

379
P

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 09.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

- Processo n.º: 0041135-72.2011.8.26.0562
- Ordem n.º: 1562/2011
- ACÇÃO DE DESPEJO
- Carlos Soares Martins - Espólio.
- Rodrigo Haddy Penna Guerreiro.

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º16.796-7, nomeada e compromissada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

SAC FSTIS-18-ANEXO27-0 130510 1805 48

io dos
to nos
vogado
ao ser
defiro a

o restou
conforme
to sem a

istoria do

deverá ser
a o imóvel
la realizar

.0562 - p. 1

1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS

Em cumprimento ao R. despacho de fls. 350, o qual esta signatária foi intimada a realizar nova vistoria no imóvel para a devida caracterização interna do imóvel da presente lide.

Não será necessário apresentar as características da região do imóvel e a metodologia aplicada será a mesma, portanto mostraremos sucintamente novo laudo com as devidas modificações para não ser repetitivo.

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

1 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

1.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º14 está localizado no 1º andar do Edifício Maria Sylvia, integrante do Condomínio Residencial Edifícios Maria Sylvia e Maria Virginia e possui a seguinte divisão interna: sala com varanda, suíte com varanda, cozinha e área de serviço. Apartamento cabe direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva dos edifícios.

Conforme consta na Matrícula nº71.835 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel possui uma área útil de 55,32m², área comum de 31,43m², totalizando uma área de 86,75m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

Vistoria realizada no apartamento no dia 18/04 (quarta-feira). No interior do apartamento, o imóvel possui piso carpete de madeira em todos os cômodos, nas áreas úmidas parede com azulejo até o teto nas áreas úmidas, área do

2
[Handwritten signature]

dos
nos
gado
o ser
firo a

restou
nforme
sem a

toria do

verá ser
o imóvel
realizar

562 - p. 1

dormitório e sala com massa com pintura á base de látex; forro com laje, esquadrias de alumínio. Fachada em pastilha cerâmica.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Superior com elevador - Coef. = 2,17", possuindo uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação da edificação "Bom - requereu ou recebeu reparos pequenos - Foc = 0,8204".

1.1.2 - Aspectos funcionais

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

1.1.3 - Aspectos ambientais

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

2. VISTORIA

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização externa e interna do imóvel em questão.

dos
nos
jado
) ser
iro a

estou
iforme
sem a

oria do

verá ser
) imóvel
) realizar

62 - p. 1

302
P



FOTO 01:- Vista do logradouro do imóvel.



FOTO 02:- Vista do prédio com frente para Rua Gov. Pedro de Toledo.

po dos
isto nos
dvogado
a ao ser
ndefiro a

do restou
conforme
ado sem a

(vistoria do

s deverá ser
ipa o imóvel
ial a realizar

26.0562 - p. 1

4
[Handwritten signature]



FOTO 03:- Vista da sala do imóvel.



FOTO 04:- Vista da cozinha do imóvel.

Handwritten signature

dos
nos
gado
io ser
firo a
restou
nforme
sem a
toria do
verá ser
o imóvel
a realizar

Para acessar os dados pessoais, consulte o site www.arquiteta.com.br ou envie o e-mail para arquiteta@arquiteta.com.br

Este documento é uma reprodução digitalizada por CARLOS ORTIZ GOMES. Para acessar os dados pessoais, consulte o site www.arquiteta.com.br ou envie o e-mail para arquiteta@arquiteta.com.br



FOTO 03:- Vista do banheiro do imóvel.

dos
nos
gado
, ser
iro a

estou
forme
sem a

oria do

erá ser
imóvel
realizar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS ORTIZ GOMES. Para acessar os dados processados, acesse o site sigas.renjsp.gov.br/sigas, informe o protocolo 0641135-72.2011.8.26.0562 e o código F48000000BEP6Q.

62 - p. 1

7
Leiza

**3ª PARTE : AVALIAÇÃO
GENERALIDADES**

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

No presente foi utilizado a metodologias do Método Comparativo Direto.

1 - VALOR DO IMÓVEL

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento Científico

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."

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

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

dos
nos
jado
ser
ro a
estou
forme
sem a
ria do
erá ser
imóvel
realizar
62 - p- 1

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.

"3.32 modelo de regressão:

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciantes".

Para se alcançar à convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

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

X1) ÁREA TOTAL: Área total edificada medida em metros quadrado.

X2) PADRÃO DEPRECIADO (Pdp): Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescência e do estado de conservação) das amostras utilizadas.

