

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

- Processo n.º: 0017914-75.2002.8.26.0562
- Ordem n.º: 1138/2002
- ACÇÃO DE EXECUÇÃO
- Luciano Pirocchi.
- Rafer Empreendimentos de Mao de Obra Ltda e outros.

ZULEIKA MAIA, Arquiteta, registrada no CAU/SP sob n.º16.796-7, Perita Judicial nomeada nos Autos da AÇÃO em epígrafe, em cumprimento ao R. despacho de fls. e fls. e, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª informar e expor o que segue:

Tendo entregue o seu laudo, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª requerer o arbitramento de seus honorários definitivos, os quais com a devida vênica estima em **R\$4.000,00 (AGOSTO/2016)** - (Quatro Mil Reais).

DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

- | | |
|--|---------------------------|
| - Honorários Definitivos (Hon. Mínimos ANEXO 01) | = R\$ 4.000,00 |
| - Honorários Provisórios (Fls. 668) | = <u>R\$ 1.800,00 (-)</u> |

A DEPOSITAR = R\$ 2.200,00

Diante do exposto, requer desde já o arbitramento de seus Honorários Definitivos e a intimação do autor para efetuar o depósito o **Complemento dos Honorários Definitivos** no valor de **R\$2.200,00 (Dois mil e duzentos reais)**. Requer ainda, o levantamento de seus Honorários Provisórios (arbitrado fls. e fls.), já depositados às fls. 696 dos autos, com as devidas atualizações monetárias.

Santos, 12 de agosto de 2016.

Termos em que,
P. Deferimento.


ZULEIKA MAIA.

ARQUITETA
CAU-SP sob n.º16.796-7

cx 30 1138 / 02

502.E31E.16.00160288-1 160816 1592 03

10º

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

- Processo n.º: 0017914-75.2002.8.26.0562
- Ordem n.º: 1138/2002
- **ACÇÃO DE EXECUÇÃO**
- Luciano Pirocchi.
- Rafer Empreendimentos de Mao de Obra Ltda e outros.

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

562-ESTS-16-00160287-7 160816 1532 69

M

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.

1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS.

1 - **Requerente**:- Luciano Pirocchi.

2 - **Requerido**:- Rafer Empreendimentos de Mao de Obra Ltda e outros.

3 - **Objetivo do Trabalho**: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de dois imóveis urbanos, 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 2 (duas) unidades duplex do Condomínio Edifício Mirante da Barra, situado à Rua Monteiro Lobato, nº03, bairro José Menino, Município de Santos/SP.

Os imóveis estão devidamente registrados no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº32.588. A localização do imóvel encontra-se assinalada na figura seguinte.



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

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.

2ª PARTE : -GENEALIDADES

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

Sendo assim, serão apresentados individualmente de forma sucinta, as características e os cálculos de cada imóvel.

No caso presente, para determinação do valor de mercado de cada unidade na região do imóvel avaliando, empregar-se-á o Processo da Inferência Estatística, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário.

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 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.

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, obsolescência 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;

X5) 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=2009/2010, 2=2011/2012, 3=2013, 4=2014, 5=2015, 6=2016.

X6) 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 01.01/01.06.

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 01.01/01.06), 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:

$$\text{Valor Total} = e^{(+10,22709044 + 0,1317697868 * \text{Área Total}^{1/2} - 0,2523871788 / \text{Padrão Dp}^2 + 0,06441235009 * \text{Elevador} + 0,4926007967 * \ln(\text{ANO}) + 0,01038350276 * \text{IF}^{1/2})}$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9516823 isto é, 95,16% 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 "Área Total" foi de 0,01%, para o regressor "Padrão depreciado - Pdp" foi de 0,01%, para o regressor "Elevador" foi de 3,96, 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 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.

1.4 - 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**.

3ª 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 : esquina.

Matricula nº32.588 do 3º C.R.I de Santos cada imóvel possui uma fração ideal de 6,8521893% no terreno, as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.

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 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 "ZO – Zona da Orla".

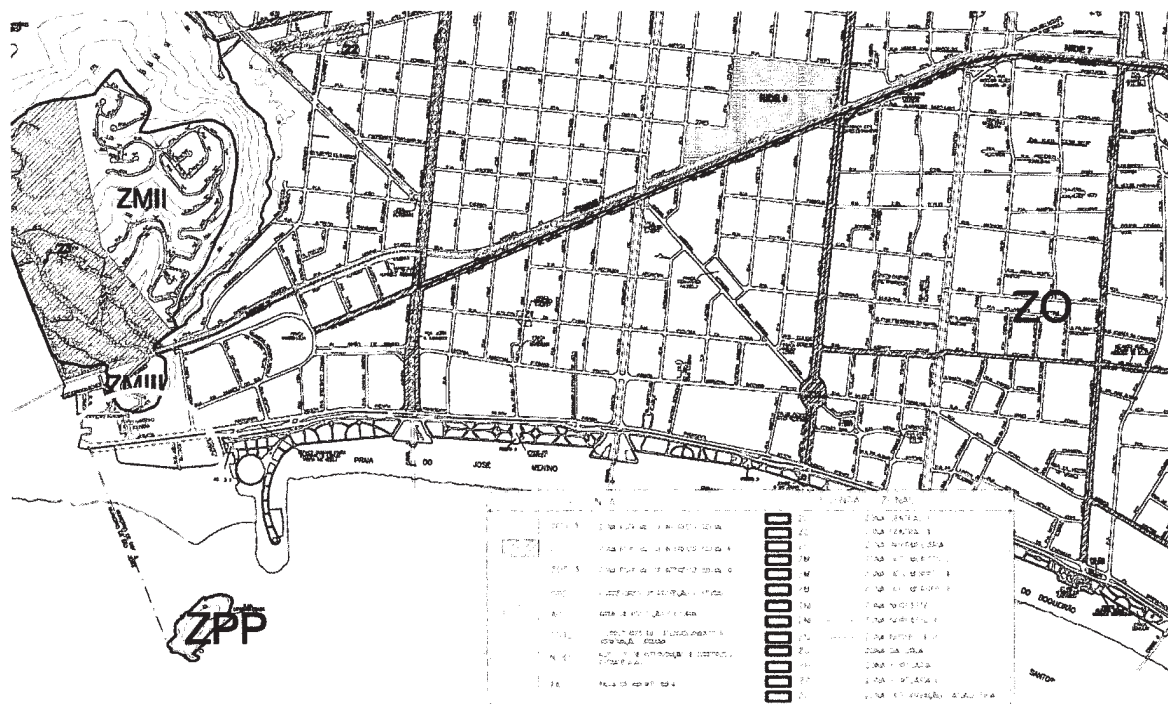


Figura 02:- Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fim residencial.

3 - VISTORIA

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do prédio onde estão localizados os imóveis em questão, já da unidade serão apresentadas individualmente.



FOTO 1 : Vista do logradouro do imóvel – Rua Monteiro Lobato.



FOTO 2: Vista da fachada do prédio.



FOTO 3: Detalhe do nome do prédio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR CARVALHO OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2019 às 10:55, sob o número WSTST19702060622. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011090-12.2016.8.26.0562 e código 3E03980.

14

Unidade N.º111

Rua Monteiro Lobato, nº 03, Bairro José Menino - Santos/SP.

4.1 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.1.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º111 está localizado no 11º e 12º andar do Edifício Mirante da Barra e possui a seguinte divisão interna: sala dois ambientes com varanda, 4 (quatro) dormitórios sendo todos suítes, sala, copa, cozinha e área de serviço com dependências de empregada. Apartamento cabe direito de uso de quatro vagas localizadas no subsolo do edifício.

Conforme consta na Matrícula nº32.588 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel possui uma área útil de 219,87m², área de garagem de 12,50m², área comum de 61,54m², totalizando uma área de 293,91m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

Imóvel não finalizado. No interior do apartamento possui contrapiso na sala, dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e quarto de empregada e piso cerâmico incompleto nos banheiros. Nas paredes sem pintura nas áreas secas, cozinha sem pastilhas, falta gesso no teto, cerâmica nas paredes do banheiros incompletos, tubulação aparente. Sem rodapé, molduras, portas, soleira, caixa dos interruptores, louças, metais. Sem finalização na área do terraço, escada e piscina no pavimento superior. Imóvel com bastante entulho. Esquadrias de alumínio.

O presente trabalho trata-se da avaliação de um apartamento inacabado. Será utilizado a situação paradigma de imóvel novo, com idade aparente de 0 (zero) anos e o estado de conservação "Novo", em um prédio de 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", tendo como referência os acabamentos e padrão do residencial para a fixação do justo valor de mercado. Posteriormente será depreciado conforme as necessidades de acabamento do imóvel.

Diante de todo o exposto no presente trabalho será avaliado o edifício como se pronto estivessem (100% de etapas de obra) e ao final consideraremos apenas o percentual existente (80,00%: Executado)

4.1.1.2 - Aspectos funcionais

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

4.1.1.3 - Aspectos ambientais

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

5.1. 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.

