

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

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

PROCESSO N.º 0004277-32.2017.8.26.0562

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA, perito judicial, engenheiro civil, inscrito no CREA / SP sob N.º 060.129.397-1, nomeado nos autos, no **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material**, promovida por **Condomínio Conjunto 5ª Avenida**, em face de **Nicolau Miguel Obedi**, junto a 5.ª Vara Cível desta Comarca, em trâmite neste D. Juízo, vem respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar.

L A U D O

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

1 - Requerente: - Condomínio Conjunto 5ª Avenida.

2 - Requerido: - Nicolau Miguel Obeidi.

3 - Objetivo do Trabalho: - Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado do bem descrito.

4 - Objeto da Avaliação

4.1 - Individualização.

- Trata-se da casa nº 27 situado à Rua Maranhão, bairro Pompéia, Município de Santos – S.P.

4.2 - Informações complementares.

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

4.2.2 - O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integraram com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

5.1.1 - “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” NBR – 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos” NBR – 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.3 - “Normas para Avaliação de Imóveis” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1.4 - “Direito sobre Imóveis - IVS230”, do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

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

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

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**1.1 - Aspectos Físicos**

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infraestrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, posto de saúde, comércio, posto policial, equipamentos de lazer, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO**2.1 - Aspectos físicos**

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

Situação: meio de quadra

O imóvel é objeto da Inscrição Imobiliária: Setor fiscal 64, Quadra fiscal 28 e Lote 18 da Prefeitura Municipal de Santos.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



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

Matrícula nº 15.427 do 3º C.R.I de Santos: o terreno mede 6,00 metros de frente por 25,00 metros de frente aos fundos, dividindo de um lado com sucessores de Albert David Sion, do outro com Benjamin D. Sion, e nos fundos onde o muro pé próprio divide com Olinto Taddai ou sucessores, sendo que nas divisas na paredes e muros laterais tem menção com outros proprietários.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

2.2 - Infraestruturas urbanas

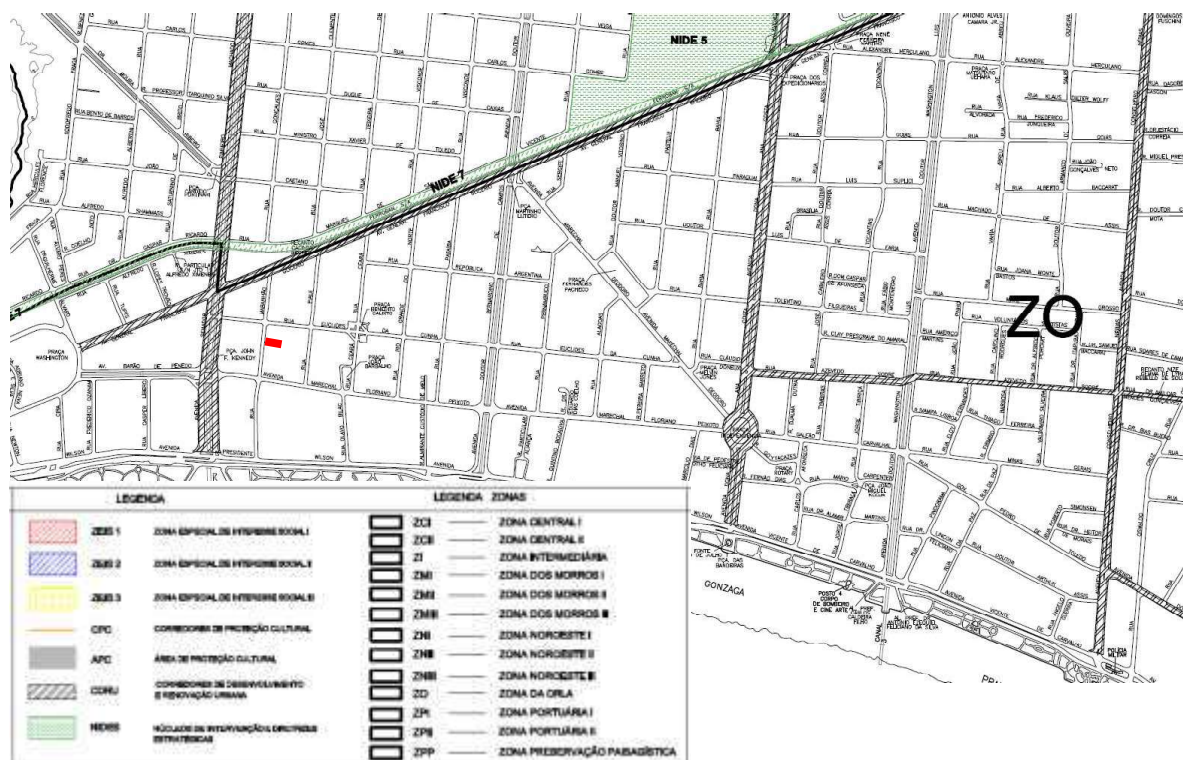
O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

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

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.º1005 de 17 de Julho de 2018 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, os imóveis em destaque está localizado na “ZO – Zona da Orla”, vide figura abaixo.



GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se para fins residenciais.

3 - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA.**3.1 - Aspectos físicos**

Trata-se de uma casa assobradada situada na Rua Maranhão, sobre o n.º 27. Por diversas vezes o perito se dirigiu ao local e horários variados, não sendo possível adentrar ao imóvel por estar fechado e aparentemente não possuir morador e para não mais delongas processuais, por derradeiro no dia 01/10/2018 foi realizada uma vistoria externa do imóvel que foi possível verificar as condições e características do imóvel e da região.

Conforme consta na matrícula nº15.427 do 3º C. R. I. de Santos, trata-se de um prédio e seu terreno, no entanto, a área do imóvel é omissa. Conforme Cadastro na Prefeitura Municipal de Santos, inscrição nº 64.028.018.000, o terreno possui uma área de 150,25m² e a construção possui uma área construída de 168,17m², o qual será utilizado para fins de cálculo.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, sendo “Casa Residencial Padrão Médio - Coef. = 1,56”, possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação “Regular - Requer reparações simples”, Foc = 0,7349.

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

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 somente uma visualização externa do imóvel em questão, pois o imóvel encontrava-se fechado.



FOTO 01:- Vista do logradouro Rua Maranhão.

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



FOTO 02:-Vista do imóvel.



FOTO 03:- Identificação do número do imóvel.

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



FOTO 04:- Outra vista do imóvel pela lateral esquerda de quem olha para o imóvel.

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



FOTO 05:-Vista da entrada e garagem do imóvel.

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



FOTO 06:- Vista da entrada do imóvel.

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

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.
GENERALIDADES

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

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

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

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

Consiste basicamente 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.”

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1:2001.

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

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

Para se alcançar 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.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

O comportamento do valor de mercado do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

- a) **Área Total:** *variável independente quantitativa, que informa a área total coberta de cada elemento.*
- b) **PADRÃO DEPRECIADO (Pdp):** *Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas.*
- c) **Área do Terreno:** *variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento.*
- d) **ANO:** *Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: 1=2011, 2=2012, 3=2013, 4=2014/2015, 5=2016/2017/2018.*
- e) **Índice 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.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.03

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 02.01/02.05), 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, Área do terreno, 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:

$$\text{Valor Total} = e^{(+ 11,43864928 - 1,206812202 / Pdp^{1/2} + 0,1107491787 * \text{Área Total}^{1/2} - 1660,301044 / \text{Área do Terreno}^2 + 0,2511783292 * \text{ANO} + 0,006460079496 * \text{IF } 2014^{1/2})}$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9331847 isto é, 93,31% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

4ª Etapa:- Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciaram 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 “Área do terreno” foi de 0,39%, para o regressor “Ano” foi de 0,01% e para o regressor “Índice fiscal” foi de 1,42%, 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 02.01/02.05.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação fidedigna para o valor de mercado do imóvel avaliando.

1.3 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel

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

- **Área total** : **168,17 m²**
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : **1,15**
- **Área do terreno** : **150,25 m²**
- **Ano** : **5 (2018)**
- **Índice Fiscal** : **R\$2.829,00/m²**

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

R\$562.664,15. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

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

V \simeq R\$ 563.000,00 (OUTUBRO/2018)

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

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 17 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III.**

(Continua às fls. 23).

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

4ª PARTE : CONCLUSÃO.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel nº 27, situado à Rua Maranhão, bairro Pompéia – Santos/SP, será:

a) 100% do valor do imóvel:

R\$563.000,00 (Quinhentos e Sessenta e Três Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- Outubro/2018.

b) 25% do valor do imóvel é de:

R\$ 140.750,00 (Cento e Quarenta Mil Setecentos e Cinquenta Reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- Outubro/2018.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerrando este perito o presente laudo de 24 (vinte e quatro) folhas, para todos os fins de direito.

