



ARQUITETA

ATP
mp
201
sl

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

542 FSTS.18.00044363-9 160418 1729 08

- Processo n.º: 0002658-38.2015.8.26.0562

- Ordem n.º: 1390/2009

- **Cumprimento Provisório de Sentença**

- Luxor Consultoria de Imóveis Ltda.

- Paulo Roberto Soares da Silva.

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

ÍNDICE

1º 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.

2º 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 avaliado.
 - 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.

3º PARTE : AVALIAÇÃO.

- 1 - Valor do Imóvel.
 - Metodologia

4º PARTE : CONCLUSÃO.

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE.

Documentos de comprovação anexados ao laudo.

202
al



203
44

1º PARTE: - PRESSUPOSTOS.

3



ARQUITETA

204
24

1 - Requerente:- Luxor Consultoria de Imóveis Ltda.

2 - Requerido:- Paulo Roberto Soares da Silva.

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 duplex sob nº76, do Condomínio Edifício Mangaratiba, situado à Rua Evaristo da Veiga, nº161, bairro Campo Grande, Município de Santos/SP.

O imóvel está devidamente registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº44.199.

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

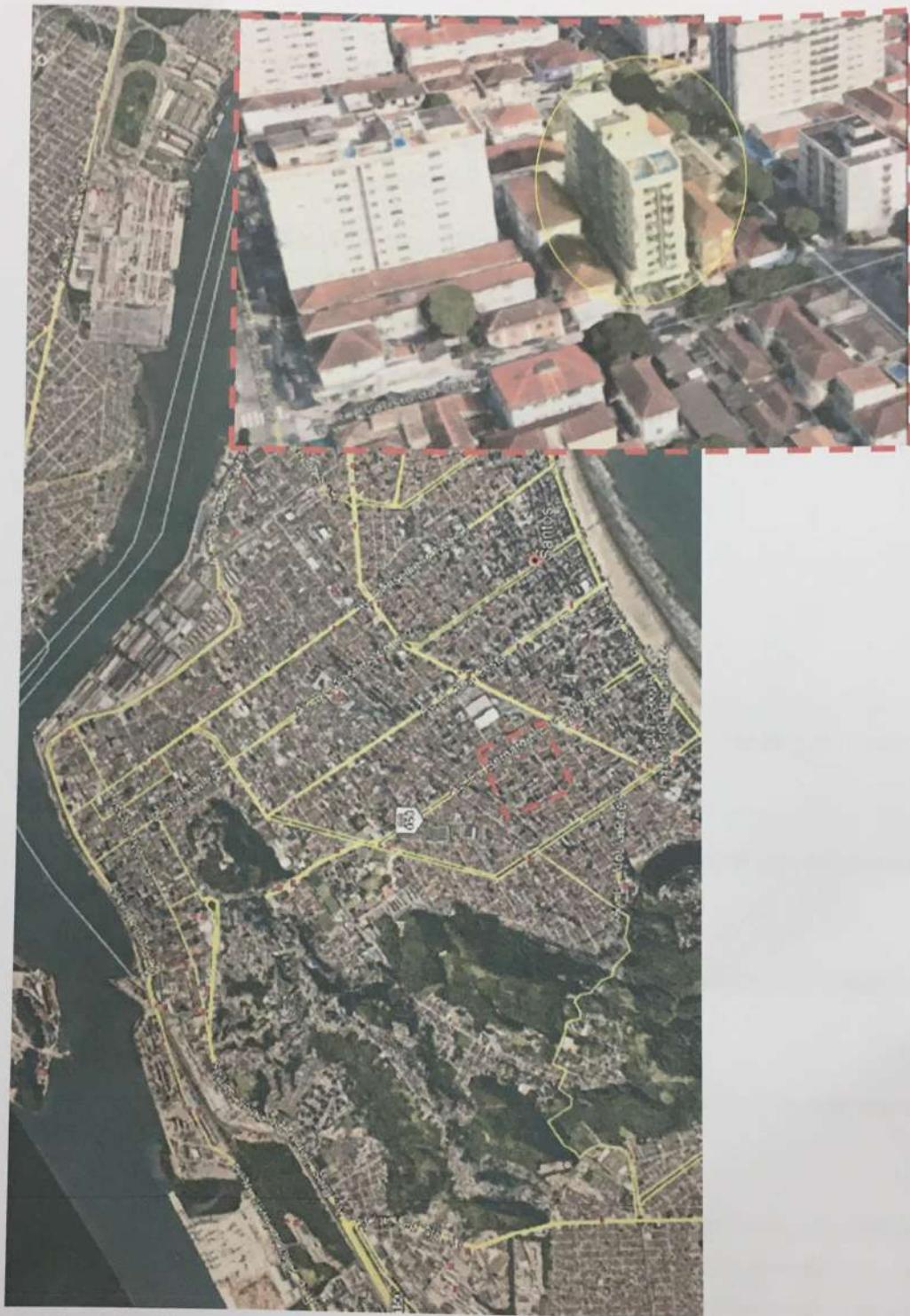


Figura 01:- A localização do imóvel está assinalada pelo círculo destaque.

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.



207
AP

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

[Handwritten signature]

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

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 nº44.199 do 3º C.R.I de Santos o imóvel, possui uma fração ideal no terreno de 4,3320%, as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominal.

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 "ZI – Zona Intermédia".



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 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

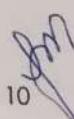
