

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

18 JUN 03 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

**4º 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".

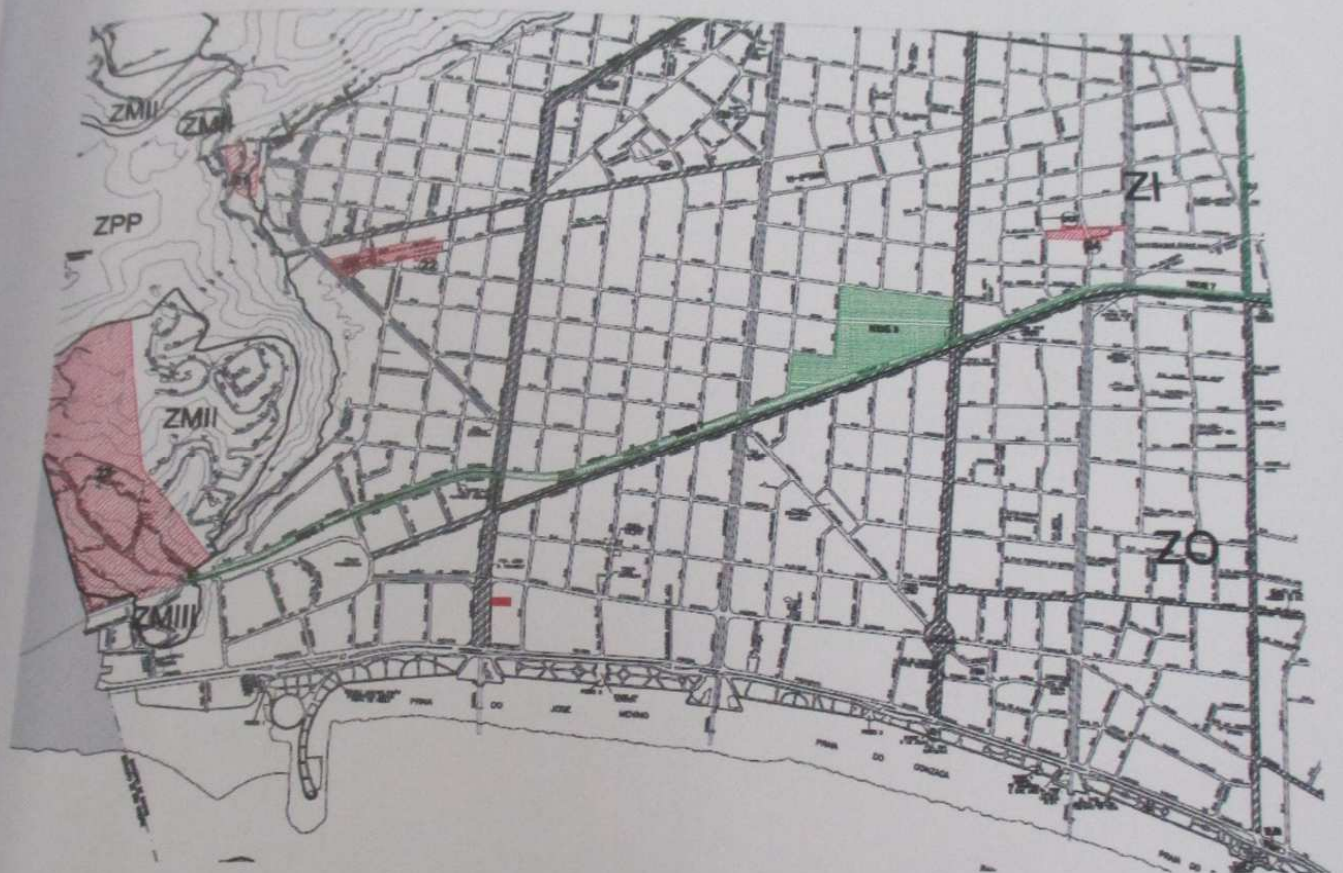


Figura 01: Cópia parcial da planta de uso e ocupação do solo.

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



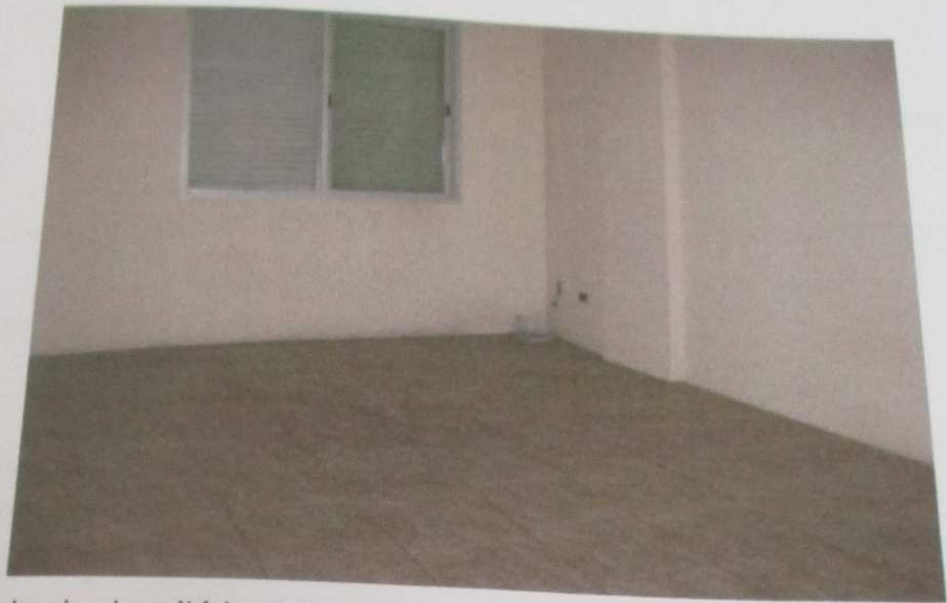
**FOTO 7**: Vista da cozinha do imóvel.



**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 m<sup>2</sup>
- 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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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.

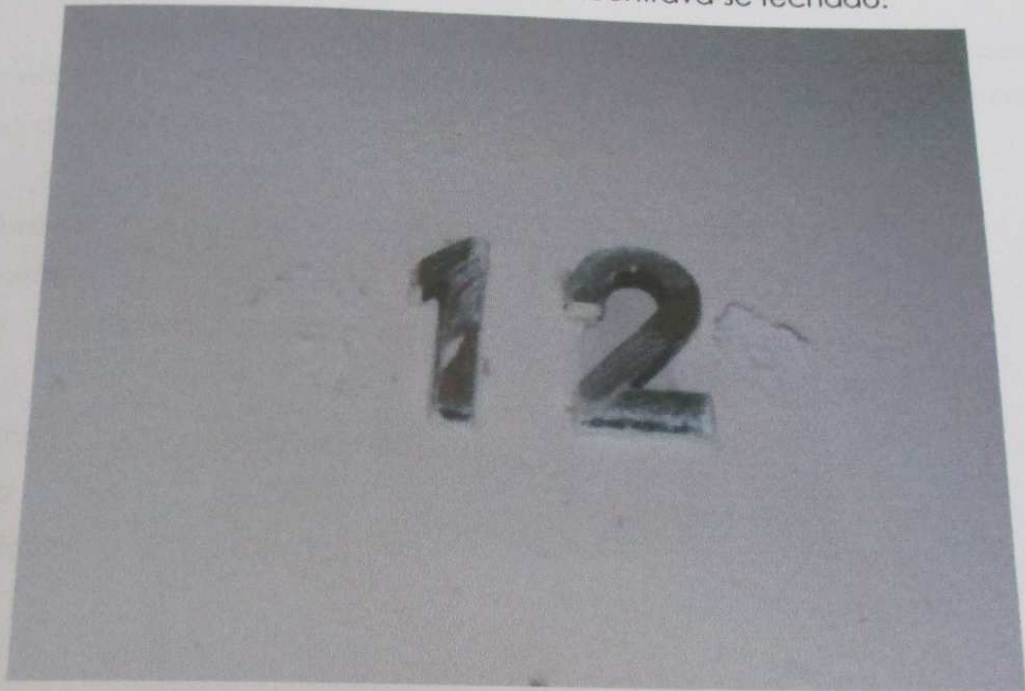


FOTO 12: Vista do número do imóvel.



## 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 m<sup>2</sup>
- 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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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.



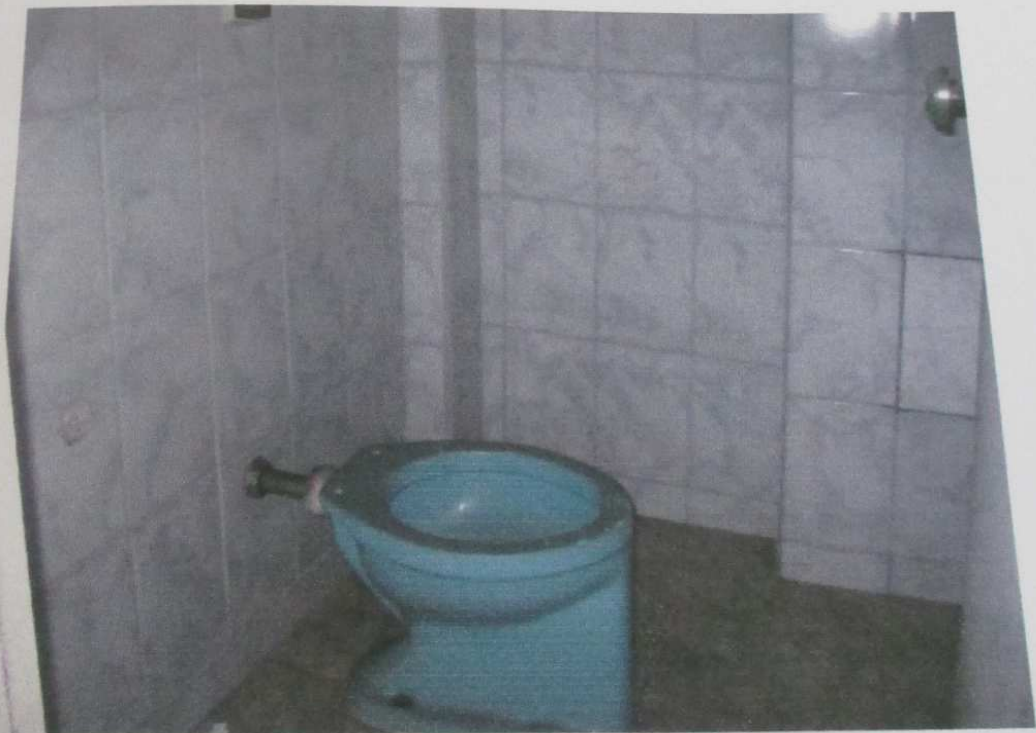
**FOTO 13:** Vista do cozinha do imóvel.