Em anexo seguem:

01.01/01.03 - Elementos de pesquisa.

02.01/02.05 - Arquivo Resumo. Função de Regressão.

03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.

04 – Grau de Fundamentação.

Santos, 08 de outubro de 2018.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA n.º 060.129.397-1

ANEXO 01.01**Regressão Linear e Redes Neurais**

Dado	Endereço	Informante	Pdp	Área To...	Área do Te...	ANO	IF 2014	Valor Total
1	R. Pe. Bartolomeu Tadei, 26	João: 32367458	1,43	221,80	254,80	1	2.969	340.000,00
2	R. Januário dos Stos., 51	João: 32367458	1,70	192,98	320,00	2	3.480	360.000,00
3	R. Liberdade, 821	João: 32367458	1,30	131,35	264,00	1	1.327	180.000,00
4	R. Piratininga, 128	João: 32367458	1,61	161,75	187,50	1	2.363	280.000,00
5	R. I de Maio, 65	João: 32367458	1,61	229,19	270,00	2	2.591	400.000,00
6	R. Ricardo Pinto, 24	João: 32367458	3,61	99,90	127,20	3	3.480	400.000,00
7	R. Ricardo Pinto, 42	João: 32367458	2,28	184,89	247,50	3	3.480	450.000,00
8	R. Ricardo Pinto, 46	João: 32367458	1,61	288,64	277,20	2	3.480	500.000,00
9	Av. Afonso Pena, 790	Petana: 32611647	1,26	150,00	600,00	1	1.720	200.000,00
10	Av. Dos Bancários, 48	João: 32367458	2,12	369,27	405,00	2	3.276	800.000,00
11	Av. Gov. Fernando Costa, 575	Caio: 32886571	1,61	138,00	350,00	2	1.891	240.000,00
12	Av. Rei Alberto, 51	Inf. No local: Moacir	1,61	179,16	167,05	1	3.276	280.000,00
13	As. Sen. Cesar L. Vergueiro, 59	Luiz: 32195173	2,59	280,00	776,00	3	2.969	750.000,00
14	R. Com. Alfaia Rodrigues, 625	Sidney: 97044018	1,15	145,65	189,00	1	1.684	180.000,00
15	R. Com. Alfaia Rodrigues, 663	Antonio: 32369797	0,67	108,00	196,00	1	1.642	135.000,00
16	Rua Klaus Dieter Wolff, 18	Beth: 32737717	0,54	110,00	264,00	1	1.691	130.000,00
17	R. Prof. Carlos Escobar, 72	Teca: 32891221	1,18	240,00	180,00	1	1.955	230.000,00
18	R. Ver. Henrique Soler, 201	Delmar: 32382141	1,62	207,36	126,96	1	1.785	200.000,00
19	R. Torres Homem, 154	João: 32367458	1,30	139,38	180,00	2	1.991	250.000,00
20	R. Com. Alfaia Rodrigues, 607	Catrin: 81289817	2,02	135,22	106,96	1	1.684	210.000,00
21	R. Bernardo Browne, 58	Bastos:32849393	1,14	159,50	141,53	1	1.076	155.000,00
22	R. Bernardo Browne, 58A	Bastos:32849393	0,92	174,07	154,47	1	1.076	130.000,00
23	R. Com. Alfaia Rodrigues, 491A	Orlando: 32725150	1,86	120,00	135,00	3	1.703	260.000,00
24	R. Com. Alfaia Rodrigues, 457	Acacia: 22023326	1,61	142,91	154,47	1	1.806	235.000,00
25	R. Delfim Moreira, 120	Fernando: 3221-7091	2,01	201,95	195,75	2	2.035	380.000,00