9
[Handwritten signature]

dos
nos
jado
ser
ro a
estou
forme
sem a
ria do
erá ser
imóvel
realizar
62 - p. 1

Documento é objeto de copyright reservado. Registrado por CARLOS ORTIZ GOMES. Para acessar os dados processados, acesse o site <http://repositorio.cebras.gov.br>

X3) ELEVADOR: Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:

0 - Amostra não conta com Elevador;

1 - Amostra conta com Elevador;

X4) ANO: Variável que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente da seguinte forma: 1=2014, 2=2015, 3=2016 e 4=2017/2018.

X6) Índice de Fiscal (IF): Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m².

Convém esclarecer, primeiramente, que foi aplicado em cada valor total das amostras em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já os elementos de transações não foram aplicados o deságio.

1.1 - Elementos Coletados

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

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 Total, Padrão Depreciado, Elevador, Ano e Índice Fiscal**, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

10
[assinatura]

po dos
osto nos
advogado
e ao ser
ndefiro a
do restou
, conforme
ado sem a
(vistoria do
s deverá ser
ipa o imóvel
ial a realizar
26.0562 - p. 1

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:

$$\text{Valor Total} = e^{\Lambda} (+11,53344275 + 0,005365256796 * \text{Área Total} + 0,04278041766 * \text{Padrão Dp}^2 + 0,1083528305 * \text{Elevador} - 0,1787621313 / \text{ANO} + 0,008936026548 * \text{IF} 2017\frac{1}{2})$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9439625 isto é, 94,39% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

4ª Etapa:- Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciam a formação do valor de mercado, procedeu-se ao teste dos regressores. Consiste em admiti-los, por hipótese, iguais a zero, isto é, que os atributos considerados não exercem influência sobre o valor de mercado.

No caso presente, a significância atingida para o regressor "Área Total" foi de 0,01%, para o regressor "Padrão depreciado - Pdp" foi de 0,01%, para o regressor "Elevador" foi de 0,63, para o regressor "Ano" foi de 0,15% e para o regressor "Índice fiscal" foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

5ª Etapa:- Análise da Variância.

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

6ª Etapa:- Resíduos.

Examinados os valores originais e estimados, verifica-se que os resíduos são pequenos e, observa-se uma aleatoriedade na distribuição dos resíduos, conferindo confiabilidade ao modelo.

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 02.01/02.03.

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

1.3 - Cálculo do Valor do imóvel

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

- **Área total** : 86,75m²
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : 1,78
- **Elevador** : 1 (Sim)
- **Ano** : 5 (2016)
- **IF** : R\$5.181,00/m²

Variável Pdp foi obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel e a Depreciação do imóvel. O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel será classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Superior com elevador; Coef. = 2,17". Adotar-se-á para a unidade avaliando, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação "Bom - requereu ou recebeu reparos pequenos" e Foc = 0,8204.

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

R\$ 371.218,90. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

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

VI ~ R\$370.000,00.

Handwritten signature

... do dos
...sto nos
...advogado
...e ao ser
...ndefiro a
...ado restou
...conforme
...ado sem a
... (vistoria do
...s deverá ser
...pa o imóvel
...ial a realizar
...26.0562 - p. 1

1.4 - Especificação da avaliação

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III** (Vide ANEXO 03).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 18 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III**.

3 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel **Apartamento nº14**, objeto de Avaliação sem encargos, situado a Rua Governador Pedro de Toledo, nº33, bairro Boqueirão, Município de Santos/SP, é de:

R\$370.000,00 (Trezentos e Setenta Mil Reais)

E o valor de 50% do imóvel, é de:

R\$185.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - MAIO/2018

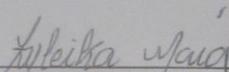
... npo dos
... osto nos
... idvogado
... e ao ser
... ndefiro a
... do restou
... conforme
... ado sem a
... (vistoria do
... s deverá ser
... pa o imóvel
... ial a realizar
... 26.0562 - p. 1

... Para acessar os autos processuais, acesse o site pjm.jus.br, informe o processo nº 116/2018 e copie o código QR Code para acessar o conteúdo. Para acessar os autos processuais, acesse o site pjm.jus.br, informe o processo nº 116/2018 e copie o código QR Code para acessar o conteúdo. Para acessar os autos processuais, acesse o site pjm.jus.br, informe o processo nº 116/2018 e copie o código QR Code para acessar o conteúdo.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta perita o presente laudo de 14 (quatorze) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 07 de maio de 2018.