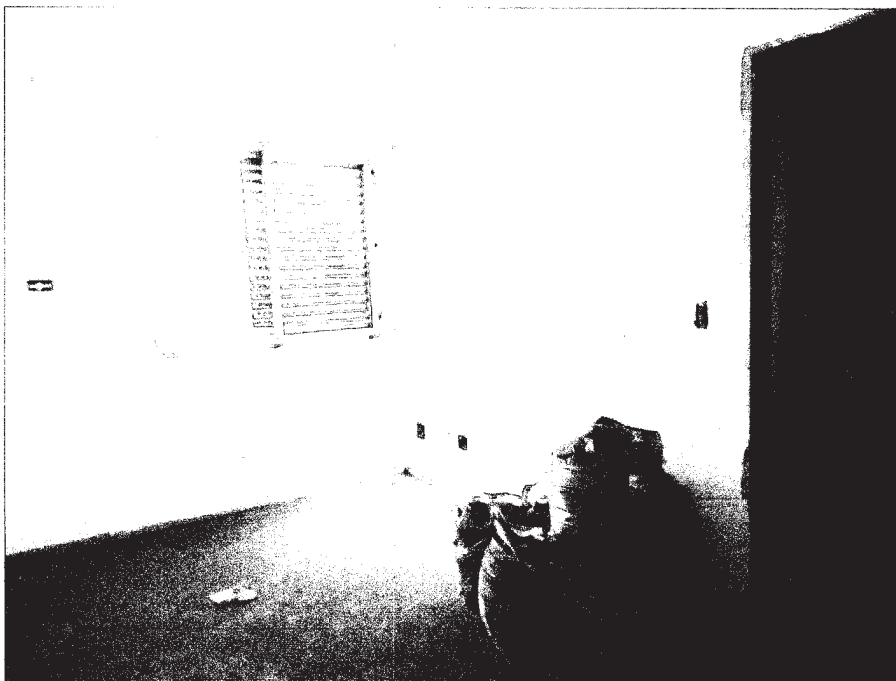


FOTO 01:- Vista da suíte 2 do imóvel.

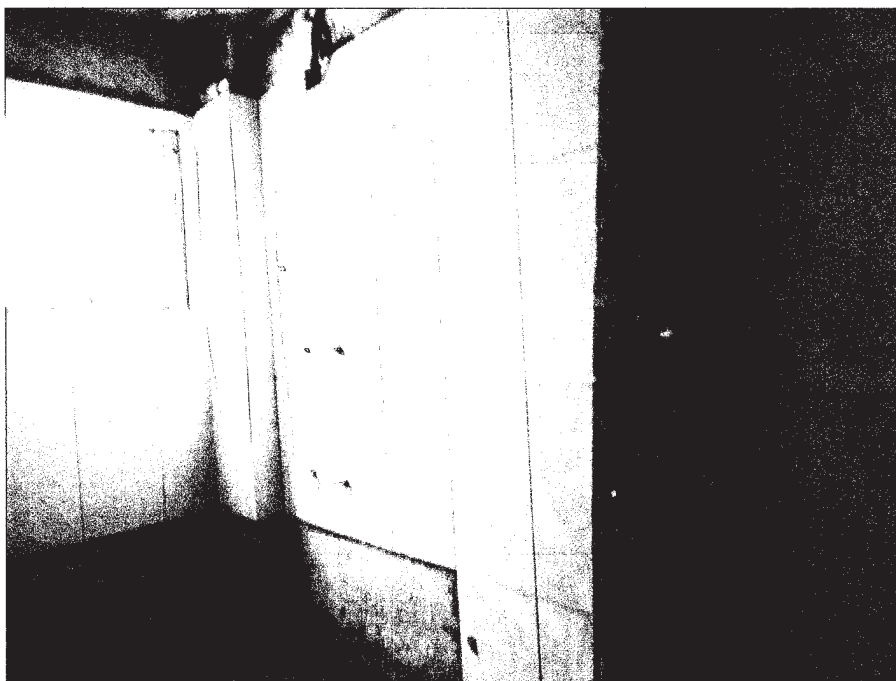


FOTO 02:- Vista do banheiro da suíte 2 do imóvel.

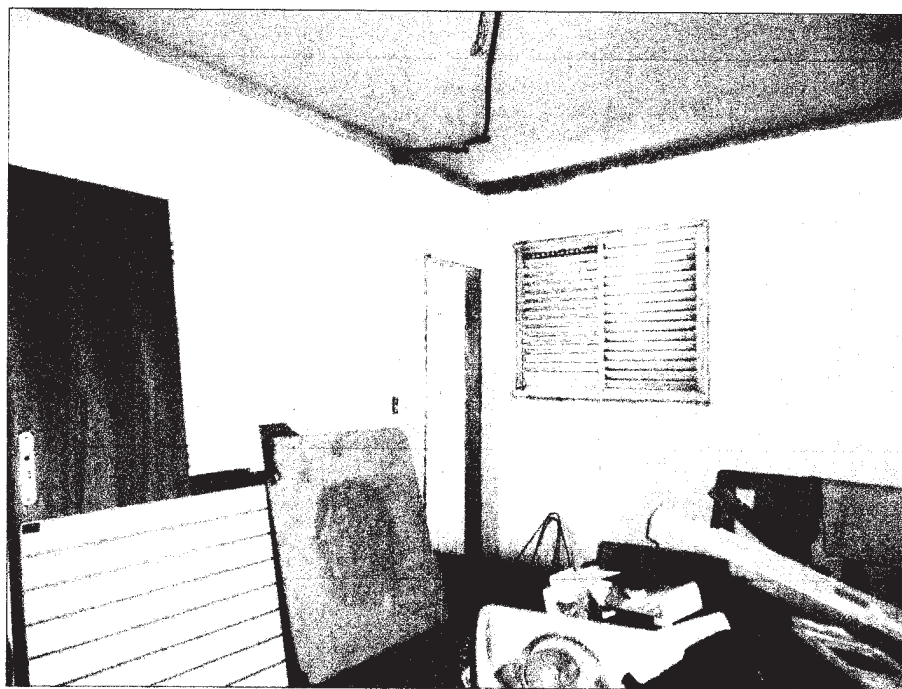


FOTO 03:- Vista da suíte 3 do imóvel.

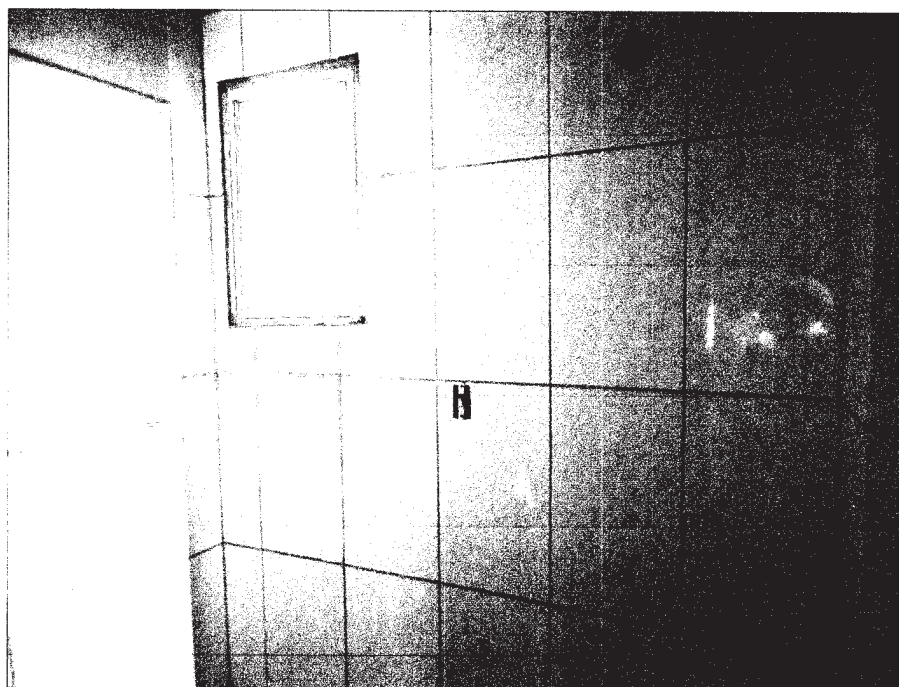


FOTO 04:- Vista do banheiro da suíte 3 do imóvel.



FOTO 05:- Vista do dormitório da suíte 4 do imóvel.



FOTO 06:- Vista da suíte 4 do imóvel.



FOTO 07:- Vista da sala do imóvel.

