Zuleika Maia ARQUITETA

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

- Processo Digital n.º: 0021256-06.2016.8.26.0562

- **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**

- Condomínio Litoral Sul Edifício Peruíbe.

- Cooperativa Habitacional dos Associados do Sindicato dos Operários Nos Serviços Portuários de Santos.

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 consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

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.

2 – Conclusão

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE. Documentos de comprovação anexados ao laudo.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

<u>1ª PARTE</u> : - **<u>P R E S S U P O S T O S</u>**.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

1 - Requerente:- Condomínio Litoral Sul Edifício Peruíbe.

2 - Requerido:- Cooperativa Habitacional dos Associados do Sindicato dos Operários Nos Serviços Portuários de Santos.

3 - Objetivo do Trabalho: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel urbano, 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 nº22, do Bloco 05 – Ed. Peruíbe do Condomínio Litoral Sul integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Cury, situado à Avenida Martins Fontes, nº1051, bairro Saboó, Município de Santos/SP. O prédio está situado na Rua Renata Câmara Agodi, nº70.

O imóvel está registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matricula sobre o nº30.061. A localização do imóvel encontra-se assinalada na figura 01 adiante.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Luleika Maia
ARQUITETA

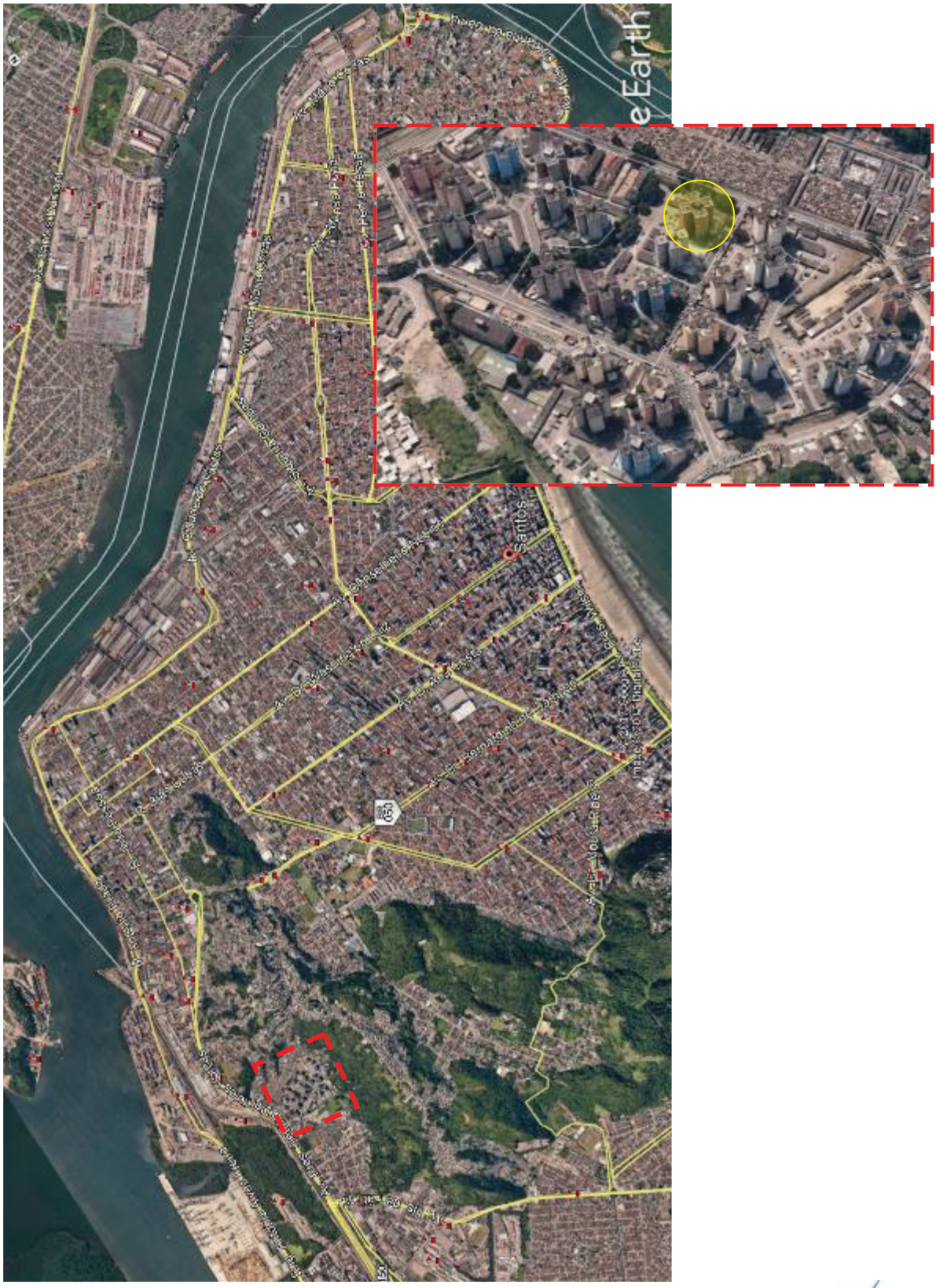

Figura 01:- A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

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.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

2ª PARTE : -LEVANTAMENTODE DADOS

V I S T O R I A

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Luleika Maia ARQUITETA

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	: esquina

Matricula nº30.061 do 1º C.R.I de Santos o imóvel, possui uma fração ideal no terreno equivalente a 0,263157894%; as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Valeika Maia ARQUITETA

2.2 - Infra-estrutura urbana

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.

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, o imóvel está localizado na "ZNII – Zona Noroeste II".