ANEXO 01.02

Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Endereço	Informante	Pdp	Área To...	Área do Te...	ANO	IF 2014	Valor Total
26	R. Delfim Moreira, 122	Fernando: 3221-7091	1,70	151,00	194,46	3	2.035	350.000,00
27	R. Frei Francisco Sampaio, 258	Fernando: 3221-7091	2,50	115,15	260,40	3	2.035	480.000,00
28	Rua Liberdade, 294 A	Fernando: 3221-7091	3,02	220,64	188,00	3	1.934	540.000,00
29	Rua Oswaldo Cochrane, 200	Fernando: 3221-7091	1,61	125,00	111,28	1	2.062	200.000,00
30	R Otavio Correia, 78 - casa 01	Simone - 7810-3029	2,34	116,73	97,17	4	1.076	370.000,00
31	Rua Liberdade, 381-A		3,61	205,75	141,14	4	1.831	890.000,00
32	Rua Klauss Dieter Wolff, 18		2,44	150,12	83,58	4	1.691	760.000,00
33	Rua Vitelbino Ferreira de Souza, 81	Abyara - 13 3131-2200	1,63	77,00	87,50	4	384	198.000,00
34	Av. Afonso Schmidt, 1092	João - 13 7809-2256	1,45	60,60	112,50	4	494	180.000,00
35	Rua Joaquim Tavora, 493	Carlos Eduardo - 99772-...	1,98	119,21	72,11	4	1.388	370.000,00
36	Rua Nabuco de Araujo, 439	Ana Paula - 98824-3744	1,61	163,60	117,07	4	1.926	550.000,00
37	Rua dos Portugueses, 69	Selma - 98850-2001	1,17	78,10	126,00	4	332	220.000,00
38	Rua Republica do Peru, 96	Terral Imoveis - 3481-3993	2,84	600,00	468,00	4	3.026	3.420.000,00
39	Av General San Martin, 189	Abyara - 3131-2219	2,76	270,00	267,84	4	2.969	1.440.000,00
* 40	Rua Maria dos Reis, 204	Caza Negocios - (13) 33...	1,63	275,20	552,60	5	187	1.350.000,00
41	Rua Comendador Alfaia Rodrigues...	Gaudeoso - (13) 99711-8...	2,38	108,16	98,70	5	1.703	625.500,00
42	Rua Caraguatuba, 264	Maneco - (13) 3203-1830	1,00	61,80	140,00	5	414	234.000,00
43	Rua Professor Francisco de Domen...	Paulo - (13) 99102-3232	1,56	68,79	62,04	5	689	275.000,00
44	Rua João Luzo, 36	Mizael - 3238-9450	1,02	77,58	98,81	5	708	225.000,00
45	Rua Augusto Pereira, 810	Sena - 99781-7287	1,98	70,87	63,00	5	624	230.000,00
46	Rua Adilson Buló, 156	Carlos Meschini - 3226-...	2,55	665,52	973,08	5	187	2.700.000,00
47	Rua Torquato Dias, 28	Hatec Imoveis - 3233-87...	0,88	560,00	1.000,00	5	161	1.215.000,00
48	Rua Paulo Clemente Santini, 1002	Consultare Imoveis - 32...	2,16	300,00	870,00	5	187	1.305.000,00
49	Praça Joaquim Murtinho, 10-A	Nelito - 3222-6300	2,44	117,24	96,94	5	1.840	550.000,00
50	R Pref Joaquim Alcaide Vals, 278-A	Jonas - 99781-1882	1,91	73,70	62,87	5	527	230.000,00

ANEXO 01.03

Regressão Linear e Redes Neurais

fls. 332

Dado	Endereço	Informante	Pdp	Área To...	Área do Te...	ANO	IF 2014	Valor Total
51	R Pref Joaquim Alcaide Vals, 231	Roque - 99736-0134	1,16	98,00	125,00	3	527	270.000,00
52	R Tenente Americo Moretti, 741	Cristiane - 3227-1466	1,29	90,60	125,00	3	655	323.000,00
53	R Cristiano Solano, 513	Luciano - 3203-1335	2,88	144,85	84,42	3	527	350.000,00
* 54	R Professor Reinaldo Porchat, 16 c...	Jose Roberto - 98205-06...	1,78	127,26	71,21	2	1.388	450.000,00
55	Av Senador Pinheiro Machado, 544	Diego - 3223-1925	1,91	149,97	122,48	2	1.756	350.000,00
56	Rua Capitão Alberto Mendes Junio...	Cristiano - 981102960	1,94	81,25	77,67	5	708	414.000,00
57	Rua Barão de Ramalho, 96	Prime Santos - 3385-2627	1,06	102,40	100,79	5	996	342.000,00
58	Rua Teixeira de Freitas, 45 casa 04	Estela - 99725-7270	1,22	80,00	74,75	5	1.630	200.000,00
59	Rua Bernardo Browne, 18	Rhena Imoveis - 3227-97...	1,78	90,00	140,40	5	1.076	382.500,00
60	Av Bernadino de Campos, 73	Carlos Alberto - 98833-5...	1,11	198,00	240,00	5	2.081	590.000,00
61	Praça Olimpio de Lima, 18	Marcos Augusto - 99726...	2,78	174,00	193,00	5	1.579	738.000,00
62	Rua Napoleão Laureano, 90 - casa ...	Nelson - 98177-8383	1,70	246,68	148,80	5	1.519	830.000,00
63	Praça Olimpio Lima, 21	Thiago - 13 99604.8183	1,15	175,00	195,00	5	1.579	561.600,00