**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 m<sup>2</sup>
- 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.**

### 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 134,20m<sup>2</sup>, área comum de 34,20m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 168,40m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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

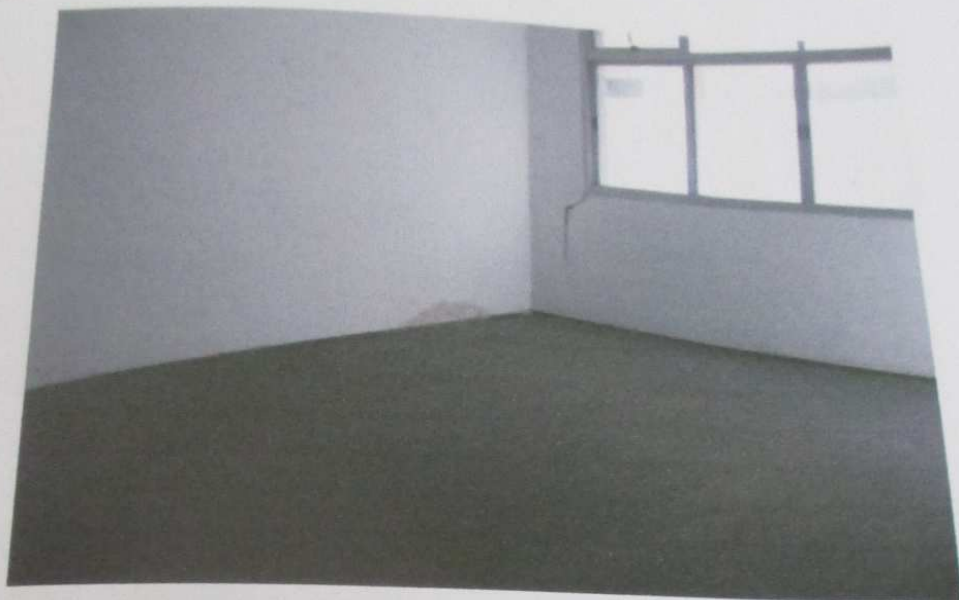
A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

#### 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.



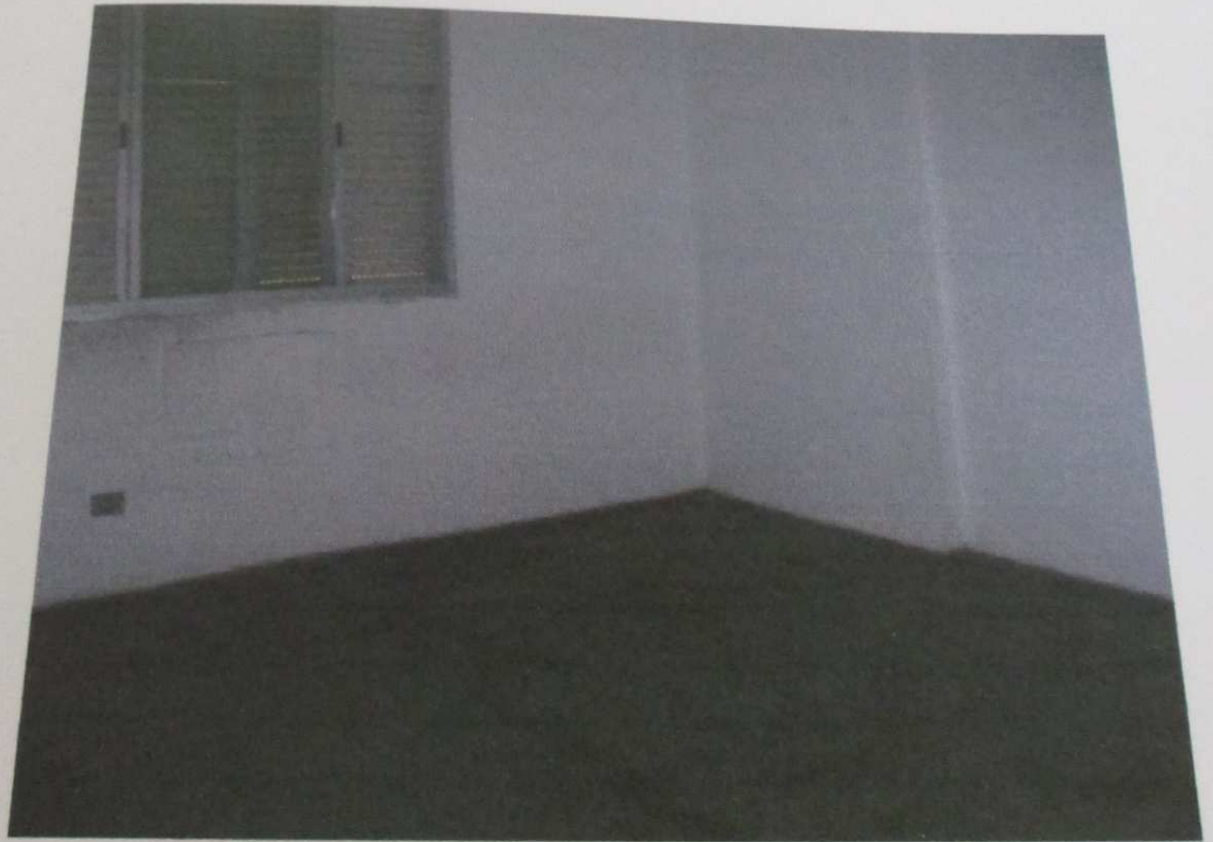


**FOTO 44** : Vista da área de serviço do imóvel.





**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 m<sup>2</sup>
- 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.

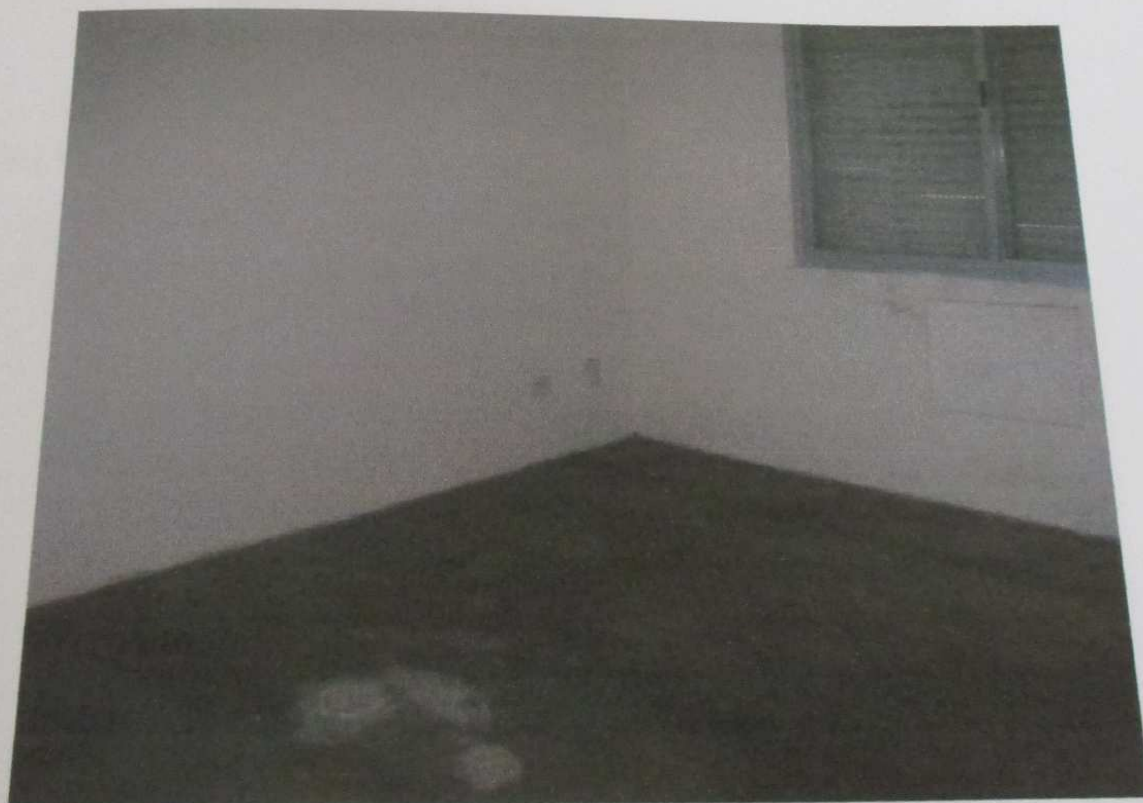


**FOTO 53:** Vista do dormitório do imóvel.





**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 m<sup>2</sup>
- 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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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.



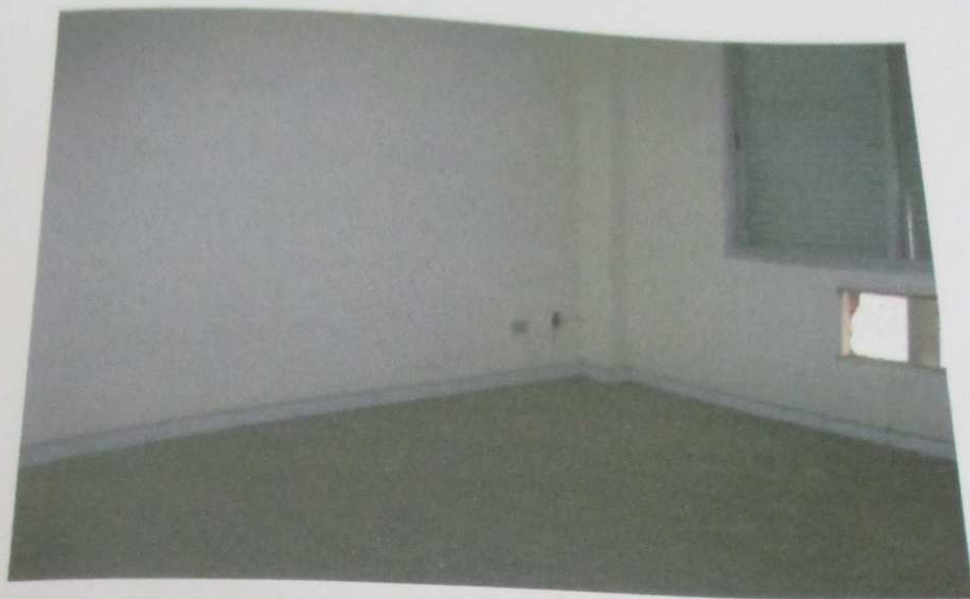
**FOTO 59:** Vista do dormitório do imóvel.



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 m<sup>2</sup>
- 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 134,20m<sup>2</sup>, área comum de 34,20m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 168,40m<sup>2</sup>, 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.

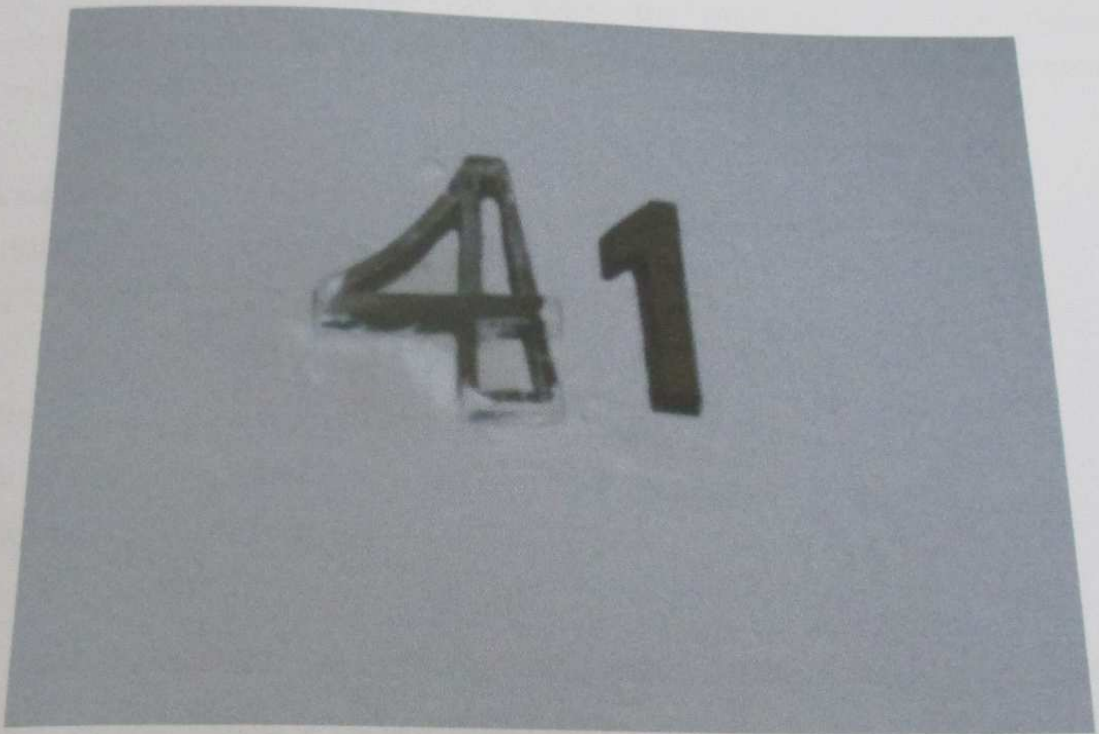


FOTO 66: Vista do detalhe do número do imóvel.

## 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 m<sup>2</sup>
- 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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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.

