Macuco	Nova Central	3018-7204	71,54	1,62	0	2	1.734	240.000,00
26	Av Prof. Dr. Antonio M de Carvalho, 780 - 126 A	Morro da Nov...	Bela Imoveis	3322-7877	105,10	1,67	1	2	187	234.000,00
27	Rua Benjamin Constant, 86 ap31	Embaré	Tatiana	99761-1786	70,00	1,33	0	2	2.197	265.000,00
28	Rua Euclides da Cunha, 68 Ap173	Gonzaga	Fernanda	(11) 9 9557-3...	161,00	2,92	1	2	3.509	620.000,00

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF 2017	Valor Total
29	Rua Frei Francisco Sampaio, 94 Ap13	Embaré	Rosana	99181-9720	131,00	0,97	0	2	2.062	318.000,00
30	Av Vergueiro Steidel, 335 ap309	Aparecida	Fabiano	99635-6060	64,00	1,19	0	2	2.146	230.000,00
31	Rua Godofredo Fraga, 141 ap21	Marapé	Thiago Apolló	99720-5229	77,00	1,29	0	2	1.519	190.000,00
32	Av Siqueira Campos, 634 Ap51	Boqueirão	Regina	(13) 9 9789-0...	124,00	2,01	1	2	3.284	380.000,00
33	Rua 28 de Setembro, 295 ap54	Macuco	Felipe	3231-3098	102,00	2,64	1	2	1.338	365.585,91
34	Av Conselheiro Nébias, 459 Ap32	Encruzilhada	Celso	7803-9376	96,00	0,93	0	2	2.142	265.000,00
35	Rua Dom Lara, 31 Ap34	Boqueirão	Fabiano	99164-4078	112,00	1,86	1	2	2.528	410.000,00
36	Av Conselheiro Nébias, 603 Ap108	Boqueirão	Helena	13 3227-1466	68,00	0,82	0	2	3.530	260.000,00
37	Rua Vinte e Oito de Setembro, 295 Ap16	Macuco	Fisher	99197-4240	91,00	2,64	1	2	1.338	330.000,00
38	Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, 118 ...	Jd Castelo	Jorge	98819-5147	47,00	0,72	0	2	462	150.000,00
39	Rua Frei Vital, 246 Ap31	Embaré	Hemilton	97408-2570	130,00	1,11	0	2	2.062	300.000,00
40	Rua Vinte e Oito de Setembro, 295 Ap171	Macuco	Taboada	99728-0804	150,00	2,64	1	2	1.338	497.000,00
41	Av Epitácio Pessoa, 587 ap64	Aparecida	Rodrigo	98145-0435	168,00	2,05	1	2	3.276	380.000,00
42	Av Washington Luiz, 6 Ap31	Vila Mathias	Silvio	99178-1053	91,00	0,90	0	2	1.478	190.000,00
43	Rua Bolívar, 138 Ap62	Boqueirão	Ana Rita	99770-9077	176,00	3,00	1	2	2.617	700.000,00
44	Rua Visconde de Cairu, 37 ap22	Campo Grande	Daniel	98131-2423	100,00	1,53	1	2	1.630	270.000,00
45	Av Engenheiro Manoel Ferramenta Jr, 332 ap16...	Areia Branca	Irene	11 3147-0989	99,00	2,07	1	2	586	196.667,79
46	Rua Cyra, 20 ap12	José Menino	Marcia	98128-9959	92,00	1,65	1	2	2.791	260.000,00
47	R Dr Fausto Feliciano Brusarouco, 53 ap22	Jd Castelo	Franciele	99790-5594	47,00	0,98	0	2	462	130.000,00
48	Av Prefeito Dr Antonio Manoel de Carvalho, 78...	Morro Nova G...	Marcus	11 3111-2523	97,00	2,07	1	2	187	190.000,00
49	Rua Dr Guilherme Alvaro, 42 ap101 Aures	Marapé	Waldemar	99716-6251	224,00	2,27	1	2	1.856	600.000,00
50	Rua Campos Melo, 263 apto 24	Vila Mathias	Wagner	98113-2959	69,27	1,31	0	2	1.483	220.000,00
51	Av Gal Francisco Glicerio, 435 ap103	Gonzaga	Sergio	99784-2992	91,85	1,89	1	2	2.503	346.000,00
52	Rua Miguel Rocha Correa, 109 ap22	Canela	Derlan	(13) 9 8191-2...	119,68	1,70	0	2	632	240.000,00
53	Rua Flaminio Levy, 354, bloco Z3, ap76	Sabão	Leonardo	3008-8884	67,00	1,25	1	3	345	215.000,00
54	Rua Alexandre Herculano, 92 Ap44 B	Boqueirão	Laisa	99637-0098	122,00	1,42	1	3	2.413	350.000,00
55	Rua Almirante Cochrane, 181 ap13	Embaré	Quirino	97404-2855	58,00	1,65	0	3	2.419	261.000,00
56	Rua Dr Guilherme Alvaro, 42 ap88 B	Marapé	Ranger	99108-8000	182,00	2,27	1	3	1.856	534.000,00

