

EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

PA. 318.11.

562 FST5.20.00015903-6 030320 17/05 77&

- PROCESSO N.º: 0007350-22.2011.8.26.0562 (562.01.2011.007350-0)
- ORDEM N.º: 318/2011
- PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
- Maria Rosa de França
- Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL

Z U L E I K A M A I A

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

L A U D O

ÍNDICE

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: - LEVANTAMENTO DE DADOS. VISTORIA.

- 1 - Caracterização da região.
 - 1.1 - Aspectos físicos.
 - 1.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.
 - 1.3 - Equipamentos comunitários.
- 2 - Caracterização do terreno imóvel avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.4 - Classificação do imóvel.
 - 2.5 - Utilização atual, legal e econômica.
 - 2.6 - Aspectos Ambientais.
- 3 - Vistoria.

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

- 1 - Valor do Imóvel.
 - Metodologia
- 2 - Conclusão

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE.

Documentos de comprovação anexados ao laudo.

1º PARTE: - PRESSUPOSTOS.

1 - **Requerente:**- Maria Rosa de França

2 - **Requerido:**- Cooperativa Real da Habitação – COOPHREAL

3 - **Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor locativo de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

4 - **Objeto da Avaliação:**

4.1 - **Individualização.**

Trata-se de avaliar o terreno situado à Fazenda Vargem Grande, destacada do Sítio Caiambora, no distrito de Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP.

O imóvel está devidamente registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá, matrícula sobre o nº78.236. A localização do imóvel encontra-se assinalada na figura ao abaixo.

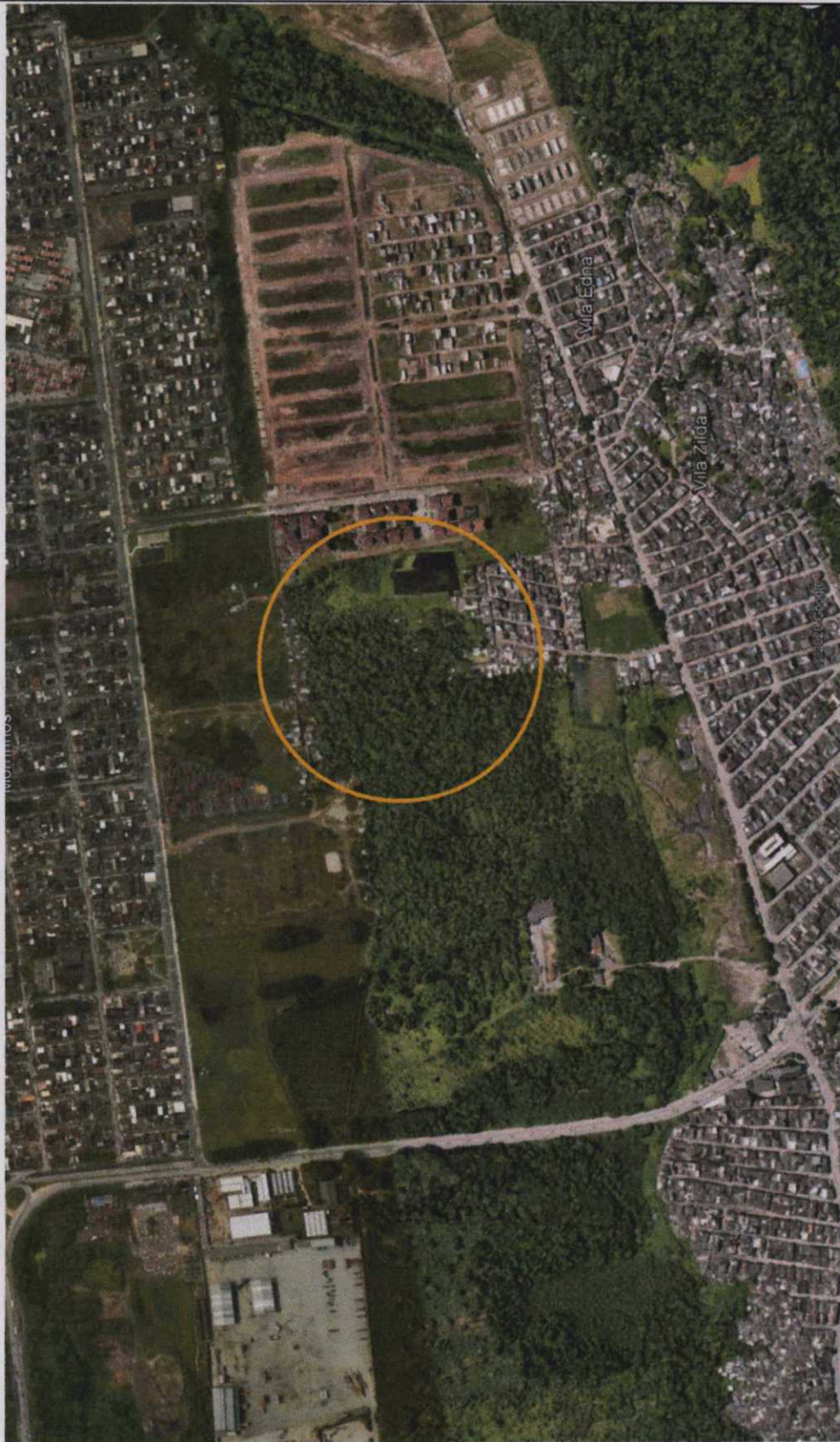


Figura 01:- A localização do imóvel está assinalada pelo circulo destaque.

