

EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

18 JUN 09 00 2013
PROCURADOR GERAL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SANTOS
0017774

0014913.38.2009.8.26.0562.

- Processo n.º562.01.2009.014913-4
- Ordem n.º765/2009
- ACÇÃO DECLARATÓRIA
- Armando Lopes e outro(s)
- Mário Lopes da Cruz e outro(s)

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob N°16.796-7, 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

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: - GENERALIDADES.

- 1 - Valor do Imóvel.
 - 1.2 - Método comparativo direto de dados - tratamento científico.
 - 1.3 - Método evolutivo.

3ª 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 imóvel avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.4 - Utilização atual, legal e econômica.
 - 2.5 - Classificação do imóvel.

- 3 - Caracterização das edificações e benfeitoria
 - 3.1 - Aspectos físicos
 - 3.2 - Aspectos funcionais
 - 3.3 - Aspectos ambientais
- 4 - Vistoria.
- 5 - Avaliação

4ª PARTE: - VALORES.

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE.

Documentos de comprovação anexados ao laudo.

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

- 1 - **Requerente:**- Armando Lopes e outros(s).
- 2 - **Requerido:**- Mário Lopes da Cruz e outro(s).
- 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 de 27 (Vinte e sete) unidades autônomas que constitui o Condomínio Residencial do Edifício Cariman, situado à Avenida Senador Pinheiro Machado, nº1021, bairro José Menino, Município de Santos/SP. A localização do imóvel encontra-se assinalada na figura ao abaixo.



Figura 01:- Planta de situação. A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo em destaque.

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 - 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 integraram com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia

5.1 - Prescrição 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 - GENERALIDADES

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.

1.0 - VALOR DO IMÓVEL

1.1 - 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 avallando, 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 intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- 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 influenciantes".

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.

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

- a) **ÁREA ÚTIL:** Variável independente quantitativa, que informa a área l de cada elemento.
- b) **ANDAR:** Variável andar indica o posicionamento vertical no prédio.
- a) **PN:** Variável dicotômica que indica o padrão construtivo:
PN: 1 = Se padrão normal e 0 = em caso contrário
- b) a) **PA:** Variável dicotômica que indica o padrão construtivo:
PA: 1 = Se padrão alto e 0 = em caso contrário
- e) **BAIRRO:** Variável setor indica o bairro de localização das amostras no Municipal de Santos.
- e) **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 e 3=2013.
- f) **EMPREENHIMENTO NOVO (EpNOVO):** Variável dicotômica que informa se o empreendimento é novo e ou lançamento, sendo:
1 = se sim; 0 = em caso contrario.

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.

1.1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.

1.1.2 - Análise Estatística

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

2ª Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função da **Área Útil, Andar, PA, PN, Bairro, Ano e Empreendimento Novo**, 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:

$$\text{Valor Total} = e^{(+9,399779375 + 0,5885958254 * \ln(\text{Área Útil}) - 0,1747590422 / \text{ANDAR}^2 + 0,3160883074 * \text{PN} + 0,5811276384 * \text{PA} - 0,000959758001 * \text{BAIRRO}^2 + 0,04265882064 * \text{ANO}^2 + 0,492808119 * \text{EpNOVO})}$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8777758 isto é, 87,77% 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 Útil" foi de 0,01%, para o regressor "Andar" foi de 2,49%, para o regressor "PN" foi de 0,01%, para o regressor "PA" foi de 0,01%, para o regressor "Bairro" foi de 0,01%, para o regressor "Ano" foi de 0,02% e para o regressor "EpNOVO" 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 7 (sete) 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.

2.0 - MÉTODO EVOLUTIVO.

Neste método a composição do valor total do bem é feita pela somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplicando-se na somatória o produto do fator de comercialização (Fc), considerado o custo de reedição à época da avaliação, sendo exigido que:

- O valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado, já mencionado anteriormente.
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reedição.

Logo, o valor do imóvel será aferido pela seguinte expressão matemática: $VI = (VT + VB) \times FC$, (1); Onde:

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno;

VB - Valor da Benfeitoria;

FC - Fator de Comercialização (Será adotada a unidade, ou seja, $Fc = 1,00$).

Sendo assim, passamos a apresentar as características e os cálculos avaliatórios dos imóveis em questão.

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, bancos, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

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 fins residenciais, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º 730 de 11 de Julho de 2011, o imóvel está localizado na "ZO - Zona da Orla".

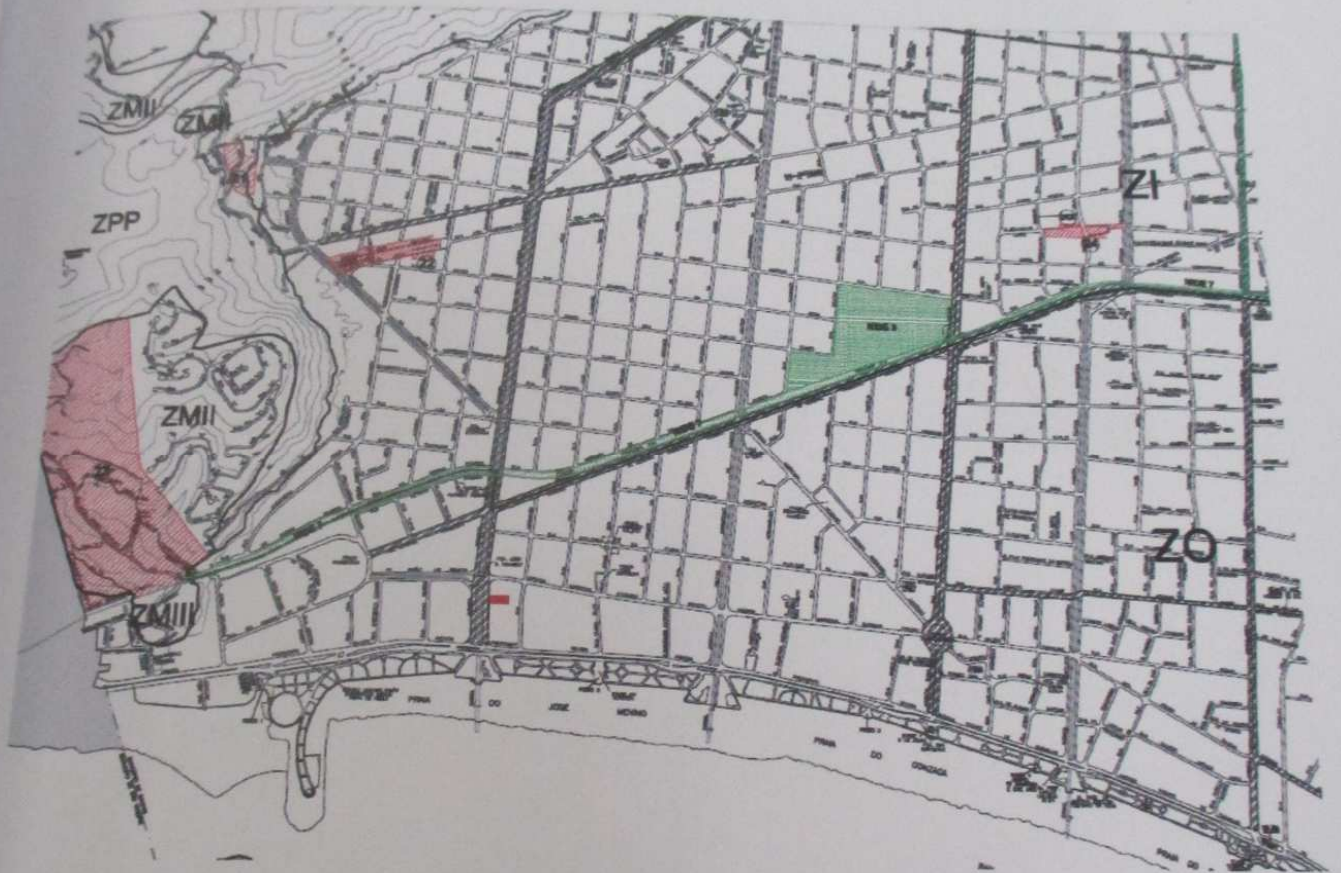


Figura 01: Cópia parcial da planta de uso e ocupação do solo.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

2.6 - Edifício Carimam.

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



FOTO 1 : Vista do logradouro do imóvel.



FOTO 2 : Vista da fachada do imóvel.



FOTO 3: Outra vista da fachada do imóvel.



FOTO 4: Outra vista da fachada do imóvel.

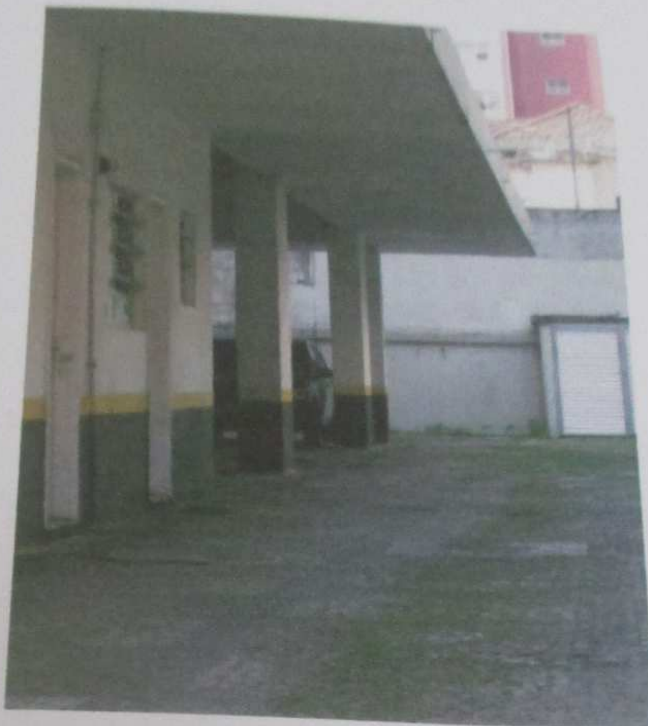


FOTO 5: Vista do térreo do imóvel.

(Continua às fls. 16)

Unidade N.º11

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um conjunto residencial sob n.º11, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, do "Condomínio Edifício Caríman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço com dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.033 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 6 : Vista da sala do imóvel



FOTO 7: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 8: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 9: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 10: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 11: Vista do banheiro do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 1 (Ap11)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$300.326,63. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

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

VI ~ R\$300.000,00.

Unidade N.º12

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um conjunto residencial sob n.º12, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.042 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - Aspectos ambientais

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

4. VISTORIA

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado.



FOTO 12: Vista do número do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 1
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$285.755,94. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 04.

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

VI ~ R\$285.000,00.

Unidade N.º13

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um conjunto residencial sob n.º13, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, do "Condomínio Edifício Caríman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.051 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 13: Vista do cozinha do imóvel.



FOTO 14: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 15: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 16: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 17: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 18: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 19: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 20: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 21 : Vista do banheiro do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 1 (Ap13)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$285.755,94. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 05.

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

VI ~ R\$285.000,00.

Unidade N.º21

**Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.**

Vol



e outro

o)
EIRO

nior

Cap

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um conjunto residencial sob n.º21, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, do "Condomínio Edifício Caríman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.034 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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.

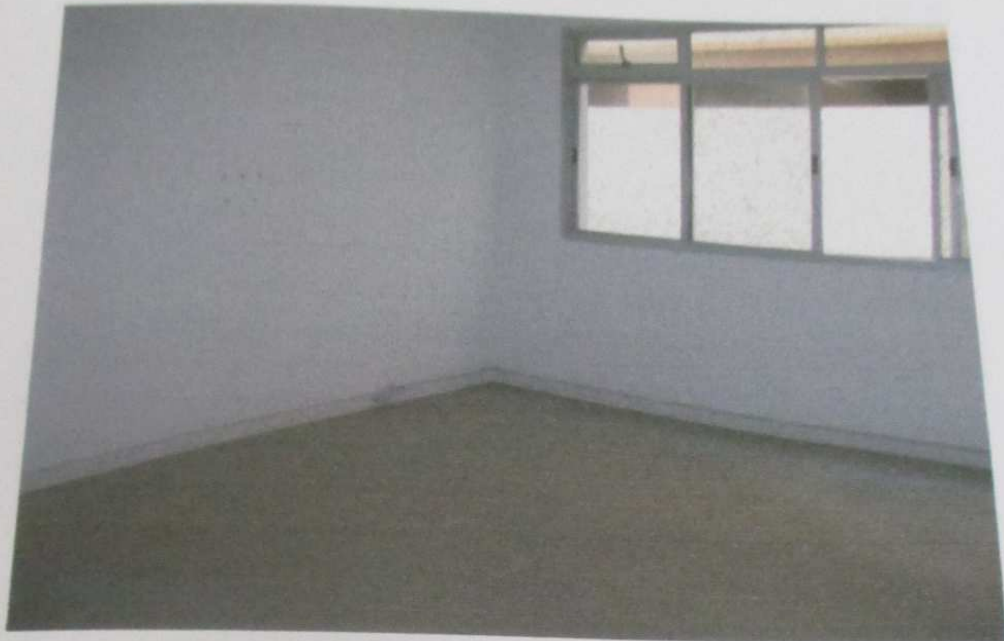


FOTO 22 : Vista da sala do imóvel.



FOTO 23 : Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 24: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 25: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 26: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 27: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 28 : Vista do banheiro do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 2 (Ap21)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$354.004,42. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 06.

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

VI ~ R\$355.000,00.

Unidade N.º22

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um conjunto residencial sob n.º22, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.043 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 29 : Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 30 : Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 31: Vista da sala do imóvel.



FOTO 32: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 33: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 34: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 35: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 2 (Ap22)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$319.687,76. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 07.

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

VI ~ R\$319.000,00.

Unidade N.º23

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º23, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula nº39.052 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 36 : Vista da área de serviço e banheiro de dependências da empregada.

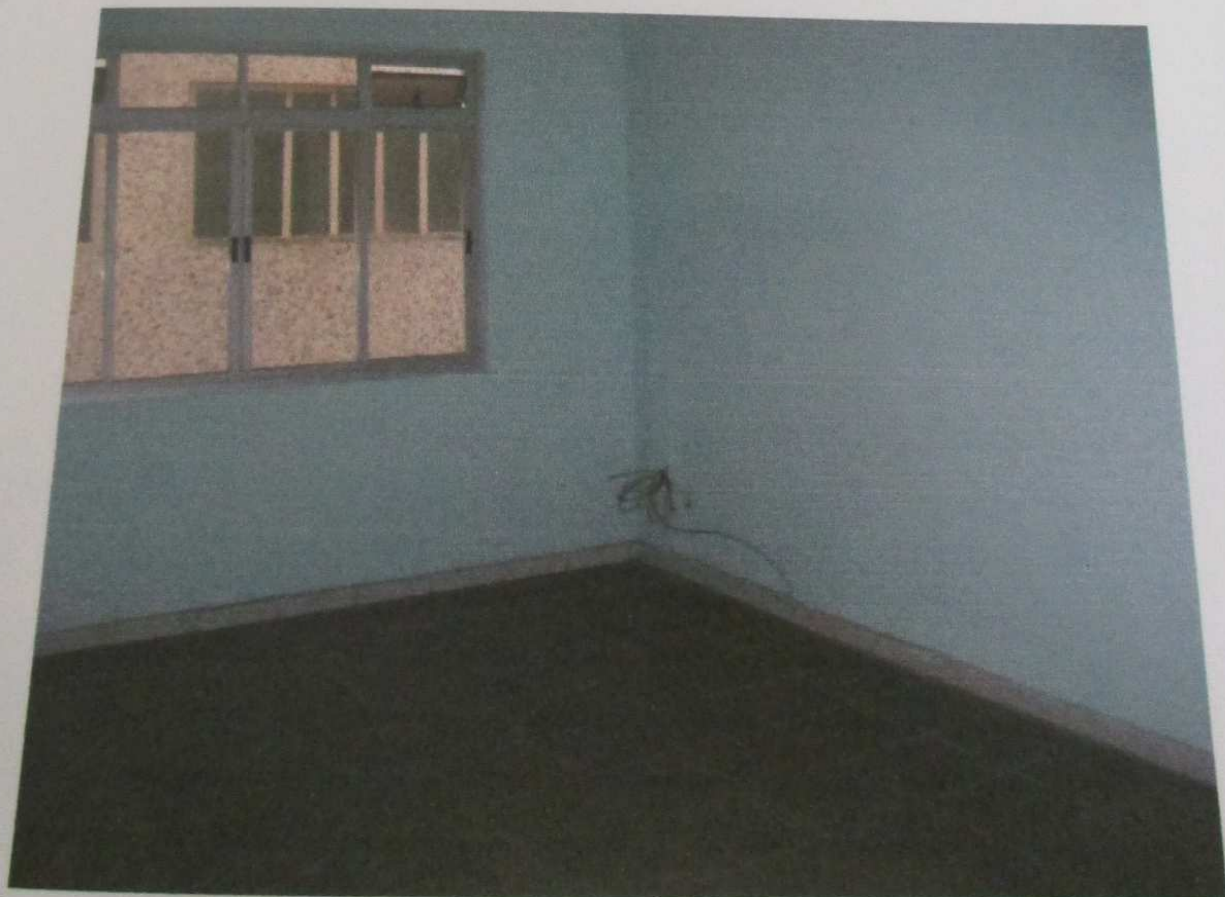


FOTO 37 : Vista da sala do imóvel.



FOTO 38: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 39: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 40: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 41: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 2 (Ap23)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$319.687,76. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 08.

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

VI ~ R\$319.000,00.

Unidade N.º31

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º31, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. Na sala e corredor piso de tábua corida, dormitórios cimentados e nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.035 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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.