ZULEIKA MAIA
ARQUITETA
CAU-SP N.º 16.796-7

APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

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

mpo dos
osto nos
advogado
je ao ser
indefiro a
ado restou
l, conforme
zado sem a
s (vistoria do
is deverá ser
upa o imóvel
cial a realizar
26.0562 - p. 1

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF 2017	Valor Total
1	R Doutor Gaspar Ricardo, nº72	Marapé	Patricia	13 7814-7302	100,32	2,56	0	1	1	1.630
2	R Machado de Assis, nº125 - Apto 92	Boqueirão	Sergio	13 3285-3300	255,08	2,17	1	1	1	3.339
3	R Jurubatuba, nº14 - Apto 104	Aparecida	Tania	13 3227-8610	47,55	2,25	0	1	1	1.961
4	R Mal José Olineto de Carvalho, nº18 - Apto 81	Marapé	Dilson	13 9125-4095	139,15	1,25	1	1	1	1.519
5	R Gov Fernando Costa, nº127 - Apto 32	Ponta da Praia	Flavio	13 9715-1992	148,55	1,36	1	1	1	2.077
6	R General Jardim, nº10 - Apto 32	Embaré	Christian	13 7814-6454	172,41	1,20	1	1	1	1.831
7	Pça Voluntario Santista, nº09 - Apto 42	Boqueirão	Davi	13 3227-1466	86,80	2,03	0	1	1	3.736
8	R Andre Vidal de Negreiros, nº112 - Apto 11	Ponta da Praia	Mauricio	13 3227-5576	135,53	1,59	0	1	1	2.678
9	R Vergueiro Steidel, nº335 - Apto 205	Embaré	Shirley	13 8834-8280	64,71	0,86	0	1	1	1.022
10	R Pindorama, nº25 - Apto 46	Boqueirão	Manila Godoy	13 9785-6695	45,23	1,46	1	1	1	5.214
11	R Oswaldo Cochrane, 19 - Apto 132	Boqueirão	Leo Lopes	13 9718-0018	223,22	2,20	1	1	1	3.131
12	Rua Euclides de Campos, 11 ap07	José Menino	Carmem	13 99770-4787	36,31	1,28	0	1	1	1.241
13	Rua da Paz, 9	Boqueirão	Turquesa	13 7811-4735	23,76	1,82	1	1	1	5.214
14	Av Almirante Cochrane, nº147 - Apto 23	Embaré	Sergio Luis	13 8818-9827	85,20	1,31	0	1	1	2.598
15	Av Mal Floriano Peixoto, nº236 - Apto 102	José Menino	Ines	13 3285-5057	168,56	2,00	1	1	1	3.035
16	Av Mal Floriano Peixoto, nº236 - Apto 103	José Menino	Ines	13 3285-5057	148,09	2,00	1	1	1	3.035
17	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 12An B1 E	Morro da Nov...	Joao	7819-5550	97,60	1,56	1	1	1	477.000,00
18	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 7An B1 E	Morro da Nov...	Marmarço	8141-1052	97,60	1,56	1	1	1	210.000,00
19	Rua Maria dos Reis, 4511	Morro da Nov...	PEAL	13 3062-0108	90,00	2,20	1	1	1	200.000,00
20	Rua Maria dos Reis, 4511	Morro da Nov...	PEAL	13 3062-0108	68,00	2,20	1	1	1	230.000,00
21	Av Dr Antonio M. de Carvalho, 780 - 10An B1 C	Morro da Nov...	Kalli	3272-6125	97,60	1,56	1	1	1	209.000,00
22	Av dos Bancários, nº99 - Apto 45	Ponta da Praia	Soriano	13 3024-3866	176,95	1,45	1	1	1	210.000,00
23	Pça Nossa Sra Aparecida, nº07 - Apto 123	Aparecida	Dione	13 9172-1156	153,90	2,00	1	1	1	397.000,00
24	Rua Amazonas, 16	Campo Grande	Alviplan	3284-2707	80,00	1,47	0	2	1	436.000,00
25	Rua Manoel Tourinho, nº401/403	Macuco	Nova Central	3018-7204	71,54	1,62	0	2	1	243.000,00
26	Av. Prof. Dr. Antonio M de Carvalho, 780 - 126 A	Morro da Nov...	Bela Inoveis	3322-7877	105,10	1,67	1	2	1	240.000,00
27	Rua Benjamin Constant, 86 ap31	Embaré	Tatiana	99761-1786	70,00	1,33	0	2	1	234.000,00
28	Rua Euclides da Cunha, 68 Ap173	Gonzaga	Fernanda	(11) 9 9557-3...	161,00	2,92	1	2	1	265.000,00