4
[Handwritten signature]

4.2 - Informações complementares.

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

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

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

5 - Metodologia:

5.1 - 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.

5


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

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

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

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

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

1.3 - Equipamentos comunitários:

É servida por linhas de transporte coletivo, escola, posto de saúde, posto policial, comércio, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

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

MATRICULA 78.236 DO 1º C.R.I.G.: Trata-se de área "A5B" desmembrada da primitiva área A5, destacada do Sítio Caiambora, situado na Fazenda Vargem Grande, no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá, que se inicia no ponto "03" da descrição da gleba primitiva, deste ponto segue com rumo 53°30'32"SE, por uma distância de 91,00m, até encontrar o ponto "04", deste ponto segue com rumo 86°09'15"SE, por uma distância de 52,00m, até encontrar o ponto "05", desse ponto segue com rumo 53°50'36"NE, por uma distância de 60,00m, até encontrar o ponto "06", desse ponto segue com rumo 63°13'04"SE, por uma distância

6


de 36,00m, até encontrar o ponto "07", desse ponto segue com rumo $40^{\circ}46'58''SE$, por uma distância de 91,00m, até encontrar o ponto "08", desse ponto deflete à esquerda e segue por uma distância de 80,00m, até encontrar o ponto "8", desse ponto deflete à esquerda em ângulo de 90° e segue por uma distância de 216,50m, até encontrar o ponto "8B", desse ponto deflete à esquerda e segue com rumo $66^{\circ}00'01''SW$, por uma distância de 278,467m, até encontrar o ponto "03", encerrando a área de 34.761,85m². Cadastrado no INCRA - Instituição Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob n. 642029.000213.4.

A descrição acima não ajuda na localização do imóvel pois se trata apenas da descrição do imóvel. Dirigiu a Perita ao Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Guarujá indicando e localizando o imóvel objeto de pericia.



Figura 02:- O imóvel encontra-se indicado pelo perímetro, a qual foi indicada pelo Cadastro Técnico Municipal.

7
fm

2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel não possui a infra-estrutura urbana da região, haja vista, que é um terreno encravado, conforme pode-se verificar na figura 02 acima.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel não é servido pelos equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente a gleba está sem utilização. E encontra-se de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º176/2014 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado no ZMVC "Zona Mista - Vicente de Carvalho".