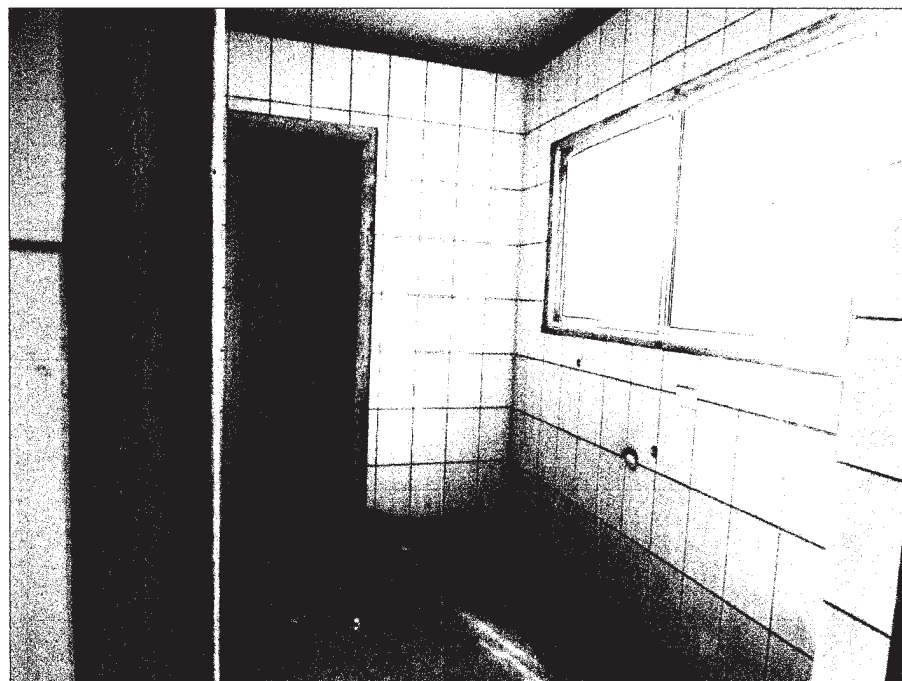


FOTO 08:- Vista da área de serviço do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR CARVALHO OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2019 às 10:55, sob o número WSTST19170206076. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011090-12.2016.8.26.0562 e código 3E03980.

208
A

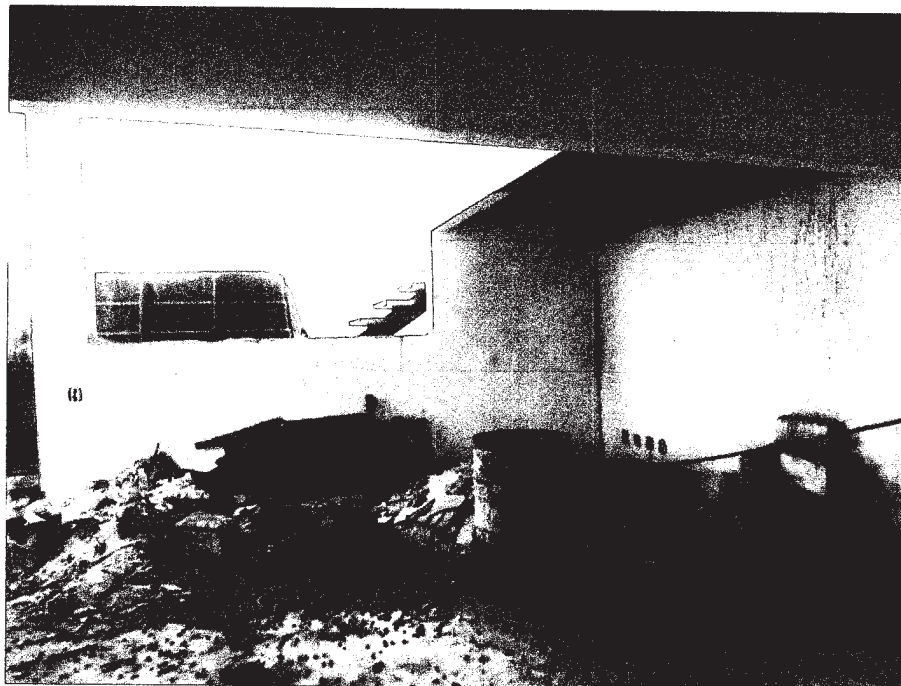


FOTO 09:- Vista do terraço no pavimento superior do imóvel.

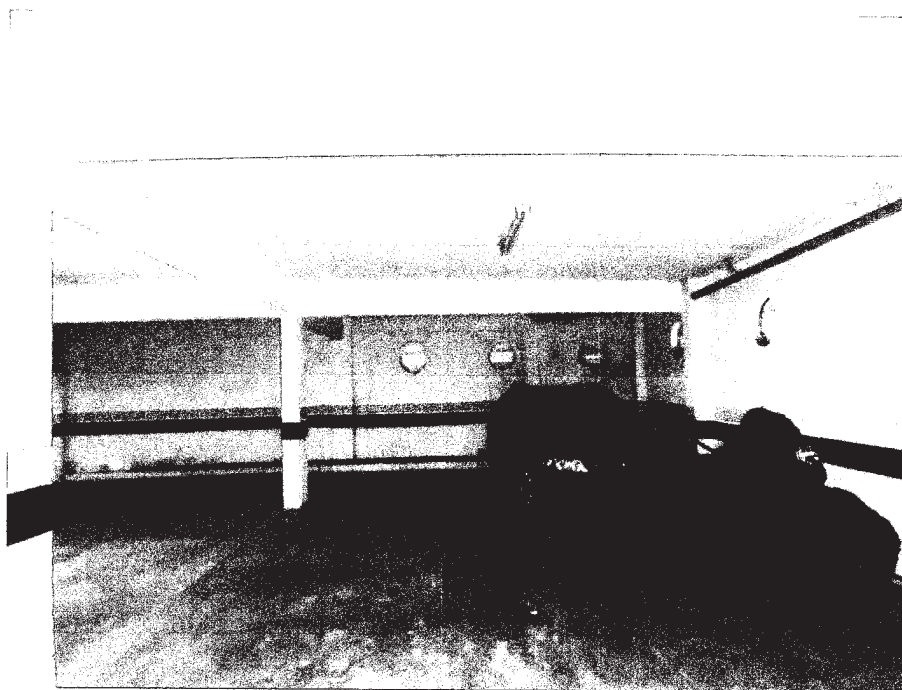


FOTO 10:- Vista da vaga de garagem do imóvel.

Juliana

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR CARVALHO OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2019 às 10:55, sob o número WSTST5197020600826. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011090-12.2016.8.26.0562 e código 3E03980.

6.1 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **AGOSTO/2016**.

No presente caso será utilizado o método avaliatório Comparativo Direto por Tratamento Científico descrito no item generalidades.

6.1.1 - 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** : **293,9186m²**
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : **1,42**

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 Superior com elevador; Coef. = 1,89". Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação "Regular - Requer reparações simples" e Foc = 0,7528.

- **Elevador** : **1 (Sim)**
- **Ano** : **5 (2016)**
- **IF** : **R\$1.732,00/m²**

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

R\$ 956.333,98. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Conforme exposto no item 4.1.1, o imóvel encontra-se apenas 80,00% das etapas concluídas, logo se tem:

$$V_B = R\$956.333,98 \times 0,80$$

$$V_B = R\$765.067,18$$

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

$$VI \sim R\$765.000,00.$$

Unidade N.º112

Rua Monteiro Lobato, nº 03, Bairro José Menino - Santos/SP.

4.2 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.2.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º112 está localizado no 11º e 12º andar do Edifício Mirante da Barra e possui a seguinte divisão interna: sala dois ambientes com varanda, 4 (quatro) dormitórios sendo todos suítes, sala, copa, cozinha e área de serviço com dependências de empregada. Apartamento cabe direito de uso de quatro vagas localizadas no subsolo do edifício.

Conforme consta na Matrícula nº32.588 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel possui uma área útil de 219,87m², área de garagem de 12,50m², área comum de 61,54m², totalizando uma área de 293,91m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

Imóvel não finalizado. No interior do apartamento possui contrapiso na sala, dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e quarto de empregada e piso cerâmico incompleto nos banheiros. Nas paredes sem pintura nas áreas secas, cozinha sem pastilhas, falta gesso no teto, cerâmica nas paredes do banheiros incompletos, tubulação aparente. Sem rodapé, molduras, portas, soleira, caixa dos interruptores, louças, metais. Sem finalização na área do terraço, escada e piscina no pavimento superior. Imóvel com bastante entulho. Esquadrias de alumínio.

A presente perícia trata da avaliação de um apartamento inacabado. Será utilizado a situação paradigma de imóvel novo, com idade aparente de 0 (zero) anos e o estado de conservação "Novo", em um prédio de 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", tendo como referência os acabamentos e padrão do residencial para a fixação do justo valor de mercado. Posteriormente será depreciado conforme as necessidades de acabamento do imóvel.

4.2.1.2 - Aspectos funcionais

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

4.2.1.3 - Aspectos ambientais

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

5.2. 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.