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Area Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF 2017	Valor Total
57	R Paraíba, 37 ap84	Pompéia	Marcus	98182-0007	152,00	2,95	1	3	2.503	510.000,00
58	Rua Pedro Americo, 85 ap33 A	Campo Grande	João	3273-8864	85,00	1,19	0	3	1.892	200.000,00
59	Av Rangel Pestana, 42 ap37	Jabaquara	Marcos	98182-0007	93,00	0,82	0	3	1.395	220.000,00
60	Rua Dr Carvalho de Mendonça, 733 ap25	Marapé	Miriam	99118-1530	64,00	1,11	1	3	1.630	210.000,00
61	Rua Republica do Equador, 127 ap224 B	Ponta da Praia	Lisandro	97404-3626	196,00	2,97	1	3	1.387	550.000,00
62	Rua Vergueiro Steidel, 331 ap305 Tipo III	Aparecida	Cristian	99716-2303	64,00	1,36	0	3	2.146	250.000,00
63	Rua Jorge Tibiriça, 46 ap62	Gonzaga	Denise	99639-4274	125,00	1,95	1	3	5.813	410.000,00
64	Rua Cidade de Cunha, 44 ap21	Ponta da Praia	Ana Lucia	3345-2331	71,00	1,42	0	3	3.200	280.000,00
65	Av Engenheiro Manoel Ferramenta Jr, 363 ap16...	Areia Branca	Rafael Galante	99110-0707	99,00	2,03	1	3	586	250.000,00
66	R Professor Torres Homem, 416 ap43	Embaré	Jandara	98226-8002	109,00	1,68	1	3	1.934	320.000,00
67	Av Rei Alberto I, 341 ap111 B12	Ponta da Praia	Sergio	3349-4016	224,00	2,99	1	3	2.215	650.000,00
68	Av Dr Moura Ribeiro, 125 ap41C	Marapé	Giorgia	98154-5594	136,00	2,27	1	3	1.519	345.000,00
69	Rua Benjamin Constant, 23 ap05	Embaré	Adolfo	98116-4177	96,00	1,29	0	3	2.447	290.000,00
70	Av Vicente de Carvalho, 40 - final 2	Gonzaga	Dunnas Imoveis	(13) 3221-20...	175,77	1,85	1	3	7.260	720.000,00

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 70
- Número de dados considerados: 68

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9639718 / 0,9651743
- Coeficiente Determinação: 0,9292417
- Fisher-Snedecor: 162,84
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 2

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Área Total	x	15,67	0,01
• Padrão Dp	x	4,69	0,01
• Elevador	x	2,15	3,58
• ANO	1/x ²	-3,52	0,08
• IF 2017	x ^{1/2}	8,79	0,01