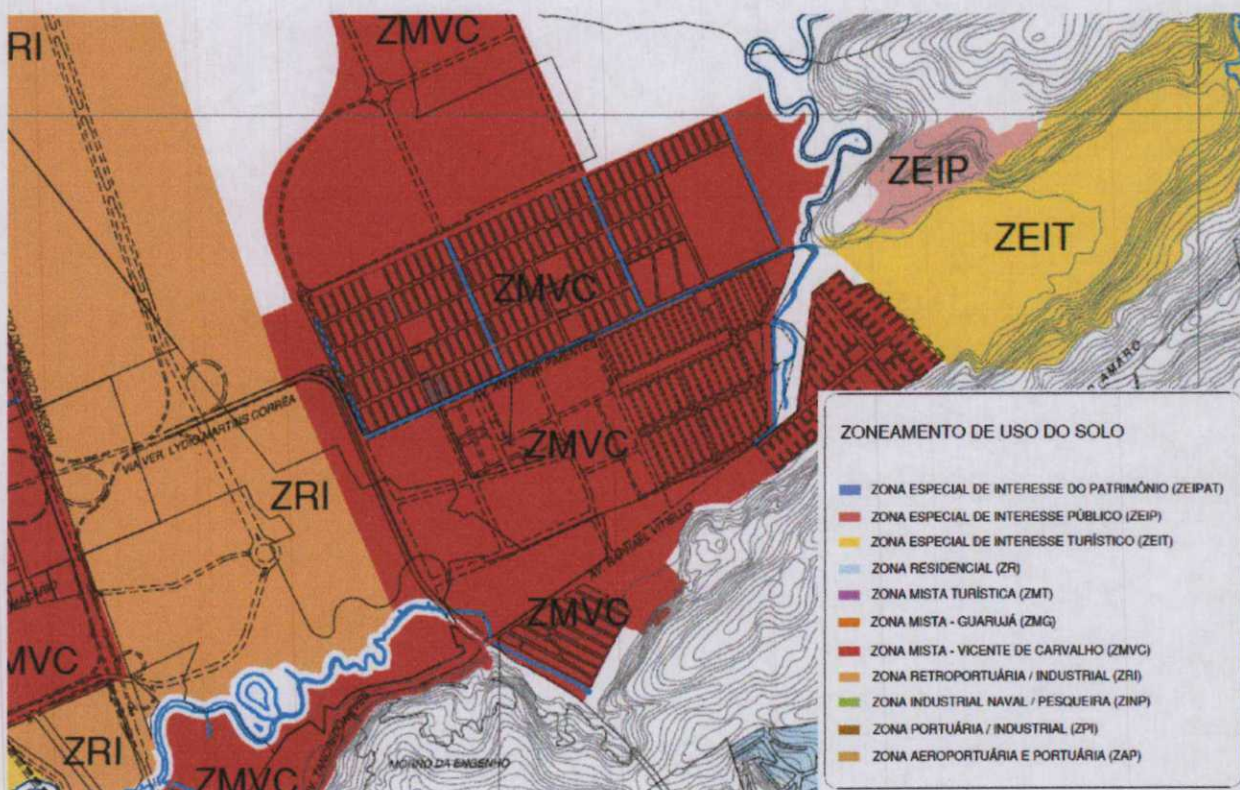


Figura 03: Cópia parcial da planta de uso e ocupação do solo. Em destaque a localização do imóvel

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fim residencial.

2.6 - Aspectos ambientais

O imóvel é adequado às posturas legais e tendências de mercado da região.

4. VISTORIA.

Na ocasião da vistoria foi verificado que o logradouro de acesso ao imóvel sofreu invasão de moradias irregulares e por segurança dessa Perita, não foi possível obter fotografias atuais do local. Como foi feita a vistoria no ano de 2013 neste mesmo processo, serão apresentadas as fotografias do referido ano para caracterização do imóvel.



FOTO 01:- Vista da Av. Antenor Pimentel que faceia a quadra do imóvel. Em detalhe, vista do sentido oposto.



FOTO 02:- Vista do terreno (A1) do entorno da Gleba A5B ao fundo.

[Handwritten signature]



FOTO 03:- Outra vista do terreno (A1) do entorno da Gleba A5B ao fundo.



FOTO 04:- Vista do logradouro que finda no condomínio fechado e lado esquerdo da Gleba A5 e mais a esquerda a Gleba A5B objeto de pericia.



FOTO 05:- Vista das glebas A2 (a, b e c) e o imóvel A5B ao fundo.



FOTO 06:- Outra vista das glebas A2 (a, b e c) e o imóvel A5B ao fundo.

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 **MARÇO/2020**.

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 evidência disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o

número de variáveis que 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 as seguintes variáveis:

a) Área total: Variável independente quantitativa, que informa a área total construída em metro quadrado de cada amostra.

Amplitude da amostra: 150,00m² a 48.848,00m².

b) ANO: variável independente que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, seqüencialmente, da seguinte forma:

1 = 2015; 2= 2016; 3= 2017; 4= 2018; 5=2019/2020.

c) Local: Variável que indica localização amostra, da seguinte forma:

1 – Vicente de Carvalho;

2 – acima da Av. D. Pedro, acima da Av. Des. Plínio Carvalho Pinto e acima da Av. Marjori Prado

3 – Lado praia.

d) Orla: variável independente dicotômica que indica se o imóvel está localizado na orla (frente ao mar), da seguinte forma.

0 - Não

1 - Sim.

e) VU - Valor Unitário (R\$): variável dependente, representando o valor total de cada amostra, que foi aplicado em cada valor total da amostra em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já que na pesquisa não se obtiveram elementos de transações já efetuadas.

1 - Elementos Coletados

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

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 01), 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 do Ano, Área Total e utilização (Portuária), 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:



$$\begin{aligned} VU = & e^{(+5,86992347} \\ & -0,006197125587 * \text{Área}^{1/2} \\ & +0,222311442 * \text{Ano} \\ & +0,04013700998 * \text{Local}^2 \\ & +0,9887416397 * \text{Orla}) \end{aligned}$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8877182 isto é, 88,77% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é 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" foi de 0,01%, para o regressor "Ano" foi de 0,01%, para o regressor "Local" foi de 3,94% e para o regressor "Orla" 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 5 (cinco) 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 objeto do ANEXO 02.

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

1.3 - Cálculo do Valor de mercado do terreno 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** : 34.781,85m²
- **Ano** : 5 (2020)
- **Local** : 1
- **Orla** : 0 (não)

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 que na pesquisa não obtiveram-se elementos de transações já efetuadas.

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão, tem-se estimado o valor médio de mercado do imóvel é de: R\$11.242.638,51. Os comprovantes de cálculos são objetos do ANEXO 03.

