

Salo
+

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

- PROCESSO n.º: 0022026-19.2004.8.26.0562
- Ordem n.º: 1059/2004
- ACÇÃO SUMÁRIA – Despesas Condominiais
- Condomínio Edifício Azul do Mar.
- Fatima de Azevedo Francisco.

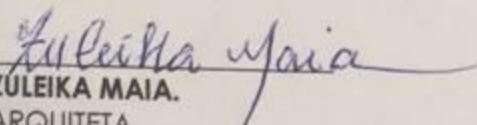
CAU-SP/16.796-7-2004/1044/24

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º16.796-7, Perita Judicial nomeada nos Autos da Ação em epígrafe, em cumprimento ao R. despacho de fls. e fls., vem, respeitosamente a V.S.º requerer, se digne autorizar o levantamento dos honorários depositados à fl. 579/580 dos autos, bem como seus acréscimos legais.

Santos/SP, 24 de Abril de 2018

Termos em que,
P. Deferimento.


ZULEIKA MAIA.
ARQUITETA
CAU-SP sob n.º16.796-7

587
†

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

162 7000 00 000000-1 00000 000 00

- PROCESSO n.º: 0022026-19.2004.8.26.0562
- Ordem n.º: 1059/2004
- ACÇÃO SUMÁRIA – Despesas Condominiais
- Condomínio Edifício Azul do Mar.
- Fatima de Azevedo Francisco.

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

586
+

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.
- 3 - Caracterização das edificações e benfeitorias.
 - 3.1 - Aspectos funcionais.
 - 3.2 - Aspectos Ambientais.
- 4 - Vistoria.

3ª PARTE: AVALIAÇÃO.

- 1 - Valor do Imóvel.
 - Metodologia

4ª PARTE: CONCLUSÃO.

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE.

Documentos de comprovação anexados ao laudo.

- 1 - **Requerente**:- Condomínio Edifício Azul do Mar.
- 2 - **Requerido**:- Fatima de Azevedo Francisco.
- 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 a loja comercial sob nº2 da Rua Inglaterra, do Edifício Azul do Mar, situado à Rua Inglaterra esquina Av. Bartolomeu de Gusmão, 153, bairro Ponta da Praia, Município de Santos/SP.

O imóvel está devidamente registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula mãe do empreendimento sobre o nº5.861.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de localização objeto da figura 01.