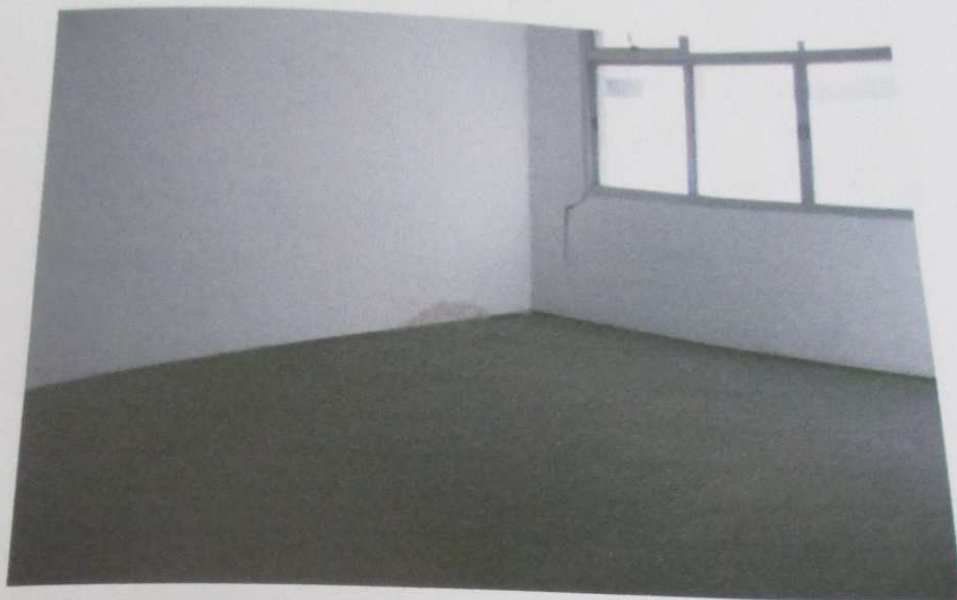


FOTO 42: Vista da sala do imóvel.



FOTO 43: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 44 : Vista da área de serviço do imóvel.





FOTO 46: Vista do banheiro do imóvel.

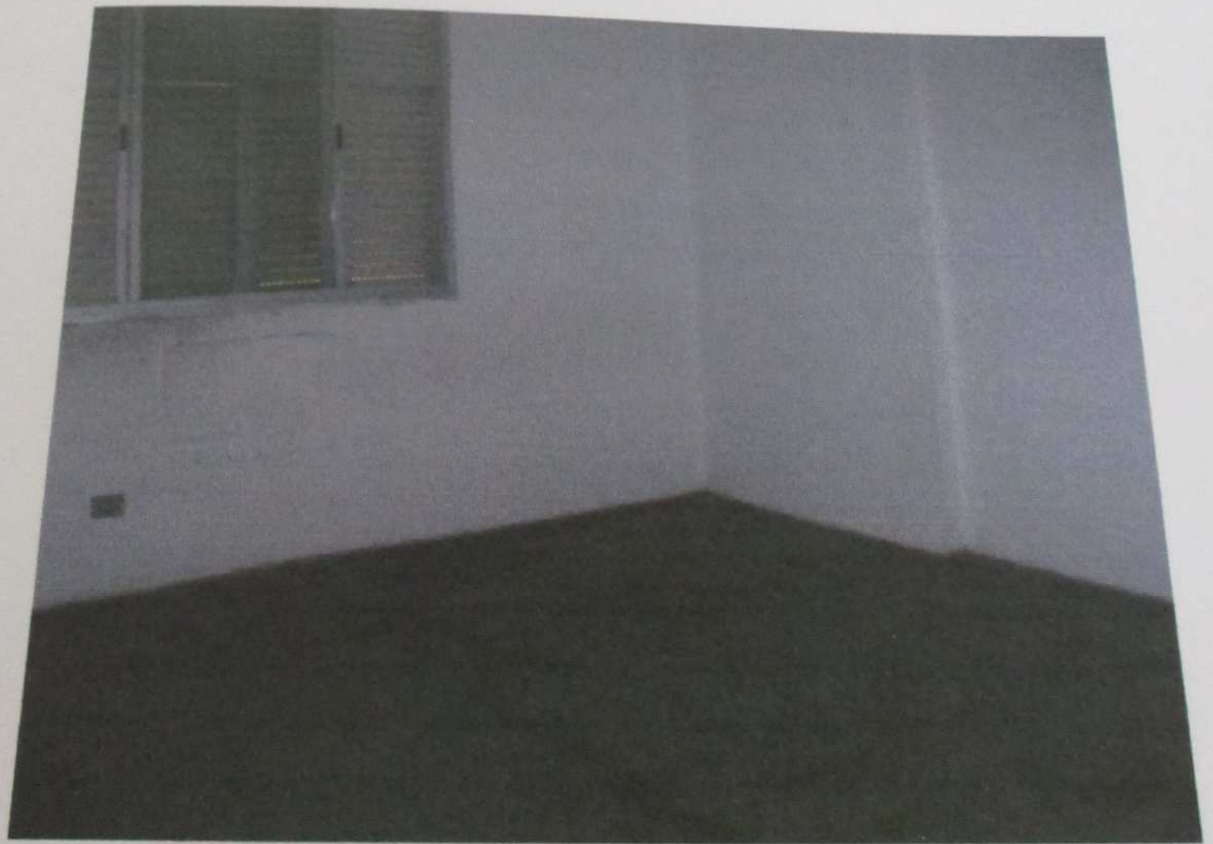


FOTO 47: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 48: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 49: Vista do banheiro do imóvel.

5 - AVALIACÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 3 (Ap31)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$ 298.075,07. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 09.

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

VI ~ R\$300.000,00.

Unidade N.º32

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º32, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. Na sala e corredor piso de tábua corrida e dormitórios cimentados, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.044 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de m 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 50 : Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 51 : Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 52: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 53: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 54 : Vista do banheiro do imóvel.

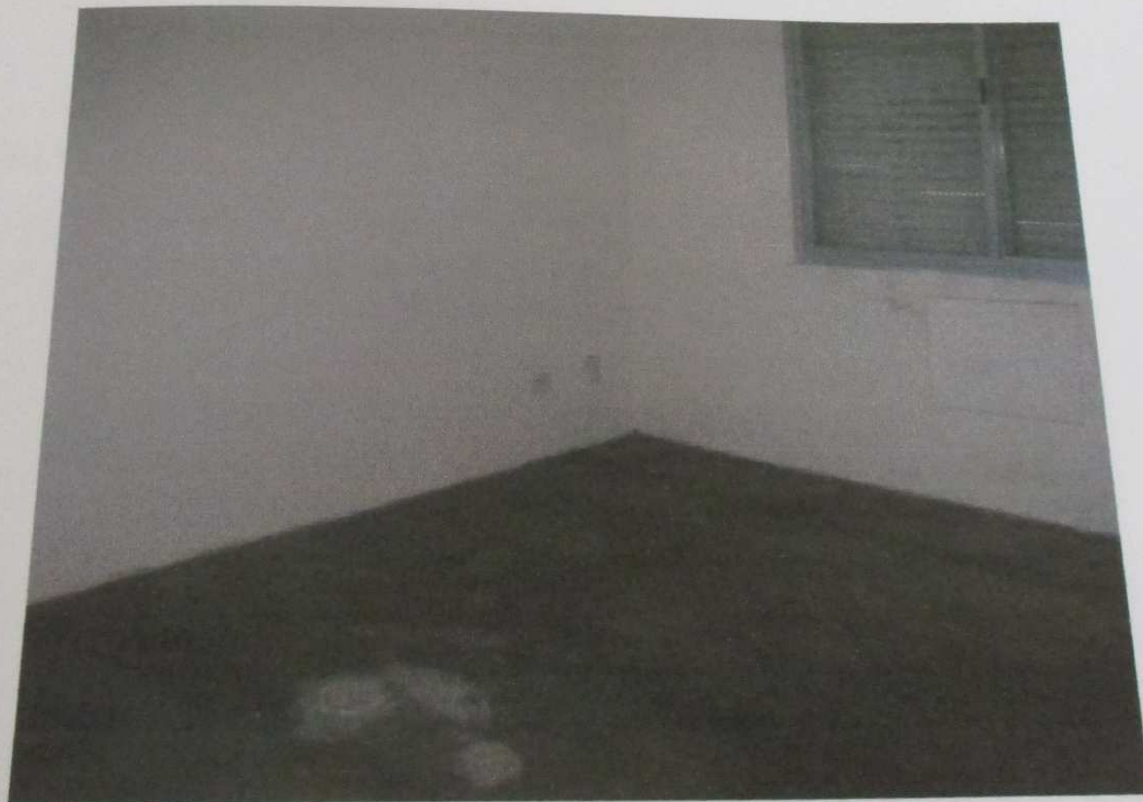


FOTO 55 : Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 56 : Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 57 : Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 3 (Ap32)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$282.764,31. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 10.

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

VI ~ R\$283.000,00.

Unidade N.º33

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º33, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.053 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 58: Vista da área de serviço e banheiro de dependências da empregada.



FOTO 59: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 60: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 61: Vista da sala do imóvel.

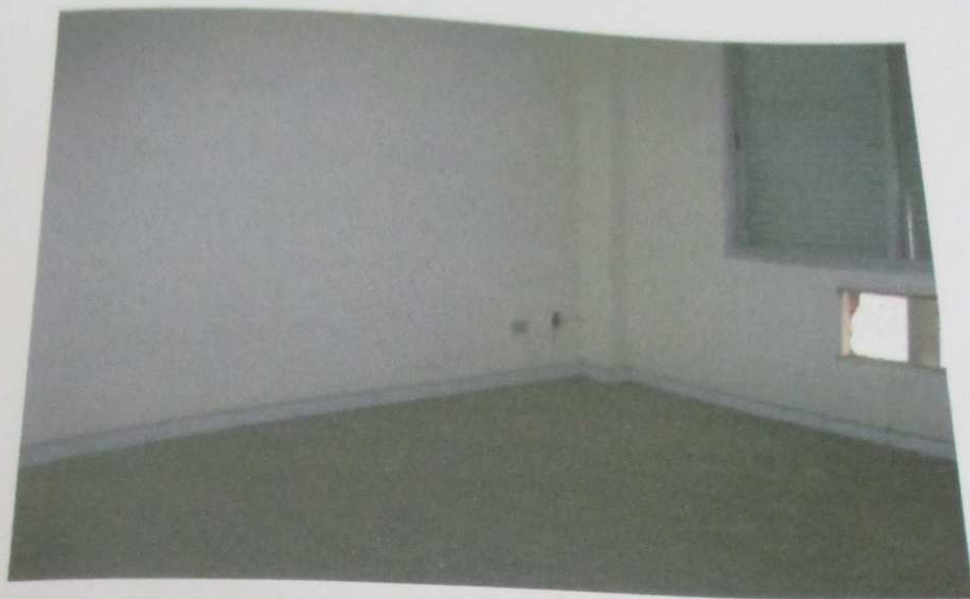


FOTO 62: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 63: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 64: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 65: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 3 (Ap33)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R282.764,31. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 11.

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

VI ~ R\$283.000,00.

Unidade N.º41

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º41, localizado no quarto andar ou quinto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula nº39.036 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - Aspectos ambientais

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

4. VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, o morador deixou o imóvel fechado.

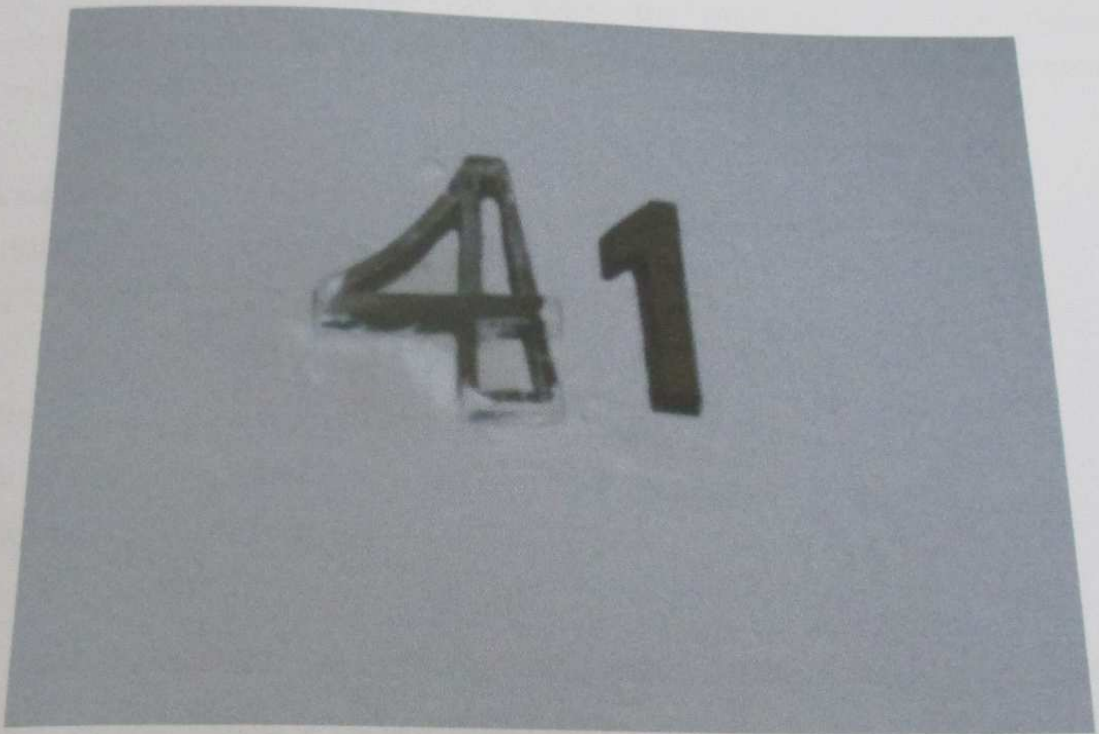


FOTO 66: Vista do detalhe do número do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 4 (Ap41)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$366.660,96. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 12.

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

VI ~ R\$366.000,00.

Unidade N.º42

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º42, localizado no quarto andar ou quinto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cimentado, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.045 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 67: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 68: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 69: Vista da sala do imóvel.



FOTO 70: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 71: Vista do banheiro do imóvel.

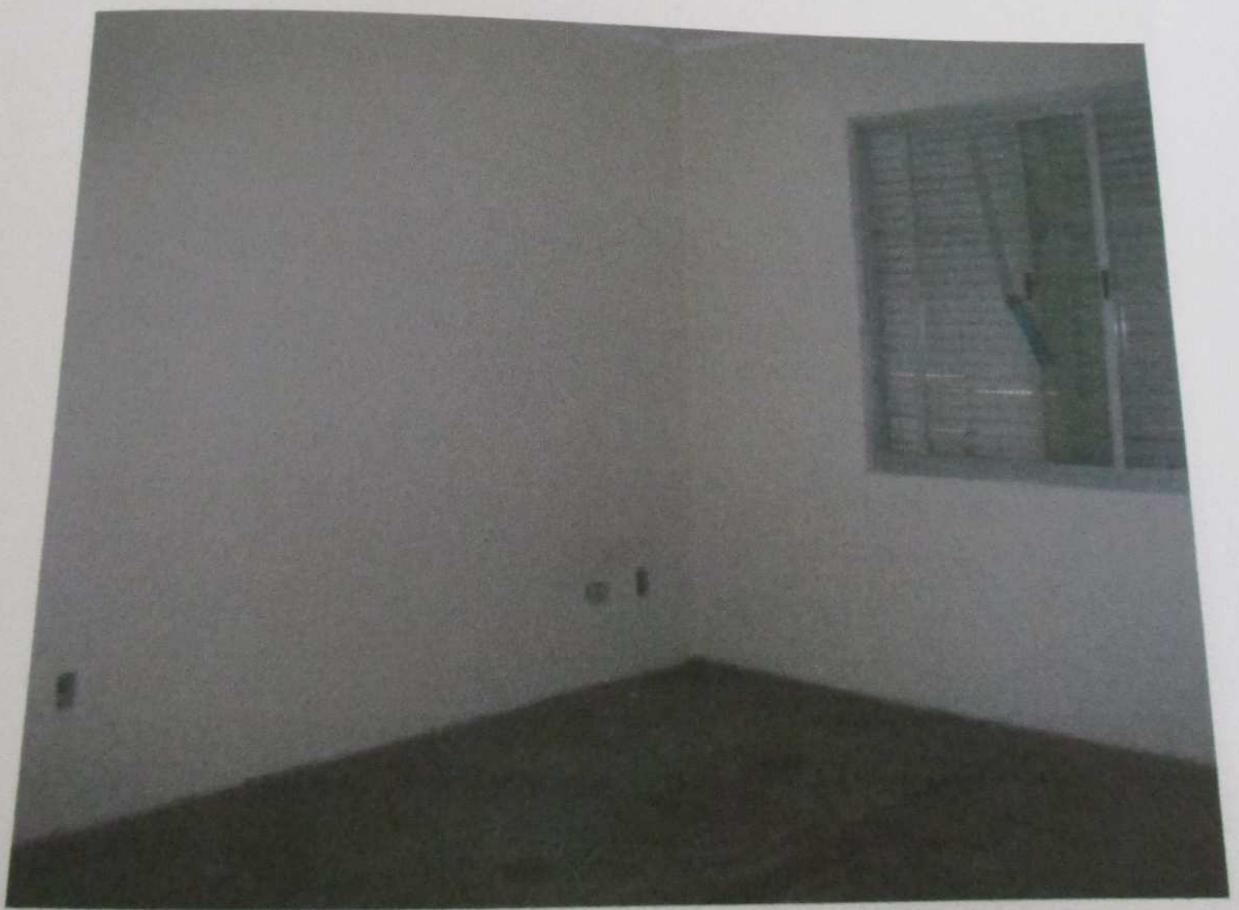


FOTO 72: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 73: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 74: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 4 (Ap42)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$285.176,69. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 13.

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

VI ~ R\$285.000,00.

Unidade N.º43

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º43, localizado no quarto andar ou quinto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.054 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 75: Vista da área de serviço e banheiro de dependências da empregada.





FOTO 77 : Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 78 : Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 79: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 80: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 81 : Vista da sala do imóvel.



FOTO 82 : Vista da cozinha do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 4 (Ap43)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$285.176,69. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 14.

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

VI ~ R\$286.000,00.

Unidade N.º51

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º51, localizado no quinto andar ou sexto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.037 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 83 : Vista da sala do imóvel.



FOTO 84



FOTO 85: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 86: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 87: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 88: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 89: Vista do banheiro do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 5 (Ap51)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$368.138,55. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 15.

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

VI ~ R\$368.000,00.

Unidade N.º52

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º52, localizado no quinto andar ou sexto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.046 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 90: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 91: Vista da área de serviço do imóvel.

000352



FOTO 92: Vista da sala do imóvel.