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 63
- Número de dados considerados: 61

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9660149 / 0,9693844
- Coeficiente Determinação: 0,9331847
- Fisher-Snedecor: 153,63
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 73% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 2

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Pdp	$1/x^{1/2}$	-6,64	0,01
• Área Total	$x^{1/2}$	13,11	0,01
• Área do Terreno	$1/x^2$	-3,02	0,39
• ANO	x	12,70	0,01
• IF 2014	$x^{1/2}$	2,53	1,42

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = e⁽ +11,43864928 -1,206812202 / Pdp^{1/2} +0,1107491787 * Área Total^{1/2} - 1660,301044 / Área do Terreno² +0,2511783292 * ANO + 0,006460079496 * IF 2014^{1/2})

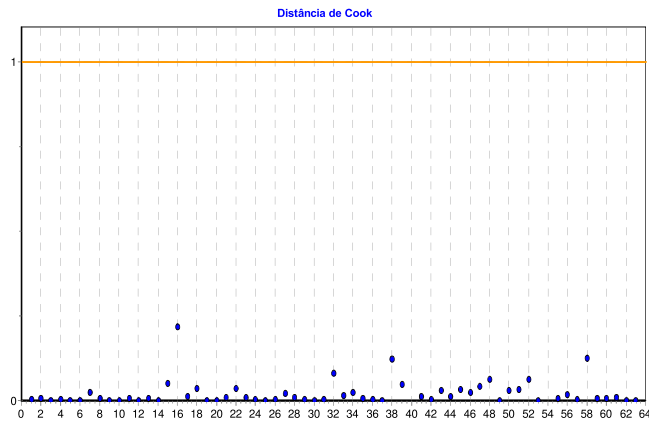
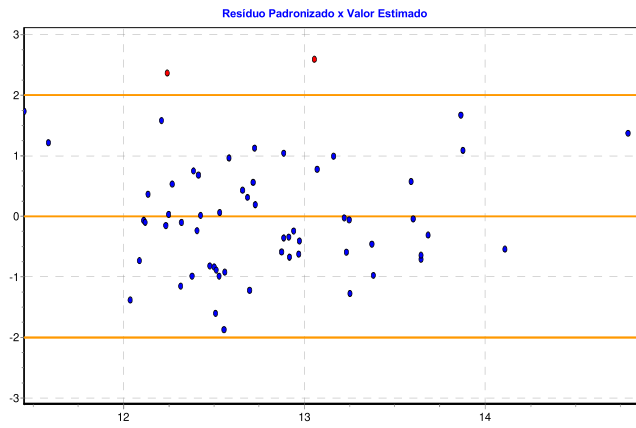
<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Pdp		
Área Total	-0,21	0,47
Área do Terreno	-0,13	0,46
ANO	-0,25	0,46
IF 2014	-0,24	0,09
Valor Total	-0,56	0,67
• Área Total		
Área do Terreno	-0,56	0,05
ANO	-0,05	0,72
IF 2014	0,21	0,31
Valor Total	0,74	0,87
• Área do Terreno		
ANO	0,42	0,44
IF 2014	-0,39	0,11
Valor Total	-0,26	0,38
• ANO		
IF 2014	-0,47	0,50
Valor Total	0,49	0,86
• IF 2014		
Valor Total	0,10	0,32