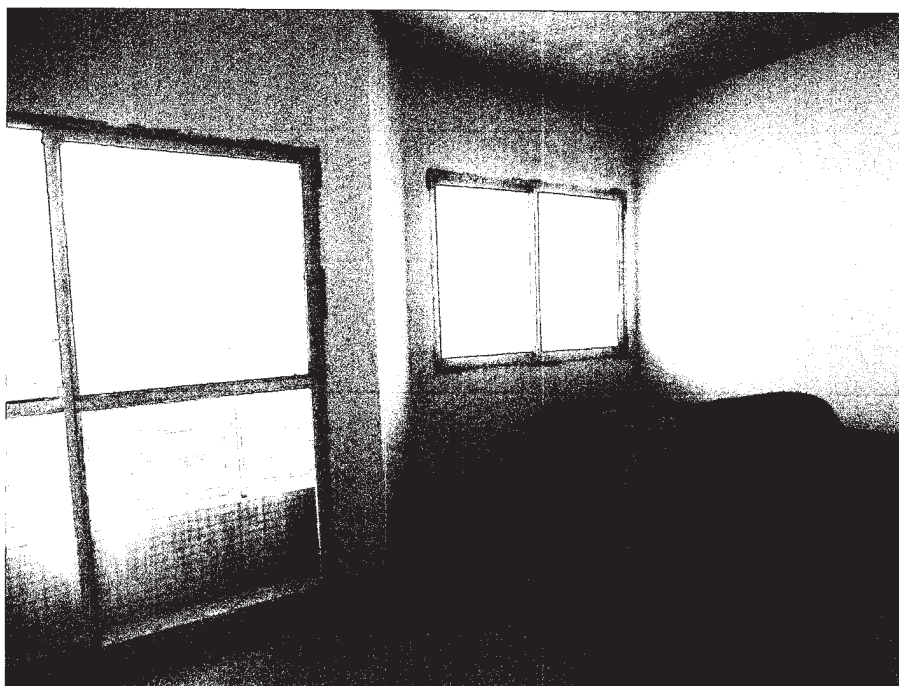


FOTO 01:- Vista da sala do imóvel.

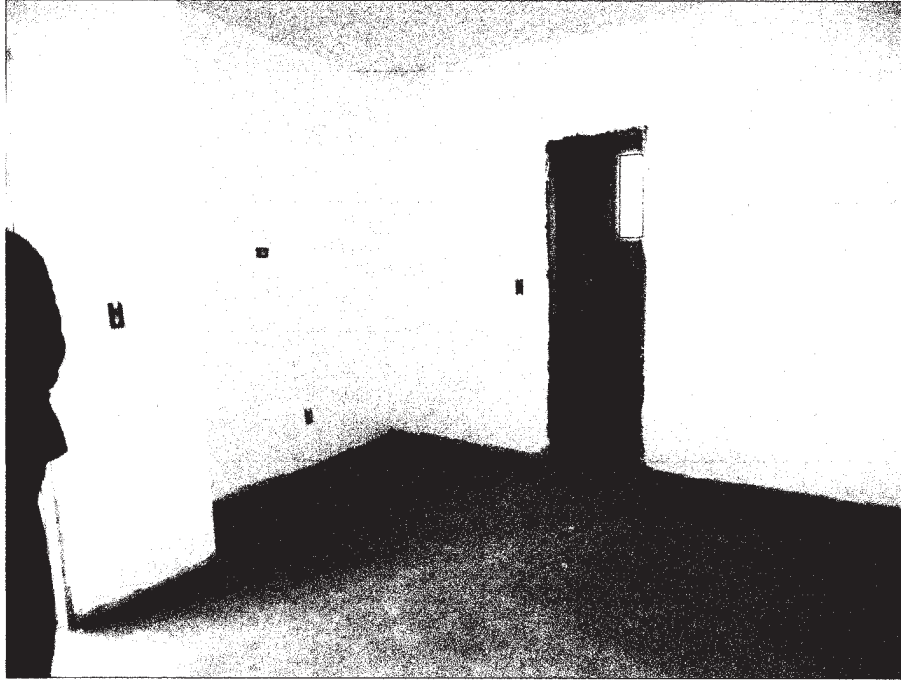


FOTO 02:- Vista da suíte 1 do imóvel.



FOTO 03:- Vista do banheiro da suíte 1 do imóvel.

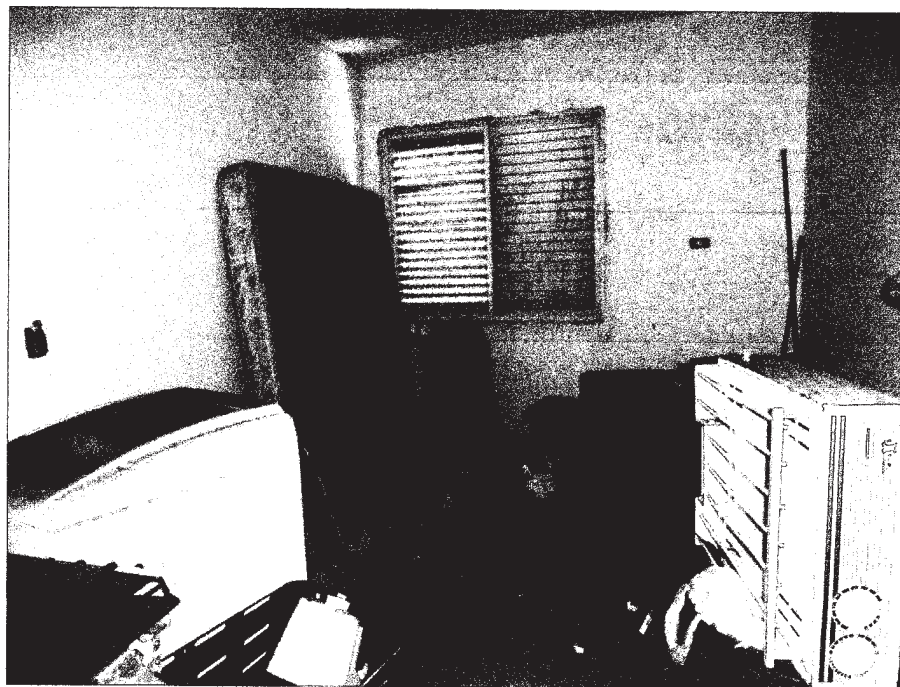


FOTO 04:- Vista da suíte 2 do imóvel.

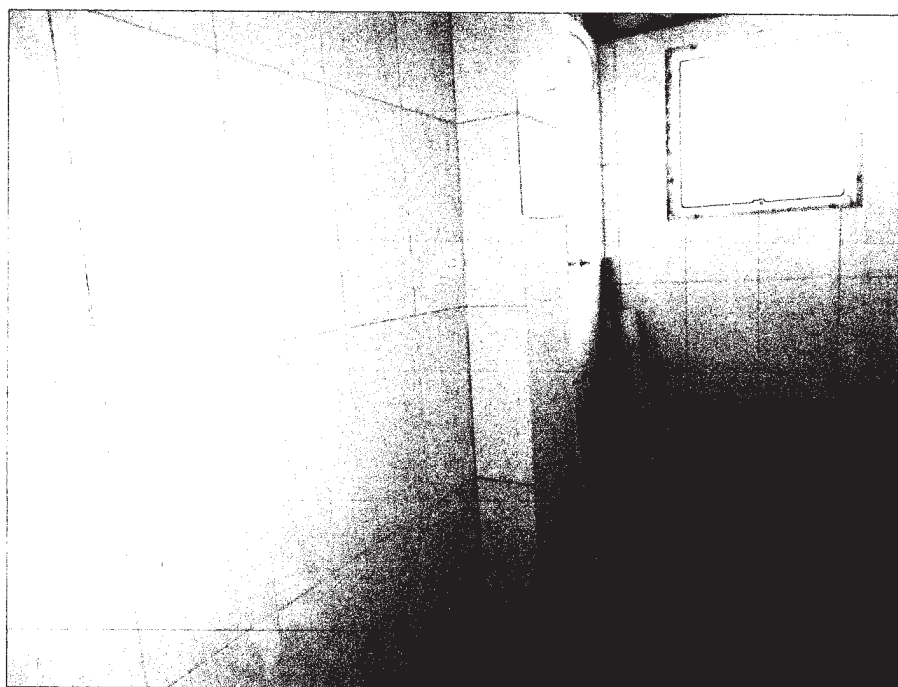


FOTO 05:- Vista do banheiro da suíte 2 do imóvel.



FOTO 06:- Vista da suíte 4 do imóvel.