Ressaltamos que o valor aferido é de uma área com todos os equipamentos urbanos, aterrada e de superfície seca com acesso, bem como, sem impedimentos legais. Após aferir o valor de mercado do imóvel pela metodologia

14

empregada acima sofrerá decréscimo em função respectivamente dos equipamentos urbanos que faltam ao imóvel, calculados pelos dados constantes nas Tabelas 2, 3, 4 e 7 da Lei 126/2010 e Decreto 10.134/2012, as quais são adotadas no cálculo de IPTU para Glebas Urbanas.

TABELA II
FATOR SITUAÇÃO NA QUADRA

| | | |
|--|------|------|
| Terrenos em Meio de Quadra | Fq = | 1,00 |
| Terrenos Encravados ou de Fundos | Fq = | 0,80 |
| Terrenos em Esquina ou com Frentes Múltiplas | Fq = | 1,15 |

TABELA III
FATOR EQUIPAMENTOS URBANOS

| | | |
|------------------|-----|------|
| Água | 15% | 0,15 |
| Esgoto Sanitário | 10% | 0,10 |
| Luz Pública | 5% | 0,05 |
| Luz Domiciliar | 15% | 0,15 |
| Guias Sarjetas | 10% | 0,10 |
| Pavimentação | 30% | 0,30 |
| Telefone | 5% | 0,05 |

TABELA IV
FATOR TOPOGRAFIA/SUPERFÍCIE

| | | |
|---|--------------------|------|
| Terreno Normal (plano e seco) | Fd = | 1,00 |
| Aclive/Declive | Fd = | 0,90 |
| Terreno Brejoso, Pantanoso ou Alagadiço | Fd = | 0,60 |
| Terrenos localizados acima da Cota 20 | Morro/Parte Morro: | |
| . Até 15% da área total do terreno | Fd = | 1,00 |
| . Até 30% da área total do terreno | Fd = | 0,70 |
| . Até 40% da área total do terreno | Fd = | 0,50 |
| . Até 60% da área total do terreno | Fd = | 0,30 |
| . Acima de 60% da área total do terreno | Fd = | 0,20 |

TABELA VII
FATORES DE GLEBA (Fg)

| FAIXA DE ÁREA DE TERRENO (m ²) | FATOR |
|--|-------|
| 10.001 A 20.000 | 0,80 |
| 20.001 A 24.000 | 0,79 |
| 24.001 A 28.000 | 0,78 |
| 28.001 A 32.000 | 0,77 |
| 32.001 A 36.000 | 0,76 |
| 36.001 A 40.000 | 0,75 |
| 40.001 A 44.000 | 0,74 |
| 44.001 A 48.000 | 0,73 |
| 48.001 A 52.000 | 0,72 |
| 52.001 A 56.000 | 0,71 |
| 56.001 A 60.000 | 0,70 |

Das tabelas 2, 3, 4 e 7, anteriores citadas, a situação do imóvel na quadra (Encravado = 80%), ausência de todos os equipamentos urbanos (90%) ao imóvel, a superfície brejosa do imóvel (60%) e a grandeza do terreno (76%).

~~4482~~
4482

Assim serão descontados percentuais ausentes ao imóvel por ocasião da vistoria, tem-se:

i) Ajuste de **Situação na Quadra:**

$$V = R\$11.242.638,51 \div 1,80$$

$$V = R\$6.245.910,28$$

ii) Ajuste de **Equipamentos Urbanos:**

$$V = R\$6.245.910,28 \div 1,90$$

$$V = R\$3.287.321,20$$

iii) Ajuste da **Superfície:**

$$V = R\$3.287.321,20 \div 1,60$$

$$V = R\$2.054.575,75$$

iv) Ajuste de **Gleba:**

$$V = R\$2.054.575,75 \div 1,76$$

$$V = R\$1.167.372,58$$

O valor final da gleba urbana é de R\$1.167.372,58. Ou arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$$V_1 \approx R\$1.170.000,00$$

18


2 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel objeto de Avaliação da Gleba A5B, sito a Fazenda Vargem Grande, destacada do Sítio Caiambora, no distrito de Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP, é de:

R\$1.170.000,00 (Um milhão cento e setenta mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - MARÇO/2020

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

Santos, 03 de março de 2020.

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

APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01 - Elementos de pesquisa. Arquivo Resumo.
- 02 - Função de Regressão. Comprovante de Cálculo.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.