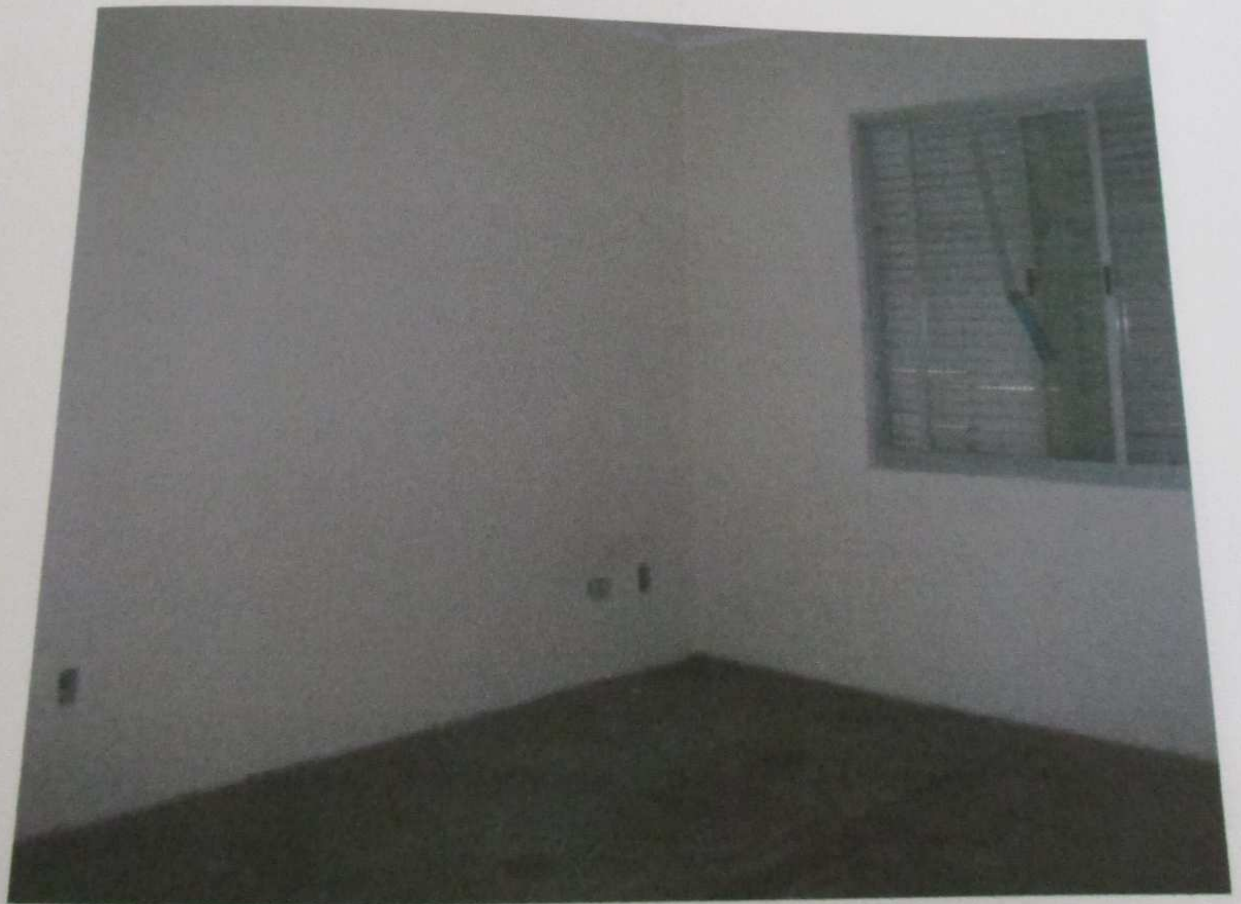


FOTO 72: Vista do dormitório do imóvel.



**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 m<sup>2</sup>
- 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 nº39.054 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 m<sup>2</sup>
- 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 134,20m<sup>2</sup>, área comum de 34,20m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 168,40m<sup>2</sup>, 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

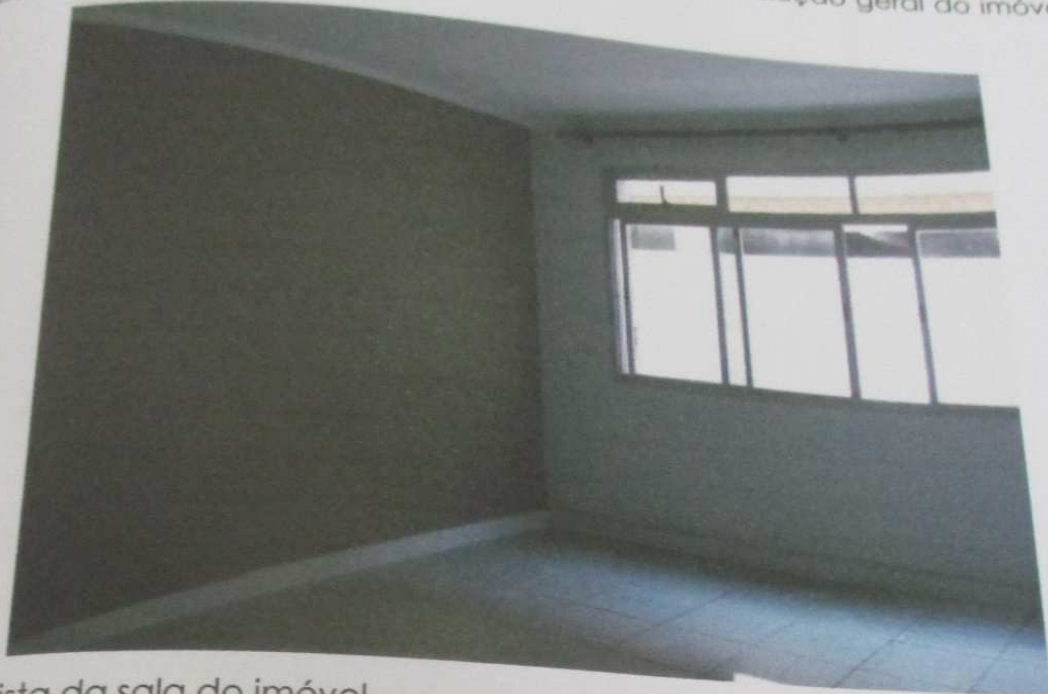
A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

#### 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 m<sup>2</sup>
- 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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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.

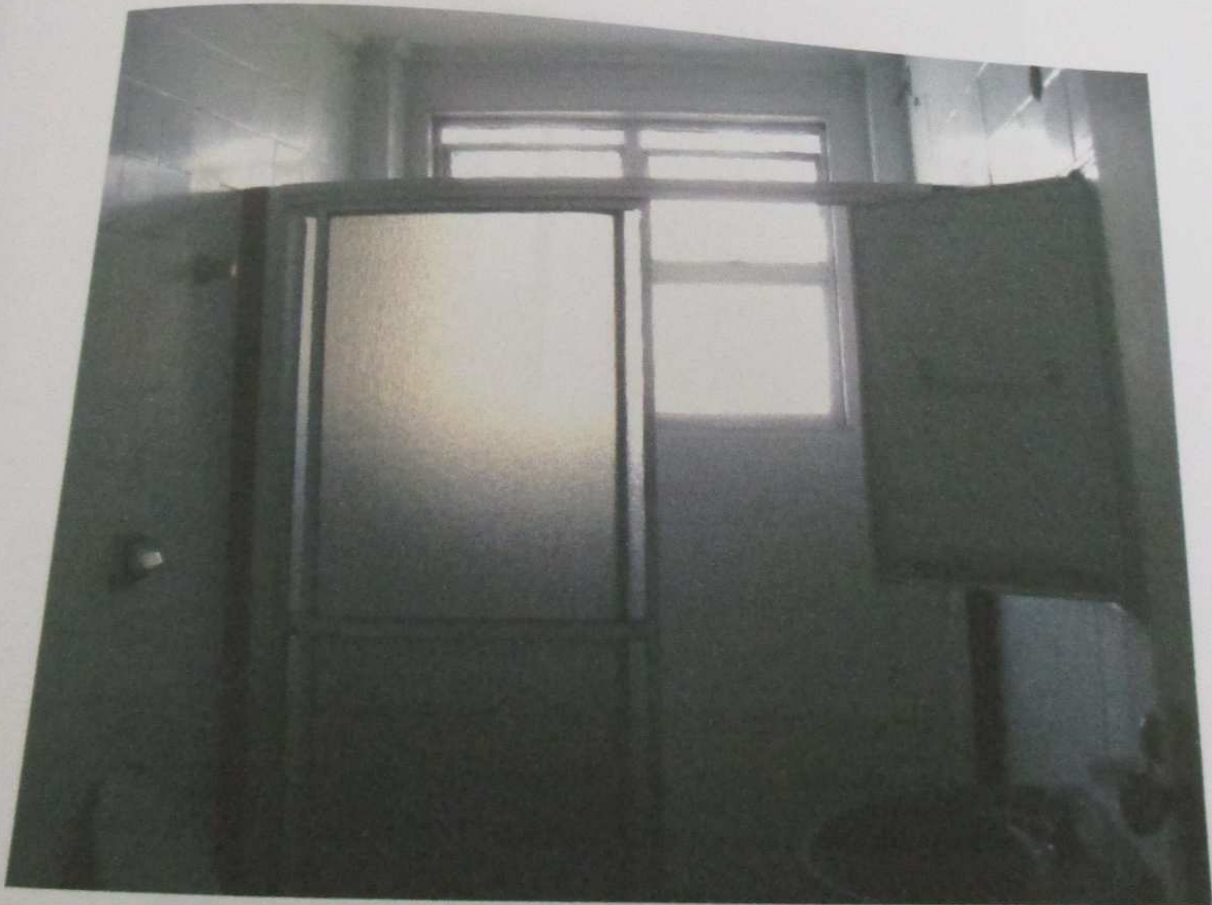


FOTO 93: Vista do banheiro do imóvel.



FOTO 94: Vista do dormitório do imóvel.



FOTO 95: Vista do banheiro do imóvel.





FOTO 96: Vista do dormitório do imóvel.

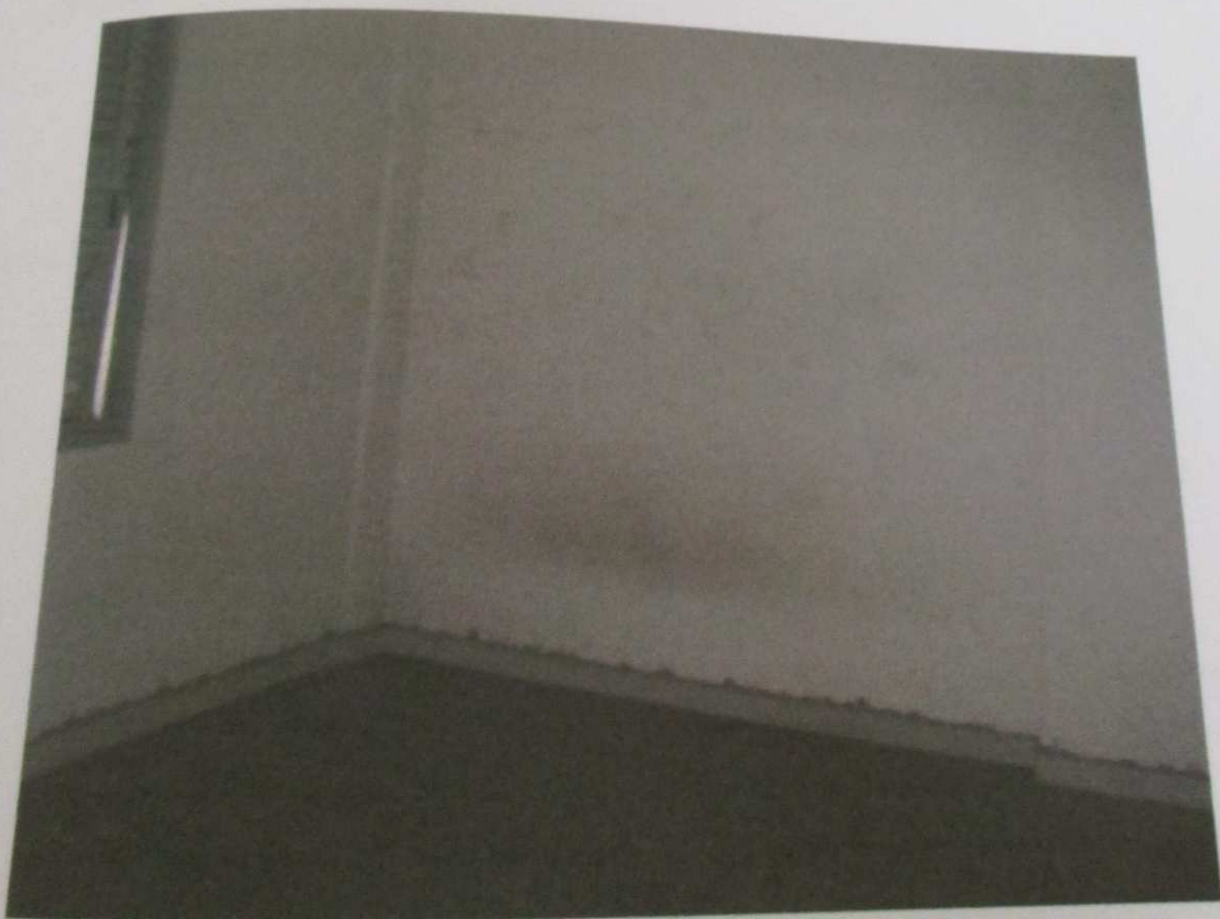


FOTO 97: Vista do dormitório do imóvel.