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Rel...	Resíduo/...	Distância de ...
1	12,73670089	12,65644955	0,08025134	0,63	0,42	0,0021
2	12,79385931	12,91879633	-0,12493702	-0,97	-0,66	0,0053
3	12,10071213	12,11216359	-0,01145146	-0,09	-0,06	0,0000
4	12,54254488	12,41404782	0,12849705	1,02	0,68	0,0043
5	12,89921982	12,97259404	-0,07337421	-0,56	-0,39	0,0010
6	12,89921982	12,94243237	-0,04321255	-0,33	-0,23	0,0014
7	13,01700286	13,25284290	-0,23584004	-1,81	-1,26	0,0237
8	13,12236337	13,23095036	-0,10858698	-0,82	-0,58	0,0055
9	12,20607264	12,23441491	-0,02834226	-0,23	-0,15	0,0002
10	13,59236700	13,59999349	-0,00762648	-0,05	-0,04	0,0000
11	12,38839420	12,55828010	-0,16988590	-1,37	-0,90	0,0071
12	12,54254488	12,53136600	0,01117887	0,08	0,05	0,0000
13	13,52782848	13,64473894	-0,11691045	-0,86	-0,62	0,0049
14	12,10071213	12,11967170	-0,01895957	-0,15	-0,10	0,0001
15	11,81303005	11,58496483	0,22806522	1,93	1,21	0,0513
16	11,77528972	11,45093926	0,32435046	2,75	1,73	0,2183
17	12,34583458	12,52897685	-0,18314226	-1,48	-0,97	0,0132
18	12,20607264	12,50638440	-0,30031176	-2,46	-1,60	0,0353
19	12,42921619	12,42706766	0,00214853	0,01	0,01	0,0000
20	12,25486281	12,24852864	0,00633416	0,05	0,03	0,0000
21	11,95118039	12,08725116	-0,13607077	-1,13	-0,72	0,0078
22	11,77528972	12,03513884	-0,25984911	-2,20	-1,38	0,0360
23	12,46843691	12,69599372	-0,22755681	-1,82	-1,21	0,0079
24	12,36734079	12,26762920	0,09971159	0,80	0,53	0,0030
25	12,84792653	12,91172401	-0,06379748	-0,49	-0,34	0,0007
26	12,76568843	12,87502449	-0,10933605	-0,85	-0,58	0,0019
27	13,08154138	12,88429136	0,19725002	1,50	1,05	0,0206
28	13,19932441	13,37992644	-0,18060202	-1,36	-0,96	0,0101
29	12,20607264	12,13621070	0,06986194	0,57	0,37	0,0016
30	12,82125828	12,88706171	-0,06580343	-0,51	-0,35	0,0009
31	13,69897674	13,58986485	0,10911189	0,79	0,58	0,0044
32	13,54107371	13,05569325	0,48538045	3,58	2,59	0,0801
33	12,19602231	12,37966997	-0,18364766	-1,50	-0,98	0,0140
34	12,10071213	12,31569585	-0,21498372	-1,77	-1,14	0,0244
35	12,82125828	12,71629309	0,10496518	0,81	0,56	0,0071
36	13,21767355	13,07117838	0,14649517	1,10	0,78	0,0039
37	12,30138282	12,31953032	-0,01814749	-0,14	-0,09	0,0001
38	15,04515110	14,78782372	0,25732738	1,71	1,37	0,1208
39	14,18015367	13,86559809	0,31455558	2,21	1,68	0,0469
41	13,34630660	13,16023049	0,18607611	1,39	0,99	0,0121

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Rel...	Resíduo/...	Distância de ...
42	12,36307639	12,40509491	-0,04201852	-0,33	-0,22	0,0017
43	12,52452637	12,38507468	0,13945169	1,11	0,74	0,0282
44	12,32385568	12,47693037	-0,15307468	-1,24	-0,81	0,0121
45	12,34583458	12,51228680	-0,16645221	-1,34	-0,88	0,0328
46	14,80876233	14,88246387	-0,07370154	-0,49	-0,39	0,0238
47	14,01025463	14,10918762	-0,09893299	-0,70	-0,52	0,0412
48	14,08171359	13,87778798	0,20392561	1,44	1,09	0,0614
49	13,21767355	13,22155134	-0,00387779	-0,02	-0,02	0,0000
50	12,34583458	12,50034133	-0,15450674	-1,25	-0,82	0,0292
51	12,50617723	12,21008962	0,29608761	2,36	1,58	0,0313
52	12,68540760	12,24287405	0,44253355	3,48	2,36	0,0626
53	12,76568843	12,72930285	0,03638557	0,28	0,19	0,0012
55	12,76568843	12,58407714	0,18161129	1,42	0,97	0,0060
56	12,93362125	12,72305125	0,21057000	1,62	1,12	0,0166
57	12,74256601	12,68352327	0,05904274	0,46	0,31	0,0016
58	12,20607264	12,55618744	-0,35011480	-2,86	-1,87	0,1240
59	12,85448393	12,96833501	-0,11385108	-0,88	-0,60	0,0070
60	13,28787781	13,37333565	-0,08545784	-0,64	-0,45	0,0068
61	13,51169910	13,64375384	-0,13205473	-0,97	-0,70	0,0094
62	13,62918098	13,68518160	-0,05600062	-0,41	-0,29	0,0010
63	13,23854513	13,24729507	-0,00874994	-0,06	-0,04	0,0000