SisReN 1.98 - Regressão Linear

| Dado | Endereço | Bairro | Informante | Telefone | Área | Ano | Local | Orla | VU |
|------|--|---------------------------|----------------|-----------------|-----------|-----|-------|------|----------|
| 1 | R. Pará ao lado do nº50 | Vicente de Carvalho | Júlio | 13 3341-2948 | 500,00 | 1 | 1 | 0 | 405,00 |
| 2 | R. Amazonas, nº550 | Vicente de Carvalho | Júlio | 13 3341-2948 | 500,00 | 1 | 1 | 0 | 414,00 |
| 3 | R. Amazonas, ao lado do nº401 | Vicente de Carvalho | Júlio | 13 3341-2948 | 500,00 | 1 | 1 | 0 | 414,00 |
| 4 | R. Agenor de Assis prox. R. 24 de Agosto | Vicente de Carvalho | Nicholas | 7807-2538 | 300,00 | 1 | 1 | 0 | 390,00 |
| 5 | R. Martins Fontes próx. R. Maranhão | Vicente de Carvalho | Sandro Im... | 3025-2901 | 600,00 | 1 | 1 | 0 | 375,00 |
| 6 | Rua Osavaldo Aranha | Vicente de Carvalho | Rinaldo | 33412948 | 300,00 | 2 | 1 | 0 | 450,00 |
| 7 | Rua João Anselmo da Rocha | Vicente de Carvalho | Rinaldo | 33412948 | 250,00 | 2 | 1 | 0 | 504,00 |
| 8 | Av. Antenor Pimentel | Morrinhos | Eliakim Ebs... | 13 97409-2185 | 23.000,00 | 4 | 1 | 0 | 360,00 |
| 9 | Rua Nelson Fabri | Vicente de Carvalho | Carla | 13 3304-6479 | 150,00 | 5 | 1 | 0 | 1.020,00 |
| 10 | Rua Colombia, 875 | Jd Ana Maria | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 2.805,00 | 4 | 2 | 0 | 545,45 |
| 11 | LADO MORRO - Praia da Enseada | | Adriana | 13 3468-1302 | 475,00 | 2 | 2 | 0 | 589,47 |
| 12 | Rua Umbe, 25 | Enseada | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 480,00 | 4 | 2 | 0 | 787,50 |
| 13 | Rua Aracati | Jd Enseada | Jequitimar ... | (13) 3353-38... | 186,00 | 3 | 2 | 0 | 725,81 |
| 14 | Av. Pernambuco com Av. das Mangueiras | Baln. Praia de Pernambuco | Felipe Che... | 13-9712-2210 | 1.016,00 | 2 | 2 | 0 | 639,76 |
| 15 | R Dr Carlos Nerhing | Jd Helena Maria | João Rocha | 13 3395-6910 | 280,00 | 4 | 2 | 0 | 1.022,14 |
| 16 | Rua Iracema esquina com R das Heliconias | São João Batista Juliao | Vertical Im... | 13 3386-0600 | 3.000,00 | 4 | 2 | 0 | 1.200,00 |
| 17 | Av. Miguel Estefano - 23°59'14,94s 46°12'57,6w | Praia da Enseada | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 486,00 | 4 | 3 | 1 | 2.925,93 |
| 18 | Rua Walter Narciso do Amparo, frente 223 | Guaiuba | Roberto Fe... | (11) 94018-... | 498,00 | 3 | 3 | 0 | 1.004,02 |
| 19 | Av Humberto Pietro Peres, 424 | Guaiuba | Danimar L... | (13) 3344-33... | 960,00 | 3 | 3 | 0 | 1.041,67 |
| 20 | Rua das Galhetas - 10 metro da praia - vista p mar | Asturias | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 1.968,00 | 5 | 3 | 1 | 5.400,00 |
| 21 | Av Miguel Stéfano -23°59'10,82s 46°13'38,20 | Praia Guaiuba | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 583,00 | 4 | 3 | 1 | 2.315,61 |
| 22 | Rua Beta ao lado do sofitel Jequitimar | Baln. Praia Pernambuco | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 700,00 | 4 | 3 | 1 | 2.314,28 |
| 23 | Av. Prestes Maia- 23°00'55,44s 46°16'32,6 | Praia Guaiuba | Fernando | 11 99988-0200 | 500,00 | 4 | 3 | 1 | 2.700,00 |
| 24 | Rua Bandeirantes, 291 | Enseada | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 1.090,00 | 4 | 3 | 0 | 1.568,81 |
| 25 | Av. Miguel Estefano - 23°59'05,77s 46°12'45,69w | Praia da Enseada | Jequitimar ... | 13 3353-3853 | 1.000,00 | 5 | 3 | 1 | 2.430,00 |
| 26 | R Avedis Simonian esq R Antonio dos Santos Coelho | Guaiuba | Roberto Co... | (13) 3354-34... | 424,00 | 3 | 3 | 0 | 943,16 |
| 27 | Estrada de Pemanbuco - ao lado de PET SHOP | São Juliao Batista | ORLANDO | 3353-0654 | 250,00 | 3 | 3 | 0 | 1.260,00 |
| 28 | Av. Miguel Stefano - 23°59'04,94 46°12'59,20 | Enseada | Imob Ense... | 13 3398-1400 | 633,00 | 4 | 3 | 1 | 1.706,16 |
| 29 | Estrada de Pemanbuco - ao lado de PET SHOP | São Juliao Batista | ORLANDO | 3353-0654 | 1.000,00 | 3 | 3 | 0 | 900,00 |