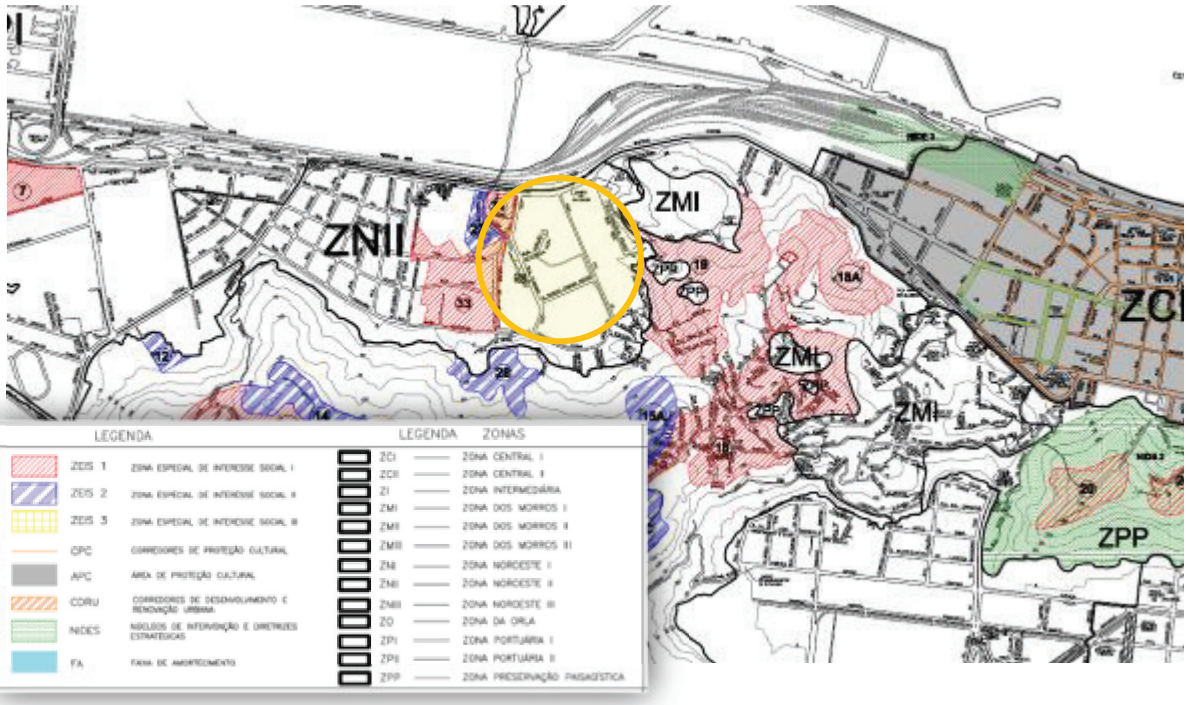

Figura 02:- Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fim residencial.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º22 está localizado no 2º andar do "Bloco 05 – Edifício Peruíbe" do Condomínio Litoral Sul integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Cury, possui a seguinte divisão interna: sala dois ambientes, 2 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.

Imóvel com piso cerâmico em todos os ambientes, áreas úmidas com piso cerâmico e parede com azulejo até o teto e outros cômodos com massa com pintura á base de látex; forro com laje, esquadrias de alumínio. Fachada em pintura.

Conforme consta na Matricula nº30.061 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel possui uma área útil de 57,73m², área de uso comum de 10,14m² e área total de 67,87m², 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 Simples com elevador". Adotar-se-á para a unidade avaliada, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação "Intermediário - Entre regular e reparos simples".

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.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Valeika Maia ARQUITETA

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 da fachada do imóvel.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Valeika Maia
ARQUITETA

FOTO 02:- Vista logradouro de acesso ao prédio.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Valeika Maia ARQUITETA

FOTO 03:- Vista identificação do prédio.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Valeika Maia ARQUITETA

FOTO 04:- Vista entrada do prédio.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Luleika Maia ARQUITETA

FOTO 05:- Vista identificação do imóvel

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Valeika Maia ARQUITETA

FOTO 03:- Vista da sala do imóvel.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Valeika Maia ARQUITETA

FOTO 07:- Vista do dormitório 1 do imóvel.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

FOTO 08:- Vista do banheiro social do imóvel.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