O apartamento duplex nº76 está localizado no 7º andar ou 8º pavimento, e em parte no 8º andar ou 9º pavimento, do Condomínio Edifício Mangaratiba e possui a seguinte divisão interna: sala, cozinha, dois dormitórios, sendo 2 (duas) suítes e uma com terraço; segundo pavimento com sala, banheiro, um dormitório, sendo suíte e piscina com churrasqueira. São de propriedade exclusiva do apartamento nº76, a garagem simples nº74 e a garagem dupla paralela nº64/65.



No interior do apartamento possui piso cerâmico e porcelanato nas áreas secas, nas áreas úmidas em piso cerâmico com paredes azulejadas até o teto. Terraço com piso cimentado e paredes sem revestimento. Esquadrias são de alumínio. Revestimento da fachada em pastilha e área de recuo em granito.

Conforme consta no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº44.199, o imóvel possui uma área útil de 113,765m², área privativa descoberta de 29,390m², área de garagem 36,00m², área comum de 60,798m², área total de 239,953m²; a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Superior com elevador". Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 12 (doze) anos e o estado de conservação "Regular – Requer reparações simples".

10


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.

11
[Signature]



FOTO 02:- Vista da fachada do prédio.



FOTO 03:- Vista da sala do imóvel.



FOTO 04:- Vista do dormitório do imóvel.



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

CC
13



FOTO 06:- Vista do dormitório da suíte do imóvel.



FOTO 07:- Vista do terraço da suíte do imóvel.



FOTO 08:- Vista do banheiro da suíte do imóvel.



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

15
[Signature]



FOTO 10:- Vista da sala no pavimento superior do imóvel.



FOTO 11:- Vista do banheiro no segundo pavimento do imóvel.

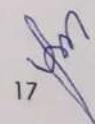
16



FOTO 12:- Vista do dormitório da suíte do pavimento superior do imóvel.



FOTO 13:- Vista do banheiro da suíte do pavimento superior do imóvel.