### 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 <sup>2</sup>
• 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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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.

000358

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

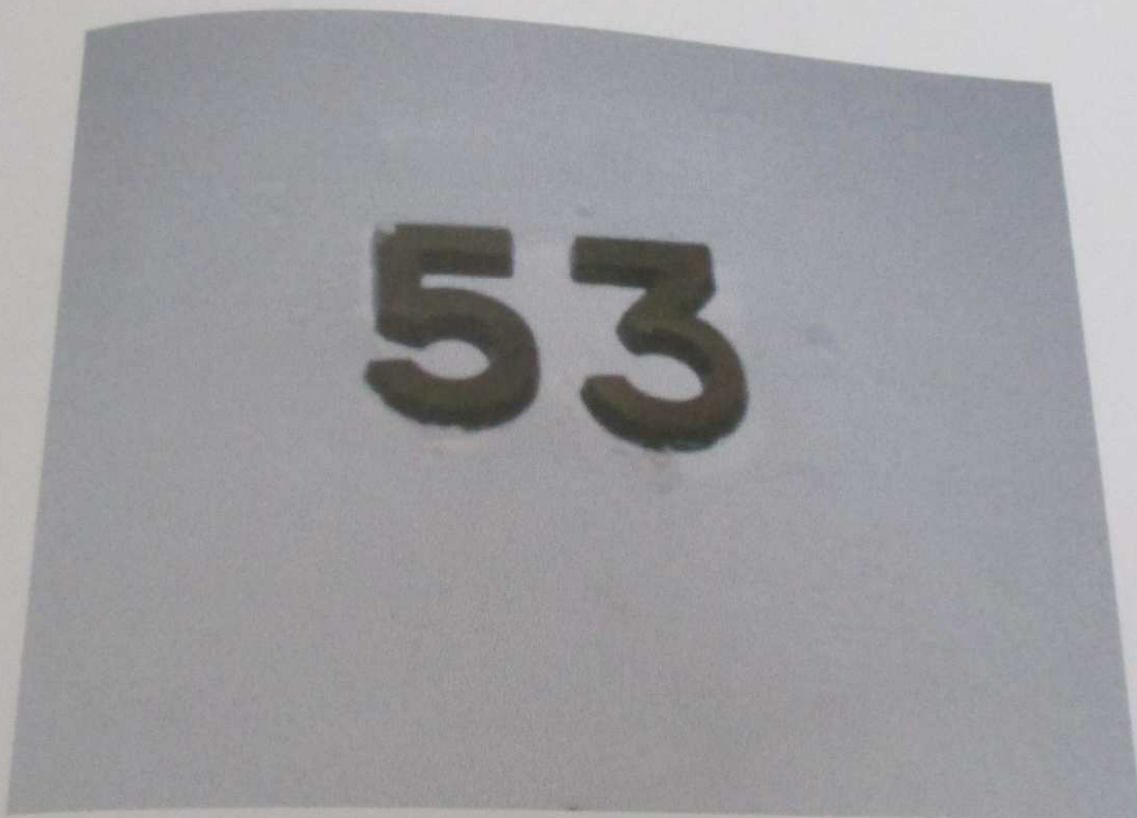


FOTO 98: Vista do detalhe do número do imóvel.

**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 m<sup>2</sup>
- 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 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

000361

### 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 134,20m<sup>2</sup>, área comum de 34,20m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 168,40m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- 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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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.

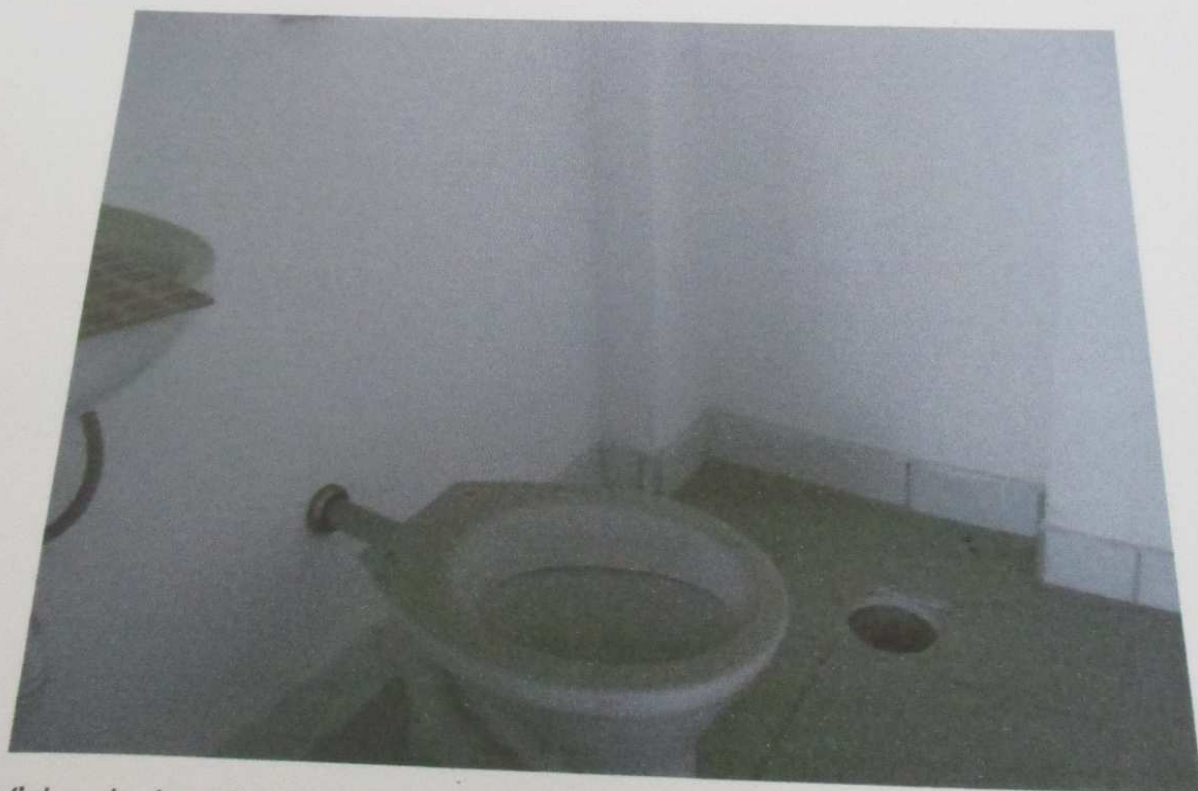


**FOTO 103:** Vista da cozinha do imóvel.





**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 m<sup>2</sup>
- 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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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 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.

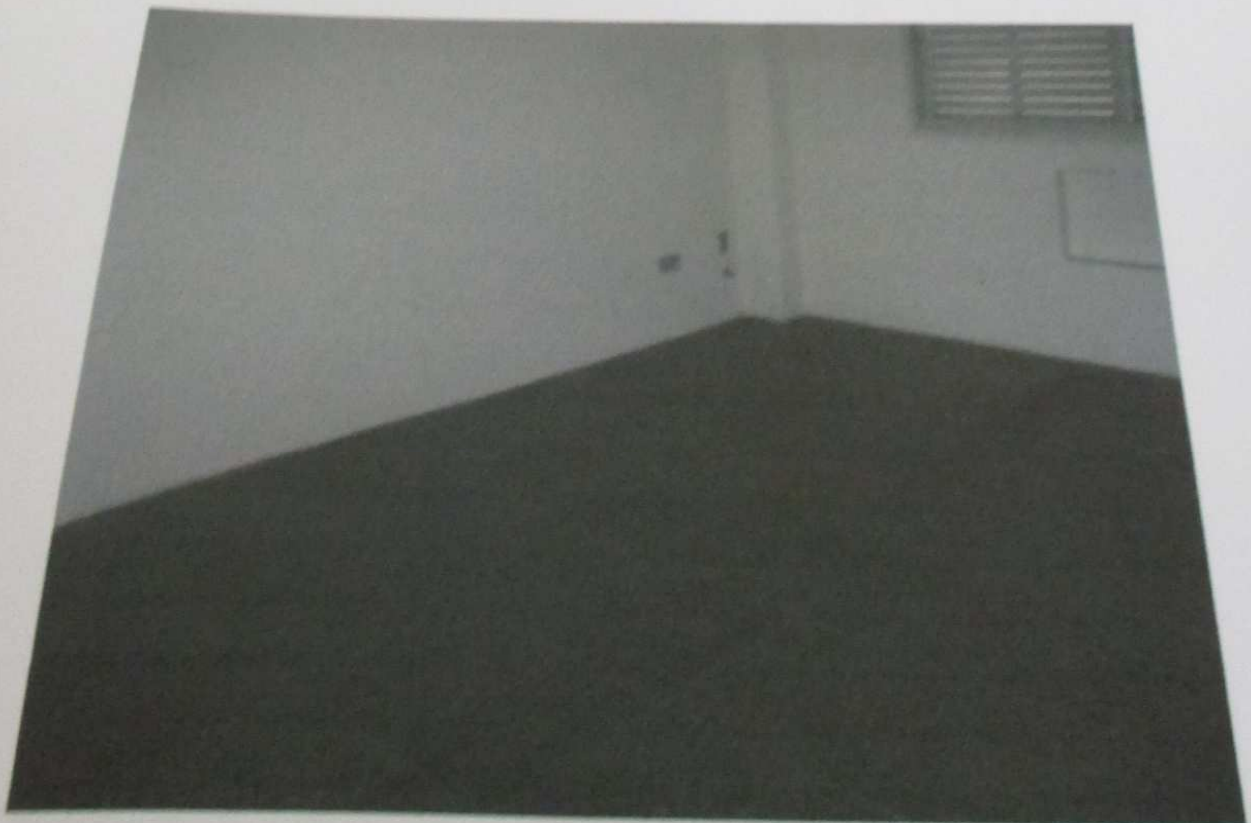


**FOTO 115:** Vista da sala do imóvel.

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.

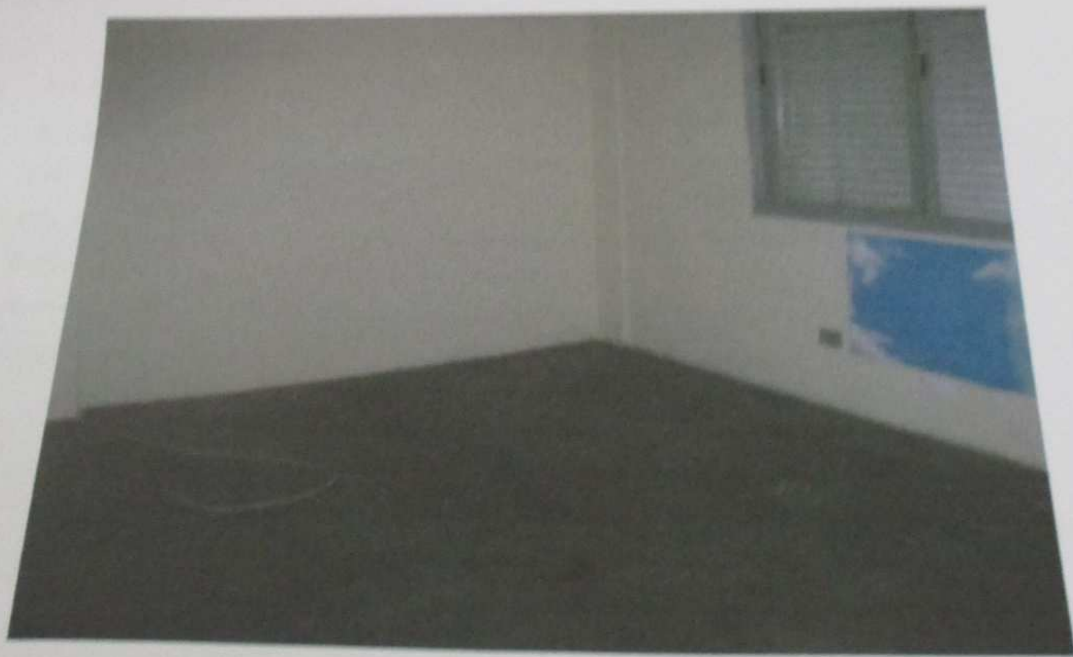


FOTO 120: Vista do dormitório do imóvel.

### 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 m<sup>2</sup>
- 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 134,20m<sup>2</sup>, área comum de 34,20m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 168,40m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- **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 122,70m<sup>2</sup>, área comum de 31,26m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 153,96m<sup>2</sup>, 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.