394

Ítem	Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão Dp	Elev...	ANO	IF 2017	Valor Total
29		Rua Frei Francisco Sampaio, 94 Ap13	Embaré	Rosana	99181-9720	131,00	0,97	0	2	2.062	318.000,00
30		Av Vergueiro Steidel, 335 ap309	Aparecida	Fabiano	99635-6060	64,00	1,19	0	2	2.146	230.000,00
31		Rua Godofredo Fraga, 141 ap21	Marapé	Thiago Apollo	99720-5229	77,00	1,29	0	2	1.519	190.000,00
32		Av Siqueira Campos, 634 Ap51	Boqueirão	Regina	(13) 9 9789-0...	124,00	2,01	1	2	3.284	380.000,00
33		Rua 28 de Setembro, 295 ap54	Macuco	Felipe	3231-3098	102,00	2,64	1	2	1.338	365.585,91
34		Av Conselheiro Nébias, 459 Ap32	Encruzilhada	Celso	7803-9376	96,00	0,93	0	2	2.142	265.000,00
35		Rua Dom Lara, 31 Ap34	Boqueirão	Fabiano	99164-4078	112,00	1,86	1	2	2.528	410.000,00
36		Av Conselheiro Nébias, 603 Ap108	Boqueirão	Helena	13 3227-1466	68,00	0,82	0	2	3.530	260.000,00
37		Rua Vinte e Oito de Setembro, 295 Ap16	Macuco	Fisher	99197-4240	91,00	2,64	1	2	1.338	330.000,00
38		Rua Ambrosina Amélia Caldeira Tolentino, 118...	Jd Castelo	Jorge	98819-5147	47,00	0,72	0	2	462	150.000,00
39		Rua Frei Vital, 246 Ap31	Embaré	Hemilton	97408-2570	130,00	1,11	0	2	2.062	300.000,00
40		Rua Vinte e Oito de Setembro, 295 Ap171	Macuco	Taboada	99728-0804	150,00	2,64	1	2	1.338	497.000,00
41	*	Av Epitácio Pessoa, 587 ap64	Aparecida	Rodrigo	98145-0435	168,00	2,05	1	2	3.276	380.000,00
42		Av Washington Luiz, 6 Ap31	Vila Mathias	Silvio	99178-1053	91,00	0,90	0	2	1.478	190.000,00
43		Rua Bolivar, 138 Ap62	Boqueirão	Ana Rita	99770-9077	176,00	3,00	1	2	2.617	700.000,00
44		Rua Visconde de Cairu, 37 ap22	Campo Grande	Daniel	98131-2423	100,00	1,53	1	2	1.630	270.000,00
45	*	Av Engenheiro Manoel Ferramenta Jr, 332 ap16...	Areia Branca	Irene	11 3147-0989	99,00	2,07	1	2	586	196.667,79
46		Rua Cyra, 20 ap12	José Menino	Marcia	98128-9959	92,00	1,65	1	2	2.791	260.000,00
47		R Dr Fausto Feliciano Brusarouco, 53 ap22	Jd Castelo	Franciele	99790-5594	47,00	0,98	0	2	462	130.000,00
48		Av Prefeito Dr Antonio Manoel de Carvalho, 78...	Morro Nova Ci...	Marcus	11 3111-2523	97,00	2,07	1	2	187	190.000,00
49		Rua Dr Guilherme Alvaro, 42 ap101 Aurea	Marapé	Waldemar	99716-6251	224,00	2,27	1	2	1.856	600.000,00
50		Rua Campos Melo, 263 apto 24	Vila Mathias	Wagner	98113-2959	69,27	1,31	0	2	1.483	220.000,00
51		Av Gal Francisco Glicerio, 435 ap103	Gonzaga	Sergio	99784-2992	91,85	1,89	1	2	2.503	346.000,00
52		Rua Miguel Rocha Correa, 109 ap22	Caneleira	Derlan	(13) 9 8191-2...	119,68	1,70	0	2	632	240.000,00
53		Rua Fláminio Levy, 354, bloco 23, ap76	Saboó	Leonardo	3028-8884	67,00	1,25	1	3	345	215.000,00
54		Rua Alexandre Herculano, 92 Ap44 B	Boqueirão	Laisa	99637-0098	122,00	1,42	1	3	2.413	350.000,00
55		Av Almirante Cochrane, 181 ap13	Embaré	Quirino	97404-2855	58,00	1,65	0	3	2.419	261.000,00
56		Rua Dr Guilherme Alvaro, 42 ap88 B	Marapé	Ranger	99108-8000	182,00	2,27	1	3	1.856	534.000,00