17


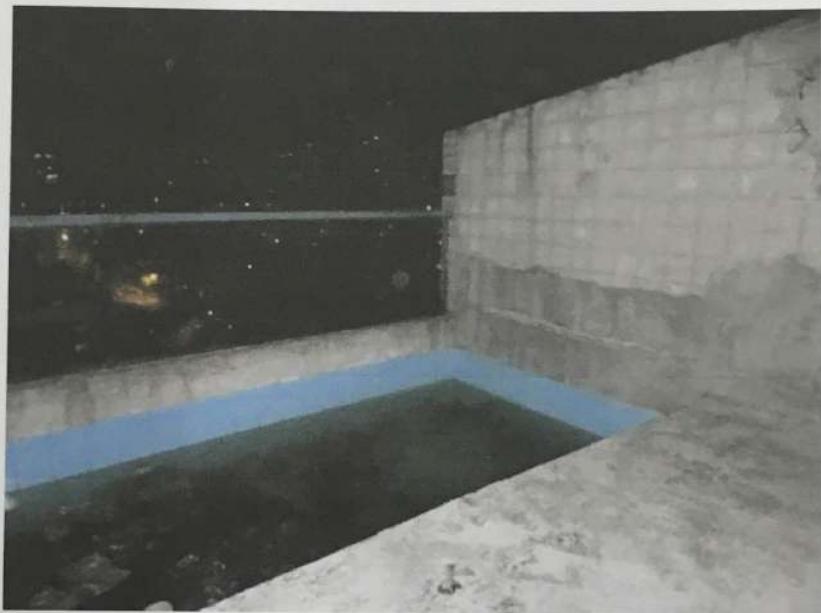


FOTO 14:- Vista do banheiro da suíte do imóvel.



ARQUITETA

219
44

3^a PARTE :AVALIAÇÃO.
GENERALIDADES

19

Nesta **3º PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **ABRIL/2018**.

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 avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."

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

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

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que 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 (corrigé 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, 3=2016 e 4=2017/2018.

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.

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 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:

$$\text{Valor Total} = e^{(+11,23863835 + 0,005338993929 * \text{Área Total} + 0,04256463825 * \text{Padrão Dp}^2 + 0,1048486852 * \text{Elevador} + 0,1425766105 * \text{ANO}^{1/2} + 0,008771181965 * \text{IF 2017}^{1/2})}$$

3º Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9428498 isto é, 94,28% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

4º 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 0,85%, para o regressor "Ano" foi de 0,31% 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.

5º Etapa:- Análise da Variância.

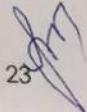
Para verificar se existe uma relação entre as 6 (seis) variáveis estudadas, procedeu-se ao teste da variância. Como o nível de significância atingido foi de 0,01%, os dados decisivamente rejeitam a hipótese da não existência de relação entre as variáveis, ao nível de confiança de 99,99%.

6º 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 avaliado.

23


1.3 - Cálculo do Valor do imóvel

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

- Área total : 239,95m²
- Padrão Depreciado (Pdp) : 1,87
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. = 2,16". Adotar-se-á para a unidade avaliada, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação "Regular - Requer reparações simples" e Foc= 0,7766.
- Elevador : 1 (Sim)
- Ano : 4 (2018)
- IF : R\$1.705,00/m²

Será adotado o valor máximo de arbítrio por causa da singularidade do imóvel por ser um imóvel duplex de cobertura. Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão, tem-se estimado o valor de mercado do imóvel em R\$ 761.796,71. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Ou arredondando para $\pm 1\%$ entorno da media centra segundo a norma pertinente, tem-se o valor de **R\$760.000,00 (DATA BASE:-ABRIL/2018)**.