S91
f

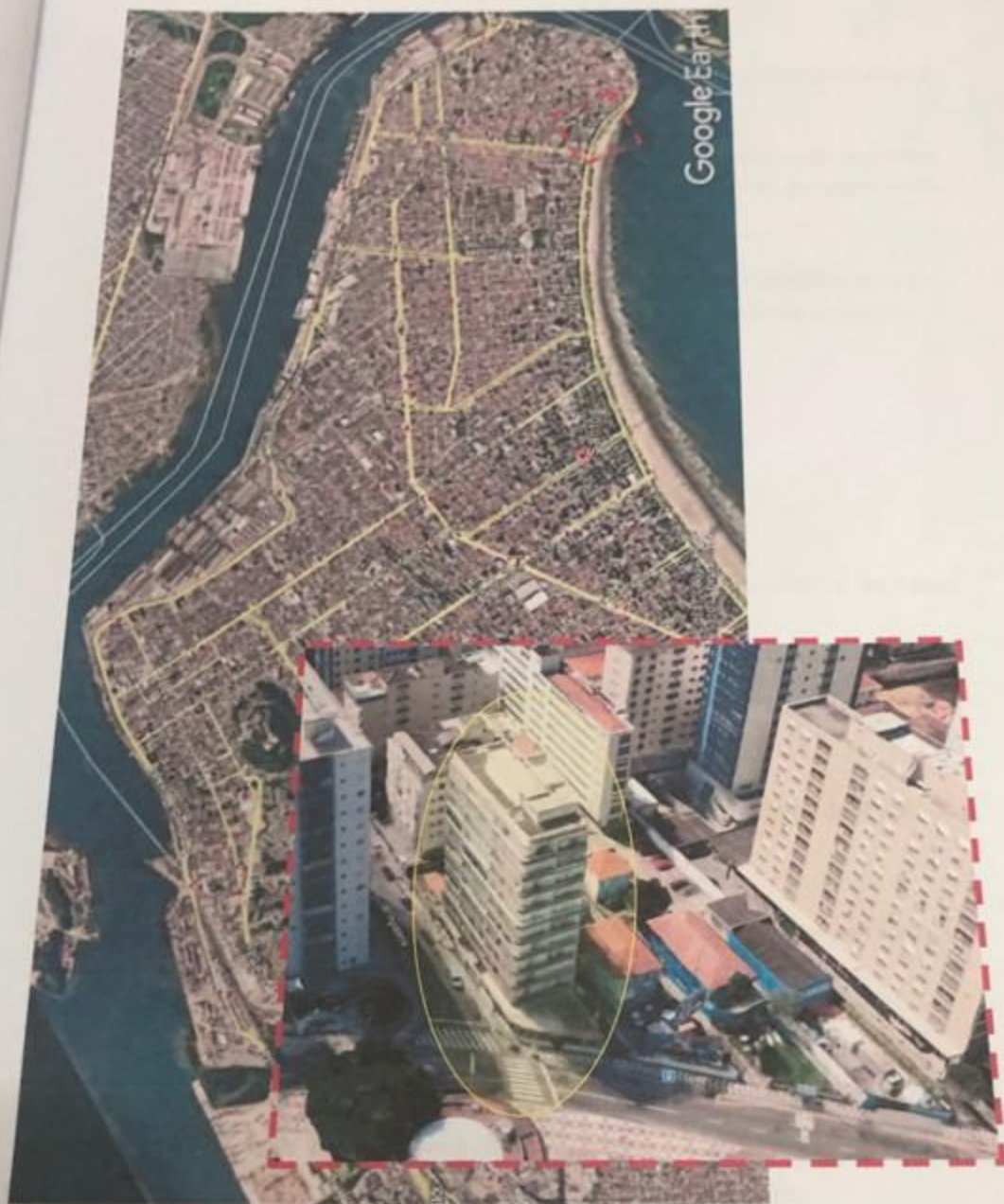


Figura 01:- A localização do imóvel esta assinalada pelo circulo destaque.

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 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

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

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

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

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

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

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.
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.
Localização : esquina.

Matricula nº5.861 do 2º C.R.I de Santos o imóvel, possui uma fração ideal no terreno de 293/18.000 avos, equivalente a 9,735 m² do seu todo, as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.



SRS
+

O Edifício Azul do Mar situa-se sobre o terreno de lote nº3, situado na Avenida Bartholomeu de Gusmão nº153, esquina da Rua Inglaterra, de forma irregular, todo murado, medindo **quinze metros e sessenta e cinco centímetros** de frente para a Avenida Bartholomeu de Gusmão, fazendo uma curva de **cinco metros e dois centímetros** para a Rua Inglaterra, por quarenta e cinco metros e trinta centímetros, do lado direito de quem dando as costas para o mar, olha para ele, onde confronta com propriedade de Antônio Cerelli Puglisi ou sucessores, que tem o número 154 da Avenida Bartholomeu de Gusmão, por **trinta e dois metros** do lado esquerdo, onde confronta com a Rua Inglaterra, com a qual faz esquina, medindo quinze metros de lagura nos fundos, onde confronta com o imóvel de propriedade de Natalia Bogareth Da-come ou sucessores, sendo de **599,00m²**, mais ou menos a sua área total.



Figura 02:- Localização do terreno do Edifício Azul do Mar .

[Handwritten signature]

596
 Y

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 fim comercial, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º730 de 11 de Julho de 2011 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na "ZO - Zona da Orla".



Figura 03:- Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fim comercial.

[Handwritten signature]

522
f

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Sobre o terreno total encontra-se edificado um prédio residencial de 10 pavimentos tipo e três lojas no andar térreo, sendo as lojas nº6 da Rua Inglaterra, loja nº2 da Rua Inglaterra e loja nº153 da Av. Bartolomeu de Gusmão. Atualmente a loja nº2 e loja nº153 estão unificadas para o funcionamento de um restaurante denominado "Esquina da Esfíha".

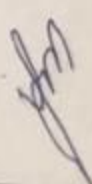
Na ocasião da vistoria, foi possível verificar o restaurante situado às lojas 02 e 153 do Edifício Azul do Mar. No seu interior possui o salão do restaurante, bar, cozinha, câmara, copa, banheiros masculino e feminino. No interior possui piso cerâmico em todos os ambientes, paredes azulejadas até meia barra nos banheiros e na cozinha paredes azulejadas até o teto. Fachada em pastilha e esquadrias em alumínio e vidro.