SisReN 1.98 - Regressão Linear

| Dado | Endereço | Bairro | Informante | Telefone | Área | Ano | Local | Orla | VU |
|------|--|---------------------------|-----------------|--------------|-----------|-----|-------|------|----------|
| 30 | Av do Bosque 23,976472s 46,192358w | Baln. Praia do Pernambuco | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 325,00 | 3 | 3 | 0 | 609,23 |
| 31 | Rua das Helicônias - 23,982819s 46,200942w | Jd Mar e Céu | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 5.661,00 | 5 | 3 | 0 | 953,89 |
| 32 | Rua das Helicônias - 23,982719s 46,317653w | Jd Mar e Céu | Ballarin Inv... | 11 2106-7300 | 3.258,00 | 5 | 3 | 0 | 989,89 |
| 33 | Rua Bragança 23,982411s 46,202206w | Jd Mar e Céu | Lopes Stillo | 11 2060-0989 | 3.000,00 | 5 | 3 | 0 | 990,00 |
| 34 | Rua Acre 23,980053s 46,209078w | Enseada | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 620,00 | 5 | 3 | 0 | 943,55 |
| 35 | Av. Tancredo Neves -23°58'53.18 -46°15'42.36 | Cachoeira | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 46.000,00 | 5 | 1 | 0 | 450,00 |
| 36 | R Leonor da Silva Quadros -23°58'38.67-46°13'14.52 | Enseada | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 12.000,00 | 5 | 2 | 0 | 442,50 |
| 37 | Rua Ciro Alves -23°59'06.59 -46°14'19.97 | Jd. Três Marias | Verano Ne... | 13 3395-9770 | 23.536,00 | 5 | 3 | 0 | 382,39 |
| 38 | Av. Miguel Estefno -23°59'33.57 -46°14'54.33 | Enseada | Factual Ne... | 13 3316-5999 | 3.940,00 | 5 | 3 | 1 | 6.167,51 |
| 39 | Av Tancredo Neves x Ruas C | | Imob. Mar... | 3387-1129 | 48.848,00 | 2 | 1 | 0 | 147,39 |
| 40 | Gleba A5B (Morrinho - Coopereal) | | HB Soluções | 21 3518-9081 | 34.761,00 | 2 | 1 | 0 | 140,96 |

HS2m

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 40
- Número de dados considerados: 40

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9421880 / 0,8238399
- Coeficiente Determinação: 0,8877182
- Fisher-Snedecor: 69,18
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 70% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 1

| <u>Variáveis</u> | <u>Equação</u> | <u>t-Observado</u> | <u>Sig.</u> |
|------------------|----------------|--------------------|-------------|
| • Área | $x^{1/2}$ | -6,35 | 0,01 |
| • Ano | x | 4,77 | 0,01 |
| • Local | x^2 | 2,14 | 3,94 |
| • Orla | x | 7,34 | 0,01 |

Equação de Regressão - Direta:

$$VU = e^{(+5,86992347 - 0,006197125587 * \text{Área}^{1/2} + 0,222311442 * \text{Ano} + 0,04013700998 * \text{Local}^2 + 0,9887416397 * \text{Orla})}$$

| <u>Correlações entre variáveis</u> | <u>Isoladas</u> | <u>Influência</u> |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| • Área | | |
| Ano | 0,18 | 0,69 |
| Local | -0,26 | 0,01 |
| Orla | -0,17 | 0,52 |
| VU-0,47 | 0,73 | |
| • Ano | | |
| Local | 0,57 | 0,21 |
| Orla | 0,35 | 0,42 |
| VU0,56 | 0,63 | |
| • Local | | |
| Orla | 0,48 | 0,10 |
| VU0,72 | 0,34 | |
| • Orla | | |
| VU0,76 | 0,78 | |