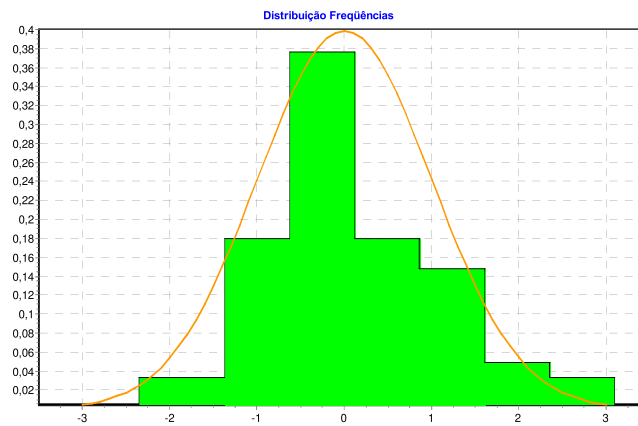
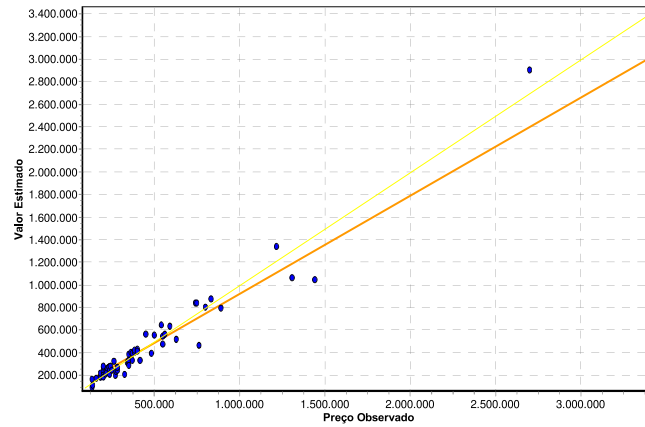
Análise dos Resíduos

Modelo :



Testes de Aderência

Modelo :



Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Rua Maranhão

Complemento: 27

Bairro: Pompéia

Município: Santos

UF: SP

Variáveis

Pdp = 1,15

Área Total = 168,17

Área do Terreno = 150,25

ANO = 5

IF 2014 = 2.829

Valor Unitário

Máximo IC: 3.714,13

Médio: 3.345,80

Mínimo IC: 3.014,00

Valor Total

Máximo IC (11,01%): 624.606,12

Médio: 562.664,15

Mínimo IC (9,92%): 506.864,94

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

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

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

PROCESSO N.º 0004277-32.2017.8.26.0562

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA, perito judicial, engenheiro civil, inscrito no CREA / SP sob N.º 060.129.397-1, nomeado nos autos, no **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material**, promovida por **Condomínio Conjunto 5ª Avenida**, em face de **Nicolau Miguel Obedi**, junto a 5.ª Vara Cível desta Comarca, em trâmite neste D. Juízo, vem presença de V.Exa., apresentar.

L A U D O
D E
ESCLARECIMENTO


GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Em cumprimento ao R. despacho de fls. 347, passa esse signatário a apresentar os seguintes esclarecimentos:

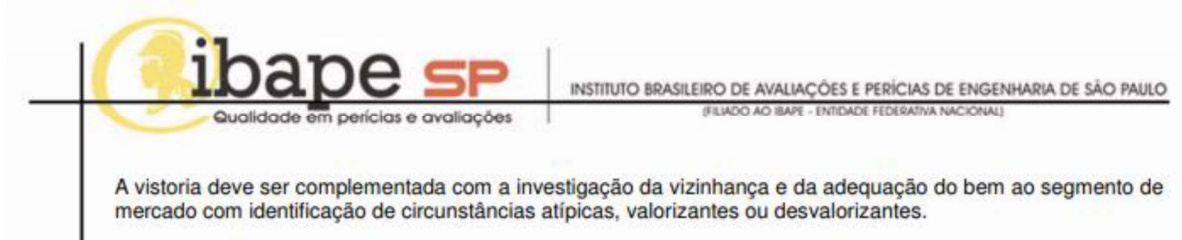
1.0 - DIVERGÊNCIA DO RÉU: Às fls. 344 dos autos, o patrono do réu discordou do valor apurado por este Perito pois o imóvel foi vistoriado apenas externamente.