Para efeitos de cálculo do valor de mercado do imóvel, será considerado o imóvel sem unificação à loja 153; com área de terreno de 9,735m² e área construída de 53,30m², conforme inscrição cadastral nº88.012.023.049.

O padrão construtivo do imóvel será classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "**Comercial Médio**"; possuindo uma idade física aparente de aproximadamente "15 (quinze) anos" e o estado de conservação da edificação "Intermediário - entre regular e reparos simples".

3.1.2 - Aspectos funcionais

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



594
↑

3.1.3 - Aspectos ambientais

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

4. VISTORIA.

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



FOTO 01:- Vista do logradouro do imóvel Av. Bartolomeu de Gusmão.

Handwritten signature



FOTO 02:- Vista da fachada do restaurante com entrada pela loja nº2 da Rua Inglaterra.

600
f



FOTO 03:- Vista da fachada com entrada pela loja nº153 da Av. Bartolomeu de Gusmão.

04/04



FOTO 04:- Vista do salão do restaurante.

Handwritten signature or initials.

602



FOTO 05:- Complemento do salão do restaurante.

603
+



FOTO 06:- Vista da bancada do restaurante.

[Handwritten signature]



FOTO 07:- Vista do banheiro do restaurante.

Handwritten signature or initials.



FOTO 08:- Vista da cozinha do restaurante.

Zuleika

cop
+



FOTO 09:- Vista da cozinha do restaurante.

[Handwritten signature]

GENERALIDADES

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

1 - METODOLOGIA

No presente caso será utilizado o Método Evolutivo, ou seja, 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) representada pela fórmula (1), 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 (Adotando a fórmula 2).
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reedição (Adotando a fórmula 3).

Assim, o valor do imóvel será aferido pela seguinte expressão matemática:

$$VI = (VT + VB) \times FC \text{ (1), Onde:}$$

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno: $VT = At \times Vut$ (2);

VB - Valor da Benfeitoria: $VB = Ac \times C \times Foc$ (3);

FC - Fator de Comercialização (Fator de comercialização será adotado a unidade, ou seja, $Fc = 1,00$).

609
+

1.1 – VALOR DE MERCADO DO TERRENO 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, afirm de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

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

Zuleika

609
+

1.1 – VALOR DE MERCADO DO TERRENO 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 direta 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, afirm de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

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

Zuleika

610
f

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 influenciadoras".

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) INDICE FISCAL (IF):** Variável, extraída da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m².
- X2) TESTADA:** variável que indica a medida linear da frente do lote para a principal via de acesso, medida em metros.
- X3) ÁREA DE TERRENO:** Variável área de terreno medida em metros quadrados.
- X4) DATA:** 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=2012, 2=2013, 3=2014, 4=2015/2016, 5=2017/2018.

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.

GM
X

1.1.1 - Elementos Coletados

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

1.1.2 - 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 do Índice Fiscal, Testada, Área do Terreno e, 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:

$$\text{Valor} = e^{(+5,185763947 - 2,735620178 / \text{Testada}^{1/2} + 1,017828648 * \ln(\text{Área do Terreno}) - 2,605139595 / \text{Data}^{1/2} + 0,6359724652 * \ln(\text{IF 2014}))}$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9543343 isto é, 95,43% 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.

012
f

No caso presente, a significância atingida para o regressor "Testada" foi de 0,89%, para o regressor "Area do Terreno" foi de 0,01%, para o regressor "Data" foi de 0,01% e para o regressor "Índice fiscal - 2014" 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 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.

1.1.3 - 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:

- Índice Fiscal : R\$4.517,00/m²
- Testada : 52,85m
- Área do terreno : 599,00m²
- Data : 5 (2018)

Tem-se estimado o valor unitário de mercado do imóvel, é de R\$8.196,50/m². O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

1.1.4 - Especificações da avaliação

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau II**. Vide ANEXO 03.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 17 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III**.

1.2 - VALOR DE MERCADO DA BENFEITORIA DO IMÓVEL

- MÉTODO CUSTO DE REEDICAO

Conforme exposto anteriormente os valores das benfeitorias será considerado o custo de reedição à época da avaliação. Assim, para determinar os valores das benfeitorias do móvel será aferido pela seguinte expressão matemática abaixo:

$VB = Ac \times C \times Foc$ (3), Onde:

VB - valor da benfeitoria;

Ac - área de construção em m²;

C - custo unitário de reprodução da construção em R\$/m²;

Foc - depreciação da edificação.