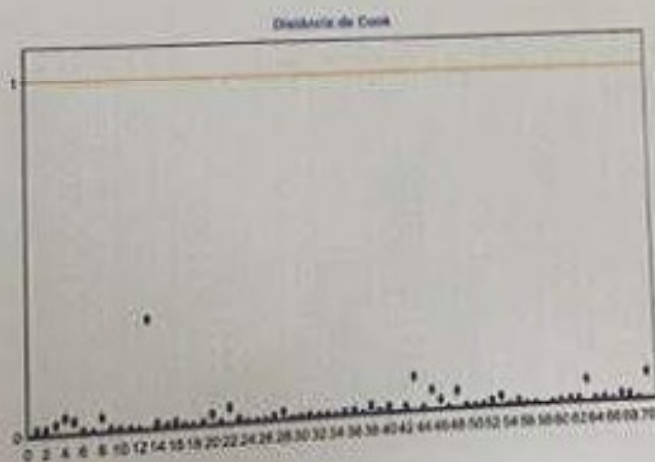
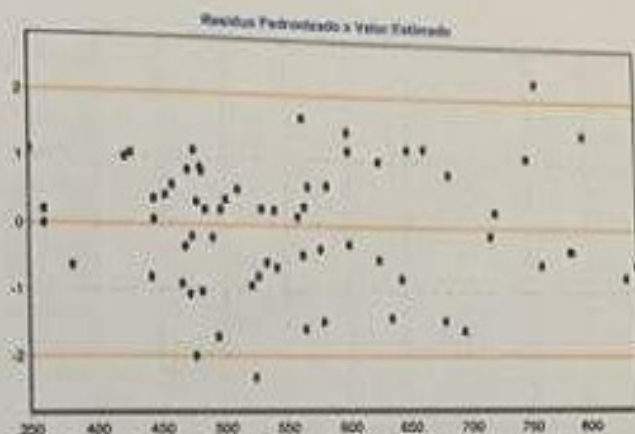
Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = (+197,5553668 +1,669295668 * Área Total +42,33783394 * Padrão Dp +23,29991952 * Elevador - 38,53424918 / ANO² +2,460037412 * IF 2017%)²

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Área Total		
Padrão Dp	0,51	0,33
Elevador	0,49	0,10
ANO	0,04	0,38
IF 2017	0,24	0,59
Valor Total	0,89	0,89
• Padrão Dp		
Elevador	0,54	0,19
ANO	-0,02	0,14
IF 2017	0,09	0,37
Valor Total	0,62	0,51
• Elevador		
ANO	0,09	0,20
IF 2017	-0,01	0,29
Valor Total	0,51	0,26
• ANO		
IF 2017	-0,02	0,29
Valor Total	-0,10	0,41
• IF 2017		
Valor Total	0,49	0,74

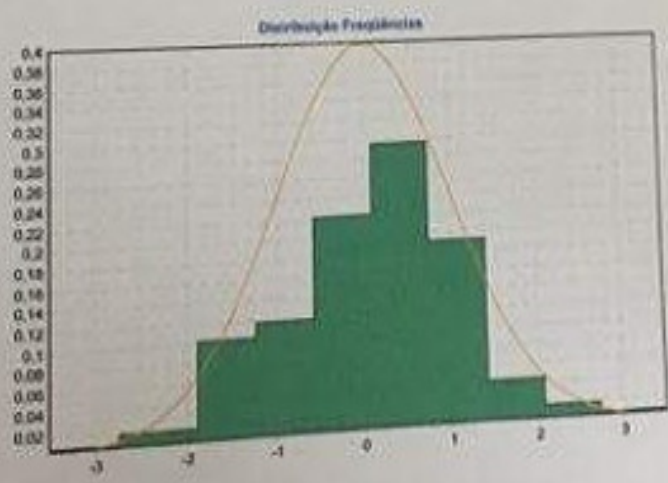
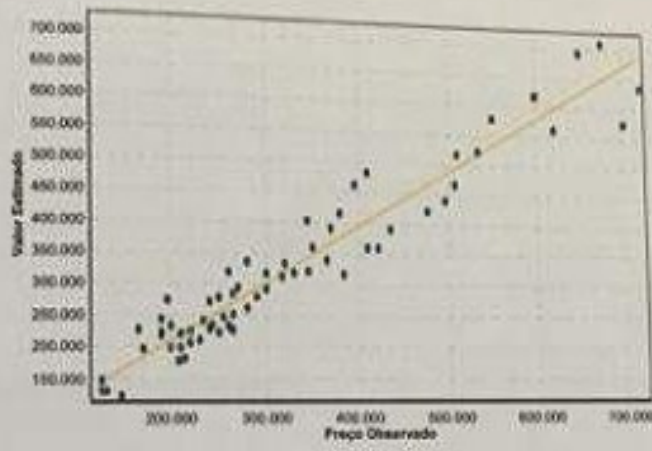
Análise dos Resíduos