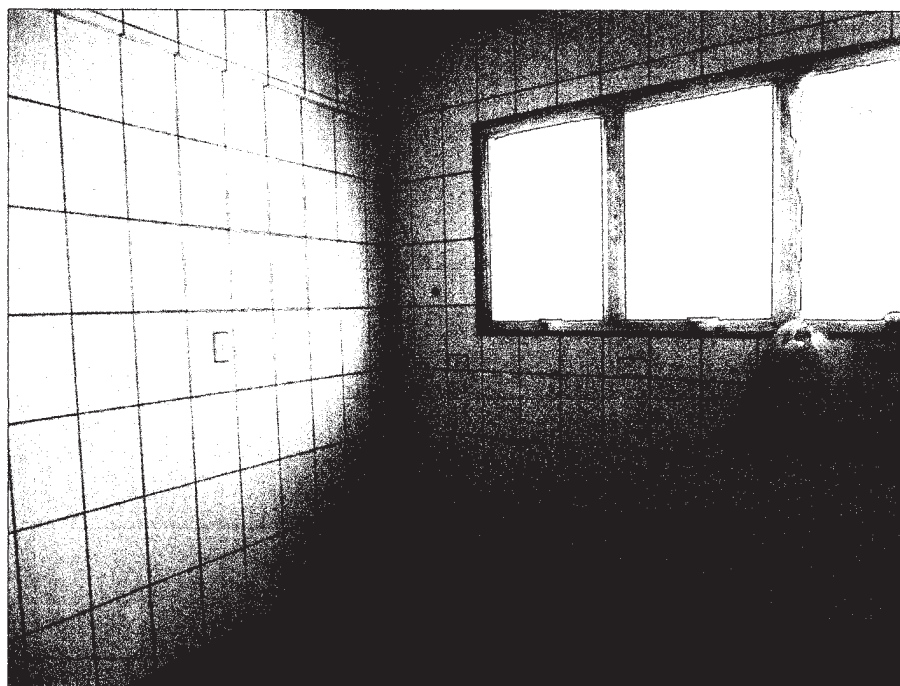


FOTO 07:- Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 08:- Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 09:- Vista do terraço no pavimento superior do imóvel.

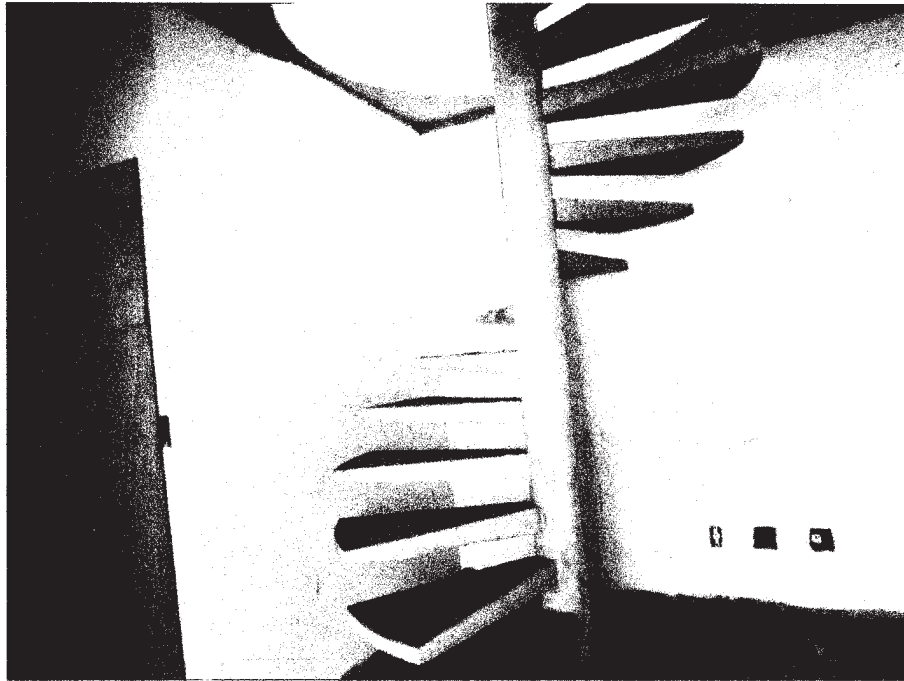


FOTO 10:- Vista da escada caracol de acesso aos pavimentos do imóvel.

6.2 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **AGOSTO/2016**.

No presente caso será utilizado o método avaliatório Comparativo Direto por Tratamento Científico descrito no item generalidades.

6.2.1. - 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** : **293,9186m²**
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : **1,89**

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 Superior com elevador; Coef. = 1,89". Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 0 (zero) anos e o estado de conservação "Regular - Requer reparações simples" e Foc = 0,7528.

- **Elevador** : **1 (Sim)**
- **Ano** : **5 (2016)**
- **IF** : **R\$1.732,00/m²**

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

R\$ 956.333,98. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Conforme exposto no item 4.1.1, o imóvel encontra-se apenas 80,00% das etapas concluídas, logo se tem:

$$V_B = R\$956.333,98 \times 0,80$$

$$V_B = R\$765.067,18$$

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

$$VI \sim R\$765.000,00.$$

3 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o **valor de cada imóvel (Apartamento nº111 e nº112)**, objeto de Avaliação sem encargos, situado a Rua Monteiro Lobato, nº03, bairro José Menino, Município de Santos/SP, é de:

a) Unidade autônoma nº111:

R\$765.000,00 (Setecentos Sessenta e Cinco Mil Reais)

Data de referência: AGOSTO/2016

b) Unidade autônoma nº112:

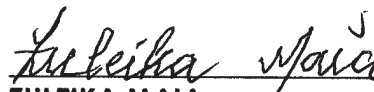
R\$765.000,00 (Setecentos Sessenta e Cinco Mil Reais)

Data de referência: AGOSTO/2016

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 33 (trinta e três) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 01 de Agosto de 2016.


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

APÊNDICE **RELAÇÃO DE ANEXOS**

- 01 - Elementos de pesquisa e Arquivo Resumo.
- 02 - Função de Regressão.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.
- 04 - Grau de Fundamentação

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF	Valor Total
1	Av Siqueira Campos, 634, Apto 47	Boqueirão	Fernanda	13 9741-6927	108,69	1,38	1	2	1.564,00	250.000,00
2	Av Ana Costa, 254 - Conj. 61	Vila Mathias	Maria da Conce...	13 3221-933	94,35	1,27	1	2	1.440,00	152.000,00
3	Av Dr Bernardino de Campos, 217 Apto 03	Campo Grande	Luiz Eduardo	13 3213-9329	73,00	1,13	0	1	1.061,00	95.000,00
4	Av Dr. Epitácio Pessoa, nº131 - Apto 211	Ponta da Praia	Roseli	13 3227-6869	378,18	2,48	1	4	1.675,00	1.334.000,00
5	Av Gal Martin, 172, Apto 42	Ponta da Praia	PEAL	13 3062-0108	193,76	1,72	1	2	1.293,00	375.000,00
6	Av General Almirante Cochrane, nº147 - Apto 23	Embaré	Sergio Luis	13 8818-9827	85,20	1,31	0	4	1.237,00	200.000,00
7	Av Mal Floriano Peixoto, nº236 - Apto 102	José Menino	Ines	13 3285-5057	168,56	2,00	1	4	1.445,00	507.600,00
8	Av Mal Floriano Peixoto, nº236 - Apto 103	José Menino	Ines	13 3285-5057	148,09	2,00	1	4	1.445,00	477.000,00
9	Av Mal Floriano Peixoto, nº236 - Apto 383	José Menino	Ines	13 3285-5057	223,21	2,00	1	4	1.445,00	783.000,00
10	Av Senador Pinheiro Machado, 839 - Ap 93	Campo Grande	Nadja	13 9668-7252	130,42	1,40	1	1	1.215,00	195.000,00
11	Av Siqueira Campos, 671 - Apto 55	Embaré	PEAL	13 3062-0108	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	118,24	1,25	1	1	1.076,00	134.000,00
13	Av dos Bancários, nº99 - Apto 45	Ponta da Praia	Soriano	13 3024-3866	176,95	1,45	1	4	1.560,00	397.000,00
14	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.36	Ponta da Praia	Oliveira	Infor. Local (...)	51,17	0,99	1	3	2.151,00	138.000,00
15	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.46	Ponta da Praia	Oliveira	Infor. Local (...)	51,17	1,11	1	3	2.151,00	160.000,00
16	Av Bartolomeu de Gusmão, 134 Apto.57	Ponta da Praia	Oliveira	Infor. Local (...)	51,17	1,15	1	3	2.151,00	170.000,00
17	Av Epitácio Pessoa, 646 Apto. 504	Ponta da Praia	PEAL	13 3062-0108	49,23	1,49	1	3	1.560,00	170.000,00
18	Av Sen. Cesar L. de Vergueiro, 377 - Ap 301	Ponta da Praia	Lauro	13 9714-3888	48,92	1,95	0	1	834,00	95.000,00
19	Av Siqueira Campos, 497 - Apto. 31	Embaré	Valdemir	13 9782-5245	147,39	1,22	0	2	1.132,00	212.000,00
20	Av Washington Luiz, 152 - Apto 18	Vila Mathias	Marizilda Ribeiro	13 3223-1018	118,24	0,76	1	1	1.076,00	118.000,00
21	Av Washington Luiz, 509 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	473,54	2,64	1	2	2.866,00	1.080.000,00
22	Pça Nossa Sra Aparecida, nº07 - Apto 123	Aparecida	Dione	13 9172-1156	153,90	2,00	1	4	815,00	436.000,00
23	Pça Voluntario Santista, nº09 - Apto 42	Boqueirão	Davi	13 3227-1466	86,80	2,03	0	4	1.779,00	300.000,00
24	Pça Winston Chuchi, 55 Apto 21	Ponta da Praia	PEAL	13 3062-0108	86,97	1,49	1	3	876,00	240.000,00
25	R Alfredo Albertini, 33 Apto 34	Marapé	Alexandre Rodri...		59,77	0,82	0	1	639,00	56.500,00
26	R Alm Ernesto de Mello Junior, 91 Apto 402	Aparecida	Marcia	13 9776-5811	75,27	1,26	0	1	934,00	106.000,00
27	R Alvares Cabral, 104 Apto 42	Vila Belmiro	José Roberto	13 3021-3134	68,48	1,36	0	1	752,00	100.000,00
28	R Bassin Nagib Trablusi, 107 - Apto 21 tipo "A"	Ponta da Praia	Katia	13 3227-3069	98,27	2,12	1	1	1.596,00	162.000,00
29	R Castro alves, 92 Apto 51	Embaré	Antonio	13 3675-9492	180,29	1,25	1	2	1.104,00	287.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR CARVALHO OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2019 às 10:55, sob o número WST519702060825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011090-12.2016.8.26.0562 e código 3E03980.