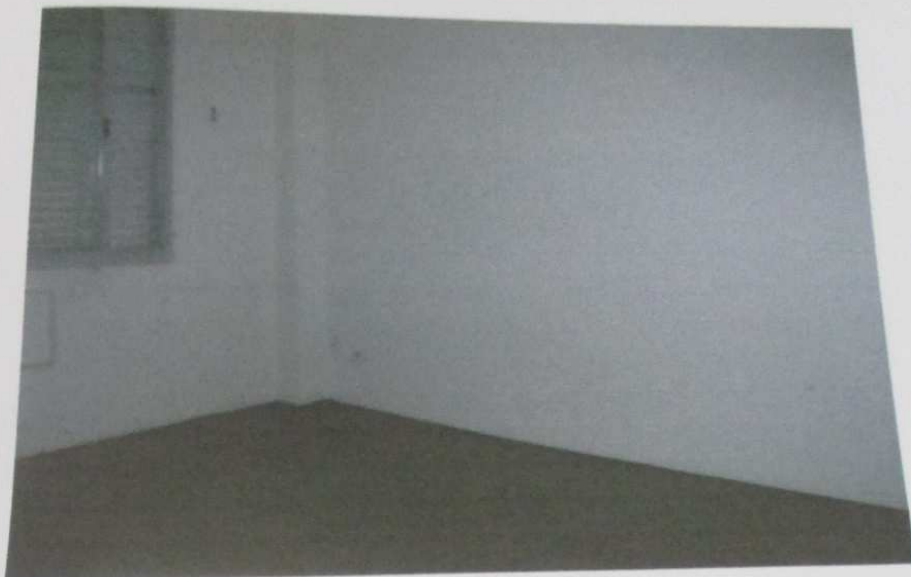
**FOTO 129:** Vista da área de serviço do imóvel.



**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 m<sup>2</sup>
- 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

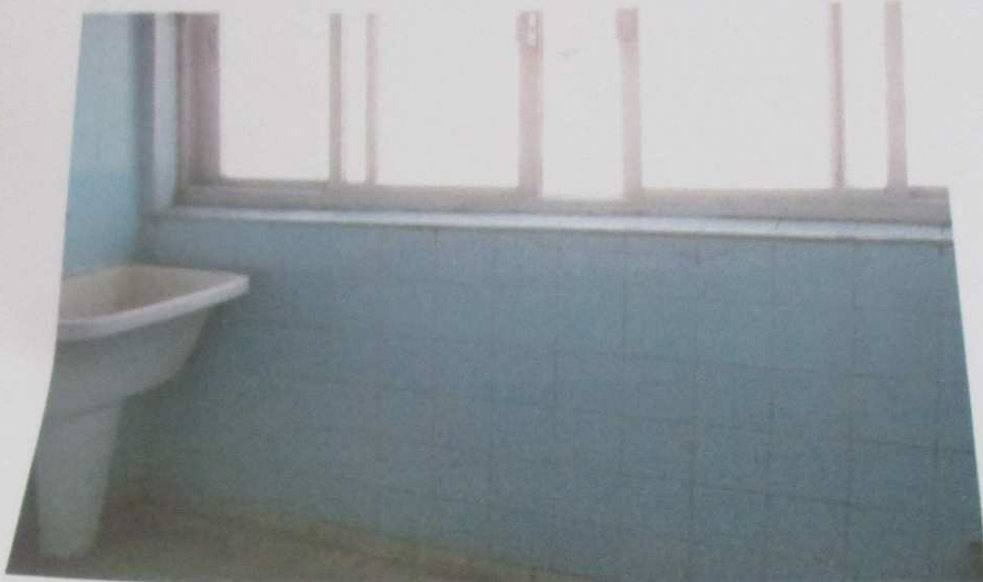
A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

#### 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 m<sup>2</sup>
- 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 134,20m<sup>2</sup>, área comum de 34,20m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 168,40m<sup>2</sup>, 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

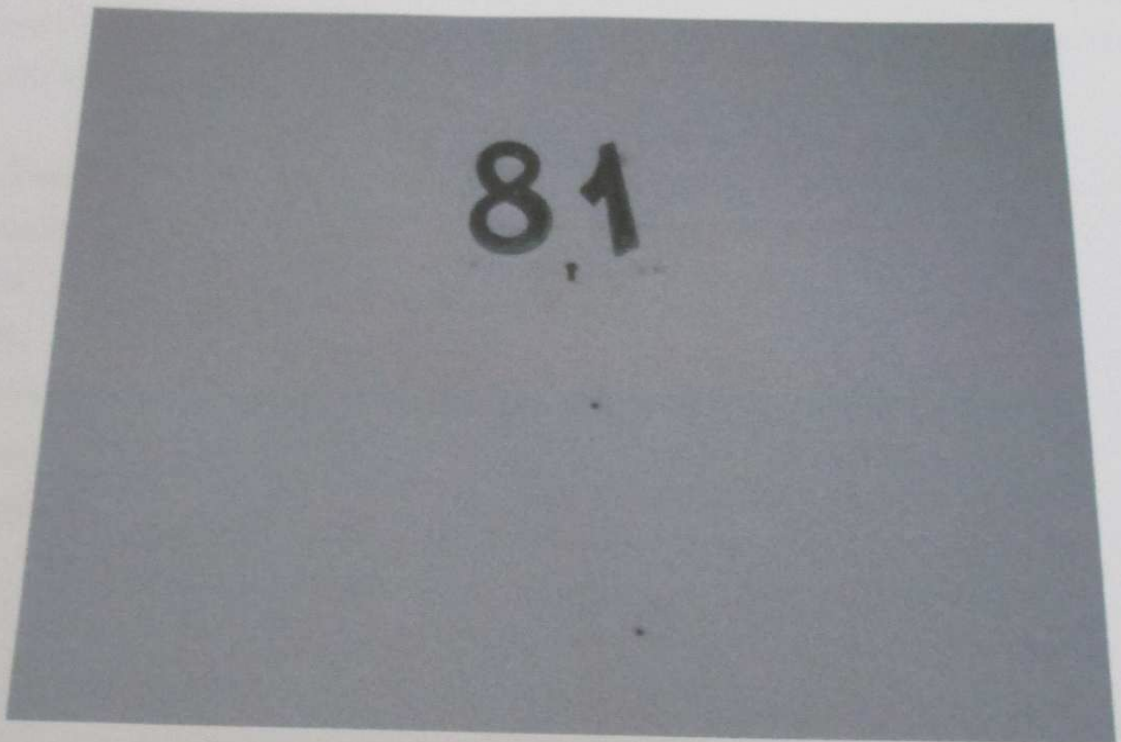
A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

#### 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- **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 112,50m<sup>2</sup>, área comum de 28,67m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 141,17m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- 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 134,20m<sup>2</sup>, área comum de 34,20m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 168,40m<sup>2</sup>, 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.

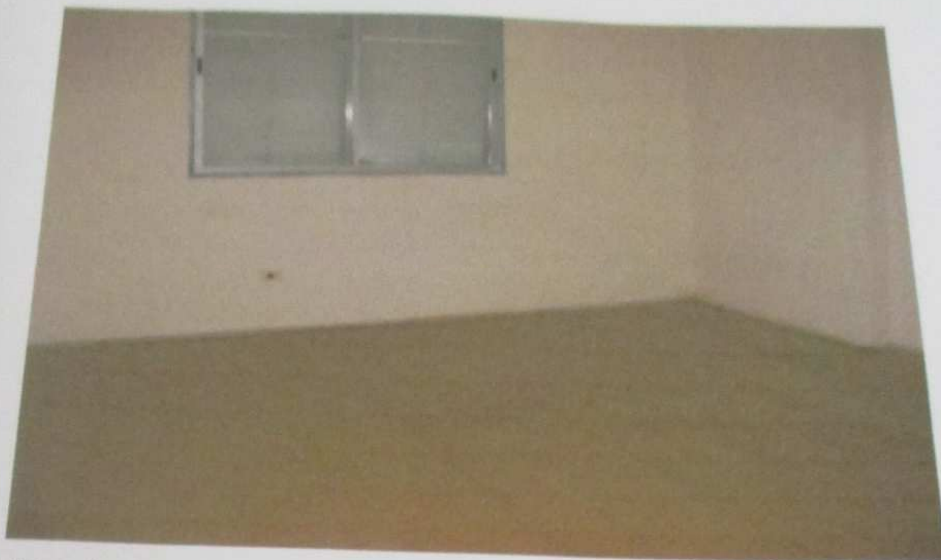




**FOTO 166:** Vista do banheiro do imóvel.



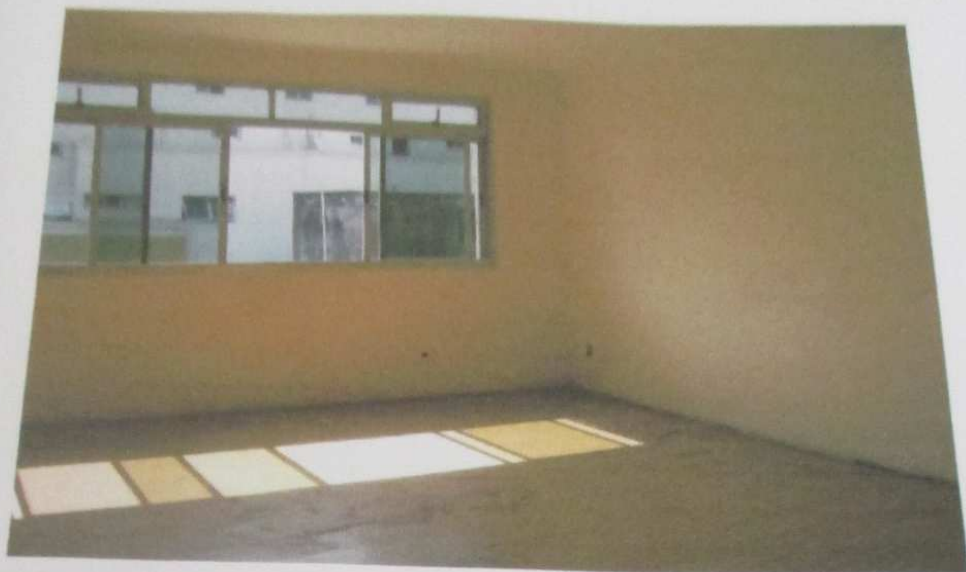
**FOTO 167:** Vista do dormitório do imóvel.



**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 m<sup>2</sup>
- 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 112,50m<sup>2</sup>, área comum de 28,67m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 141,17m<sup>2</sup>, 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.