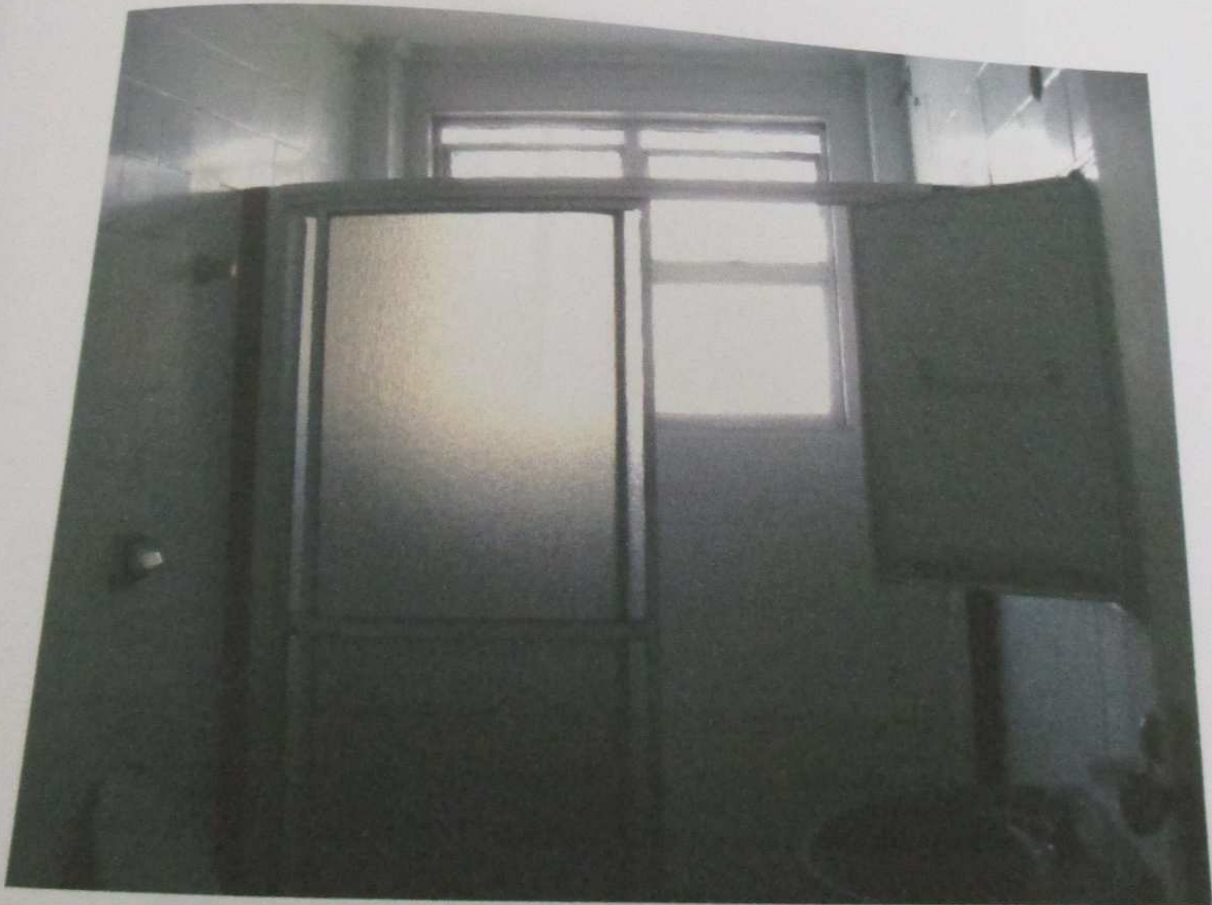


FOTO 93: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 94: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 95: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 96: Vista do dormitório do imóvel.

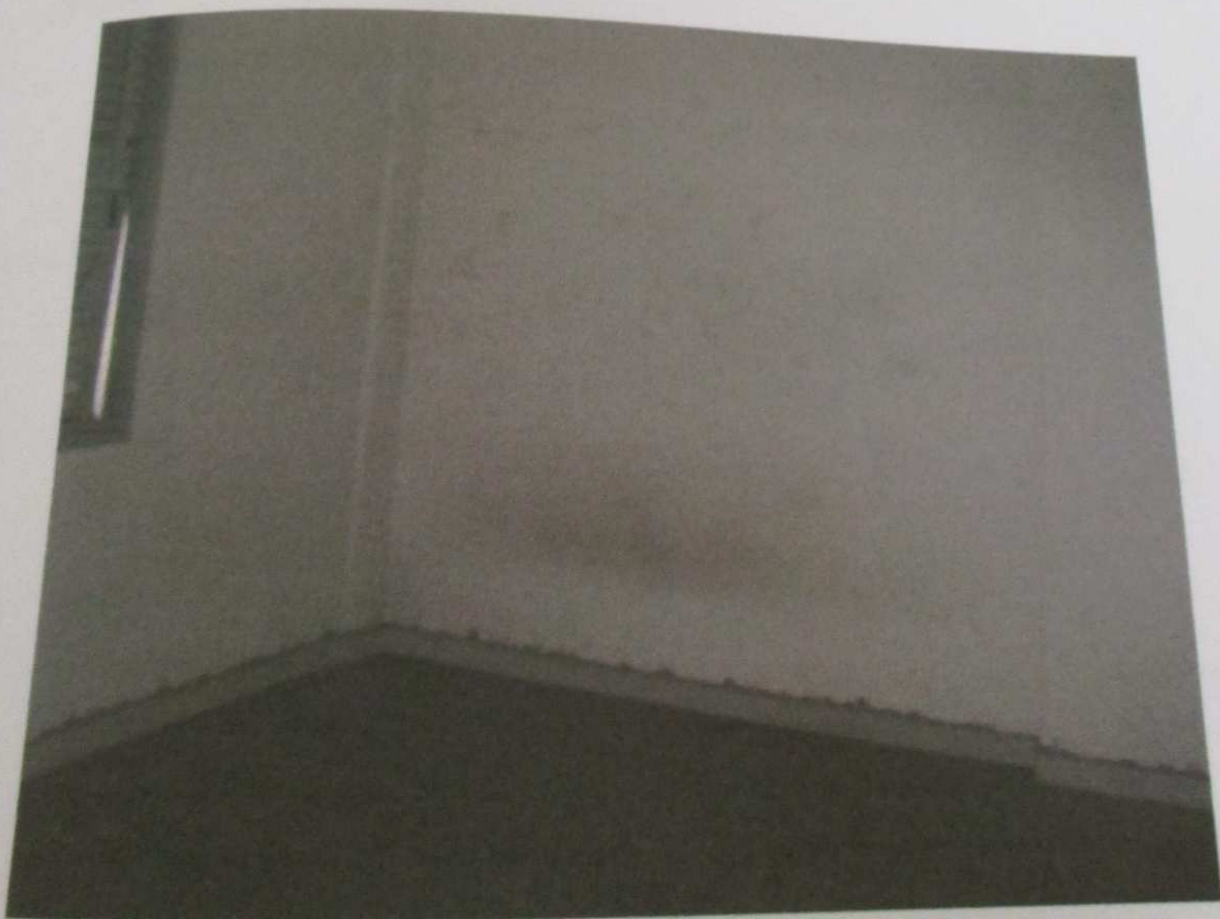


FOTO 97: Vista do dormitório do imóvel.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

8.1 - 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 Útil	: 122,70 m ²
• Andar	: 5 (Ap52)
• PN	: 0 (Não)
• PA	: 0 (Não)
• Bairro	: 1 (José Menino)
• Ano	: 3 (2013)
• EqNovo:	: 0 (Não)

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

R\$286.300,24. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 16.

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

VI ~ R\$286.000,00.

Unidade N.º53

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

000357

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º53, localizado no quinto andar ou sexto pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suite, área de serviço e dependências de empregada. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.055 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - Aspectos ambientais

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

4. VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado.

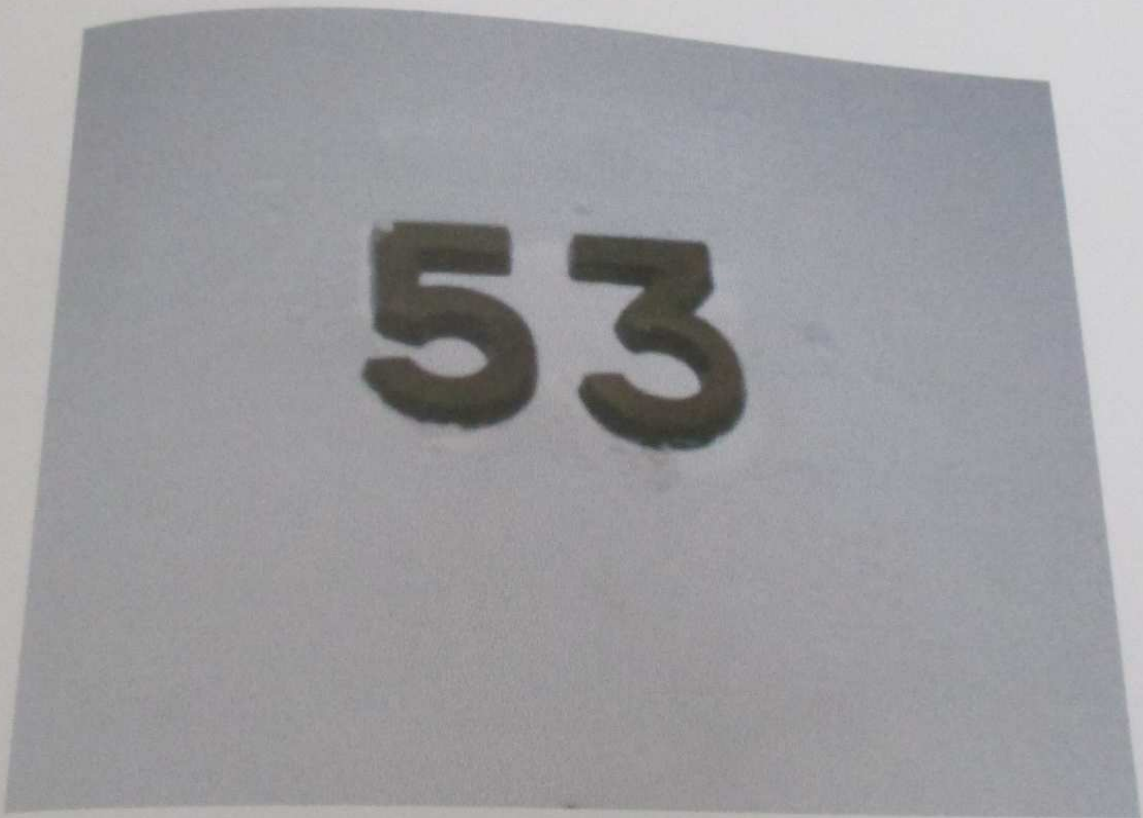


FOTO 98: Vista do detalhe do número do imóvel.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

000359

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

8.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 5 (Ap53)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$286.300,24. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 17.

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

VI ~ R\$286.000,00.

Unidade N.º61

AV Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º61, localizado no sexto andar ou sétimo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto, bancadas de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.038 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 99: Vista da sala do imóvel.



FOTO 100: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 101: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 102: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 6 (Apó1)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R350.689,89. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 18.

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

VI ~ R\$350.000,00.

Unidade N.º62

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º62, localizado no sexto andar ou sétimo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.047 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 103: Vista da cozinha do imóvel.





FOTO 105: Vista da sala do imóvel.

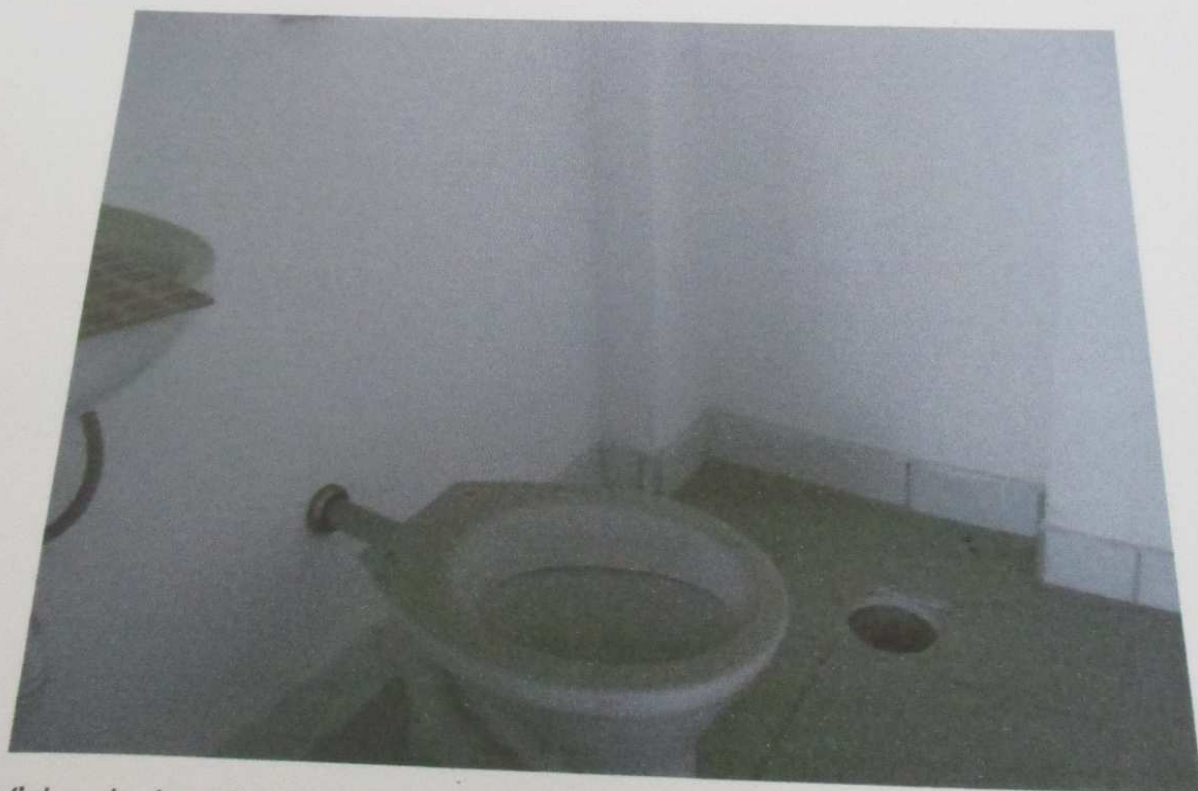


FOTO 106: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 107: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 108: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 109: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 110: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 111: Vista do banheiro do imóvel.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 6 (Ap62)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$286.912,41. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 19.

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

VI ~ R\$287.000,00.

Unidade N.º63

**Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.**

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º63, localizado no sexto andar ou sétimo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso em ardósia, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula nº39.056 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 obliteram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



FOTO 112: Vista da área de serviço e banheiro de dependências da empregada.



FOTO 113: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 114: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 115: Vista da sala do imóvel.

377



FOTO 116: Vista do banheiro do imóvel.

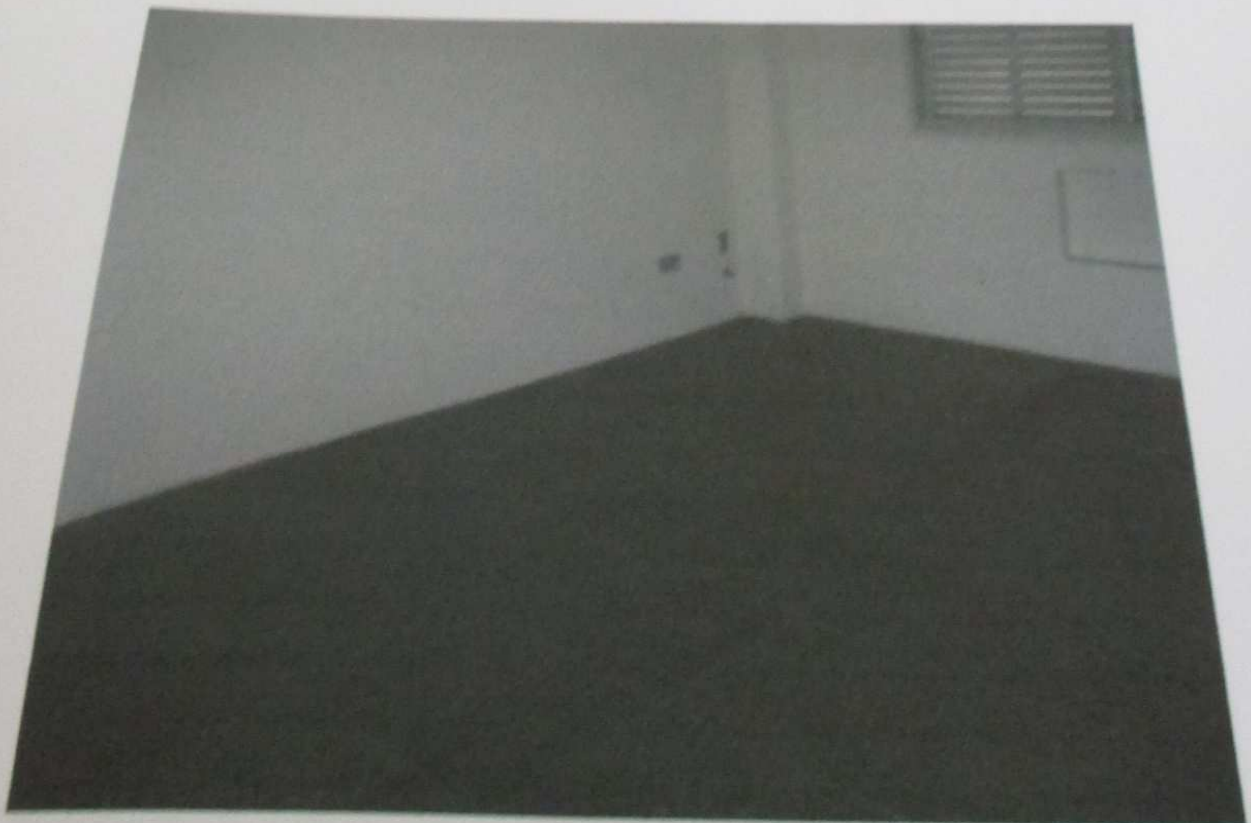


FOTO 117: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 118: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 119: Vista do dormitório do imóvel.