2.1 - Custo unitário de reprodução

De acordo com o estudo, tendo em vista a constituição física e suas características arquitetônicas dos mesmos, o imóvel objeto de avaliação classifica-se "Comercial Médio", onde: Valor unitário = 1,860 x R8N

Da ultima edição da revista "Construção - Mercado" da editora PINI na edição extraiu-se que o custo unitário básico é de: R\$1.337,98/m².

014
†

Valor do custo unitário de reedição sem BDI, tem-se:

$$C = 1,860 \times R\$1.337,98/m^2$$

$$C = R\$2.488,64/m^2$$

2.2 - Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como, o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo no item anterior, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K (1 - R),$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal em %.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

Com base no estudo da referida comissão, considerando-se neste trabalho, extraído-se os seguintes coeficientes considerando-se que a edificação possui uma idade aparente de 10 anos e o estado da edificação como "Regular - requereu ou recebeu reparos pequenos", logo se tem: Foc = 0,9040.

Siqueira Campos

615
y

2.3 - Valor da Benefetoria

Substituindo-se na expressão 3, retro os dados acima, teremos:

$$VB = Ac \times C \times FOC$$

$$VB = 53,30m^2 \times R\$2.488,64/m^2 \times 0,9040$$

$$VB = R\$119.910,64$$

2 - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 8.196,50 \times 9,735 + R\$ 119.910,64$$

$$VI = R\$ 79.792,93 + 119.910,64$$

$$VI = 199.703,57$$

Ou em números redondos,

$$VI = R\$200.000,00$$

(Continua à fls. 30)

Handwritten signature

617
f

1- CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel Loja nº2, objeto de Avaliação sem encargos, situado a Rua Inglaterra esquina Av. Bartolomeu de Gusmão, nº153, bairro Ponta da Praia, Município de Santos/SP, é de:

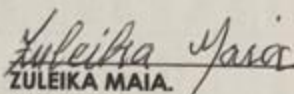
R\$200.000,00 (Duzentos Mil Reals)

DATA DE REFERÊNCIA: - ABRIL/2018

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

Santos, 24 de abril de 2018.


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

APÊNDICE

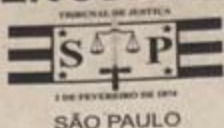
RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01.01/01.03 - Elementos de pesquisa. Arquivo Resumo.
- 02.01/02.03 - Função de Regressão. Comprovante de Cálculo.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.
- 04 - Grau de Fundamentação.

618
 x

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Testada	Area do T...	Data	IF 2014	Valor
1	Av Conselheiro Nébias, 261	Vila Matias	Sr Silvio	3272-6355	10,00	500,00	1	1.342	320.400,00
2	R Dr. Cochrane, 82	Paquetá	Edmir	3219-2105	5,50	181,50	1	623	44.100,00
3	R Visc de São Leopoldo, 243	Centro	Gomes	3284-6161	20,00	3.577,00	1	1.568	2.998.700,00
4	R Bittencourt, 327	Centro	João Carlos	9711-5399	5,00	300,00	1	735	70.200,00
5	R Xavier Pinheiro, 139	Centro	Ricardo	9761-3764	5,80	2.907,10	1	1.467	1.299.600,00
6	R José Gonçalves da Mota Jr.	Marapé	José Carlos	3027-8200	8,00	256,00	1	1.519	240.300,00
7	Rua General Camara, 500	Paquetá	Adalcina	3289-7536	9,60	500,00	1	716	180.000,00
8	R da Constituição, 140	Centro	Manolo	9712-6934	36,50	4.019,01	1	1.023	2.799.900,00
9	R João Pessoa, 196	Centro	Marina	3289-6633	6,00	132,00	1	2.394	113.400,00
10	Av Ana Costa, 83	Vila Matias	José	9781-1004	15,00	450,00	1	1.940	900.000,00
11	R Constituição, 266	Centro	José Roberto	3284-5655	10,60	466,40	1	1.023	219.600,00
12	R Barão de Paranaipacaba	Encruzilhada	Ernesto Lo...	3227-1958	10,00	480,00	1	1.728	369.900,00
13	R Amador Bueno, 47	Centro	Valdemar	3219-3394	12,00	600,00	1	2.060	585.000,00
14	Av Visconde de São Leopold...	Centro	Nivaldo	3234-8150	6,00	219,25	1	1.345	102.600,00
15	Av Visconde de São Leopold...	Centro	Hélio	3219-2504	16,10	796,14	1	1.345	365.400,00
16	Av Afonso Pena, 474	Aparecida	Reinaldo	9701-8510	20,00	1.470,00	1	1.903	1.600.000,00
17	R Bras Cubas, 38	Centro	Maria Rosa	3251-6070	5,00	150,00	1	1.287	87.300,00
18	R André Rebouças, 76	Ponta da P...	Bezerra	32615717	10,00	340,00	1	1.955	360.000,00
19	R Antonio Bento, 130	Valongo	Alzira	3235-5147	10,00	500,00	1	1.235	198.800,00
20	R Euclides da Cunha	Pompéia	Leonardo C...	9970-6636	32,00	1.550,00	2	3.509	3.778.200,00
21	Av Epitácio Pessoa, 229	Embaré	Serginho	54*9305	13,00	520,00	2	3.467	2.250.000,00
22	R República Argentina	Pompéia	André	3021-3282	6,00	120,00	2	2.659	204.300,00
23	Av Ana Costa	Encruzilhada	Fernando	3227-6547	10,80	432,00	2	1.940	746.700,00
24	Av Pres Wilson ao lado nº 200	José Menino	Jean	9784-2388	24,00	1.400,00	2	3.637	6.000.000,00
25	R Prof. Carlos Escobar, 44	Ponta da P...	Bezerra	3261-5717	10,10	323,20	2	1.955	300.000,00