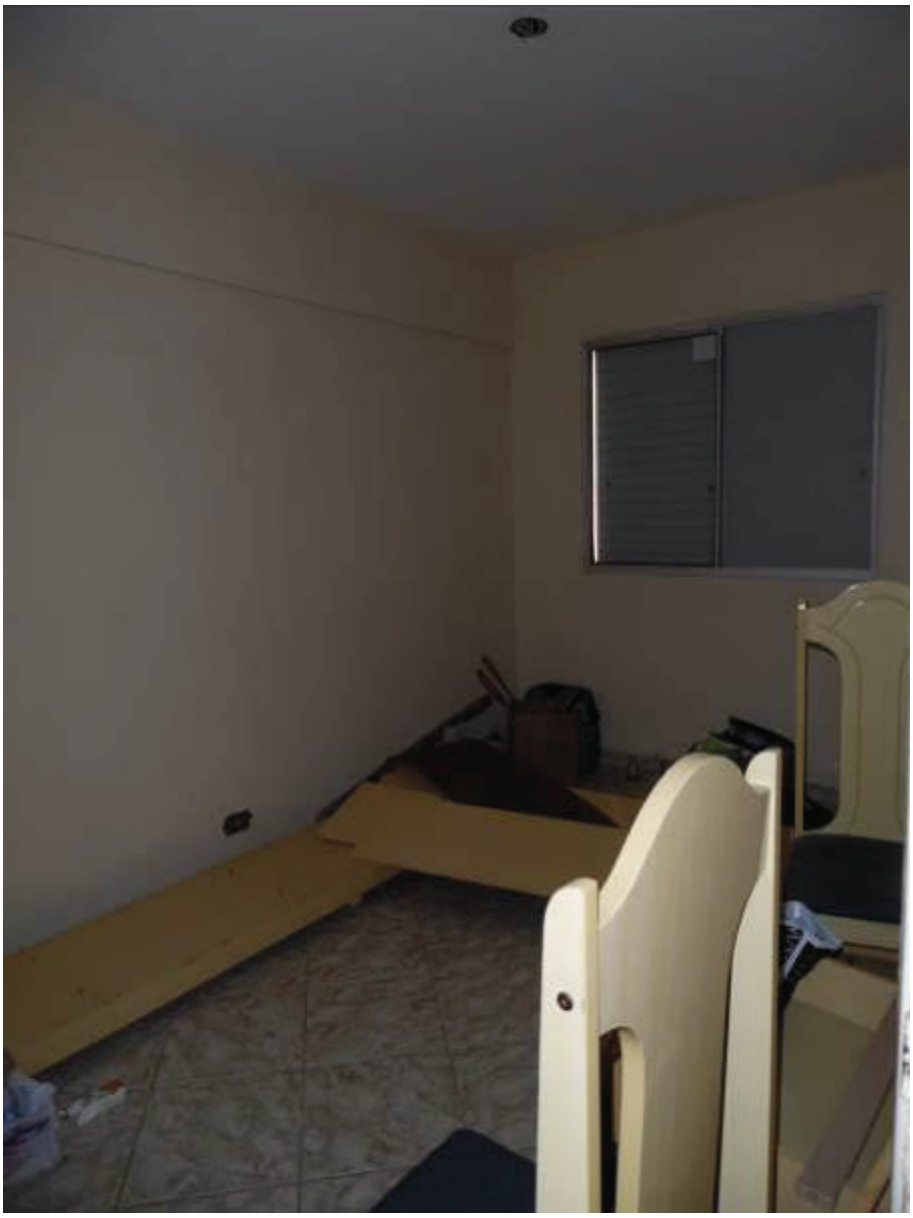

FOTO 09:- Vista do dormitório 2 do imóvel.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Luleika Maia
ARQUITETA

FOTO 10:- Vista da cozinha do imóvel.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Luleika Maia
ARQUITETA

FOTO 11:- Vista da área de serviço do imóvel.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

3ª PARTE :AVALIAÇÃO. GENERALIDADES

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

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

No presente foi utilizado a metodologias do Método 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."***

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

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 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.

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

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.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

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, obsoletismo 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 ultima 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.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

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 da **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:

Valor Total = e^(+9,237016311 +0,5764020613 * ln (Área Total) +0,1545459489 * Padrão Dp +0,107435869 * Elevador -0,0928734744 / ANO² +0,009960538282 * IF 2017½)

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9312764 isto é, 93,12% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

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 0,46%, para o regressor "Ano" foi de 1,60% 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.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Valeika Maia ARQUITETA

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 : 67,87m²**