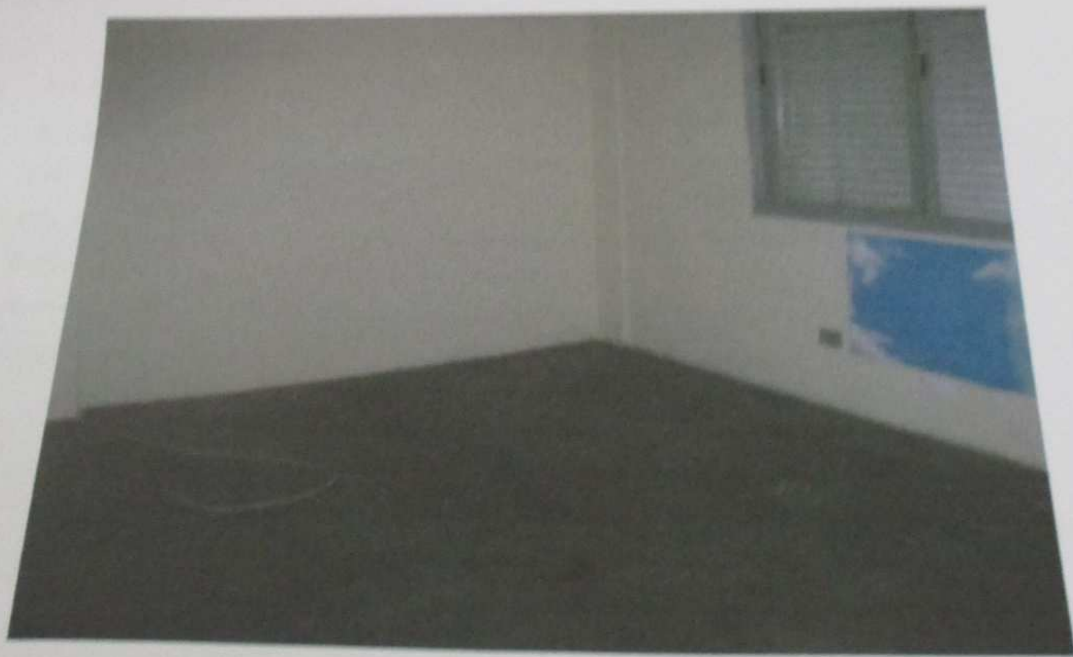


FOTO 120: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 6 (Ap63)
- PN : 0 (Não)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$ 286.912,41. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 20.

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

VI ~ R\$287.000,00.

Unidade N.º71

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º71, localizado no sétimo andar ou oitavo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.039 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 obliteraram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



FOTO 121 : Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 122 : Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 123: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 124: Vista da sala do imóvel.



FOTO 125: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 126: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 127: Vista do banheiro do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil** : 134,20 m²
- **Andar** : 7 (Ap71)
- **PN** : 1 (Sim)
- **PA** : 0 (Não)
- **Bairro** : 1 (José Menino)
- **Ano** : 3 (2013)
- **EqNovo:** : 0 (Não)

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

R\$369.417,35. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 21.

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

VI ~ R\$370.000,00.

Unidade N.º72

**Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.**

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º72, localizado no sétimo andar ou oitavo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. Na sala possui piso cerâmico e nos dormitórios carpete, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.048 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 128: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 129: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 130: Vista da sala do imóvel.



FOTO 131: Vista do banheiro do imóvel.

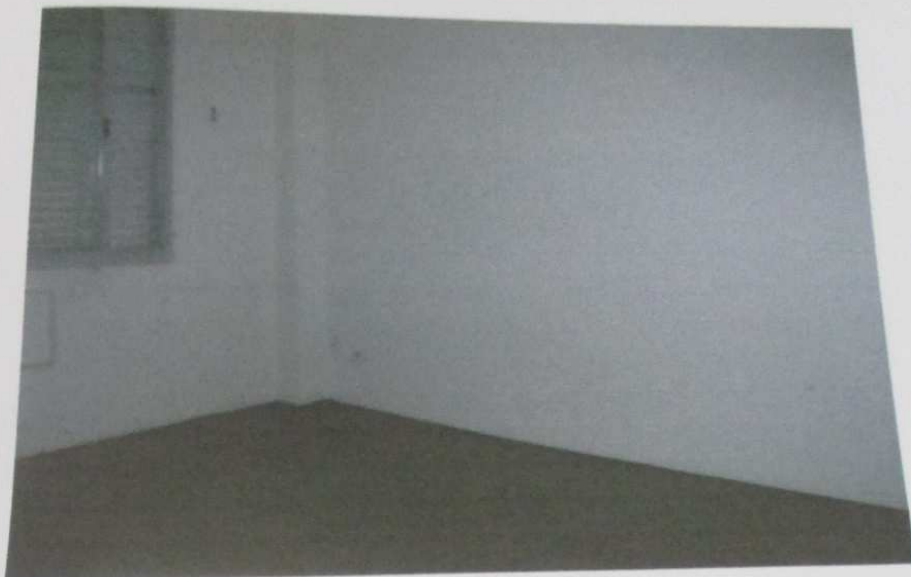


FOTO 132: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 133: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 134: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 135: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 7 (Ap72)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$351.557,38. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 22.

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

VI ~ R\$ 350.000,00.

Unidade N.º73

**Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.**

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º73, localizado no sétimo andar ou oitavo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suite, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.057 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,6349%, tendo a unidade à área útil de 122,70m², área comum de 31,26m², totalizando uma área de 153,96m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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.

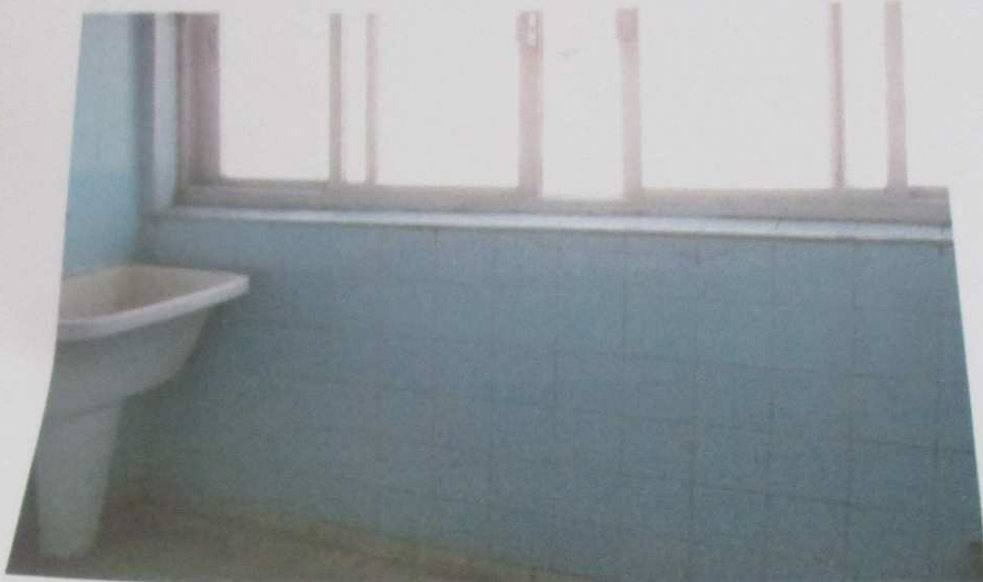


FOTO 136: Vista da área de serviço e banheiro de dependências da empregada.



37: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 138: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 139: Vista da sala do imóvel.



FOTO 140: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 141: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 142: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 143: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 144: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 122,70 m²
- Andar : 7 (Ap73)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$351.557,38. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 23.

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

VI ~ R\$350.000,00.

Unidade N.º81

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º81, localizado no oitavo andar ou nono pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.040 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - Aspectos ambientais

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

4. VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado.

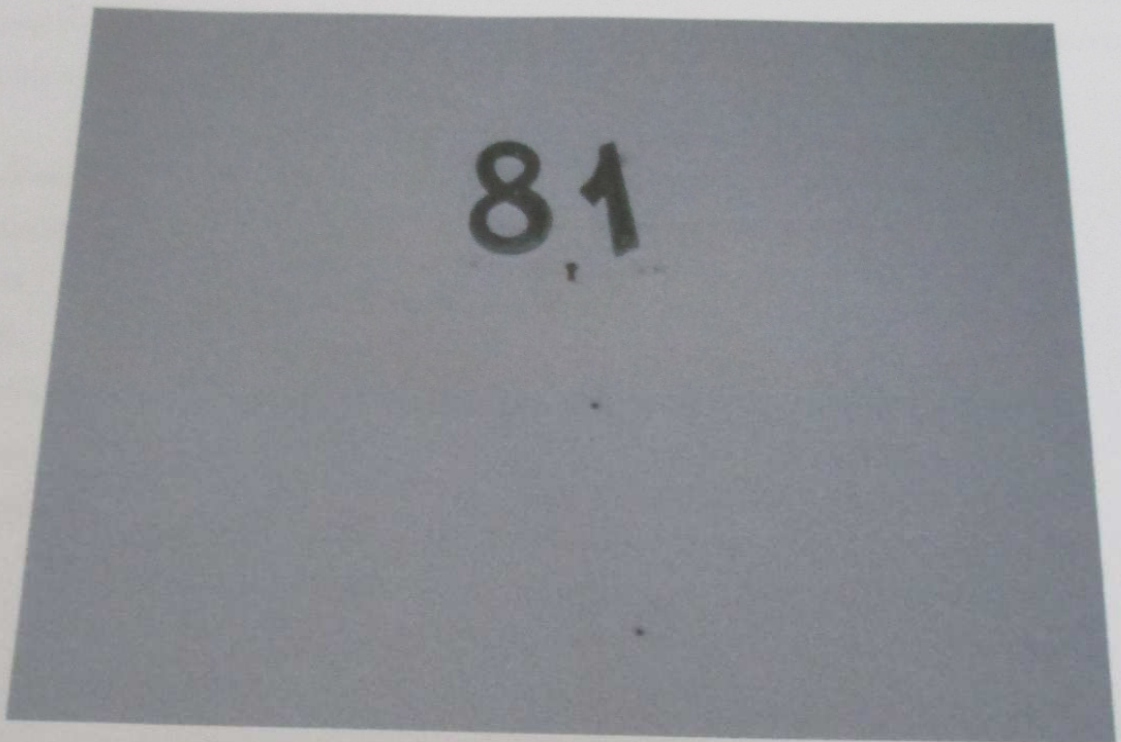


FOTO 145: Vista do detalhe do número do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 8 (Ap81)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$369.728,44. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 24.

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

VI ~ R\$373.000,00.

Unidade N.º82

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º82, localizado no oitavo andar ou nono pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suite, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.049 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,3327%, tendo a unidade à área útil de 112,50m², área comum de 28,67m², totalizando uma área de 141,17m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de melhoria 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 146: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 147: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 148: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 149: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 150: Vista da sala do imóvel.



FOTO 151: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 152: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 153: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 154: Vista do banheiro do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013**.

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

5.1 - 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 Útil** : 112,50 m²
- **Andar** : 8 (Ap82)
- **PN** : 1 (Sim)
- **PA** : 0 (Não)
- **Bairro** : 1 (José Menino)
- **Ano** : 3 (2013)
- **EqNovo:** : 0 (Não)

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

R\$374.767,33. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 25.

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

VI ~ R\$ 370.000,00.

Unidade N.º83

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º83, localizado no oitavo andar ou nono pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso em carpete, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.058 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,3327%, tendo a unidade à área útil de 112,50m², área comum de 28,67m², totalizando uma área de 141,17m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 155: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 156: Vista da sala do imóvel.



FOTO 157: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 158: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 159: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 160: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 161: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 162: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 163: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 112,50 m²
- Andar : 8 (Ap83)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$374.767,33. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 26.

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

VI ~ R\$370.000,00.

Unidade N.º91

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º91, localizado no nono andar ou décimo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso em carpete de madeira, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.041 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 164: Vista da sala do imóvel.



FOTO 165: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 166: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 167: Vista do dormitório do imóvel.

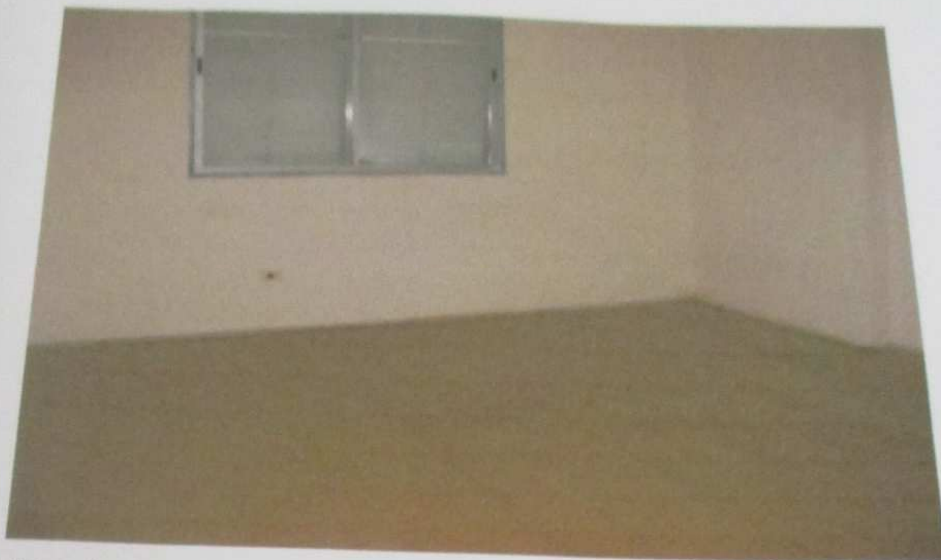


FOTO 168: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 169: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 170: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 171: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 172: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 173: Vista da área de serviço do imóvel.

5 - AVALIACÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 9 (Ap91)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$416.003,57. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 27.

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

VI ~ R\$ 420.000,00.

Unidade N.º92

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º92, localizado no nono andar ou décimo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula nº39.050 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,3327%, tendo a unidade à área útil de 112,50m², área comum de 28,67m², totalizando uma área de 141,17m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 174: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 175: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 157 : Vista do banheiro do imóvel.

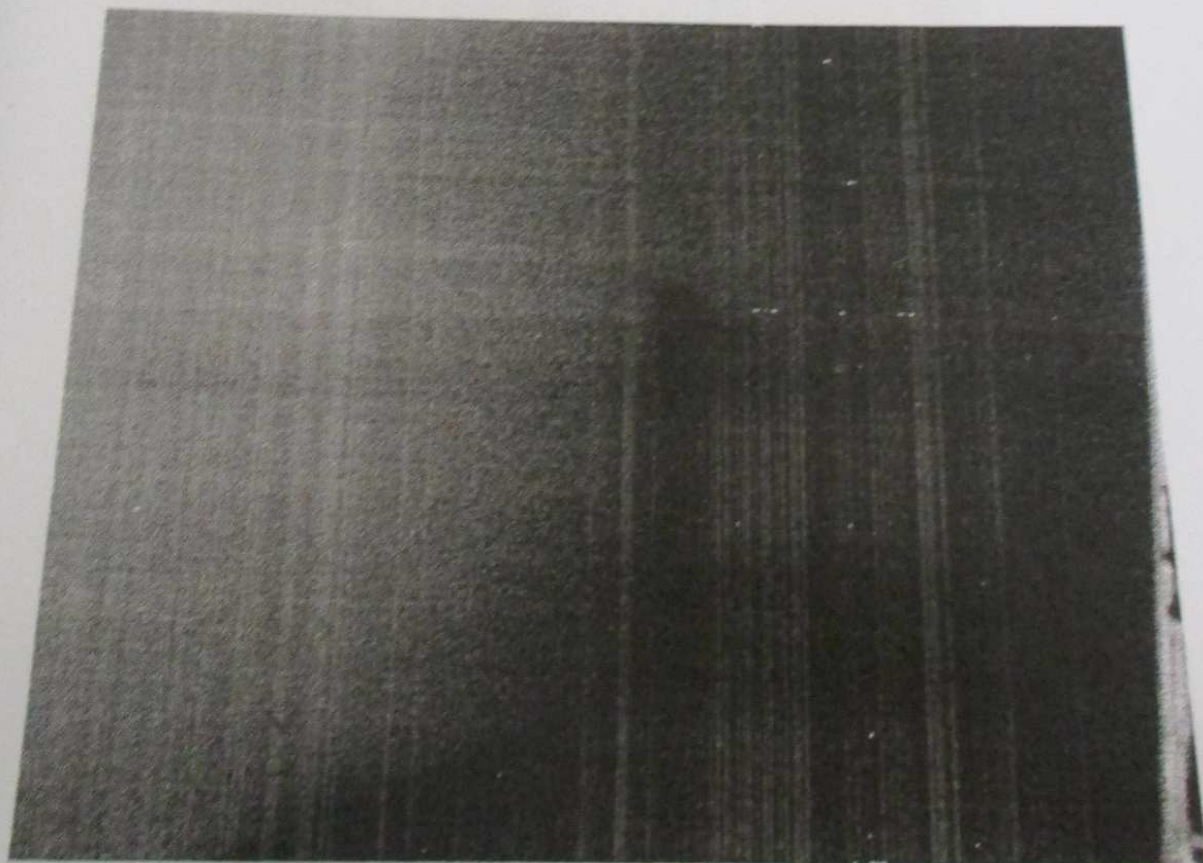
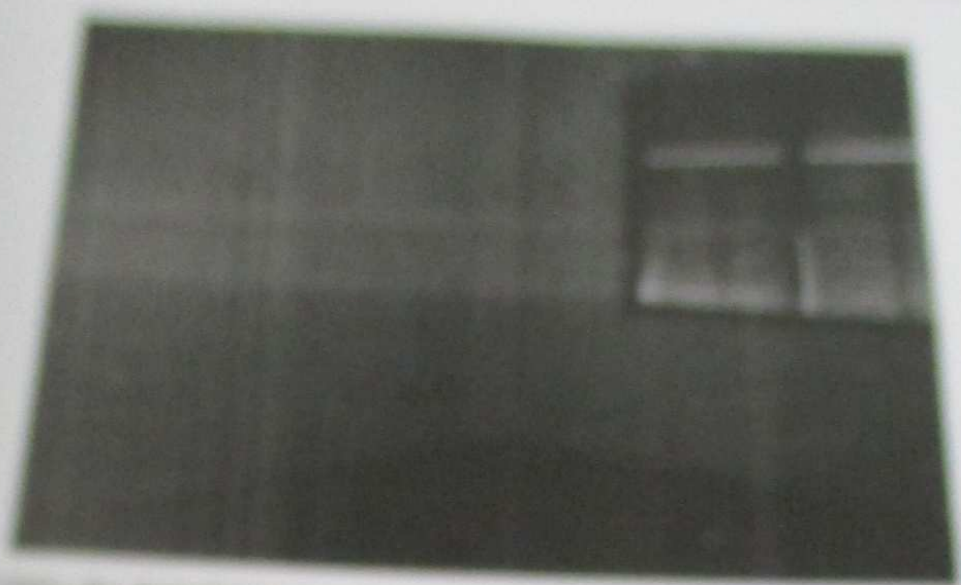


FOTO 158 : Vista do dormitório do imóvel.