1.1 - ESCLARECIMENTOS: Primeiramente, o signatário foi diversas vezes no local e o imóvel encontrava-se fechado, não sendo possível entrar. No entanto, em vistoria externa foi possível verificar o padrão construtivo do imóvel, e presumiu as características, como idade aparente de 20 anos e estado de conservação “Regular”. Externamente o imóvel encontra-se reformado, no entanto, presumiu que o imóvel precisa de pequenos reparos por estar fechado.

 <p>ibape SP Qualidade em perícias e avaliações</p>	<p>INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO <small>(PRAZO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)</small></p>
<p>7.8.2 – Quando assistente técnico colocar-se à disposição do perito. Acompanhá-lo nas diligências e vistorias e fornecer-lhe, antecipadamente, todos os elementos de prova de que dispuser, sem ocultar dados que atemem a solução da perícia.</p>	
<p>8. Atividades básicas</p>	
<p>8.1. Atividades preliminares</p>	
<p>É recomendável que o engenheiro de avaliações, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça junto ao contratante, aspectos essenciais referentes a:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Definição de seu objetivo: valor de mercado, locação ou outros; - Identificação do imóvel que será objeto da avaliação, com sua respectiva individualização, no caso de ser apenas parte de um conjunto de edificações; - Necessidade ou não da verificação das medidas; - Caracterização da sua finalidade: compra, venda, locação, desapropriação, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros; - Fundamentação e precisão que se pretende atingir; - Prazo limite para apresentação do laudo; - Condições, no caso de laudos de uso restrito. 	
<p>8.2. Documentação</p>	
<p>Rotineiramente, a averiguação da situação dominial não faz parte do escopo da avaliação, porém cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante o fornecimento da documentação disponível relativa ao bem. Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar ao contratante e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.</p>	
<p>8.3. Restrições legais e mercadológicas</p>	
<p>Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições ou regulamentos aplicáveis, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos ou outros que possam influenciar no valor do imóvel.</p>	
<p>8.4. Vistoria do imóvel avaliado</p>	
<p>É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> a) Descrição interna; b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais; c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas. 	

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



Conforme a Norma para Avaliações de Imóveis Urbano – IBAPE/SP:2011, folhas 8 e 9, a vistoria do imóvel avaliando é imprescindível para registrar as características físicas e aspectos relevantes à formação do valor.

8

Projeto NBR 14653-2:20

No caso da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da NBR 14653-1:2001.

7.3.5 Situações especiais

7.3.5.1 Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

7.3.5.3 Planta de valores

Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções considerados no cadastro.

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

Bem como a NBR14.653-2 que aponto sobre a impossibilidade de vistoria interna. No entanto, quando não é possível o acesso, o motivo deve ser justificado (como o presente signatário o fez Vide cópia abaixo) e é realizada uma vistoria externa. Portanto, o laudo apresentado às fls. 306/339 está de acordo com as normas de avaliação.

fls. 314

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

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se para fins residenciais.

3 - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA.

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de uma casa assobradada situada na Rua Maranhão, sobre o n.º 27. Por diversas veze o perito se dirigiu ao local e horários variados, não sendo possível adentrar ao imóvel por estar fechado e aparentemente não possuir morador e para não mais delongas processuais, por derradeiro no dia 01/10/2018 foi realizada uma vistoria externa do imóvel que foi possível verificar as condições e características do imóvel e da região.

Como se pode constatar o perito, para não mais delongas processuais, realizou a vistoria externa e elaborou o laudo oficial, atendendo os preceitos das normas vigente. Assim não procede as alegações pessoais e subjetivas do patrono do réu.

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

Por essa razão apresentada, não procede a alegação do Patrono do Réu exerce seu *juz sperniandi* de que o valor obtido por este perito está fora da realidade de mercado. Em face de todo o exposto no laudo oficial e esclarecimento, reitera-se que o valor de mercado do imóvel nº27, situado à Rua Maranhão, bairro Pompéia - Santos/SP, é de:

R\$563.000,00 (Quinhentos e Sessenta e Três Mil Reais)
DATA DE REFERÊNCIA:- Outubro/2018.

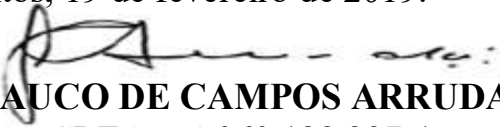
E 25% do valor do imóvel é de:

R\$ 140.750,00 (Cento e Quarenta Mil Setecentos e Cinquenta Mil Reais)
DATA DE REFERÊNCIA:- Outubro/2018.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerrando este perito o presente laudo de 5 (cinco) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 19 de fevereiro de 2019.


GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA n.º 060.129.397-1