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF	Valor Total
30	R Dom Lara, 31 - Apto 34	Boqueirão	Valter	13 7807-5517	100,10	1,70	1	2	1.204,00	250.000,00
31	R Doutor Cunha Moreira, 57 - Apto 32	Encruzilhada	José Carlos	13 3289-4606	110,69	1,40	0	1	812,00	130.000,00
32	R Doutor Egidio Martins, 84 - Apto 91	Ponta da Praia	Fabio	13 9157-7902	362,89	0,94	1	2	1.414,00	400.000,00
33	R Doutor Guedes Coelho, 230 Apto 21	Encruzilhada	Antonio	13 3321-3049	101,44	0,98	1	1	874,00	118.000,00
34	R Dr Assis Correa, 63 Apto 33	Gonzaga	Manuel	13 3321-8757	92,39	1,25	0	2	1.492,00	145.000,00
35	R Enguagaçu, 33 Apto 13	Ponta da Praia	Sylvia	13 3289-2000	168,46	1,36	1	2	1.476,00	271.500,00
36	R Maranhão, 50 Apto 111	José Menino	Cleide	13 9782-7966	113,59	1,34	1	1	1.462,00	180.000,00
37	R Mal José Olinto de Carvalho, nº18 - Apto 81	Marapé	Dilson	13 9125-4095	139,15	1,25	1	4	675,00	384.000,00
38	R Pedro Américo, 213 Apto 13	Campo Grande	Cleide	13 9782-7966	122,34	1,11	0	1	812,00	130.000,00
39	R Pedro Américo, 70 Apto 32	Campo Grande	Valdemir	13 9782-5245	119,80	0,94	0	1	901,00	126.000,00
40	R Rio de Janeiro, 22 Apto 22 B	Vila Belmiro	Edison	13 3252-3855	83,15	1,03	0	1	812,00	95.000,00
41	R Vergueiro Steidel, 225 Apto 122	Embaré	Maria Auxiliadora	13 9744-1287	286,59	1,07	1	2	1.046,00	350.000,00
42	R Delphin Moreira, 116 - Apto. 21	Embaré	Luiz Farias	13 3231-7766	95,00	1,16	0	1	969,00	130.000,00
43	R Doutor Luis de Faria, 126 - Apto 02	Gonzaga	Sebastião	11 4437-2325	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	75,27	1,13	0	1	934,00	100.000,00
45	R Luiz Gama, 285 - Apto 32	Macuco	Shigeru	13 9709-7745	84,40	0,55	0	1	739,00	53.000,00
46	R Paraguaçu, 51 - Apto. 42	Boqueirão	Delaine	13 3284-2523	133,53	1,07	1	1	1.132,00	172.000,00
47	R Alexandre Martins, 13 - Apto 12	Aparecida	PEAL	13 3062-0108	58,30	1,16	1	1	1.657,00	112.000,00
48	R Andre Vidal de Negreiros, nº112 - Apto 11	Ponta da Praia	Mauricio	13 3227-5576	135,53	1,59	0	4	1.275,00	280.000,00
49	R André Vidal de Negreiro, 61, Apto 114	Ponta da Praia	Rubens	11 3369-5070	156,74	1,72	1	2	1.275,00	352.000,00
50	R Azevedo Sodré, 20 Apto 31	Boqueirão	Chaves	13 9123-6987	345,47	2,61	1	2	2.013,00	765.000,00
51	R Azevedo Sodré, 93 Apto 51	Gonzaga	Chaves	13 9123-6987	321,87	2,64	1	2	2.116,00	675.000,00
52	R Bolívia, 75 - Apto 91	Aparecida	PEAL	13 3062-0108	156,15	0,96	1	2	951,00	207.000,00
53	R Carlos de Campos, 44 Apto 11	Ponta da Praia	Luiz Carlos	2202-3571	58,02	1,18	0	1	1.596,00	78.000,00
54	R Casper Líbero, 25 - Apto 83	José Menino	Pedro	9147-7036	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	135,55	1,49	1	3	1.206,00	350.000,00
56	R Doutor Gaspar Ricardo, nº72	Marapé	Patricia	13 7814-7302	100,32	2,56	0	4	764,00	265.000,00
57	R Firmino Barbosa, 84 Apto 51	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	254,32	2,00	1	2	2.242,00	477.000,00
58	R General Jardim, nº10 - Apto 32	Embaré	Christian	13 7814-6454	172,41	1,20	1	4	872,00	370.000,00

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF	Valor Total
59	R Gov Fernando Costa, nº127 - Apto 32	Ponta da Praia	Flavio	13 9715-1992	148,55	1,36	1	4	903,00	422.000,00
60	R Guaibe, 196 - Apto 62	Aparecida	Felipe	13 3231-7039	142,57	1,09	1	1	951,00	180.000,00
61	R Inglaterra, 05 Apto 32	Ponta da Praia	Marcelo	13 3027-2723	188,64	1,56	1	3	1.596,00	540.000,00
62	R Inglaterra, 05 Apto 91	Ponta da Praia	Bruno	13 3021-1010	336,00	1,56	1	3	1.596,00	855.000,00
63	R Jurubatuba, nº14 - Apto 104	Aparecida	Tania	13 3227-8610	47,55	2,25	0	4	934,00	172.000,00
64	R Machado de Assis, 76 - Apto 81	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	182,80	1,82	1	2	1.590,00	405.000,00
65	R Machado de Assis, nº125 - Apto 92	Boqueirão	Sergio	13 3285-3300	255,08	2,17	1	4	1.590,00	676.000,00
66	R Minas Gerais, 15 Apto 51	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	339,33	2,64	1	2	2.395,00	765.000,00
67	R Minas Gerais, 52 Apto 21	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	369,44	2,61	1	2	2.395,00	810.000,00
68	R Minas Gerais, 52 Apto 31	Boqueirão	Luciano	13 3355-3845	369,44	2,64	1	2	2.395,00	900.000,00
69	R Oswaldo Cochrane, 19 - Apto 132	Boqueirão	Leo Lopes	13 9718-0018	223,22	2,20	1	4	1.491,00	598.000,00
70	R Paraiba, 71 Apto 112	José Menino	Marcos/Jo/Gab...	13 3225-3201	200,14	1,89	1	2	1.192,00	450.000,00
71	R Particular Léila, 87, Apto 91B	Aparecida	Paulo	19 3256-4115	144,29	1,38	1	2	1.491,00	280.000,00
72	R Pindorama, nº25 - Apto 46	Boqueirão	Marilia Godoy	13 9785-6695	45,23	1,46	1	4	2.483,00	255.000,00
73	R Primeiro de Maio, 136 - Apto 41	Aparecida	Fernando Luiz		64,80	1,07	0	1	1.085,00	80.500,00
74	R Tiago Ferreira, 44 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	511,56	3,00	1	2	2.242,00	1.350.000,00
75	R Tocantins, 83 - Apto 33	Gonzaga	Eduardo	13 3271-8709	137,57	0,99	1	2	1.492,00	227.000,00
76	R Vahia de Abreu, nº126 - Apto 231	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	567,19	4,00	1	3	1.492,00	1.648.800,00
77	R Vahia de Abreu, nº126 - Apto 232	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	567,19	4,00	1	3	1.492,00	1.831.500,00
78	R Vergueiro Steidel, 225 - Apto 42	Aparecida	PEAL	13 3062-0108	312,88	1,37	1	2	1.046,00	429.000,00
79	R Vergueiro Steidel, nº335 - Apto 205	Embaré	Shirley	13 8834-8280	64,71	0,86	0	4	1.022,00	130.000,00
80	R Visconde de Faria, 24 Apto 22	Campo Grande	Dojival	13 7807-5443	70,70	1,41	0	1	776,00	102.000,00
81	R Waldomiro Silveira, 25 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	335,08	2,61	1	2	2.242,00	648.000,00
82	R Waldomiro Silveira, 7 Apto 61	Boqueirão	PEAL	13 3062-0108	413,71	2,61	1	2	2.242,00	720.000,00
* 83	Rua Bolivar - 2 quadras da praia	Boqueirão	Alexandre	13 3385-8555	650,00	4,00	1	4	1.246,00	1.590.000,00
84	Rua Euclides de Campos, 11 ap07	José Menino	Carmem	13 99770-4787	36,31	1,28	0	4	591,00	135.000,00
85	Rua da Paz, 9	Boqueirão	Turquesa	13 7811-4735	23,76	1,82	1	4	2.483,00	166.500,00
86	Rua Campos Melo, 263 apto 24	Vila Mathias	Wagner	98113-2959	69,27	1,31	0	5	674,00	220.000,00
87	Rua Euclides da Cunha, 683 ap173	Gonzaga	Fernanda	(11) 9 9557-3...	161,51	2,20	1	5	1.671,00	620.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR CARVALHO OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2019 às 10:55:55, sob o número WST5197402062266. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011090-12.2016.8.26.0562 e código 3E03980.





Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF	Valor Total
88	Rua Pedro Borges Gonçalves, 15 ap1218	José Menino	Marlei	99126-2007	36,82	1,33	1	5	1.060,00	133.600,00
89	Av Gal Francisco Glicerio, 435 ap103	Gonzaga	Sergio	99784-2992	91,85	1,89	1	5	1.192,00	346.000,00
90	Rua Miguel Rocha Correa, 109 ap22	Caneleira	Derlan	(13) 9 8191-2...	119,68	1,70	0	5	301,00	240.000,00
91	Rua Frei Francisco Sampaio, 94 ap13	Embaré	Rosana	99181-9720	172,69	1,56	1	5	969,00	318.000,00
92	Av Siqueira Campos, 634 ap51	Boqueirão	Regina	(13) 9 9789-0...	124,62	1,71	1	5	1.564,00	380.000,00
93	Rua Amazonas, 16	Campo Grande	Alviplan	3284-2707	80,00	1,47	0	5	812,00	243.000,00
* 94	Rua São Jose, 84	Embaré	Opcao Consult...	3324-5930	73,00	1,66	0	5	1.046,00	333.000,00
95	Rua Manoel Tourinho, nº401/403	Macuco	Nova Central	3018-7204	71,54	1,62	0	5	788,00	240.000,00
96	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 10An Bl C	Morro da Nov...	Kalli	3272-6125	97,60	1,56	1	4	78,00	210.000,00
97	Rua Maria dos Reis, 4511	Morro da Nov...	PEAL	13 3062-0108	68,00	2,20	1	4	78,00	209.000,00
98	Rua Maria dos Reis, 4511	Morro da Nov...	PEAL	13 3062-0108	90,00	2,20	1	4	78,00	230.000,00
99	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 7An Bl E	Morro da Nov...	Marmanco	8141-1052	97,60	1,56	1	4	78,00	200.000,00
100	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 12And Bl E	Morro da Nov...	Joao	7819-5550	97,60	1,56	1	4	78,00	210.000,00
101	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 74 Bl B	Morro da Nov...	Thiago	3227-0909	97,60	1,56	1	3	78,00	205.000,00
102	Rua Arq Romeu Esteves Martins Filho, 175 ap44	Jd Castelo	Francisco	3019-4342	47,94	1,03	0	3	220,00	120.000,00
103	Av. Prof. Dr. Antonio M de Carvalho, 780 - 126 A	Morro da Nov...	Thais	3019-2599	105,10	1,59	1	5	78,00	208.000,00
104	Av. Prof. Dr. Antonio M de Carvalho, 780 - 126 A	Morro da Nov...	Bela Imoveis	3322-7877	105,10	1,67	1	5	78,00	234.000,00
105	Rua Benjamin Constant, 86 ap31	Embaré	Tatiana	99761-1786	70,00	1,33	0	5	1.046,00	265.000,00
106	Rua Tolentino Filgueiras, 17 ap181	Gonzaga	Darcia	97403-8122	383,00	3,47	1	5	1.779,00	1.241.600,00
107	Rua Campos Melo, 263 Ap24	Vila Mathias	Vagner	98113-2959	69,00	1,21	0	5	674,00	220.000,00
108	Rua Euclides da Cunha, 68 Ap173	Gonzaga	Fernanda	(11) 9 9557-3...	161,00	2,92	1	5	1.671,00	620.000,00
109	Rua Pedro Borges Gonçalves, 15 Ap1218	José Menino	Marlei	99126-2007	36,00	1,67	1	5	1.060,00	133.600,00
110	Rua Frei Francisco Sampaio, 94 Ap13	Embaré	Rosana	99181-9720	131,00	0,97	0	5	969,00	318.000,00
111	Av Vergueiro Steidel, 335 ap309	Aparecida	Fabiano	99635-6060	64,00	1,19	0	5	1.022,00	230.000,00
112	Rua Godofredo Fraga, 141 ap21	Marapé	Thiago Apollo	99720-5229	77,00	1,29	0	5	723,00	190.000,00
113	Rua Miguel Rocha Correa, 109 Ap22	Caneleira	Derlan	(13) 9 8191-2...	119,00	1,45	0	5	301,00	240.000,00
114	Av Siqueira Campos, 634 Ap51	Boqueirão	Regina	(13) 9 9789-0...	124,00	2,01	1	5	1.564,00	380.000,00
115	Rua 28 de Setembro, 295 ap54	Macuco	Felipe	3231-3098	102,00	2,64	1	5	608,00	365.585,91
116	Rua Marcelo de Ribeiro Mendonça, 80 ap11	Ponta da Praia	Marina	99742-8181	117,00	1,29	0	5	834,00	335.000,00

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF	Valor Total
117	Av Conselheiro Nébias, 459 Ap32	Encruzilhada	Celso	7803-9376	96,00	0,93	0	5	1.020,00	265.000,00
118	Rua Dom Lara, 31 Ap34	Boqueirão	Fabiano	99164-4078	112,00	1,86	1	5	1.204,00	410.000,00
* 119	Rua Marquês de São Vicente, 86 Ap14	Campo Grande	Helena	3227-1466	130,00	2,05	1	5	826,00	220.000,00
120	Av Conselheiro Nébias, 603 Ap108	Boqueirão	Helena	13 3227-1466	68,00	0,82	0	5	1.837,00	260.000,00
121	Rua Vinte e Oito de Setembro, 295 Ap16	Macuco	Fisher	99197-4240	91,00	2,64	1	5	608,00	330.000,00
* 122	Rua Pedro Borges Gonçalves, 20 Ap12	José Menino	Claudio	97405-4059	141,00	1,59	1	5	1.060,00	250.000,00
123	Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, 118 ...	Jd Castelo	Jorge	98819-5147	47,00	0,72	0	5	220,00	150.000,00
124	Rua Frei Vital, 246 Ap31	Embaré	Hemilton	97408-2570	130,00	1,11	0	5	969,00	300.000,00
125	Rua Vinte e Oito de Setembro, 295 Ap171	Macuco	Taboada	99728-0804	150,00	2,64	1	5	608,00	497.000,00
126	Av Eptácio Pessoa, 587 ap64	Aparecida	Rodrigo	98145-0435	168,00	2,05	1	5	1.560,00	380.000,00
127	Av Washington Luiz, 6 Ap31	Vila Mathias	Silvio	99178-1053	91,00	0,90	0	5	672,00	190.000,00
128	Rua Bolivar, 138 Ap62	Boqueirão	Ana Rita	99770-9077	176,00	3,00	1	5	1.246,00	700.000,00
129	Rua Visconde de Cairu, 37 ap22	Campo Grande	Daniel	98131-2423	100,00	1,53	1	5	963,00	270.000,00
130	Av Engenheiro Manoel Ferramenta Jr, 332 ap16...	Areia Branca	Irene	11 3147-0989	99,00	2,07	1	5	279,00	196.667,79
131	Rua Cyra, 20 ap12	José Menino	Marcia	98128-9959	92,00	1,65	1	5	1.329,00	260.000,00
132	R Dr Fausto Feliciano Brusarouco, 53 ap22	Jd Castelo	Franciele	99790-5594	47,00	0,98	0	5	220,00	130.000,00
133	Av Prefeito Dr Antonio Manoel de Carvalho, 78...	Morro Nova Ci...	Marcus	11 3111-2523	97,00	2,07	1	5	78,00	190.000,00
134	Rua Dr Guilherme Alvaro, 42 ap101 Aurea	Marapé	Waldemar	99716-6251	224,00	2,27	1	5	884,00	600.000,00
135	Rua Benjamin Constant, 23 ap05	Embaré	Adolfo	98116-4177	96,00	1,29	0	6	1.165,00	290.000,00
136	Av Dr Moura Ribeiro, 125 ap41C	Marapé	Giorgia	98154-5594	136,00	2,27	1	6	675,00	345.000,00
* 137	Rua São José, 49 Ap32	Embaré	Maria Neuza	98214-2606	74,00	0,92	0	6	982,00	300.000,00
138	Av Rei Alberto I, 341 ap111 B12	Ponta da Praia	Sergio	3349-4016	224,00	2,99	1	6	963,00	650.000,00
139	R Professor Torres Homem, 416 ap43	Embaré	Jandaia	98226-8002	109,00	1,68	1	6	921,00	320.000,00
140	Rua Flaminio Levy, 354, bloco 23, ap76	Saboó	Leonardo	3028-8884	67,00	1,25	1	6	150,00	215.000,00
141	Rua Alexandre Herculano, 92 Ap44 B	Boqueirão	Laisa	99637-0098	122,00	1,42	1	6	1.149,00	350.000,00
142	Av Almirante Cochrane, 181 ap13	Embaré	Quirino	97404-2855	58,00	1,65	0	6	1.152,00	261.000,00
143	Rua Dr Guilherme Alvaro, 42 ap88 B	Marapé	Ranger	99108-8000	182,00	2,27	1	6	884,00	534.000,00
144	R Paraiba, 37 ap84	Pompeia	Marcus	98182-0007	152,00	2,95	1	6	1.192,00	510.000,00
145	Rua Pedro Americo, 86 ap33 A	Campo Grande	João	3273-8864	85,00	1,19	0	6	901,00	200.000,00