1917. 1917. 1917. 1917. 1917.



1917. 1917. 1917. 1917. 1917.



FOTO 161: Vista do dormitório do imóvel.

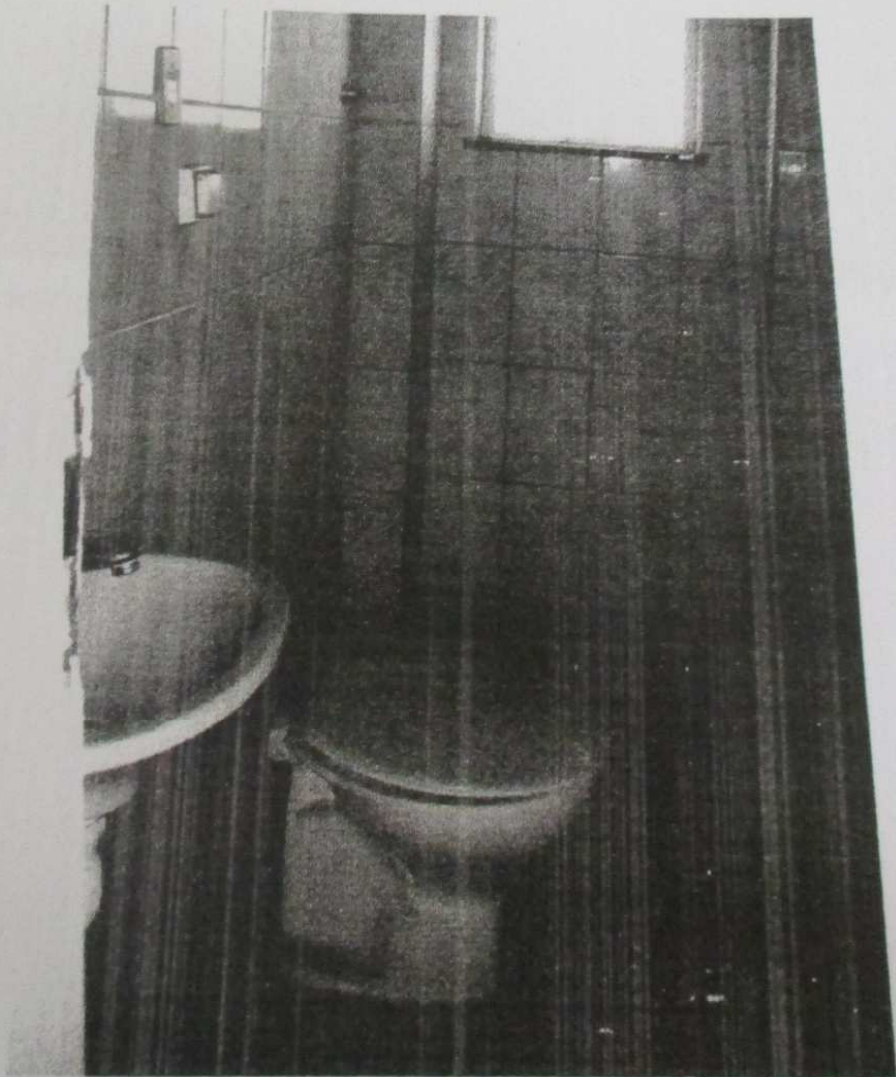


FOTO 162: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 163: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil** : 112,50 m²
- **Andar** : 8 (Ap83)
- **PN** : 1 (Sim)
- **PA** : 0 (Não)
- **Bairro** : 1 (José Menino)
- **Ano** : 3 (2013)
- **EqNovo:** : 0 (Não)

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

R\$374.767,33. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 26.

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

VI ~ R\$370.000,00.

Unidade N.º91

**Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.**

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º91, localizado no nono andar ou décimo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso em carpete de madeira, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula nº39.041 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,9756%, tendo a unidade à área útil de 134,20m², área comum de 34,20m², totalizando uma área de 168,40m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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.

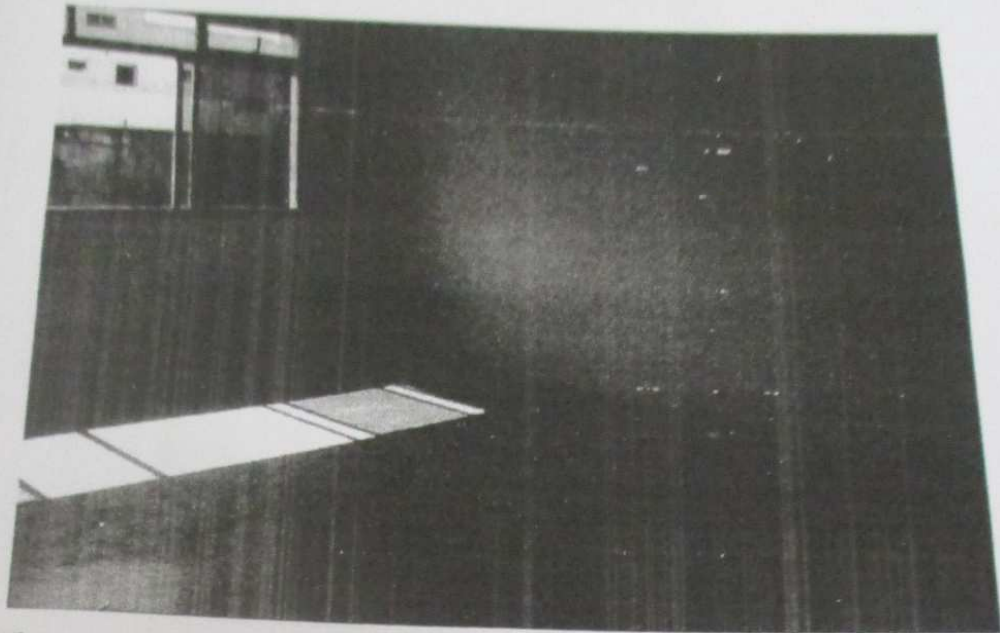


FOTO 164: Vista da sala do imóvel.

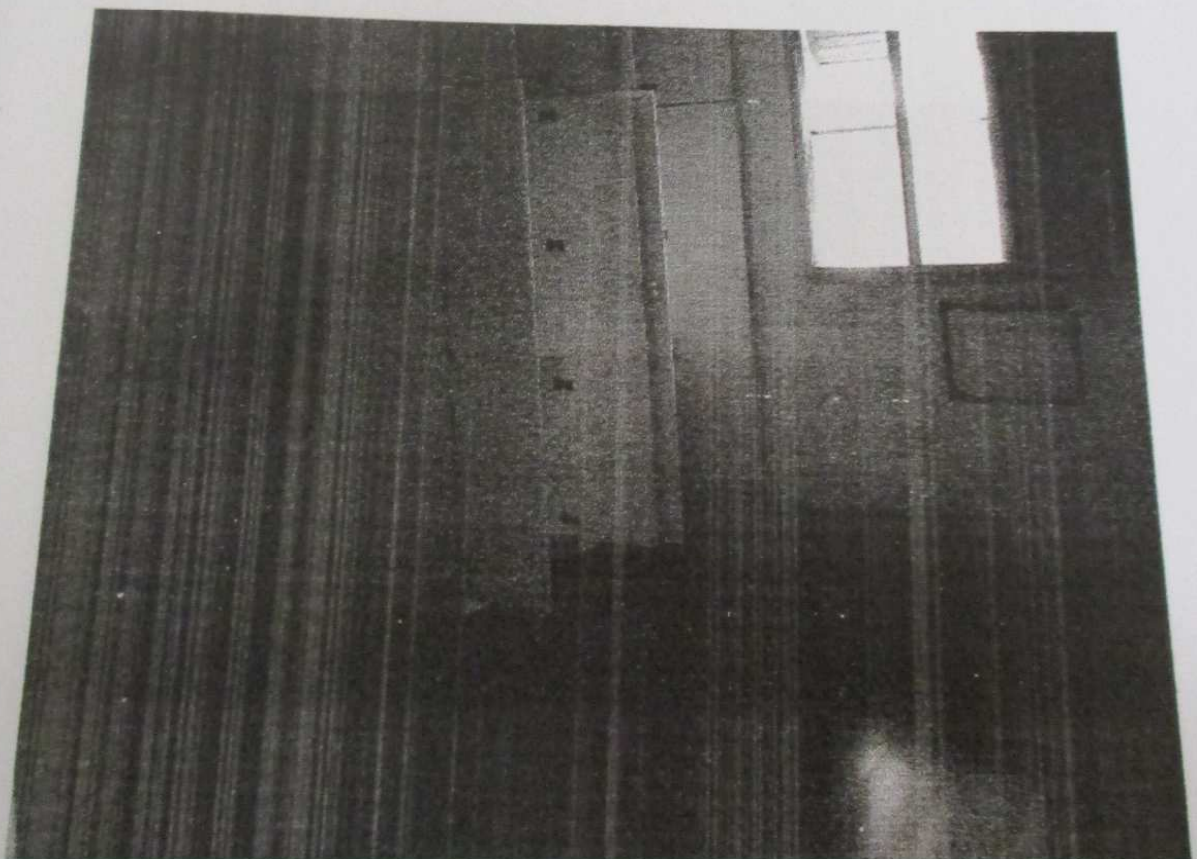


FOTO 165: Vista do dormitório do imóvel.

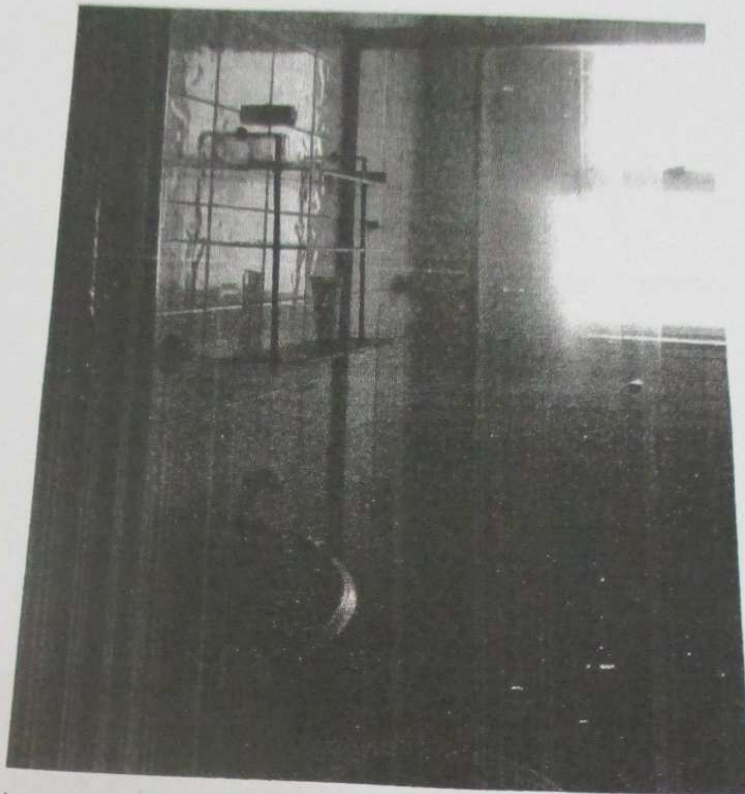


FOTO 166: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 167: Vista do dormitório do imóvel.

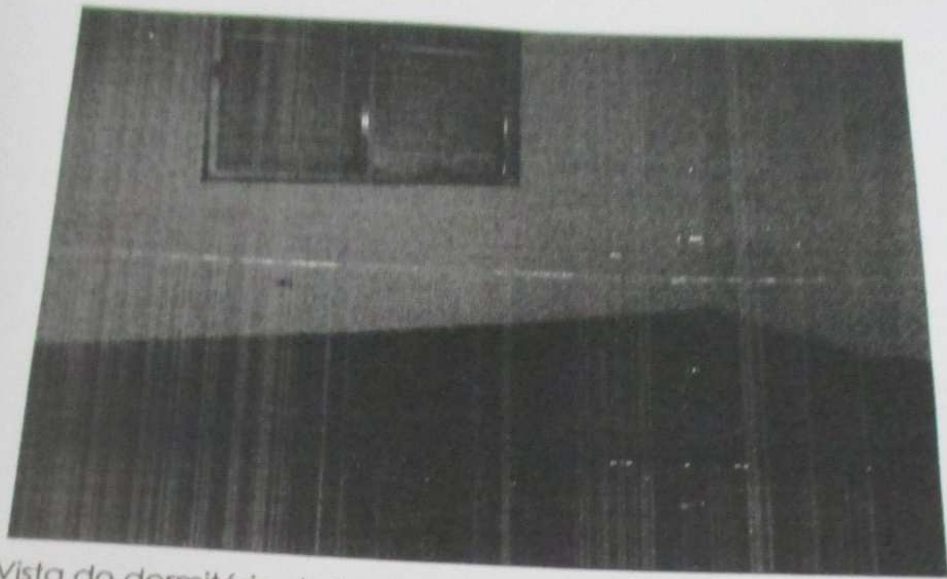


FOTO 168: Vista do dormitório do imóvel.

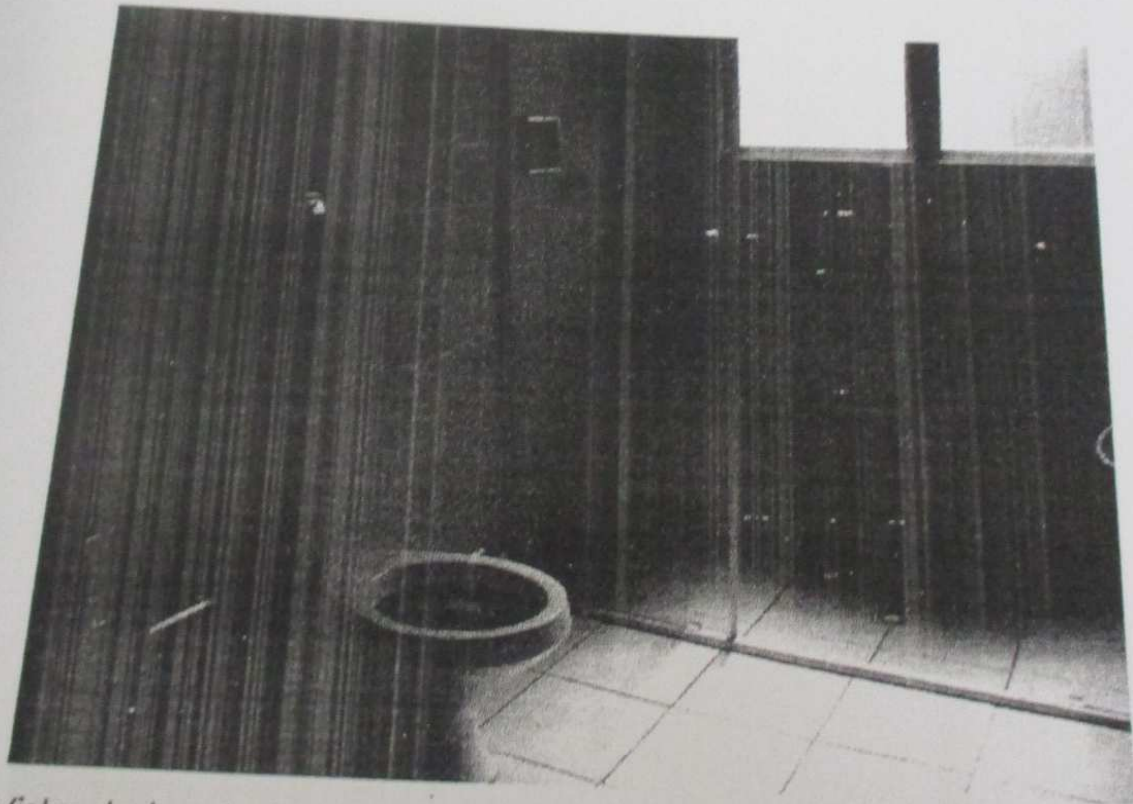


FOTO 169: Vista do banheiro do imóvel.

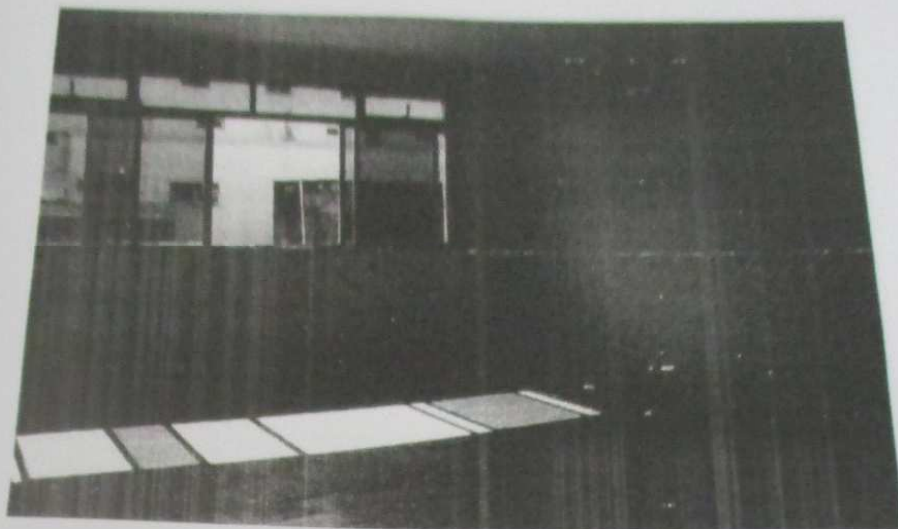


FOTO 170 : Vista do dormitório do imóvel.