- **Padrão Depreciado (Pdp) : 1,03**

  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 Simples com elevador; Coef. = 1,26". Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 15 (dezoito) anos e o estado de conservação "Intermediário - Entre regular e reparos simples" e Foc = 0,8204.
- **Elevador : 1 (Sim)**
- **Ano : 3 (2017)**
- **IF : R$ 345,00/m²**

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

R$ 179.172,51. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Ou arredondando-se ao limite de ± 1% segundo a Norma, teremos:

VI ~ R$180.000,00.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

ARQUITETA

1.4 - Especificação 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.**

2 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel **Apartamento nº22**, objeto de Avaliação sem encargos, situado a Rua Renata Câmara Agodi, nº70, bairro Saboó, Município de Santos/SP, é de:

R$180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - OUTUBRO/2017

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.

Zuleika Maia
ARQUITETA

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.ª e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta perita o presente laudo de 26 (vinte e seis) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 16 de outubro de 2017.

ZULEIKA MAIA
ARQUITETA
CAU--SP N.º16.796-7

A P Ê N D I C E

RELAÇÃO DE ANEXOS

01 - Elementos de pesquisa e Arquivo Resumo.

02 - Função de Regressão.

03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.

04 - Grau de Fundamentação.

Av. Siqueira Campos, 634/46 - Tel.: (13) 3284-7361 - CEP 11045-200
Boqueirão - Santos/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLON CORDOVIL RANGEL DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 17/10/2017 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021256-06.2016.8.26.0562 e código 199E513.