Handwritten signature



ARQUITETA

SisReN 1.98 - Regressão Linear

453_m

| Dado | Preço Observado | Valor Estimado | Resíduo | Resíduo Relativo | Resíduo/DP | Distância de Cook |
|------|-----------------|----------------|-------------|------------------|------------|-------------------|
| 1 | 6,00388706 | 5,99379998 | 0,01008708 | 0,16 | 0,03 | 0,0000 |
| 2 | 6,02586597 | 5,99379998 | 0,03206599 | 0,53 | 0,10 | 0,0003 |
| 3 | 6,02586597 | 5,99379998 | 0,03206599 | 0,53 | 0,10 | 0,0003 |
| 4 | 5,96614673 | 6,02503455 | -0,05888781 | -0,98 | -0,19 | 0,0011 |
| 5 | 5,92692602 | 5,98057396 | -0,05364794 | -0,90 | -0,18 | 0,0009 |
| 6 | 6,10924758 | 6,24734600 | -0,13809841 | -2,26 | -0,46 | 0,0048 |
| 7 | 6,22257626 | 6,25669820 | -0,03412193 | -0,54 | -0,11 | 0,0003 |
| 8 | 5,88610403 | 5,85946561 | 0,02663841 | 0,45 | 0,09 | 0,0003 |
| 9 | 6,92755790 | 6,94571871 | -0,01816080 | -0,26 | -0,06 | 0,0005 |
| 10 | 6,30161114 | 6,59150355 | -0,28989241 | -4,60 | -0,98 | 0,0126 |
| 11 | 6,37922382 | 6,34003117 | 0,03919265 | 0,61 | 0,13 | 0,0002 |
| 12 | 6,66886337 | 6,78394505 | -0,11508168 | -1,72 | -0,38 | 0,0031 |
| 13 | 6,58728827 | 6,61288831 | -0,02560003 | -0,38 | -0,08 | 0,0000 |
| 14 | 6,46109310 | 6,27756253 | 0,18353057 | 2,84 | 0,62 | 0,0047 |
| 15 | 6,92965374 | 6,81601953 | 0,11363421 | 1,63 | 0,38 | 0,0033 |
| 16 | 7,09007683 | 6,58028673 | 0,50979010 | 7,19 | 1,72 | 0,0384 |
| 17 | 7,98136765 | 7,97252580 | 0,00884185 | 0,11 | 0,02 | 0,0000 |
| 18 | 6,91176722 | 6,75979636 | 0,15197085 | 2,19 | 0,51 | 0,0064 |
| 19 | 6,94858047 | 6,70607997 | 0,24250050 | 3,48 | 0,81 | 0,0167 |
| 20 | 8,59415423 | 8,05653761 | 0,53761661 | 6,25 | 1,81 | 0,1168 |
| 21 | 7,74742843 | 7,95951193 | -0,21208350 | -2,73 | -0,71 | 0,0172 |
| 22 | 7,74685390 | 7,94518343 | -0,19832953 | -2,56 | -0,67 | 0,0151 |
| 23 | 7,90100705 | 7,97057202 | -0,06956497 | -0,88 | -0,23 | 0,0018 |
| 24 | 7,35807264 | 6,91580330 | 0,44226934 | 6,01 | 1,49 | 0,0410 |
| 25 | 7,79564653 | 8,13548509 | -0,33983855 | -4,35 | -1,14 | 0,0476 |
| 26 | 6,84923594 | 6,77048426 | 0,07875168 | 1,14 | 0,26 | 0,0017 |
| 27 | 7,13886700 | 6,80010572 | 0,33876127 | 4,74 | 1,14 | 0,0320 |
| 28 | 7,44200051 | 7,95322744 | -0,51122693 | -6,86 | -1,72 | 0,1004 |
| 29 | 6,80239476 | 6,70212056 | 0,10027419 | 1,47 | 0,33 | 0,0028 |
| 30 | 6,41219586 | 6,78637061 | -0,37417475 | -5,83 | -1,26 | 0,0391 |
| 31 | 6,86054836 | 6,87644441 | -0,01589605 | -0,23 | -0,05 | 0,0000 |
| 32 | 6,89759382 | 6,98898870 | -0,09139487 | -1,32 | -0,30 | 0,0022 |
| 33 | 6,89770494 | 7,00328322 | -0,10557827 | -1,53 | -0,35 | 0,0030 |
| 34 | 6,84964935 | 7,18840658 | -0,33875723 | -4,94 | -1,14 | 0,0364 |
| 35 | 6,10924758 | 5,69248232 | 0,41676525 | 6,82 | 1,40 | 0,2318 |
| 36 | 6,09244046 | 6,46316762 | -0,37072716 | -6,08 | -1,25 | 0,0445 |
| 37 | 5,94644103 | 6,39198502 | -0,44554399 | -7,49 | -1,50 | 0,1326 |
| 38 | 8,72705047 | 7,94246543 | 0,78458503 | 8,99 | 2,65 | 0,2570 |
| 39 | 4,99308213 | 4,98502046 | 0,00806166 | 0,16 | 0,02 | 0,0001 |
| 40 | 4,94847616 | 5,19927254 | -0,25079638 | -5,06 | -0,84 | 0,0612 |