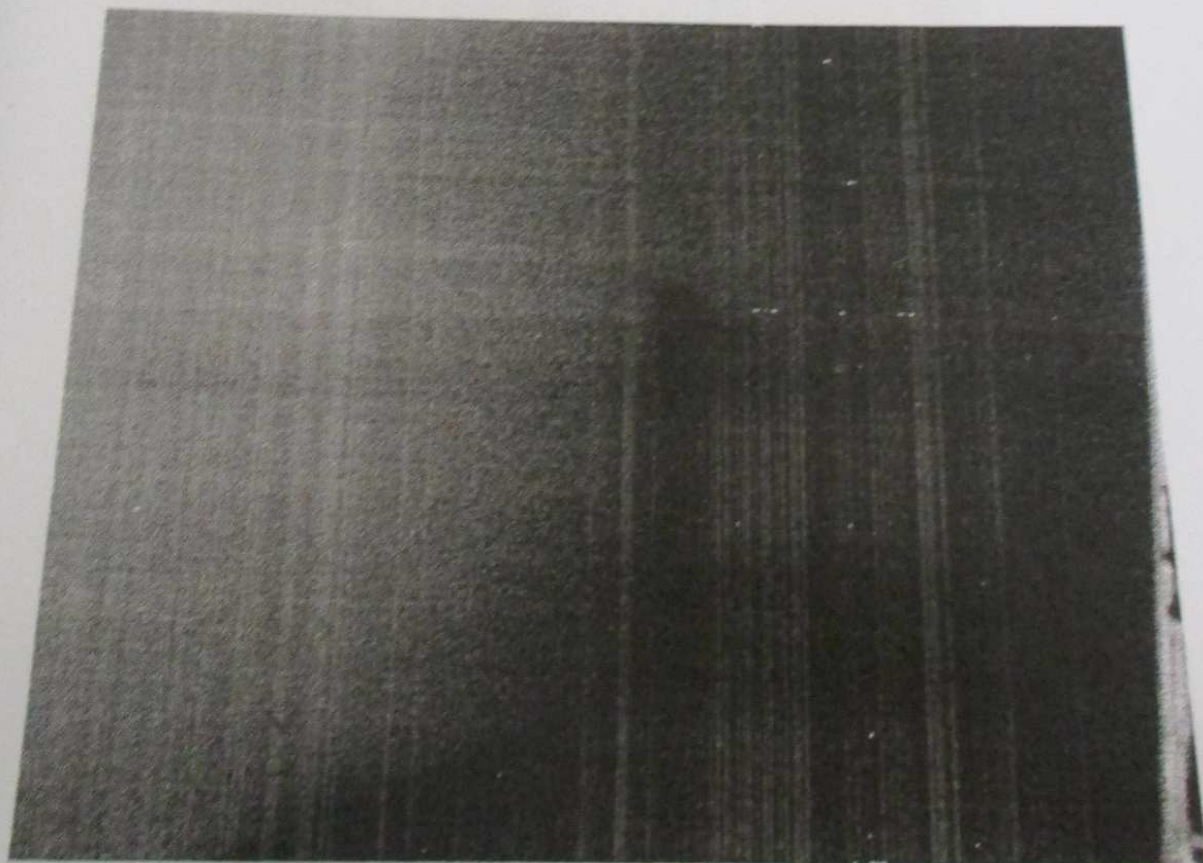
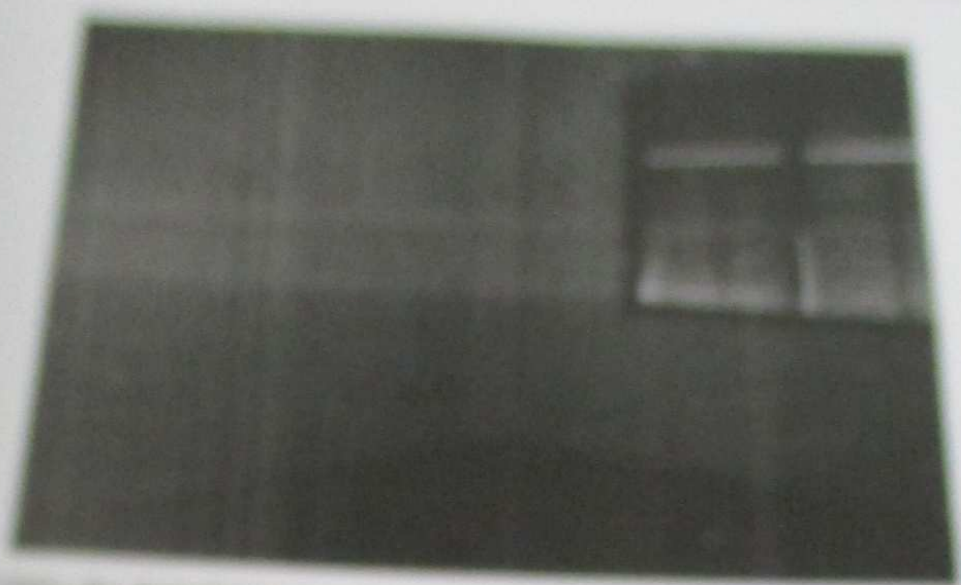


FOTO 158 : Vista do dormitório do imóvel.



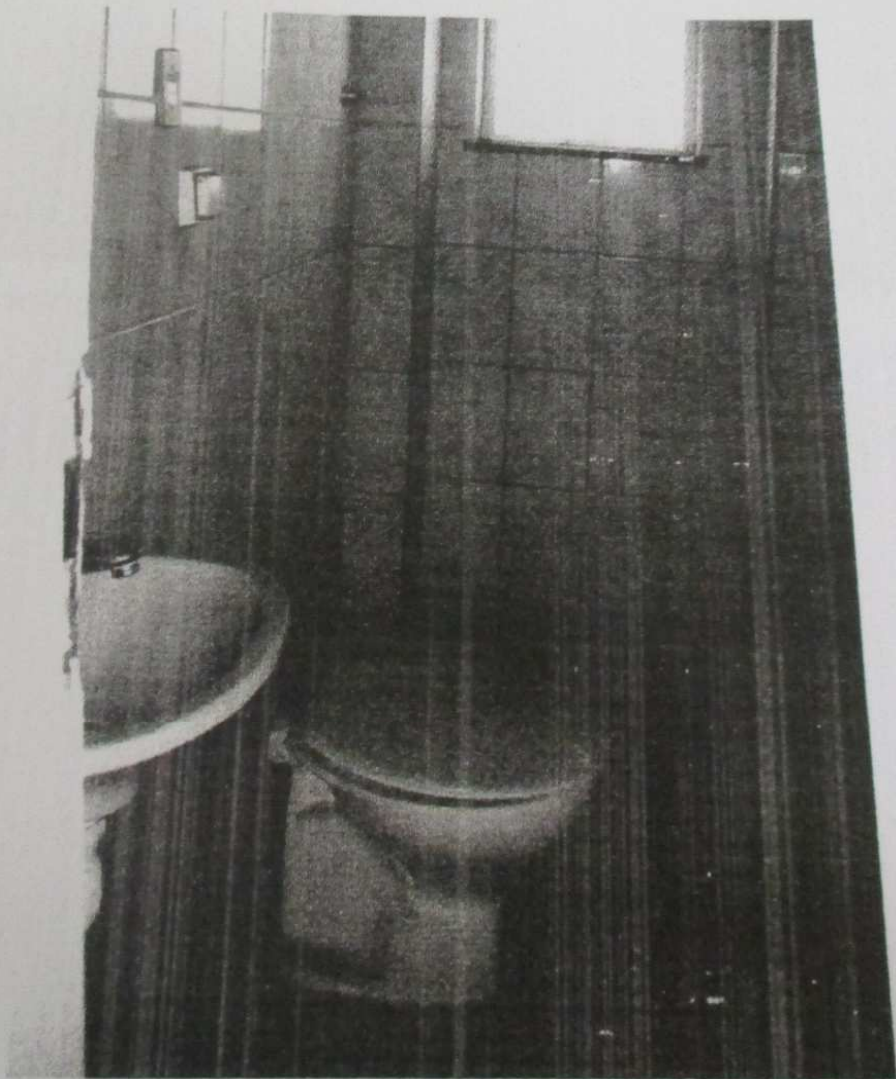
1917. 1917. 1917. 1917. 1917.



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** m<sup>2</sup>
- **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**

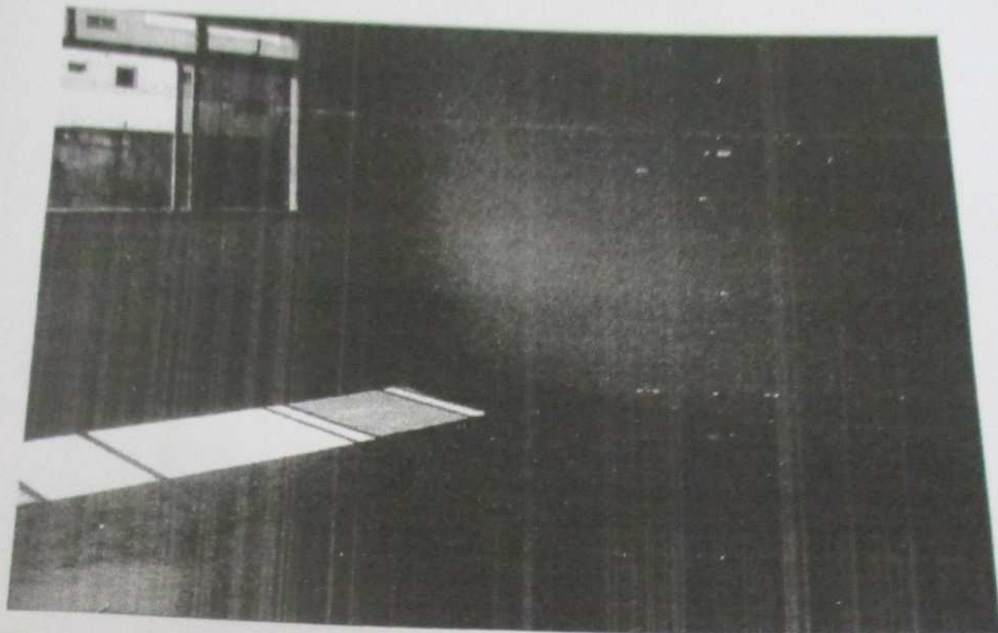
A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