PODER JUDICIÁRIO



Foro de Santos / 2ª Vara Cível *



0011823-36.2020.8.26.0562

Classe : Cumprimento de sentença
 Assunto principal : Despesas Condominiais
 Competência : Cível
 Volume : 1/1
 Exeçte : **Condomínio Edifício Azul do Mar**
 Advogados : **Aline Dias Ribeiro De Barros (OAB: 164100/SP) e outros**
 Exectdo : **Fátima de Azevedo Francisco**
 Advogado : **Jose Eduardo de Almeida (OAB: 93310/SP)**
 Processo principal : 0022026-19.2004.8.26.0562
 Recebimento : 20/08/2020

2
Cível

Foro de Santos / 2ª Vara Cível

0022026-19.2004.8.26.0562

Ação Complementar: 146 - Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)

Distribuição : Livre - 09/09/2004 13:01:51

AUTUAÇÃO

2

Cível _____), Escr., subscr.

REG. SOB nº 1059/04

LIVRO nº _____ - Fls. _____

4º Vol

621

Regressão Linear e Redes Neurais

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 58
- Número de dados considerados: 56

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9769003 / 0,9832932
- Coeficiente Determinação: 0,9543343
- Fisher-Snedecor: 266,45
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 67% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 2

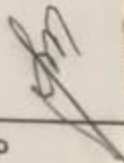
Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Testada	1/x½	-2,72	0,89
• Area do Terreno	ln(x)	12,16	0,01
• Data	1/x½	-11,49	0,01
• IF 2014	ln(x)	7,25	0,01

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor} = e^{(+5,185763947 - 2,735620178 / \text{Testada}^{1/2} + 1,017828648 * \ln(\text{Area do Terreno}) - 2,605139595 / \text{Data}^{1/2} + 0,6359724652 * \ln(\text{IF 2014}))}$$

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Influência
• Testada		
Area do Terreno	-0,77	0,07
Data	0,48	0,07
IF 2014	-0,14	0,07
Valor	-0,86	0,36
• Area do Terreno		
Data	-0,23	0,80
IF 2014	-0,07	0,71
Valor	0,81	0,86
• Data		
IF 2014	-0,14	0,60
Valor	-0,65	0,85
• IF 2014		
Valor	0,26	0,71

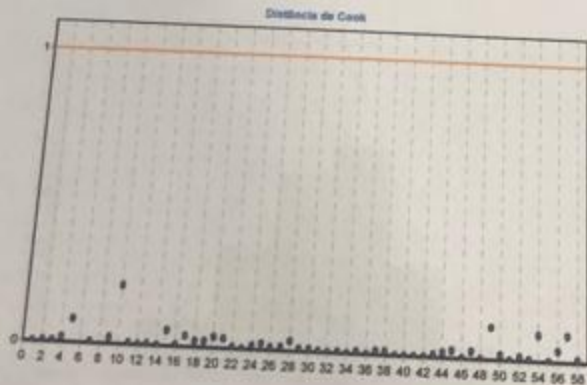
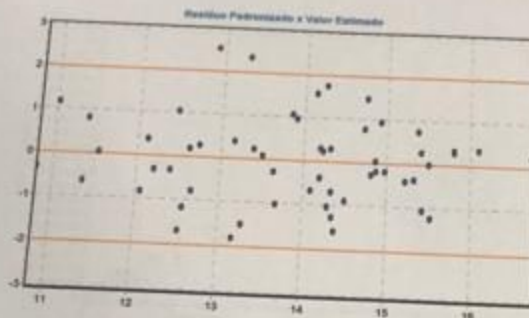