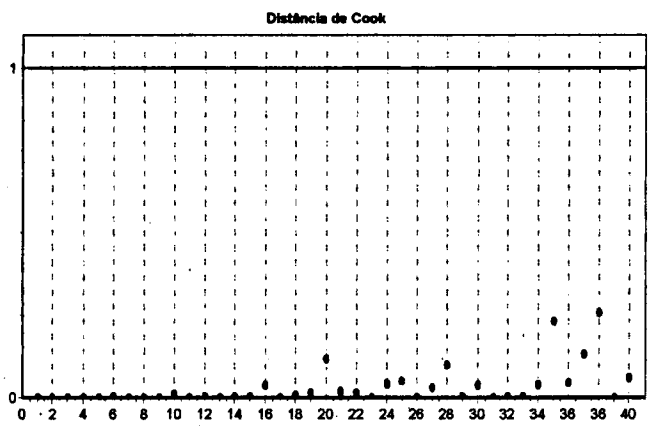
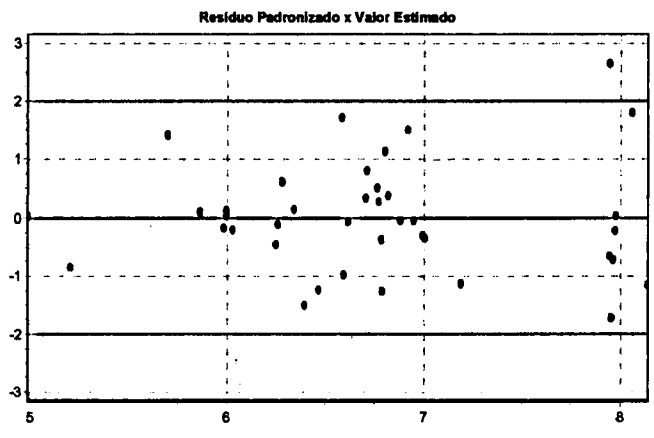


SisReN 1.98 - Regressão Linear

454m

Análise dos Resíduos

Modelo :



HSSm

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço:

Complemento:

Bairro:

Município: Guarujá

UF: SP

Variáveis

Área = 34.781,85

Ano = 5

Local = 1

Orla = 0

Valor Unitário

Máximo IC (20,94%): 390,90

Médio: 323,23

Mínimo IC (17,31%): 267,27

Valor Total

Máximo IC: 13.596.399,55

Médio: 11.242.638,51

Mínimo IC: 9.296.352,33

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

gfm

479
e

EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

318/11 - mesa? 479

562 FSTS.21.00003517-7 000201 1439 74

- PROCESSO N.º: 0007350-22.2011.8.26.0562 (562.01.2011.007350-0)
- ORDEM N.º: 318/2011
- PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
- Maria Rosa de França.
- Cooperativa Real da Habitação - COOPHREAL.

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, cumprimento ao R. Despacho de fls. e fls., vem, respeitosamente, a presença de V. Ex.ª apresentar o seu.

L A U D O

D E

E S C L A R E C I M E N T O S

fm

475

Em cumprimento ao R. despacho as fls. 469, passa esta signatária a apresentar os seus esclarecimentos. Destacaremos abaixo a divergência do Patrono da Autora, bem como seus respectivos esclarecimentos.

1 - DIVERGÊNCIAS DA AUTORA: Às fls. 463/464 dos autos, o patrono da Autora, alega que as depreciações utilizadas no laudo prejudica no praxeamento do imóvel. E pede para o imóvel ser elevado a um patamar mais significativo, baseado na hipótese de futuras benfeitorias públicas.

1 - ESCLARECIMENTOS: Conforme consta no Laudo Oficial, trata-se da avaliação de um terreno intitulado como "Área A5B" situado na cidade Guarujá/SP. O imóvel precisou ser localizado pelo Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Guarujá, por se tratar de parte de uma área desmembrada. conforme imagem a seguir:



Foi verificado que o imóvel não possui **atualmente** a infraestrutura tão pouco equipamento comunitário da região sendo um terreno encravado (Não se comunica com via pública oficial), ou seja, não possui pavimentação definitiva, via de acesso, rede de esgoto sanitário, rede elétrica e iluminação, abastecimento de água, rede de drenagem pluvial. Ainda foi verificado que o logradouro de acesso ao imóvel e também parte da área do imóvel sofreram invasões e tem moradias irregulares.



476
e

Como a NBR 14653 partes 1 e 2, prescrevem que a avaliação consiste na situação fidedigna e **ATUAL** do imóvel em questão, não se deve valorizar ou depreciar qualquer valor do imóvel com "Teoria de Achismo", pois existindo melhorias ou não em uma gleba urbanizada, há diversos fatores envolvido o que pode impedir a infraestrutura urbana no local, como tais como a falência e ou descapitalização e falta de interesse do proprietário, além do Fatores de interesse municipal (Político, econômico e social). Portanto, o presente trabalho consistiu na avaliação do imóvel na situação em que se encontra, no momento da vistoria pelo avaliador, e não em possíveis suposições pessoais (eu acho isso ou aquilo) em desacordo com as normas vigentes.

Em face de todo o exposto, ratifica-se o valor do imóvel objeto de Avaliação da Gleba A5B, sito a Fazenda Vargem Grande, destacada do Sítio Caiambora, no distrito de Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP, é de:


R\$1.170.000,00 (Um milhão cento e setenta mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - MARÇO/2020

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 esclarecimento de 3 (três) laudas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 01 de fevereiro de 2021.


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