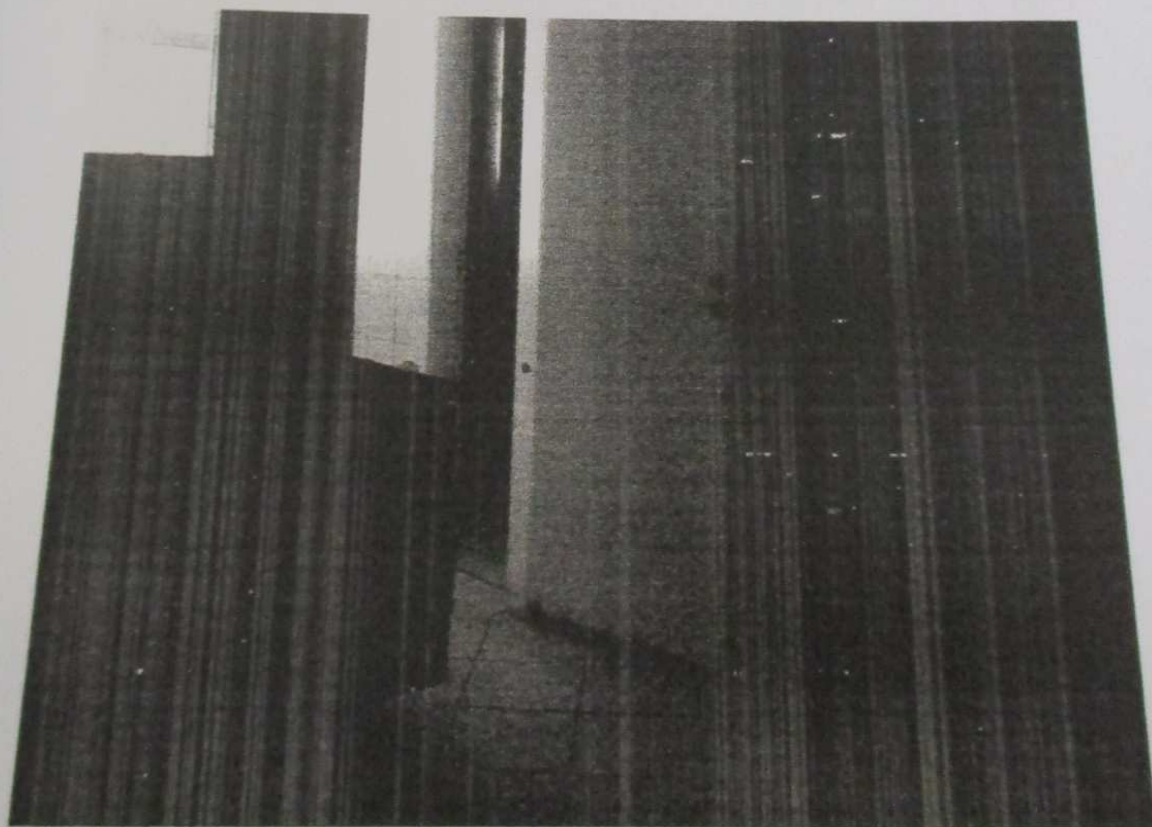


FOTO 171 : Vista da cozinha do imóvel.

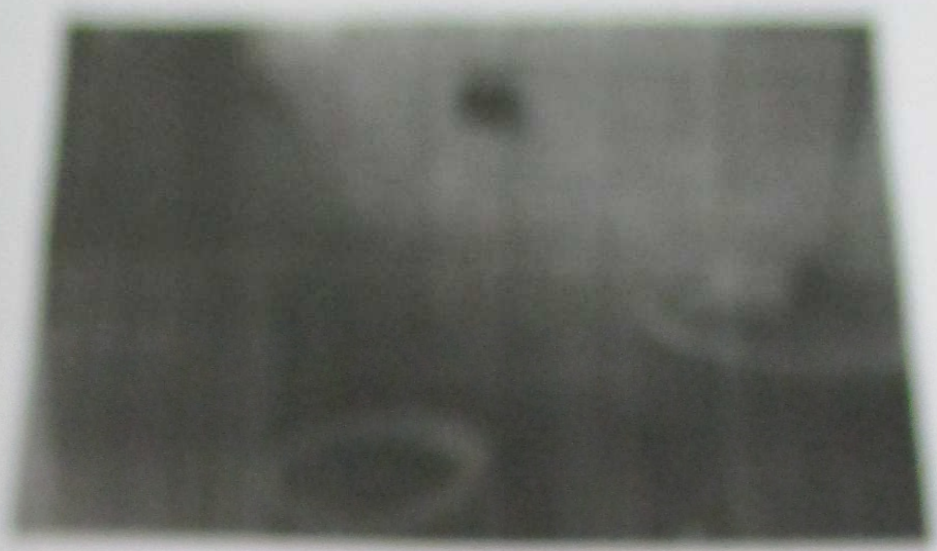


FIGURE 1. [Illegible text]



FIGURE 2. [Illegible text]

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil : 134,20 m²
- Andar : 9 (Ap91)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$416.003,57. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 27.

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

VI ~ R\$ 420.000,00.

Unidade N.º92

Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º92, localizado no nono andar ou décimo pavimento, do "Condomínio Edifício Cariman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No interior possui piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.050 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,3327%, tendo a unidade à área útil de 112,50m², área comum de 28,67m², totalizando uma área de 141,17m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 174: Vista da cozinha do imóvel.

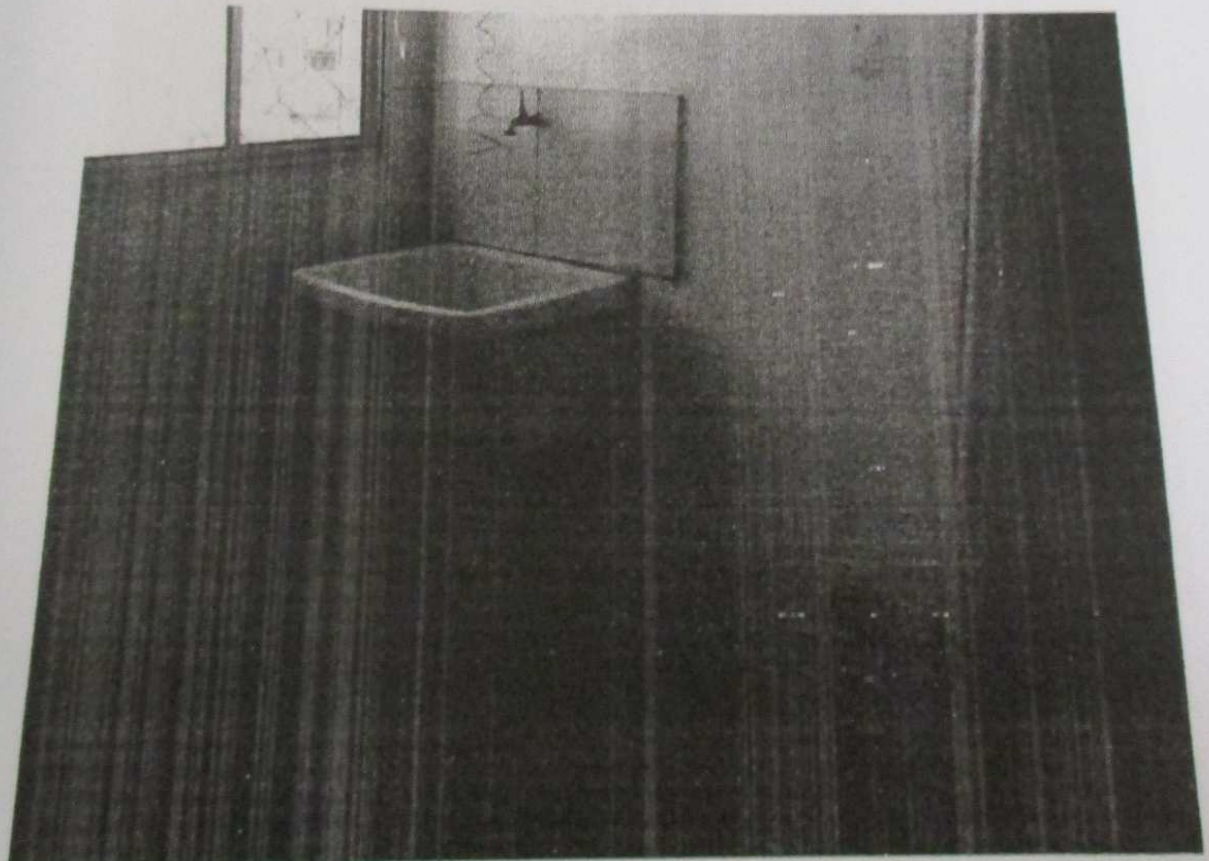


FOTO 175: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 176: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 177: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 178: Vista da sala do imóvel.



FOTO 179: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 180: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 181: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 182: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 183: Vista do banheiro do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO - VALOR DO IMÓVEL

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2013.

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

5.1 - 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 Útil** : 112,50 m²
- **Andar** : 9 (Ap92)
- **PN** : 1 (Sim)
- **PA** : 0 (Não)
- **Bairro** : 1 (José Menino)
- **Ano** : 3 (2013)
- **EqNovo:** : 0 (Não)

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

R\$374.982,17. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 28.

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

VI ~ R\$379.000,00.

Unidade N.º93

**Av Senador Pinheiro Machado, nº 1021, Bairro José Menino -
Santos/SP.**

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sob n.º93, localizado no nono andar ou décimo pavimento, do "Condomínio Edifício Caríman". Contendo: Uma sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte, área de serviço e dependências de empregada. No dormitório possui piso em carpete e na sala e corredor piso cerâmico, nas paredes e teto com pintura à base de látex. Nas áreas úmidas apresenta paredes revestidas com azulejos até o teto. Esquadrias de alumínio. Nas áreas de recuo mosaico português e fachada em revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula n.º39.059 do 3º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 3,3327%, tendo a unidade à área útil de 112,50m², área comum de 28,67m², totalizando uma área de 141,17m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Médio com elevador", possuindo uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação da edificação "Regular – Necessitando de reparos importantes".

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - 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 184: Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 185: Vista da área de serviço e banheiro de dependências da empregada.



FOTO 186: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 187: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 188: Vista da sala do imóvel.



FOTO 189: Vista do banheiro do imóvel.

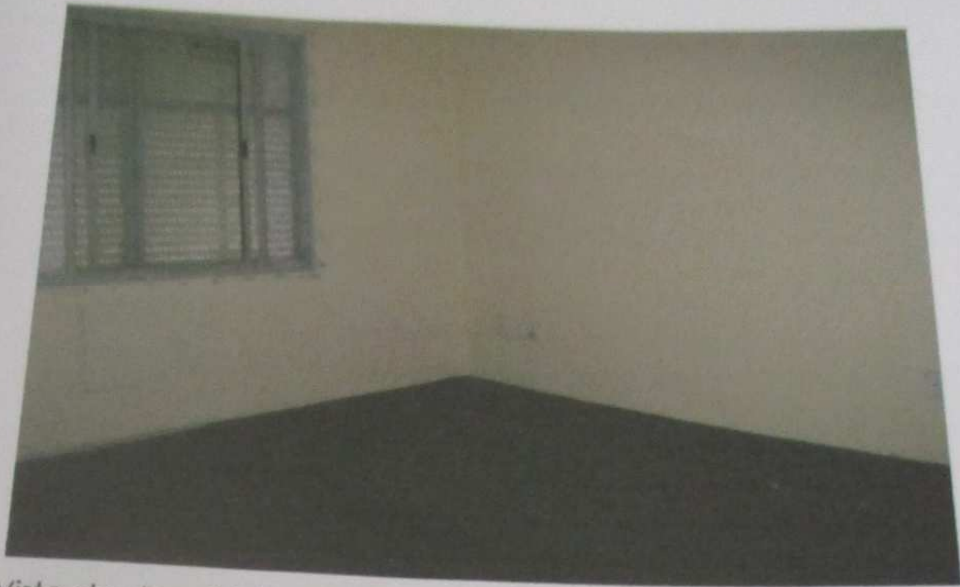


FOTO 190: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 191: Vista do banheiro do imóvel.

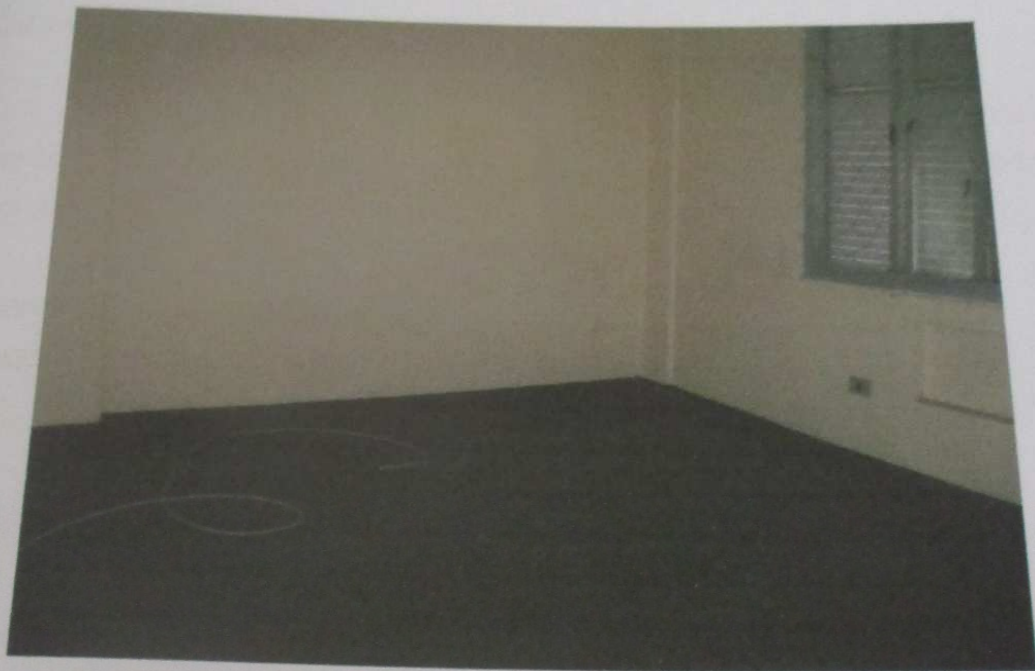


FOTO 192: Vista do dormitório do imóvel.

5 - AVALIAÇÃO.

Neste item, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **MAIO/2013.**

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

5.1 - 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 Útil : 112,50 m²
- Andar : 9 (Ap93)
- PN : 1 (Sim)
- PA : 0 (Não)
- Bairro : 1 (José Menino)
- Ano : 3 (2013)
- EqNovo: : 0 (Não)

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

R\$374.982,17. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 29.

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

VI ~ R\$379.000,00.

4ª PARTE : - VALORES.

Nesta parte, a perita realizou três estudos referentes aos valores dos imóveis para que se tenha o justo valor dos imóveis.

4.1 - VALOR VENAL DOS IMÓVEIS:

Conforme se podem contatar pelas Certidões de Valores Venais, objeto do anexo 30.01/30.06, a municipalidade atribui os mesmos valores venais, tanto para unidades localizadas no 1º andar, quanto as unidades do 9º andar de mesma área, em suma:

- Unidade com final "1 do 1º ao 9º andar": R\$174.993,78;
- Unidade com final "2 do 1º ao 9º andar": R\$157.398,45;
- Unidade com final "3 do 1º ao 9º andar": R\$157.333,08.

Assim esses valores considera apenas o ano do habite-se de 1.979, não tendo realidade em que se encontra cada unidade autônoma, já o **valor total venal do edifício em R\$4.407.527,79.**

4.2 - VALOR IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO :

Nesta segunda verificação de valor, foi utilizada o Método Evolutivo, que utiliza em sua composição do valor total do bem, feita pela somatória do valor do terreno (Área de 898,92m²) e das benfeitorias (Área total de 4.266,63m²), aplicando-se na somatória o produto do fator de comercialização (Fc), considerado o custo de reedição à época da avaliação.

Logo, o valor do imóvel será aferido pela seguinte expressão matemática: **VI = (VT + VB) x FC**; Onde:

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno = R\$4.346.615,34 (ANEXO 31.01/31.02);

VB - Valor da Benfeitoria = R\$4.203.550,27 (ANEXO 31.03);

FC - Fator de Comercialização (Será adotada a unidade, ou seja, Fc = 1,00).

Atribuindo a idade real da edificação (Habite-se de 1979) e o estado conservação geral do imóvel, aferiu o **valor total do imóvel em: R\$8.550.161,07;**

4.3 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

Determinação do valor de mercado das Unidades individualizadas, com base nas características das avaliando utilizando o Comparativo Direto por Tratamento Científico descrito no item generalidades.

	IMÓVEL	VALOR (R\$)
1	- Um imóvel residencial sob n.º 11	300.000,00
2	- Um imóvel residencial sob n.º 12	285.000,00
3	- Um imóvel residencial sob n.º 13	285.000,00
4	- Um imóvel residencial sob n.º 21	355.000,00
5	- Um imóvel residencial sob n.º 22	319.000,00
6	- Um imóvel residencial sob n.º 23	319.000,00
7	- Um imóvel residencial sob n.º 31	300.000,00
8	- Um imóvel residencial sob n.º 32	283.000,00
9	- Um imóvel residencial sob n.º 33	283.000,00
10	- Um imóvel residencial sob n.º 41	366.000,00
11	- Um imóvel residencial sob n.º 42	285.000,00
12	- Um imóvel residencial sob n.º 43	285.000,00
13	- Um imóvel residencial sob n.º 51	368.000,00
14	- Um imóvel residencial sob n.º 52	286.000,00
15	- Um imóvel residencial sob n.º 53	286.000,00
16	- Um imóvel residencial sob n.º 61	350.000,00
17	- Um imóvel residencial sob n.º 62	287.000,00
18	- Um imóvel residencial sob n.º 63	287.000,00
19	- Um imóvel residencial sob n.º 71	370.000,00
20	- Um imóvel residencial sob n.º 72	350.000,00
21	- Um imóvel residencial sob n.º 73	350.000,00
22	- Um imóvel residencial sob n.º 81	373.000,00
23	- Um imóvel residencial sob n.º 82	370.000,00
24	- Um imóvel residencial sob n.º 83	370.000,00
25	- Um imóvel residencial sob n.º 91	420.000,00
26	- Um imóvel residencial sob n.º 92	379.000,00
27	- Um imóvel residencial sob n.º 93	379.000,00
Valor total		R\$8.890.000,00

DATA DE REFERÊNCIA:- MAIO/2013.

4.4 - CONCLUSÃO:

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado individualizado, apresentado no item 4.3 desta série, correspondente aos imóveis descritos às fls. 15 à fls. 47 dos autos, ou seja 27 (Vinte e sete) unidades, sito à Av. Senador Pinheiro Machado, nº1021, José Menino, Santos/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.ª e nada mais havendo a esclarecer, encerra este Perito presente laudo de 201 (duzentas e uma) laudos de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 28 de Maio de 2013.