#### **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.

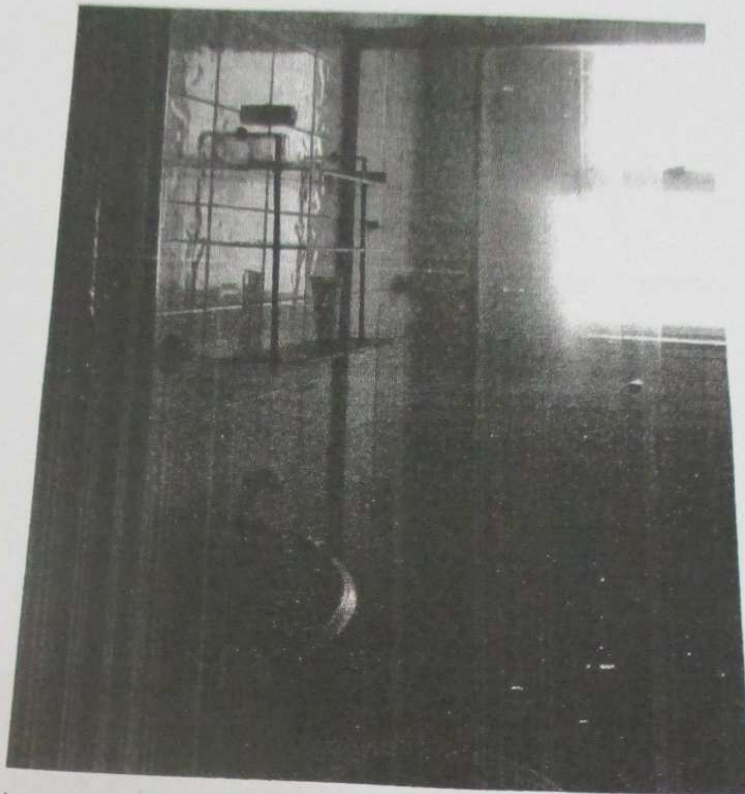


**FOTO 164:** Vista da sala do imóvel.



**FOTO 165:** Vista do dormitório do imóvel.

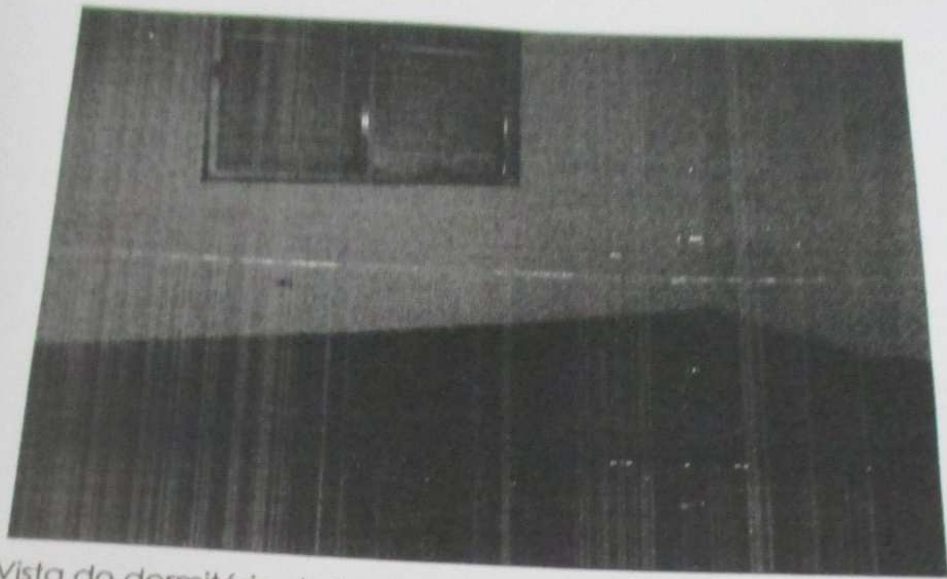




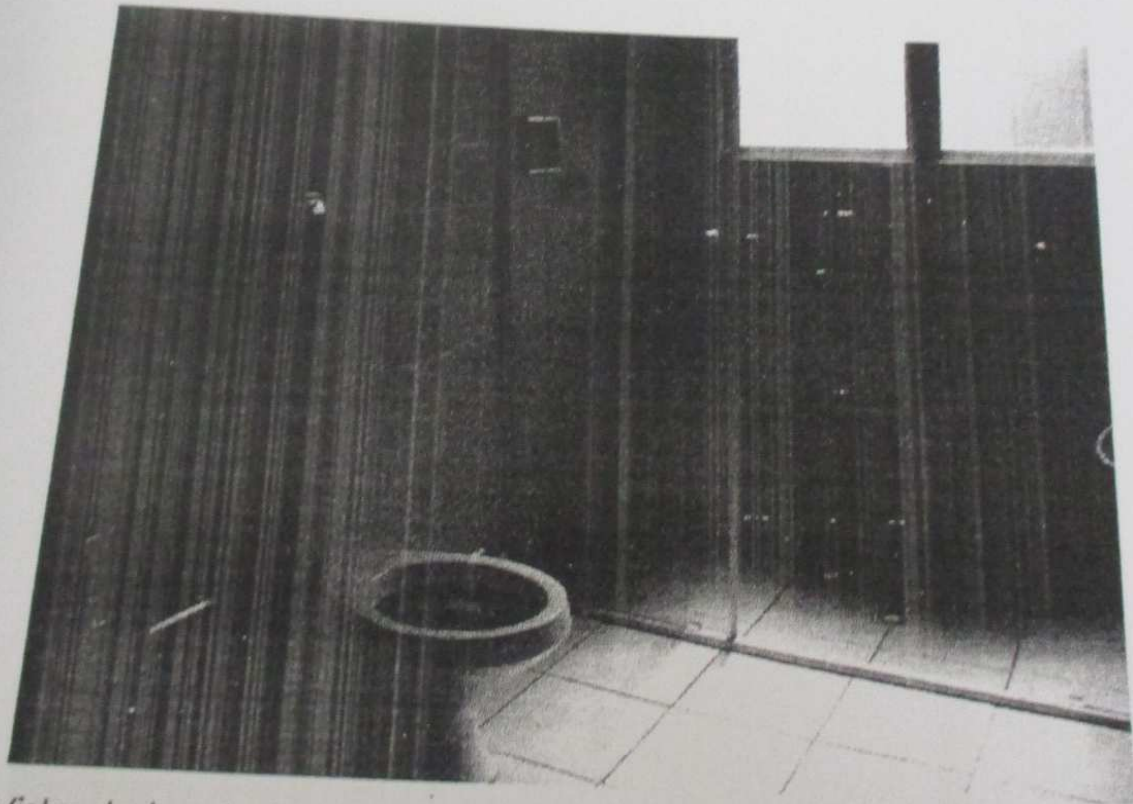
**FOTO 166:** Vista do banheiro do imóvel.



**FOTO 167:** Vista do dormitório do imóvel.



**FOTO 168:** Vista do dormitório do imóvel.



**FOTO 169:** Vista do banheir do imóvel.

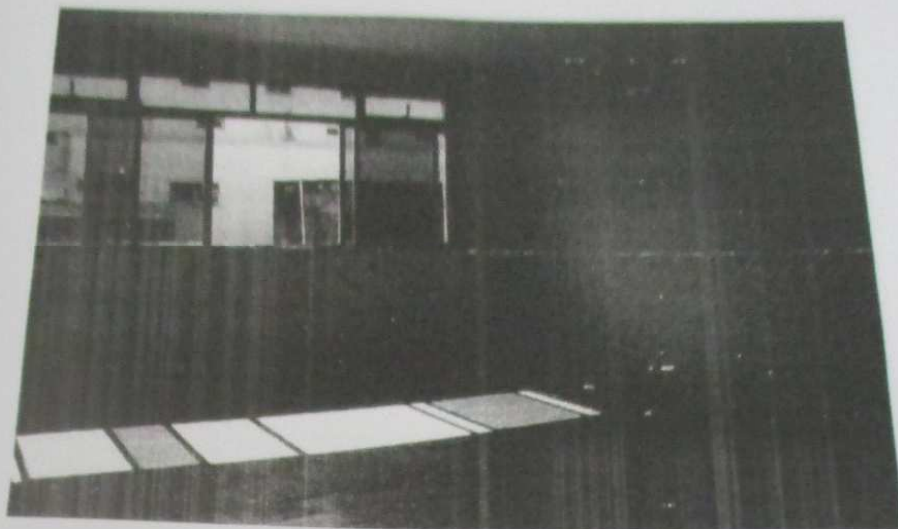


FOTO 170 : Vista do dormitório do imóvel.

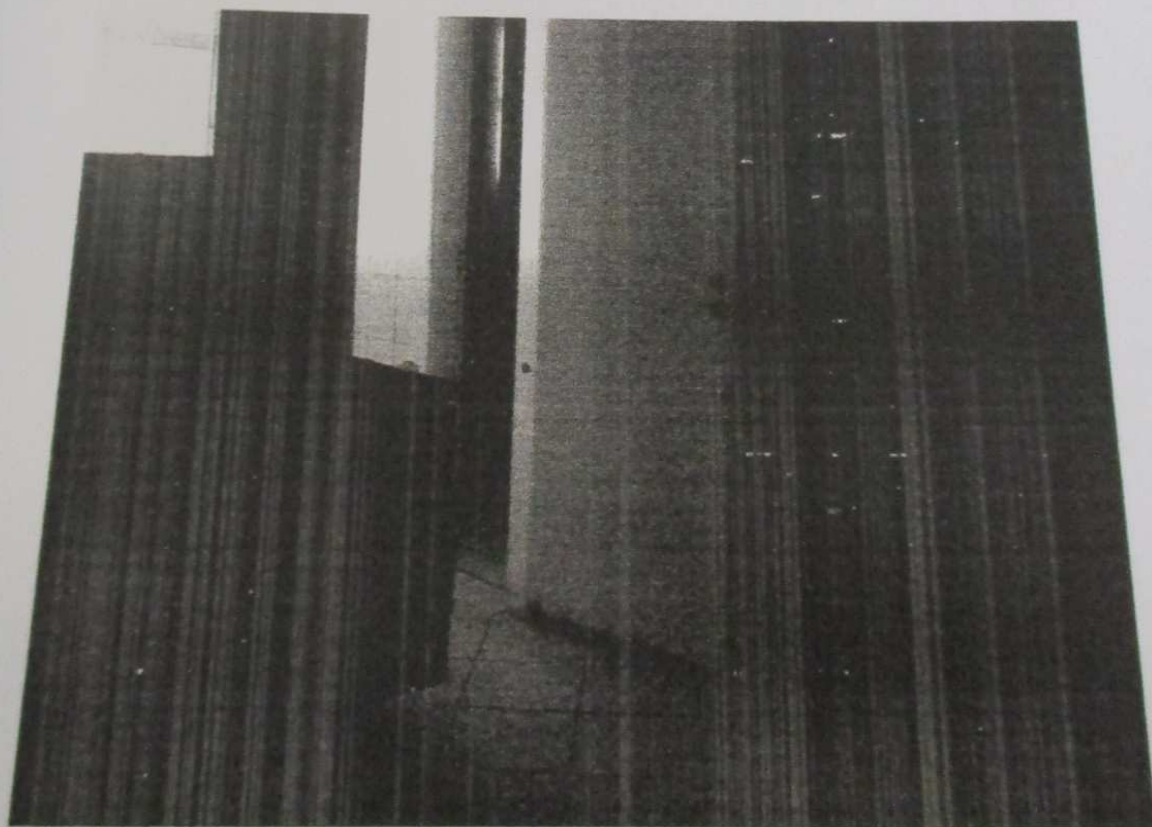


FOTO 171 : Vista da cozinha do imóvel.

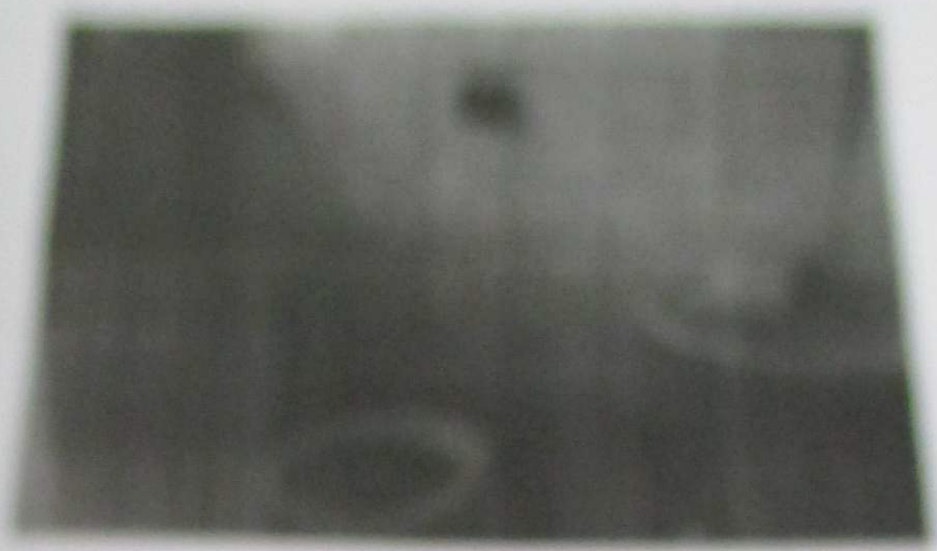


Figure 1: [Illegible text]

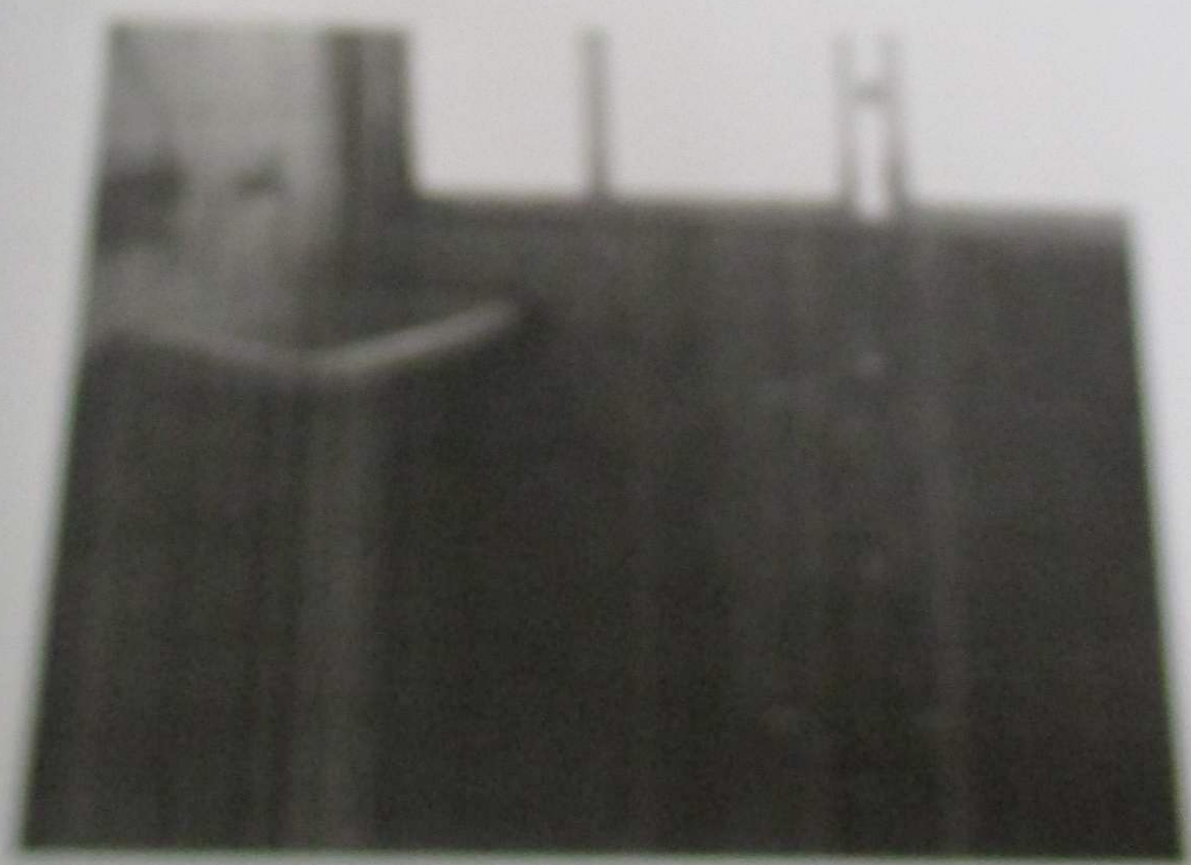


Figure 2: [Illegible text]

## 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 m<sup>2</sup>
- 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 112,50m<sup>2</sup>, área comum de 28,67m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 141,17m<sup>2</sup>, 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