Modelo :



Testes de Aderência

Modelo :



Modelo:

Data de Referência:

Informações Complementares:

Logradouro: Avenida Bartolomeu de Gusmão, 43

Complemento: Apto 101

Bairro: Embaré

Município: Santos UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 62,74
- Padrão Dp = 0,84
- Elevador = 1
- ANO = 3
- IF 2017 = 6.063

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 4.793,83
- Mínimo IC = 4.410,34
- Máximo IC = 5.193,30
-
- Valor Total
- Médio = 300.765,11
- Mínimo IC (8,00%) = 276.705,32
- Máximo IC (8,33%) = 325.827,77

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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.	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	3
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 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 à 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	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaud.)	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
					Soma
Graus	III	II	I		18
Pontos Mínimos	16	10	6		
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I		III
Grau de Fundamentação do Laudo					
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			

EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

542 8505.17.00079504-6 381107 1408 14

- Processo n.º: 0049988-07.2010.8.26.0562
- Ordem n.º: 161/2008
- CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
- Condomínio Edifício Sant'anna.
- Almir Poço e outro.

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, respeitosamente, a presença de V. Ex.ª apresentar seu:

LAUDO
DE
ESCLARECIMENTOS

Trata-se de R. Despacho às fls. 778 dos autos, para prestar esclarecimentos da petição do por parte do réu à fls. 770/772 versando discordar do valor do imóvel encontrado no laudo desta Perita de fls. 732/759, sendo assim esta perita passa-se a esclarecer sobre os assuntos indagados.

1.0 - DIVERGÊNCIA DO RÉU Às fls. 770/772 dos autos, o réu discorda do valor aferido pela Perita por estar abaixo do valor atualizado na avaliação realizada em 2012. Pede a V.Exª para que o valor do imóvel, seja mantida pela atualização do valor de 2012 o qual seria de R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).

- **ESCLARECIMENTO:** Não assiste razão o réu. A avaliação realizada em maio de 2012 juntada às fls. 305 não aponta a atual realidade do imóvel, já que o próprio Oficial de Justiça informou às fls. 304 que não pôde observar o estado de conservação do imóvel por encontrar-se fechado à época. A signatária conseguiu entrar no imóvel e verificar a atual condição do imóvel, portanto realizando uma avaliação fidedigna atual do imóvel, atendendo a norma vigente.

Além do mais, um dos parâmetros adotados para fins de cálculo na avaliação do imóvel foi justamente seu estado de conservação classificada em "Mau" por requerer reparações importantes; além das variáveis que envolvem área construída, padrão, idade, localização e época de avaliação.

Em face de todo o exposto, a alegação do Réu não tem embasamento técnico pertinente, tão pouco fundamentado em norma vigente, esta perita ratifica todo o teor do laudo principal e desse esclarecimento o valor de mercado do imóvel objeto de Avaliação; **Apartamento nº101** situado a Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº43, bairro Embaré, Município de Santos/SP, é de:

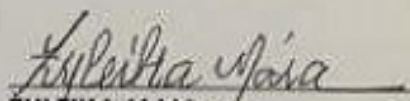
R\$256.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Seis Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - SETEMBRO/2017

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.º e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta perita o presente laudo de 3 (três) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 29 de novembro de 2017.


ZULEIKA MAIA
ARQUITETA
CAU-SP N.º 16.796-7