622
+

Regressão Linear e Redes Neurais

Análise dos Resíduos

Modelo :



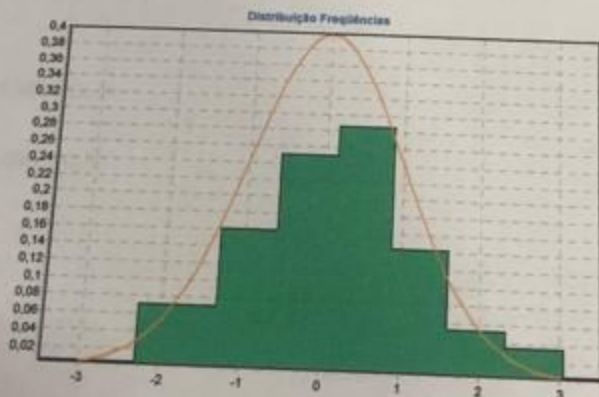
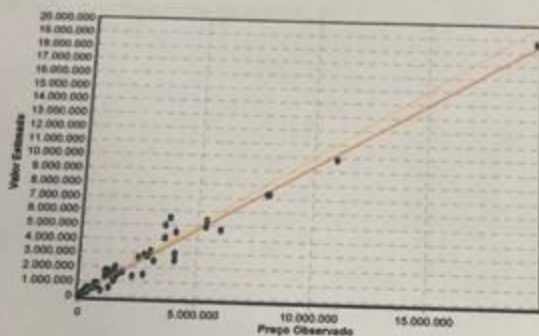
Handwritten signature

623
x

Regressão Linear e Redes Neurais

Testes de Aderência

Modelo :



[Handwritten signature]

624
T

Regressão Linear e Redes Neurais

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Rua Inglaterra esquina Av Bartolomeu de Gusmão, nº
Complemento: loja 02
Bairro: Ponta da Praia
Município: Santos
UF: SP

Variáveis

Testada = 52,85
Área do Terreno = 599,00
Data = 5
IF 2014 = 4.517

Valor Unitário

Máximo IC: 9.819,62
Médio: 8.196,50
Mínimo IC: 6.841,68

Valor Total

Máximo IC (19,80%): 5.881.952,39
Médio: 4.909.709,42
Mínimo IC (16,53%): 4.098.170,99

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

4/27

625
 +

Regressão Linear e Redes Neurais

Item	Descrição	Graus			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	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	2
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 bicau...)	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	17
Grau de Fundamentação do Laudo					III
Verificar:		micronumerosidade	extrapolação		

620
↑

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Testada	Area do T...	Data	IF 2014	Valor
49	R Com Fins Freixo esq R Maes...	Ponta da P...	Aurelio Sua...	99129-1143	28,00	367,44	5	2.125	1.080.000,00
50	R Comendador Alfaya Rodrig...	Aparecida	Leardi	3385-8555	16,00	432,00	5	1.850	1.170.000,00
51	R José Gonçalves da Motta Jr, ...	Marapé	Focux	3877-7401	8,00	280,00	5	1.388	702.000,00
52	Rua Iguape, 480 e 500	Chico de P...	Ériko	3019-1188	32,00	3.018,53	4	378	4.050.000,00
53	Av Nossa Senhora de Fatima, ...	Chico de P...	Achei Imov...	3228-1140	61,08	2.784,50	4	733	8.100.000,00
54	Rua João Pessoa, 213	Centro	Rubens	11 3614-8338	10,00	235,00	4	1.690	1.260.000,00
55	Rua General Camara, 167 e 169	Centro	Milton	3222-2288	15,00	920,00	4	1.584	2.475.000,00
56	Rua Aguiar de Andrade esq T...	Paquetá	Ériko	3019-1188	30,00	1.500,00	4	623	4.050.000,00
57	Rua Dr Cochrane, 55, 57 e 59	Paquetá	Rafael	3227-0027	15,00	960,00	4	623	2.700.000,00
58	Rua São Francisco, 373/375	Paquetá	Pedro	3212-2202	14,00	700,00	4	825	1.062.000,00