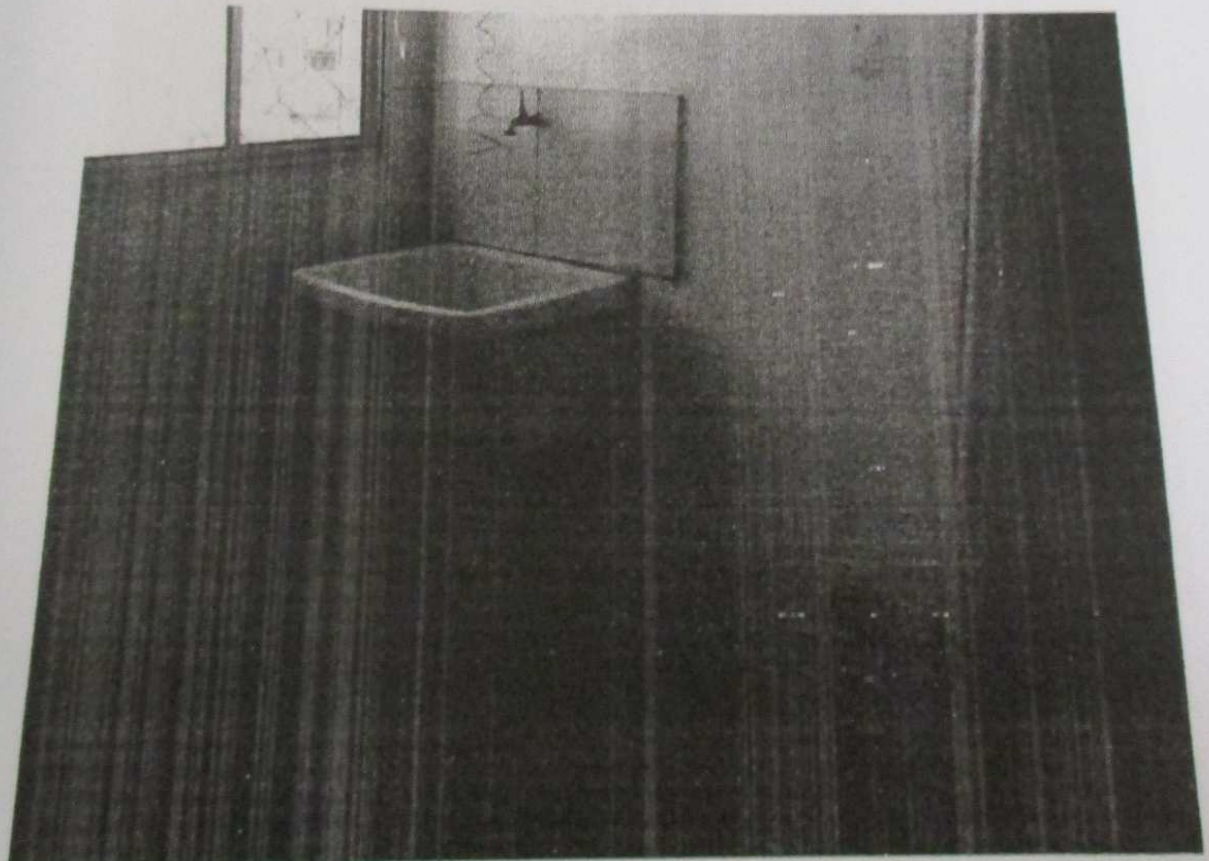
A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

**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 m<sup>2</sup>
- **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 112,50m<sup>2</sup>, área comum de 28,67m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 141,17m<sup>2</sup>, 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.



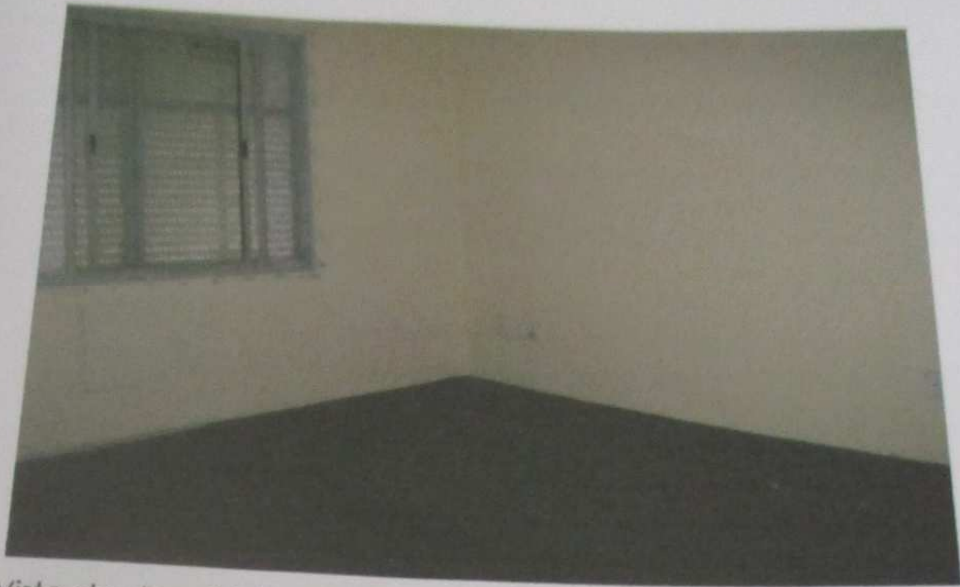
**FOTO 187:** Vista do dormitório do imóvel.



**FOTO 188:** Vista da sala do imóvel.



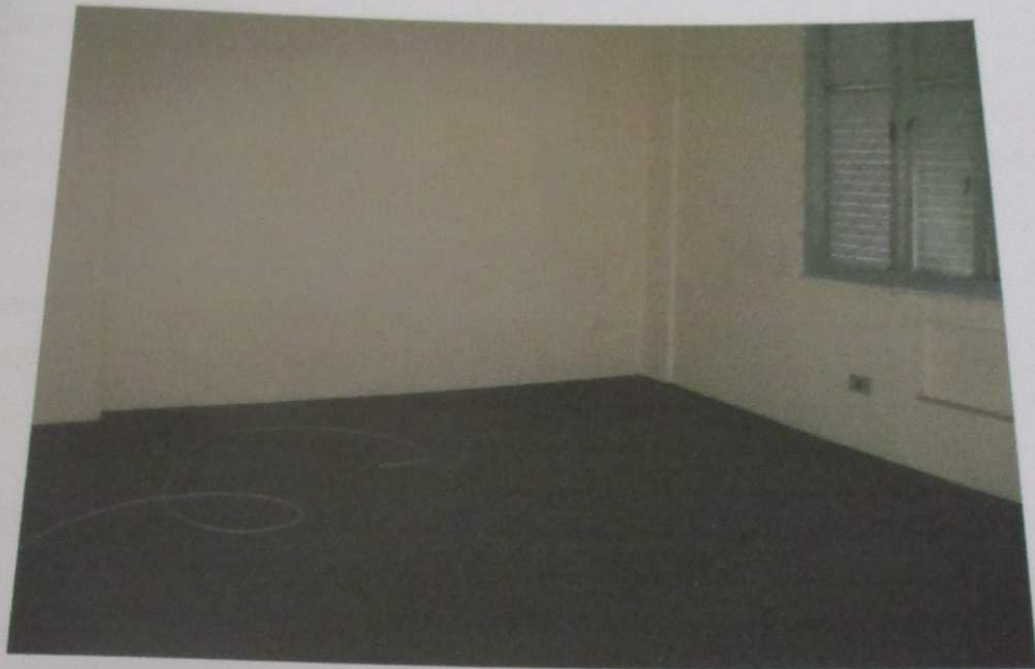
**FOTO 189:** Vista do banheiro do imóvel.



**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 m<sup>2</sup>
- 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 898,92m<sup>2</sup>) e das benfeitorias (Área total de 4.266,63m<sup>2</sup>), 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
<b>Valor total</b>		<b>R\$8.890.000,00</b>

**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	EpNOVO	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	466.390,00
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	Episódio	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:**

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

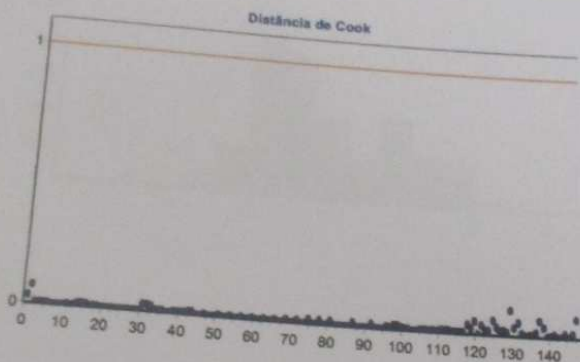
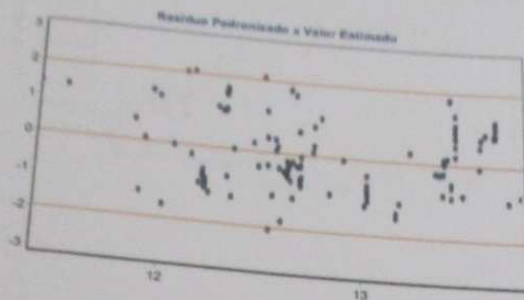
**Correlações entre variáveis**

	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



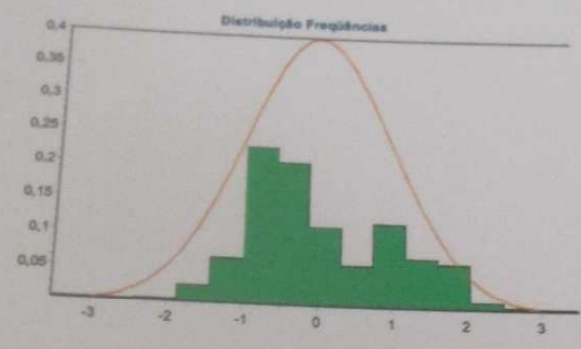
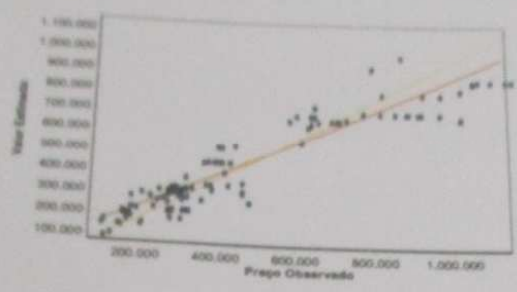
### Análise dos Resíduos

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 50 01

000487

### Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Senador Pinheiro Machado nº 1021  
Ativo/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. \*\*\*\*\*

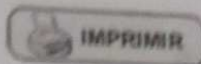
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

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>.





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. \*\*\*\*\*

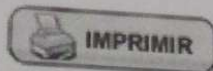
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

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. \*\*\*\*\*

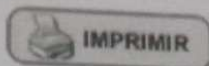
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

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. \*\*\*\*\*

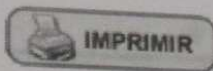
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

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. \*\*\*\*\*

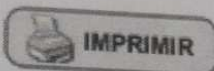
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

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. \*\*\*\*\*

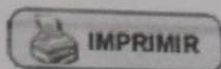
Certidão emitida no dia: 03/06/2013

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

<b>Equação</b>	<b>t-Observado</b>	<b>Sig.</b>
ln(x)	22,32	0,01
x <sup>1/2</sup>	1,48	14,32
ln(x)	18,60	0,01
ln(x)	15,96	0,01

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor = e<sup>^</sup>( -0,528511837 + 0,9038617344 \* ln (IF) + 0,07000983851 \* Testada<sup>1/2</sup> + 1,121208209 \* ln (Area do Terreno) + 0,8374359134 \* ln (Data))

**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Influência</b>
• 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		COEFICIENTE (β)		
ESTADO	CONDIÇÃO FÍSICA	CLASSIFICAÇÃO	Verificável	
a	Novo - não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo	0,0000	0,3320
b	Entre novo e regular	Muito bom	0,0032	Coef. Heidecke
c	Regular - requereu ou recebeu reparos pequenos	Bom	0,0052	Coef. Heidecke
d	Entre regular e reparos simples	Intermediário	0,0059	Coef. Heidecke
e	Requer reparações simples	Regular	0,0119	Coef. Heidecke
f	Entre reparos simples e importantes	Deficiente	0,0209	0,3320
g	Requer reparações importantes	Mau	0,0360	Coef. Heidecke
h	Entre reparos importantes e sem valor	Muito mau	0,0720	Coef. Heidecke
i	Sem valor - valor de demolição (residual)	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 DEPRECIAÇÃO			
EDIFICAÇÃO	Coef. Heidecke	β	0,3320
	Método de Russ	α	0,44
	Resultado	K	58,67%
	Depreciável	Foc	0,4672