tempo dos
disposto nos
o advogado
que ao ser
re indefiro a

torado restou
cal, conforme
alizado sem a

ias (vistoria do

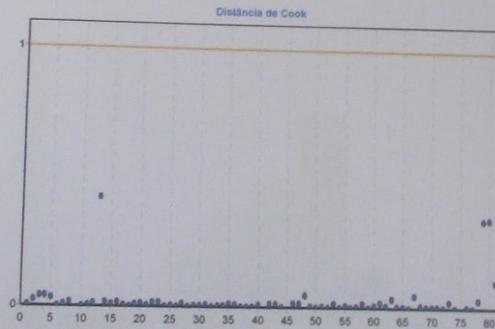
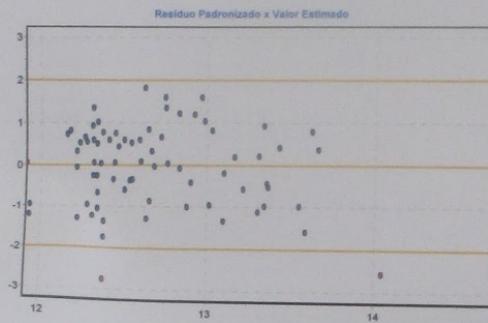
cias deverá ser
ocupa o imóvel
judicial a realizar
ii.
1.8.26.0562 - p. 1

397
φ

ReN Windows 1.98 - Reg Linear e Redes Neurais

Análise dos Resíduos

Modelo :



o tempo dos
disposto nos
lo o advogado
e que ao ser
que indefiro a

nhorado restou
local, conforme
realizado sem a

ncias (vistoria do

ências deverá ser
m ocupa o imóvel
judicial a realizar
cial.

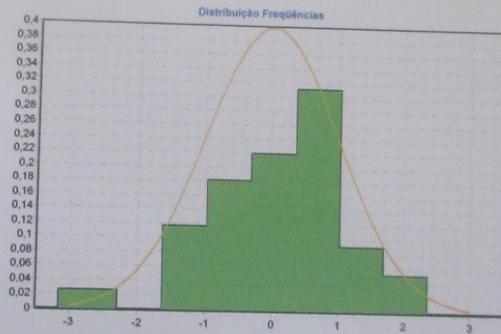
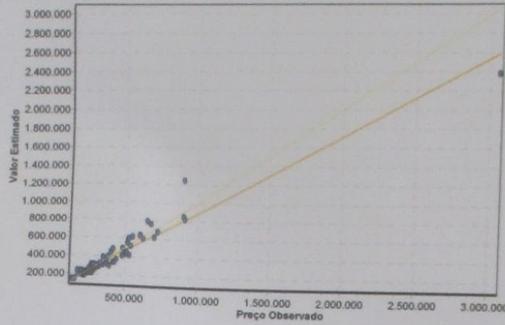
011.8.26.0562 - p. 1

398
φ

Windows 1.98 - Reg Linear e Redes Neurais

Testes de Aderência

Modelo :



tempo dos
disposto nos
o advogado
que ao ser
je indefiro a

horado restou
xcal, conforme
realizado sem a

cias (vistoria do
ncias deverá ser
ocupa o imóvel
judicial a realizar
al.

11.8.26.0562 - p. 1

[Handwritten signature]

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Rua Governador Pedro de Toledo, 33
Complemento: apto 14
Bairro: Boqueirão
Município: Santos
UF: SP

Variáveis

Área Total = 86,75
Padrão Dp = 1,78
Elevador = 1
ANO = 4
IF 2017 = 5.181

Valor Unitário

Máximo IC: 4.539,49
Médio: 4.279,18
Mínimo IC: 4.033,79

Valor Total

Máximo IC (6,08%): 393.801,52
Médio: 371.218,90
Mínimo IC (5,73%): 349.931,29

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Handwritten signature

tempo dos
disposto nos
o advogado
que ao ser
de indefiro a
norado restou
xcal, conforme
alizado sem a
cias (vistoria do
cias deverá ser
ocupa o imóvel
udicial a realiza
al.
11.8.26.0562 - p. 1

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor ...	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	"Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de ...	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaud...)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	
Pontos Mínimos		16	10	6	Soma
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	18
Grau de Fundamentação do Laudo					III
Verificar:		miconumerosidade	extrapolação		

400
 20

tempo dos
 posto nos
 o advogado
 que ao ser
 indefiro a
 orado restou
 al, conforme
 lizado sem a
 is (vistoria do
 ias deverá ser
 cupa o imóvel
 ficial a realizar
 8.26.0562 - p. 1