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF	Valor Total
146	Av Rangel Pestana, 42 ap37	Jabaquara	Marcos	98182-0007	93,00	0,82	0	6	634,00	220.000,00
147	Rua Dr Carvalho de Mendonça, 733 ap25	Marapé	Miriam	99118-1530	64,00	1,11	1	6	735,00	210.000,00
148	Rua Republica do Equador, 127 ap224 B	Ponta da Praia	Lisandro	97404-3626	196,00	2,97	1	6	603,00	550.000,00
149	Rua Vergueiro Steidel, 331 ap305 Tipo III	Aparecida	Cristian	99716-2303	64,00	1,36	0	6	1.022,00	250.000,00
150	Rua Jorge Tibiriça, 46 ap62	Gonzaga	Denise	99639-4274	125,00	1,95	1	6	2.768,00	410.000,00
151	Rua Cidade de Cunha, 44 ap21	Ponta da Praia	Ana Lucia	3345-2331	71,00	1,42	0	6	1.524,00	280.000,00
152	Rua Monsenhor Paula Rodrigues, 129 ap153	Vila Belmiro	Cleide	99782-7966	194,00	2,95	1	6	812,00	470.000,00
153	Av Engenheiro Manoel Ferramenta Jr, 363 ap16...	Areia Branca	Rafael Galante	99110-0707	99,00	2,03	1	6	279,00	250.000,00
154	Rua Gaspar Ricardo, 72 ap05	Marapé	Patricia	7814-7302	100,32	0,90	0	3	764,00	265.000,00
155	Rua Vergueiro Steidel, 335 ap205 Tipo III	Aparecida	Shirley	8834-8280	64,71	1,36	0	3	1.022,00	130.000,00
156	Rua André Vidal de Negreiros, 112 ap11	Ponta da Praia	Mauricio	3227-5576	135,53	1,51	0	3	1.275,00	280.000,00
157	Rua Bahia, 110 ap83	Gonzaga	José Rodrigues	3062-9193	158,70	2,09	1	3	1.266,00	465.000,00
158	Rua Oswaldo Cruz, 92 ap21	Boqueirão	Sergio	7809-7729	173,96	1,92	1	3	1.120,00	430.000,00



ARQUITETA

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 158
- Número de dados considerados: 153

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9755421 / 0,9781973
- Coeficiente Determinação: 0,9516823
- Fisher-Snedecor: 579,07
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 66% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 6

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	$x^{1/2}$	32,57	0,01
• Padrão Dp	$1/x^2$	-7,01	0,01
• Elevador	x	2,08	3,96
• ANO	$\ln(x)$	22,12	0,01
• IF	$x^{1/2}$	7,21	0,01

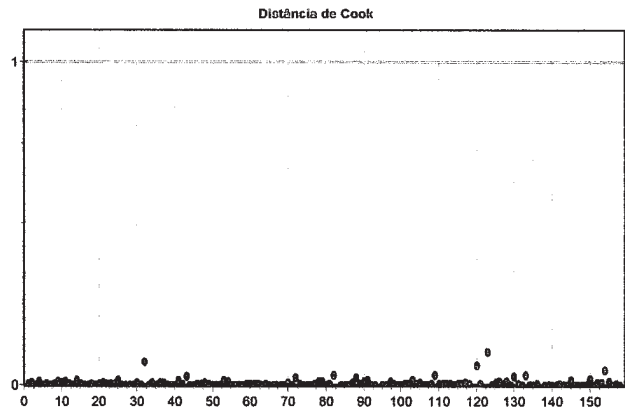
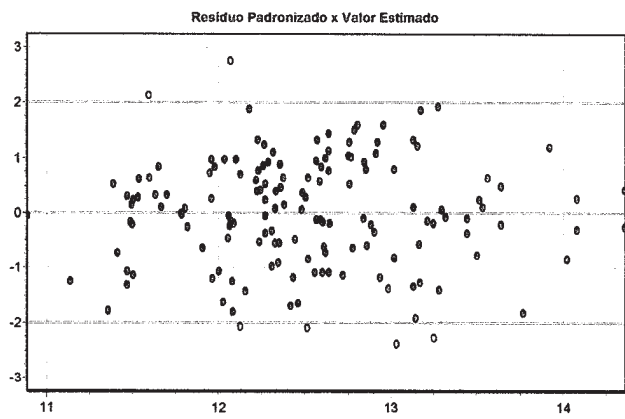
Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = $e^{(+10,22709044 + 0,1317697868 * \text{Área Total}^{1/2} - 0,2523871788 / \text{Padrão Dp}^2 + 0,06441235009 * \text{Elevador} + 0,4926007967 * \ln(\text{ANO}) + 0,01038350276 * \text{IF}^{1/2})}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
Padrão Dp	-0,38	0,40
Elevador	0,44	0,05
ANO	-0,04	0,83
IF 0,38	0,39	
Valor Total	0,83	0,94
• Padrão Dp		
Elevador	-0,44	0,17
ANO	-0,29	0,30
IF -0,16	0,19	
Valor Total	-0,60	0,50
• Elevador		
ANO	0,07	0,15
IF 0,20	0,05	
Valor Total	0,49	0,17
• ANO		
IF -0,24	0,55	
Valor Total	0,42	0,88
• IF		
Valor Total	0,35	0,51

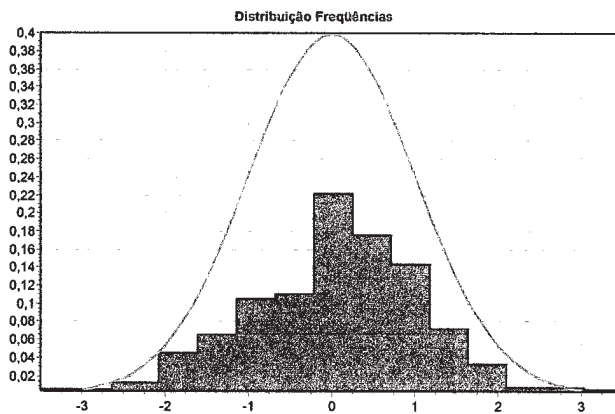
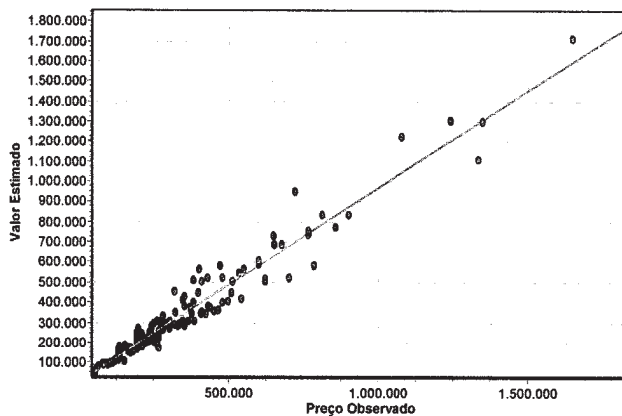
Análise dos Resíduos

Modelo :



Testes de Aderência

Modelo :





Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Rua Monteiro Lobato, 03
Complemento: apto 111 e 112
Bairro: José Menino
Município: Santos
UF: SP

Variáveis

Área Total = 293,91
Padrão Dp = 1,89
Elevador = 1
ANO = 6
IF = 1.732,00

Valor Unitário

Máximo IC: 3.378,51
Médio: 3.253,83
Mínimo IC: 3.133,75

Valor Total

Máximo IC (3,83%): 992.977,94
Médio: 956.333,98
Mínimo IC (3,69%): 921.042,31

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Item		Grau	Grau	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
	Graus	III	II	I	Soma
	Pontos Mínimos	16	10	6	18
	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	
	Grau de Fundamentação do Laudo				III
	Verificar:	micronumerosidade	extrapolação		