Zuleika Maia

ZULEIKA MAIA.
ARQUITETA
CAU-SP Nº16.796-7.

APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01.01/01.06 - Elementos de pesquisa.
- 02.01/02.03 - Função de Regressão. Comprovante de Cálculo.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 11.
- 04 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 12.
- 05 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 13.
- 06 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 21.
- 07 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 22.
- 08 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 23.
- 09 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 31.
- 10 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 32.
- 11 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 33.
- 12 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 41.

- 13 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 42.
- 14 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 43.
- 15 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 51.
- 16 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 52.
- 17 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 53.
- 18 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 61.
- 19 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 62.
- 20 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 63.
- 21 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 71.
- 22 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 72.
- 23 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 73.
- 24 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 81.
- 25 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 82.
- 26 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 83.
- 27 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 91.
- 28 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 92.
- 29 - Avaliação. Comprovante de Cálculo do apartamento 93.
- 30.01/30.06 - Valores Venais. Unidades 11 a 13 e 91 a 93.
- 31.01/31.02 - Valor do terreno.
- 31.03 - Valor total do Imóvel.

Dado	Endereço	Área Útil	ANDAR	PN	PA	BAIRRO	ANO	Ep/NOVO	Valor Total
1	Rua Paraiba, 71 Apto 112	145,80	11	1	0	4	1	0	450.000,00
2	R. Rei Alberto I esq. c/ Com. F. Freixo	132,00	5	1	0	11	1	0	466.330,00
3	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto ...	189,00	18	0	1	11	1	1	867.000,00
4	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto ...	189,00	20	0	1	11	1	1	863.000,00
5	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto ...	189,00	22	0	1	11	1	1	900.000,00
6	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto ...	189,00	26	0	1	11	1	1	948.000,00
7	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto 22	189,00	2	0	1	11	1	1	710.000,00
8	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto ...	189,00	10	0	1	11	1	1	753.000,00
9	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto ...	189,00	16	0	1	11	1	1	797.000,00
10	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto ...	189,00	20	0	1	11	1	1	833.000,00
11	Vista Marina, Ed. Miramar - Torre B - Apto ...	189,00	24	0	1	11	1	1	864.000,00
12	R. Artur Assis, 31 Ap 21	214,35	2	0	1	5	1	1	800.000,00
13	R. Carolino Rodrigues, 28 Ap 41	293,98	4	0	1	6	1	1	850.000,00
14	R. Waldomiro Silveira, 21 Ap 41	158,35	4	0	1	6	1	1	1.000.000,00
15	R. Waldomiro Silveira, 21 Ap 51	158,35	5	0	1	6	1	1	1.000.000,00
16	R. Waldomiro Silveira, 21 Ap 61	158,35	6	0	1	6	1	1	1.000.000,00
17	R. Minas Gerais, 15 Ap 21	229,23	2	0	1	6	1	1	1.000.000,00
18	Rua Oswaldo Cruz, 446 - Apto 191	260,10	19	0	1	6	1	1	775.000,00
19	Rua Oswaldo Cruz, 446 - Apto 192	260,10	19	0	1	6	1	1	775.000,00
20	R. Alvaro Alvim, 50 - Apto 21	155,38	2	0	1	8	1	1	614.000,00
21	R. Alvaro Alvim, 50 - Apto 82	155,38	8	0	1	8	1	1	640.000,00
22	R. Alvaro Alvim, 50 - Apto 161	155,38	16	0	1	8	1	1	674.000,00
23	R. Alvaro Alvim, 50 - Apto 162	155,38	16	0	1	8	1	1	674.000,00
24	R. Alvaro Alvim, 50 - Apto 202	155,38	20	0	1	8	1	1	686.000,00
25	R. Alvaro Alvim, 50 - Apto 221	155,38	22	0	1	8	1	1	692.000,00
26	R. Alvaro Alvim, 50 - Apto 14	155,38	1	0	1	8	1	1	588.000,00

Dado	Endereço	Área Útil	ANDAR	PN	PA	BAIRRO	ANO	EpiNOVO	Valor Total
27	Av Presidente Wilson, 200 - Apto 264	134,25	26	0	1	1	1	1	622.955,28
28	Av Presidente Wilson, 200 - Apto 304	134,25	30	0	1	1	1	1	622.955,28
29	Rua Machado de Assis, 365 - Apto 82	204,46	8	0	1	6	1	1	904.000,00
30	Rua Machado de Assis, 365 - Apto 162	204,46	16	0	1	6	1	1	904.000,00
31	Rua Galeão Carvalhal, 25 Apto.93	74,95	9	0	1	2	2	1	388.800,00
32	Rua Galeão Carvalhal, 25 Apto.94	74,95	9	0	1	2	2	1	388.800,00
33	Rua Galeão Carvalhal, 25 Apto.104	74,95	10	0	1	2	2	1	388.800,00
34	Rua Galeão Carvalhal, 25 Apto.112	133,77	11	0	1	2	2	1	397.800,00
35	Rua Galeão Carvalhal, 25 Apto.121	120,97	12	0	1	2	2	1	630.000,00
36	Rua Galeão Carvalhal, 25 Apto.122	112,16	12	0	1	2	2	1	585.000,00
37	Rua Galeão Carvalhal, 25 Apto.141	120,97	14	0	1	2	2	1	567.000,00
38	Rua Galeão Carvalhal, 25 Apto.151	120,97	15	0	1	2	2	1	620.100,00
39	Rua Luiz Siplicy esq. Canal 3 apto 51	178,44	5	0	1	2	2	1	630.000,00
40	Rua Luiz Siplicy esq. Canal 3 apto 81	178,44	8	0	1	2	2	1	1.031.400,00
41	Rua Luiz Siplicy esq. Canal 3 apto 42	178,44	4	0	1	2	2	1	1.080.000,00
42	Rua Luiz Siplicy esq. Canal 3 apto 82	178,44	8	0	1	2	2	1	1.031.400,00
43	Rua Luiz Siplicy esq. Canal 3 apto 202	178,44	8	0	1	2	2	1	1.045.800,00
44	Rua Luiz Siplicy esq. Canal 3 apto 212	178,44	20	0	1	2	2	1	1.118.700,00
45	Pça José D. Martin, 02 apto.5º andar	178,44	21	0	1	2	2	1	1.134.000,00
46	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 11	79,71	10	1	0	18	2	1	290.000,00
47	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 13	78,09	1	1	0	18	2	1	271.800,00
48	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 15	88,08	1	1	0	18	2	1	301.500,00
49	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 21	45,95	1	1	0	18	2	1	180.000,00
50	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 23	78,09	2	1	0	18	2	1	271.800,00
51	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 25	88,08	2	1	0	18	2	1	303.300,00
52	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 31	45,95	2	1	0	18	2	1	271.800,00
		78,09	3	1	0	18	2	1	273.600,00

Dado	Endereço	Área Útil	ANDAR	PN	PA	BAIRRO	ANO	EpNOVO	Valor Total
53	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 33	88,08	3	1	0	18	2	1	305.100,00
54	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 35	45,95	3	1	0	18	2	1	273.500,00
55	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 41	78,09	4	1	0	18	2	1	275.400,00
56	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 43	88,08	4	1	0	18	2	1	306.900,00
57	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 45	45,95	4	1	0	18	2	1	275.400,00
58	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 51	78,09	5	1	0	18	2	1	277.200,00
59	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 53	88,08	5	1	0	18	2	1	308.700,00
60	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 55	45,95	5	1	0	18	2	1	277.200,00
61	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 61	78,09	6	1	0	18	2	1	277.200,00
62	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 63	88,08	6	1	0	18	2	1	279.000,00
63	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 65	45,95	6	1	0	18	2	1	310.500,00
64	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 71	78,09	7	1	0	18	2	1	279.000,00
65	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 73	88,08	7	1	0	18	2	1	280.800,00
66	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 75	45,95	7	1	0	18	2	1	312.300,00
67	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 81	78,09	8	1	0	18	2	1	280.800,00
68	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 83	88,08	8	1	0	18	2	1	271.800,00
69	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 85	45,95	8	1	0	18	2	1	278.100,00
70	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 91	78,09	9	1	0	18	2	1	305.100,00
71	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 93	88,08	9	1	0	18	2	1	273.600,00
72	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 95	45,95	9	1	0	18	2	1	279.900,00
73	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 101	78,09	10	1	0	18	2	1	306.900,00
74	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 103	88,08	10	1	0	18	2	1	275.400,00
75	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 105	45,95	10	1	0	18	2	1	281.700,00
76	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 111	78,09	11	1	0	18	2	1	308.700,00
77	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 113	88,08	11	1	0	18	2	1	277.200,00
78	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 115	45,95	11	1	0	18	2	1	283.500,00

Dado	Endereço	Área Útil	ANDAR	PN	PA	BAIRRO	ANO	EpHOVO	Valor Total
79	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 121	78,09	12	1	0	18	2	1	279.000,00
80	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 123	88,08	12	1	0	18	2	1	265.300,00
81	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 125	45,95	12	1	0	18	2	1	312.900,00
82	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 131	78,09	13	1	0	18	2	1	280.800,00
83	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 133	88,08	13	1	0	18	2	1	287.100,00
84	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 135	70,59	13	1	0	18	2	1	314.100,00
85	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 141	78,09	14	1	0	18	2	1	282.600,00
86	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 143	88,08	14	1	0	18	2	1	288.900,00
87	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 145	45,95	14	1	0	18	2	1	315.900,00
88	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 151	78,09	15	1	0	18	2	1	284.400,00
89	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 152	70,59	15	1	0	18	2	1	295.200,00
90	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 153	88,08	15	1	0	18	2	1	290.700,00
91	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 154	88,08	15	1	0	18	2	1	326.700,00
92	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 155	45,95	15	1	0	18	2	1	317.700,00
93	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto. 156	78,09	15	1	0	18	2	1	295.200,00
94	Rua Antonio Bento, 262, Ap71 Ed. Terra	111,23	7	1	0	20	2	1	358.900,00
95	Rua Antonio Bento, 262, Ap111 Ed. Terra	111,23	11	1	0	20	2	1	371.100,00
96	Rua Antonio Bento, 262, Ap161 Ed. Terra	111,23	16	0	1	20	2	1	385.000,00
97	Rua Antonio Bento, 262, Ap221 Ed. Terra	111,23	22	0	1	20	2	1	394.300,00
98	Rua Antonio Bento, 262, Ap42 Ed. Terra	111,23	4	0	1	20	2	1	353.000,00
99	Rua Antonio Bento, 262, Ap102 Ed. Terra	111,23	10	0	1	20	2	1	364.900,00
100	Rua Antonio Bento, 262, Ap142 Ed. Terra	111,23	14	0	1	20	2	1	378.500,00
101	Rua Antonio Bento, 262, Ap192 Ed. Terra	111,23	19	0	1	20	2	1	388.900,00
102	Rua Antonio Bento, 262, Ap202 Ed. Terra	111,23	20	0	1	20	2	1	388.900,00
103	Rua Antonio Bento, 262, Ap242 Ed. Terra	111,23	24	0	1	20	2	1	418.900,00
104	Rua Senador Feijo, s/n apto 41	90,45	4	0	0	15	2	1	245.000,00

Dado	Endereço	Área Útil	ANDAR	PN	PA	BAIRRO	ANO	EpiNOVO	Valor Total
105	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 33	62,67	3	0	0	13	13	1	161.424,00
106	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 62	62,67	6	0	0	13	13	1	165.948,00
107	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 82	62,67	8	0	0	13	13	1	173.655,00
108	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 93	62,67	9	0	0	13	13	1	173.655,00
109	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 113	62,67	11	0	0	13	13	1	173.655,00
110	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 153	62,67	15	0	0	13	13	1	173.655,00
111	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 57	64,00	5	0	0	13	13	1	176.356,00
112	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 77	64,00	7	0	0	13	13	1	161.685,00
113	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 106	64,00	10	0	0	13	13	1	164.988,00
114	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 126	64,00	12	0	0	13	13	1	164.988,00
115	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 146	64,00	14	0	0	13	13	1	167.445,00
116	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 166	64,00	16	0	0	13	13	1	167.445,00
117	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 177	64,00	17	0	0	13	13	1	167.445,00
118	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 76	55,55	7	0	0	18	2	1	170.361,00
119	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 111	41,63	11	0	0	18	2	1	276.000,00
120	Av Moura Ribeiro, 125 - Apto 107	56,87	10	0	0	18	2	1	206.000,00
121	R. Paraguaçu, 51 - Apto. 42	90,65	4	0	0	5	1	0	300.000,00
122	R Vergueiro Steidel, 225 Apto 122	205,18	12	0	0	7	1	0	172.000,00
123	Rua Paraiba, 71 Apto 112	145,80	11	1	0	4	2	0	350.000,00
124	Rua Guaibe, 196 - Apto 62	94,87	6	1	0	9	1	0	450.000,00
125	R Maranhão, 50 Apto 111	113,59	11	1	0	1	1	0	180.000,00
126	R Doutor Guedes Coelho, 230 Apto 21	75,24	2	1	0	16	1	0	180.000,00
127	R Enguaguaçu, 33 Apto 13	141,88	1	0	1	11	1	0	271.500,00
128	R Dom Lara, 31 - Apto 34	76,74	3	0	1	5	2	0	250.000,00
129	R Bassin Nagib Trablusi, 107 - Apto 21 tipo ...	71,35	2	1	0	11	2	0	162.000,00
130	Av. Washington Luiz, 152 - Apto 18	71,02	1	0	0	20	1	0	118.000,00

Docido	Endereço	Area Util	ANDAR	PN	PA	BAIRRO	ANO	Epócio	Valor Total
131	Rua Bolivia, 75 - Apto 91	143,95	9	1	0	9	9	1	0
132	Av Washington Luiz, 152 - Apto 26	71,02	2	0	0	20	20	1	0
133	Rua Tocantins, 83 - Apto 33	98,65	3	1	0	3	3	1	0
134	Av Ana Costa, nº 254 - Conj. 61	60,54	6	1	0	20	20	2	0
135	Av Senador Pinheiro Machado, 839 - Ap 93	92,26	9	1	0	15	15	2	0
136	R Castro alves, 92 Apto 51	131,30	5	1	0	7	7	2	0
137	Rua Vergueiro Steidel, 225 - Apto 42	205,18	4	0	1	9	9	2	0
138	Rua Alexandre Martins, 13 - Apto 12	58,30	1	1	0	9	9	1	0
139	Rua Machado de Assis, 76 - Apto 81	141,35	8	1	0	5	5	1	0
140	Av Siqueira Campos, 634, Apto 47	65,80	4	0	1	5	5	2	0
141	Rua André Vidal de Negreiros, 61, Apto 114	92,00	11	0	1	11	11	2	0
142	Av Gal Martin, 172, Apto 42	166,07	4	1	0	11	11	2	0
143	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto 1º andar	45,95	1	1	0	18	18	3	1
144	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto 15º andar	45,95	15	1	0	18	18	3	1
145	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto 15º andar	78,08	15	1	0	18	18	3	1
146	Rua Hélio Ansaldo, 82 Apto 15º andar	88,08	15	1	0	18	18	3	1
147	Av. Sen. Pinheiro Machado, 1022 Apto. 54	34,68	5	0	0	1	1	3	0
148	Rua Quintino Bocaiuva, 17 Apto 73	43,28	7	0	0	4	4	3	0

Modelo:

Informações Complementares:

- * Número de variáveis: 8
- * Número de variáveis consideradas: 8
- * Número de dados: 148
- * Número de dados considerados: 148

Resultados Estatísticos:

- * Coeficiente de Correlação: 0,9388069 / 0,9359110
- * Coeficiente Determinação: 0,8777758
- * F-statistic: 143,83
- * Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- * 68% dos resíduos situados entre -1σ e +1σ
- * 91% dos resíduos situados entre -1,64σ e +1,64σ
- * 97% dos resíduos situados entre -1,96σ e +1,96σ

Outliers do Modelo: 0

Variáveis

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
* Área Útil	ln(x)	9,81	0,01
* ANDAR	1/x²	-2,27	2,50
* PN	x	5,46	0,01
* PA	x	7,94	0,01
* BAIRRO	x²	-5,50	0,01
* ANO	x²	3,74	0,03
* EpNOVO	x	9,48	0,01

Equação de Regressão - Direta:

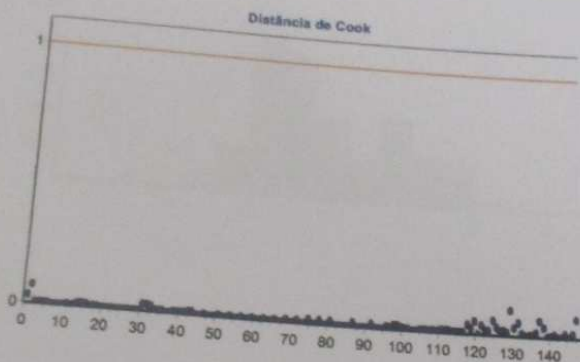
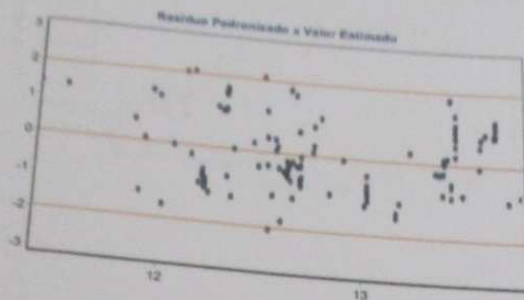
$$\text{Valor Total} = e^{\gamma} + 9,399779375 + 0,5885958254 * \ln(\text{Área Útil}) - 0,1747590422 / \text{ANDAR}^2 + 0,3160883074 * \text{PN} + 0,5811276384 * \text{PA} - 0,000959758001 * \text{BAIRRO}^2 + 0,04265882064 * \text{ANO}^2 + 0,492808119 * \text{EpNOVO}$$

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Influência
* Área Útil		
ANDAR	-0,10	
PN -0,43	0,00	0,02
PA 0,71	0,07	
BAIRRO	-0,55	0,13
ANO	-0,46	0,51
EpNOVO	-0,02	0,45
Valor Total	0,79	0,64
* ANDAR		
PN 0,08		
PA -0,07	0,16	
BAIRRO	0,21	
ANO	0,07	0,01
EpNOVO	-0,02	0,06
Valor Total	-0,17	0,04
* PN		
PA -0,73		
BAIRRO	0,72	
ANO	0,54	0,39
EpNOVO	0,42	0,21
Valor Total	-0,10	0,29
* PA		
BAIRRO	-0,40	
ANO	-0,54	0,14
EpNOVO	-0,28	0,11
Valor Total	0,17	0,17
* BAIRRO		
ANO	0,40	0,22
EpNOVO	0,29	0,57
Valor Total	-0,48	0,42
* ANO		
EpNOVO	0,06	0,24
Valor Total	-0,18	0,30
* EpNOVO		
Valor Total	0,33	0,63