1.4 - Especificações da avaliação

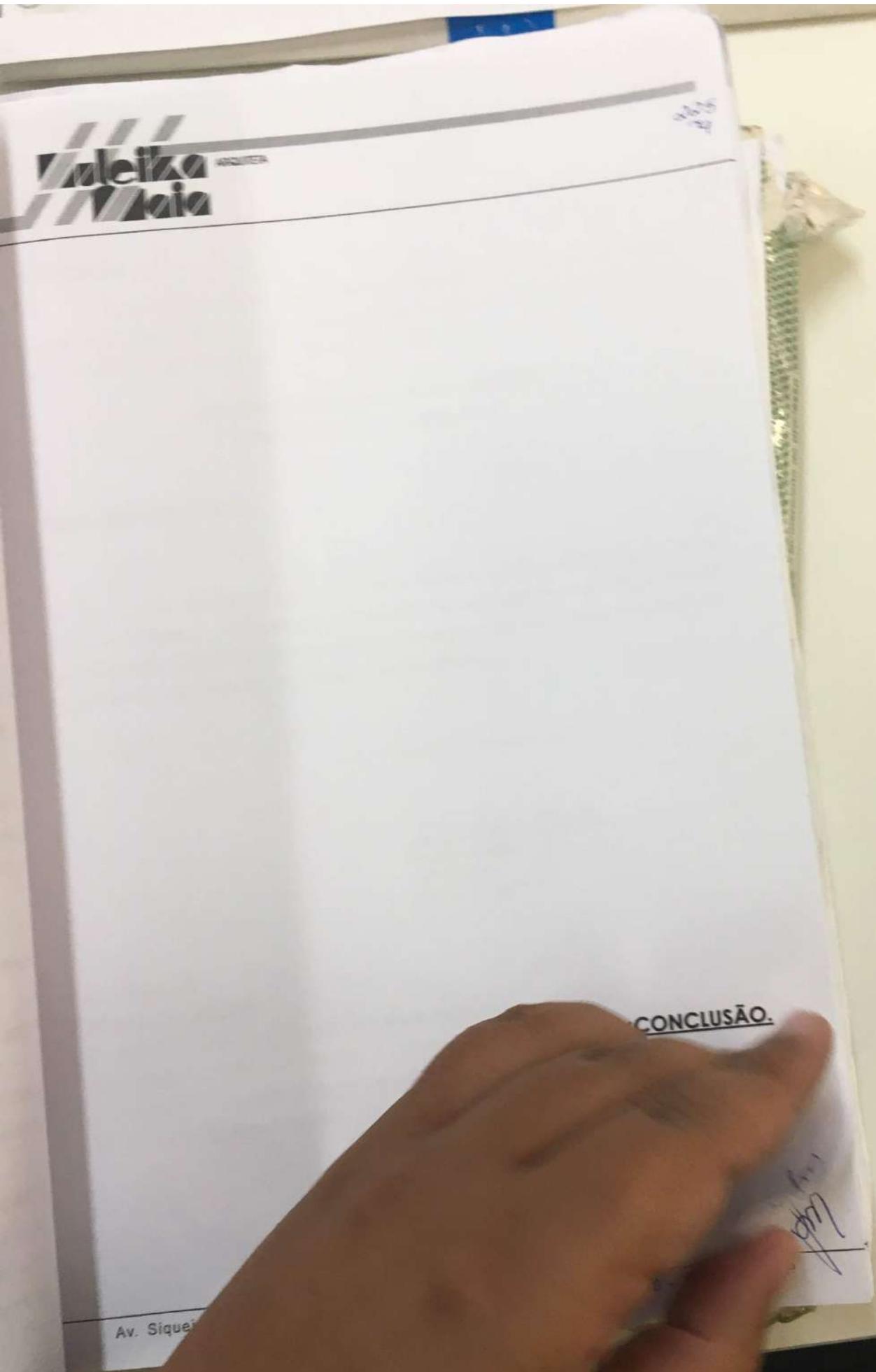
GRAU DE PRECISÃO

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**.

24



CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel **Apartamento nº76**, objeto de Avaliação sem encargos, situado a Rua Evaristo da Veiga, nº161, bairro Campo Grande, Município de Santos/SP, é de:

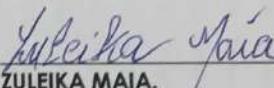
R\$760.000,00 (Setecentos e Sessenta Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - ABRIL/2018

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

Santos, 12 de Abril de 2018.


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.