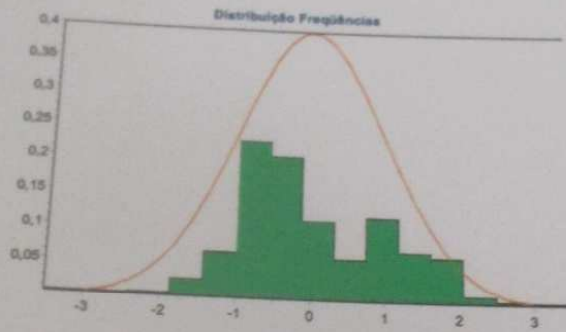
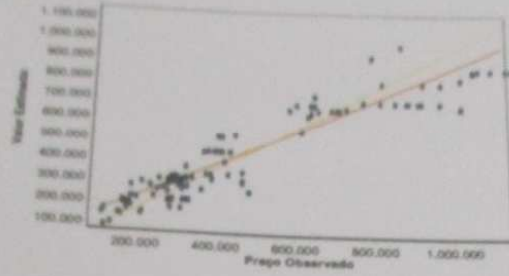
Análise dos Resíduos

Modelo :



Testes de Aderência

Resumo 1



[Handwritten signature]

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 11
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20
ANDAR = 1
PN = 1
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.040,38
Médio: 2.608,46
Mínimo IC: 2.237,90

Valor Total

Máximo IC (16,56%): 408.019,09
Médio: 350.055,71
Mínimo IC (14,21%): 300.326,63

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 12

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70

ANDAR = 1

PN = 1

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.145,08

Médio: 2.706,39

Mínimo IC: 2.328,89

Valor Total

Máximo IC (16,21%): 385.901,92

Médio: 332.074,94

Mínimo IC (13,95%): 285.755,94

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 13

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70

ANDAR = 1

PN = 1

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.145,08

Médio: 2.706,39

Mínimo IC: 2.328,89

Valor Total

Máximo IC (16,21%): 385.901,92

Médio: 332.074,94

Mínimo IC (13,95%): 285.755,94

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 21

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20

ANDAR = 2

PN = 1

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.352,42

Médio: 2.973,76

Mínimo IC: 2.637,88

Valor Total

Máximo IC (12,73%): 449.894,80

Médio: 399.079,88

Mínimo IC (11,29%): 354.004,42

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

000464

Estimativas**Modelo****Endereço**

Endereço: Apto 22

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70

ANDAR = 2

PN = 0

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.605,44

Médio: 2.249,25

Mínimo IC: 1.941,76

Valor Total

Máximo IC (15,84%): 319.687,76

Médio: 275.983,65

Mínimo IC (13,67%): 238.254,28

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 23

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70

ANDAR = 2

PN = 0

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.605,44

Médio: 2.249,25

Mínimo IC: 1.941,76

Valor Total

Máximo IC (15,84%): 319.687,76

Médio: 275.983,65

Mínimo IC (13,67%): 238.254,28

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 31

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20

ANDAR = 3

PN = 0

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.577,29

Médio: 2.221,12

Mínimo IC: 1.914,17

Valor Total

Máximo IC (16,04%): 345.873,28

Médio: 298.075,07

Mínimo IC (13,82%): 256.882,37

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas**Modelo****Endereço**

Endereço: Apto 32

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70

ANDAR = 3

PN = 0

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.663,61

Médio: 2.304,51

Mínimo IC: 1.993,83

Valor Total

Máximo IC (15,58%): 326.825,09

Médio: 282.764,31

Mínimo IC (13,48%): 244.643,57

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 33

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70

ANDAR = 3

PN = 0

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.663,61

Médio: 2.304,51

Mínimo IC: 1.993,83

Valor Total

Máximo IC (15,58%): 326.825,09

Médio: 282.764,31

Mínimo IC (13,48%): 244.643,57

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 41
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20
ANDAR = 4
PN = 1
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.455,92
Médio: 3.072,82
Mínimo IC: 2.732,19

Valor Total

Máximo IC (12,47%): 463.784,60
Médio: 412.373,26
Mínimo IC (11,09%): 366.660,96

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 42

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70

ANDAR = 4

PN = 0

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.685,08

Médio: 2.324,17

Mínimo IC: 2.011,78

Valor Total

Máximo IC (15,53%): 329.459,77

Médio: 285.176,69

Mínimo IC (13,44%): 246.845,76

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

000471

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 43
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70
ANDAR = 4
PN = 0
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.685,08
Médio: 2.324,17
Mínimo IC: 2.011,78

Valor Total

Máximo IC (15,53%): 329.459,77
Médio: 285.176,69
Mínimo IC (13,44%): 246.845,76

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 51
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20
ANDAR = 5
PN = 1
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.469,22
Médio: 3.084,93
Mínimo IC: 2.743,20

Valor Total

Máximo IC (12,46%): 465.570,07
Médio: 413.997,94
Mínimo IC (11,08%): 368.138,55

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 52
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70
ANDAR = 5
PN = 0
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.695,22
Médio: 2.333,33
Mínimo IC: 2.020,03

Valor Total

Máximo IC (15,51%): 330.704,19
Médio: 286.300,24
Mínimo IC (13,43%): 247.858,44

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas**Modelo****Endereço**

Endereço: Apto 53

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70

ANDAR = 5

PN = 0

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.695,22

Médio: 2.333,33

Mínimo IC: 2.020,03

Valor Total

Máximo IC (15,51%): 330.704,19

Médio: 286.300,24

Mínimo IC (13,43%): 247.858,44

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

000475

Estimativas**Modelo****Endereço**

Endereço: Apto 61
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20
ANDAR = 6
PN = 0
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.613,18
Médio: 2.253,70
Mínimo IC: 1.943,68

Valor Total

Máximo IC (15,95%): 350.689,89
Médio: 302.447,78
Mínimo IC (13,76%): 260.842,01

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 62
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70
ANDAR = 6
PN = 0
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.700,78
Médio: 2.338,32
Mínimo IC: 2.024,50

Valor Total

Máximo IC (15,50%): 331.386,88
Médio: 286.912,41
Mínimo IC (13,42%): 248.406,73

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

000477

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 63
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70
ANDAR = 6
PN = 0
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.700,78
Médio: 2.338,32
Mínimo IC: 2.024,50

Valor Total

Máximo IC (15,50%): 331.386,88
Médio: 286.912,41
Mínimo IC (13,42%): 248.406,73

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço
Endereço: Apto 71
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20
ANDAR = 7
PN = 1
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.480,97
Médio: 3.095,51
Mínimo IC: 2.752,73

Valor Total

Máximo IC (12,45%): 467.146,37
Médio: 415.417,83
Mínimo IC (11,07%): 369.417,35

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 72
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70
ANDAR = 7
PN = 1
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.600,20
Médio: 3.211,73
Mínimo IC: 2.865,17

Valor Total

Máximo IC (12,10%): 441.745,30
Médio: 394.079,71
Mínimo IC (10,79%): 351.557,38

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 73
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 122,70
ANDAR = 7
PN = 1
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.600,20
Médio: 3.211,73
Mínimo IC: 2.865,17

Valor Total

Máximo IC (12,10%): 441.745,30
Médio: 394.079,71
Mínimo IC (10,79%): 351.557,38

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 81
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20
ANDAR = 8
PN = 1
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.483,86
Médio: 3.098,10
Mínimo IC: 2.755,05

Valor Total

Máximo IC (12,45%): 467.534,29
Médio: 415.765,23
Mínimo IC (11,07%): 369.728,44

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 83

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 112,50

ANDAR = 8

PN = 1

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.723,91

Médio: 3.331,26

Mínimo IC: 2.980,01

Valor Total

Máximo IC (11,79%): 418.940,56

Médio: 374.767,33

Mínimo IC (10,54%): 335.251,74

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Apto 83
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 112,50
ANDAR = 8
PN = 0
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 2.794,83
Médio: 2.428,47
Mínimo IC: 2.110,14

Valor Total

Máximo IC (15,09%): 314.418,92
Médio: 273.203,54
Mínimo IC (13,11%): 237.390,84

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 91
Complemento:
Bairro:
Município:
UF:

Variáveis

Área Útil = 134,20
ANDAR = 9
PN = 1
PA = 0
BAIRRO = 1
ANO = 3
EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.485,84
Médio: 3.099,87
Mínimo IC: 2.756,64

Valor Total

Máximo IC (12,45%): 467.800,95
Médio: 416.003,57
Mínimo IC (11,07%): 369.941,46

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 92

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 112,50

ANDAR = 9

PN = 1

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.726,05

Médio: 3.333,17

Mínimo IC: 2.981,71

Valor Total

Máximo IC (11,79%): 419.181,60

Médio: 374.982,17

Mínimo IC (10,54%): 335.443,23

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Apto 93

Complemento:

Bairro:

Município:

UF:

Variáveis

Área Útil = 112,50

ANDAR = 9

PN = 1

PA = 0

BAIRRO = 1

ANO = 3

EpNOVO = 0

Valor Unitário

Máximo IC: 3.726,05

Médio: 3.333,17

Mínimo IC: 2.981,71

Valor Total

Máximo IC (11,79%): 419.181,60

Médio: 374.982,17

Mínimo IC (10,54%): 335.443,23

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



PREFEITURA DE
SANTOS

Departamento de Administração Tributária

ANEXO Nº 60 01

000487

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 1021 Alto/Sala 0011, sob a inscrição imobiliária nº 64.035.020.001, o valor venal para o exercício de 2013, de acordo com o(a) Lei Complementar 00705/2010 é de R\$ 174.993,78 (Cento e Setenta e Quatro Mil Novecentos e Noventa e Três Reais e Setenta e Oito centavos), sendo R\$ 122.815,00 (Cento e Vinte Dois Mil Oitocentos e Quinze Reais) de valor venal de construção e R\$ 52.178,78 (Cinquenta e Dois Mil Cento e Setenta e Oito Reais e Setenta e Oito centavos) de valor venal de terreno. *****

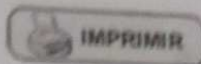
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

Número da certidão: 17137/2013

Código de Controle da certidão: Q97V.C41Z.Z93T.173L

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.





PREFEITURA DE
SANTOS

Departamento de Administração Tributária

ANEXO N.º 30 02

000488

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 1021 Apto/Sala 0012, sob a inscrição imobiliária nº 64.035.020.002, o valor venal para o exercício de 2013, de acordo com o(a) Lei Complementar 00705/2010 é de R\$ 157.398,45 (Cento e Cinquenta e Sete Mil Trezentos e Noventa e Oito Reais e Quarenta e Cinco centavos), sendo R\$ 110.468,25 (Cento e Dez Mil Quatrocentos e Sessenta e Oito Reais e Vinte Cinco centavos) de valor venal de construção e R\$ 46.930,20 (Quarenta e Seis Mil Novecentos e Trinta Reais e Vinte centavos) de valor venal de terreno. *****

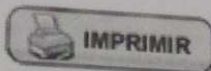
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

Número da certidão: 17143/2013

Código de Controle da certidão: Q84Z.S84G.T47M.D40W

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.





PREFEITURA DE
SANTOS

Departamento de Administração Tributária

ANEXO N.º 30 03

009489

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 1021 Apto/Sala 0013, sob a inscrição imobiliária nº 64.035.020.003, o valor venal para o exercício de 2013, de acordo com o(a) Lei Complementar 00705/2010 é de R\$ 157.333,08 (Cento e Cinquenta e Sete Mil Trezentos e Trinta e Três Reais e Oito centavos), sendo R\$ 110.417,50 (Cento e Dez Mil Quatrocentos e Dezessete Reais e Cinquenta centavos) de valor venal de construção e R\$ 46.915,58 (Quarenta e Seis Mil Novecentos e Quinze Reais e Cinquenta e Oito centavos) de valor venal de terreno. *****

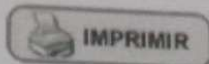
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

Número da certidão: 17144/2013

Código de Controle da certidão: J49D.W70L.F57G.Y74R

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.





PREFEITURA DE
SANTOS

Departamento de Administração Tributária

ANEXO N.º 30.04

000490

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 1021
Apto/Sala 0091, sob a inscrição imobiliária nº 64.035.020.025, o valor venal para o exercício de
2013, de acordo com o(a) Lei Complementar 00705/2010 é de R\$ 174.993,78 (Cento e Setenta e
Quatro Mil Novecentos e Noventa e Três Reais e Setenta e Oito centavos), sendo R\$ 122.815,00
(Cento e Vinte Dois Mil Oitocentos e Quinze Reais) de valor venal de construção e R\$ 52.178,78
(Cinquenta e Dois Mil Cento e Setenta e Oito Reais e Setenta e Oito centavos) de valor venal de
terreno. *****

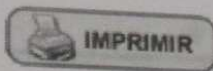
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

Número da certidão: 17147/2013

Código de Controle da certidão: P30U.Q32M.L84W.G47J

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.





PREFEITURA DE
SANTOS

Departamento de Administração Tributária

ANEXO N.º 30.05

000491

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 1021
Apto/Sala 0092, sob a inscrição imobiliária nº 64.035.020.026, o valor venal para o exercício de
2013, de acordo com o(a) Lei Complementar 00705/2010 é de R\$ 157.398,45 (Cento e
Cinquenta e Sete Mil Trezentos e Noventa e Oito Reais e Quarenta e Cinco centavos), sendo R\$
110.468,25 (Cento e Dez Mil Quatrocentos e Sessenta e Oito Reais e Vinte Cinco centavos) de
valor venal de construção e R\$ 46.930,20 (Quarenta e Seis Mil Novecentos e Trinta Reais e Vinte
centavos) de valor venal de terreno. *****

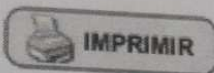
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

Número da certidão: 17148/2013

Código de Controle da certidão: N53U.Q81S.S75N.M92I

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.





Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 1021 Apto/Sala 0093, sob a inscrição imobiliária nº 64.035.020.027, o valor venal para o exercício de 2013, de acordo com o(a) Lei Complementar 00705/2010 é de R\$ 157.333,08 (Cento e Cinquenta e Sete Mil Trezentos e Trinta e Três Reais e Oito centavos), sendo R\$ 110.417,50 (Cento e Dez Mil Quatrocentos e Dezessete Reais e Cinquenta centavos) de valor venal de construção e R\$ 46.915,58 (Quarenta e Seis Mil Novecentos e Quinze Reais e Cinquenta e Oito centavos) de valor venal de terreno. *****

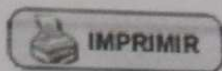
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

Número da certidão: 17149/2013

Código de Controle da certidão: H81V.W57I.R25C.H87X

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.



Modelo:
Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 63
- Número de dados considerados: 63

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9874970 / 0,9948932
- Coeficiente Determinação: 0,9751502
- Fisher-Snedecor: 569,01
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 71% dos resíduos situados entre $-1 e + 1 s$
- 92% dos resíduos situados entre $-1,64 e + 1,64 s$
- 98% dos resíduos situados entre $-1,96 e + 1,96 s$

Outliers do Modelo: 1
Variáveis

- IF
- Testada
- Area do Terreno
- Data

Equação	t-Observado	Sig.
ln(x)	22,32	0,01
$x^{1/2}$	1,48	14,32
ln(x)	18,60	0,01
ln(x)	15,96	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor = $e^{(-0,528511837 + 0,9038617344 * \ln(\text{IF}) + 0,07000983851 * \text{Testada}^{1/2} + 1,121208209 * \ln(\text{Area do Terreno}) + 0,8374359134 * \ln(\text{Data}))}$

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Influência
• IF		
Testada	0,06	0,21
Area do Terreno	0,12	0,86
Data	0,06	0,84
Valor	0,57	0,95
• Testada		
Area do Terreno	0,81	0,12
Data	0,21	0,07
Valor	0,69	0,19
• Area do Terreno		
Data	0,08	0,86
Valor	0,79	0,93
• Data		
Valor	0,44	0,90

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço:

Complemento:

Bairro:

Município: Santos

UF: SP

Variáveis

IF = 1.462,00

Testada = 20,16

Área do Terreno = 898,92

Data = 5

Valor Unitário

Máximo IC: 5.294,97

Médio: 4.835,37

Mínimo IC: 4.415,66

Valor Total

Máximo IC (9,51%): 4.759.761,36

Médio: 4.346.615,34

Mínimo IC (8,68%): 3.969.330,28

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Método Evolutivo	
Padrão constr. 44	4.266,63 m²
A.Const. 1979	2013
RAME	34
Idade / Obsoleto	60
Vida útil	F
Estado atual do imóvel "Cálculo do Coef. de Heidecke" =	20%
Valor Residual	R =
BDI - Opcional 0%	F.Com.-Opcional 0%
<p>Área do terreno (m²) = 884,00 m²</p> <p>Valor útil do terreno 4.266,63 m²</p> <p>Valor do terreno R\$ 4.266.630,00</p>	
R\$ 1.028,86	1,028
C. unit. const. R\$ 985,22	C * Ac * Fac R\$ 4.263.592,27
V. Beneficiária	V. Beneficiária
R\$ 4.263.592,27	R\$ 4.263.592,27
	R\$ 4.263.592,27

CONCEITO - Est. Conservação Heidecke		CLASSIFICAÇÃO	COEFICIENTE (β)	Verificável
a	1	Ótimo	0,00%	0,3320
b	1,5	Muito bom	0,32%	Coef. Heidecke
c	2	Bom	2,52%	Coef. Heidecke
d	2,5	Intermediário	8,09%	Coef. Heidecke
e	3	Regular	18,10%	Coef. Heidecke
f	3,5	Deficiente	33,20%	0,3320
g	4	Mau	52,67%	Coef. Heidecke
h	4,5	Muito mau	75,30%	Coef. Heidecke
i	5	Demolição	100,00%	Coef. Heidecke

Formulas utilizadas
 $K = 1 - [\alpha + (1 - \alpha) \times \beta]$
 $F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO	
Coef. Heidecke	0,3320
Método de Rost	0,44
Mé. It.	58,67%
Ross-Heidecke	0,33715
Depreciável	0,4272

EDIFICACAO