

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SPProcesso Digital nº: **1006778-52.2018.8.26.0223**Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**Exequente: **Condomínio Edifício Itaguassú**Executado: **Marcia Silva Souza Ochsenhofer**

Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe, tendo realizado a vistoria do imóvel penhorado sito à Rua Mario Ribeiro nº 1.454, Edifício Itaguassú, apartamento nº 144, Pitangueiras, cidade de Guarujá/SP, vem, respeitosamente, apresentar à V. Ex.ª o resultado do seu trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

Santos, 07 de agosto de 2020.

*Maria Thereza Vazquez Pimentel**Perita Judicial**Assinado eletronicamente*

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta**

{2}

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Rua Mario Ribeiro nº
1.454**

Edifício Itaguassú

Apartamento nº 144

RESUMO EXECUTIVO

{3}

RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011 o valor de mercado do imóvel sito à Rua Mario Ribeiro nº 1.454, Edifício Itaguassú, apartamento nº 144, Pitangueiras, cidade de Guarujá/SP é de:

VALOR TOTAL

*(em números comerciais)***V_{total} : R\$ 300.000,00**

(Trezentos mil reais)

Valor para o mês de agosto de 2020.

OBJETIVO DO LAUDO

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel sito à Rua Mario Ribeiro nº 1.454, Edifício Itaguassú, apartamento nº 144, Pitangueiras, cidade de Guarujá/SP, objeto da penhora no processo 1006778-52.2018.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

{4}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 24/07/2020, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil, sendo acompanhada pelo Engº Carlos Eduardo Pimentel, sócio e assistente desta perita. A entrada no Condomínio foi autorizada pelo funcionário Claudino Barros.

2.1 - Localização

O imóvel está localizado na Rua Mario Ribeiro, sob o nº 1.454, no cruzamento com a Av. Leomil, Pitangueiras, cidade de Guarujá/SP, conforme foto aérea e mapa de localização a seguir, com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel avaliando, com destaque em vermelho

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**ED. ITAGUASSÚ**

Foto aérea do Edifício Itaguassú, onde está localizado o imóvel avaliando

2.2 - Caracterização

O nº 1.454 da Rua Mario Ribeiro trata-se de um conjunto edifícios: **Itaguassú, ou “Bloco A”**, onde está situado o imóvel avaliando, e Itaguaré, ou “Bloco B”.

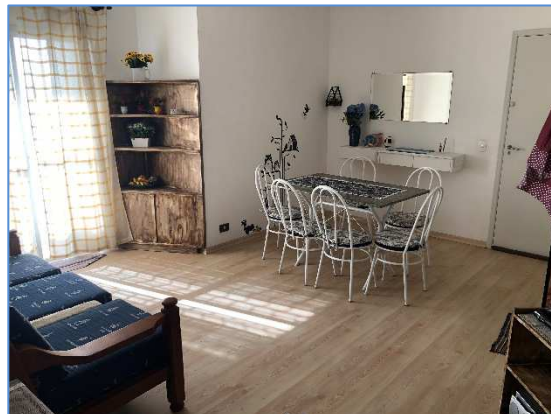
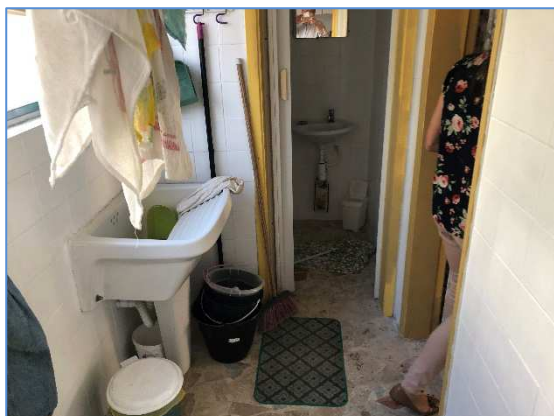
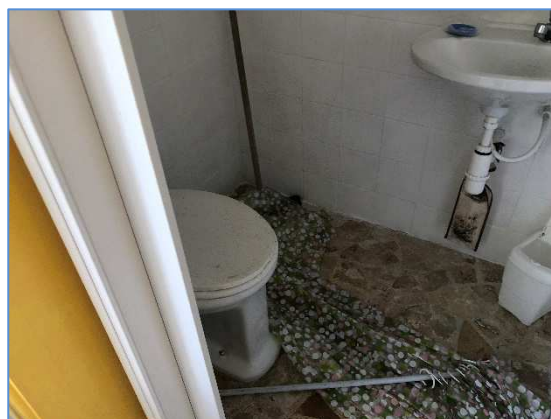
O conjunto de edifício possui garagem térrea e salão de jogos. Cada bloco de edifícios possui entrada independente, com hall social e de serviço.

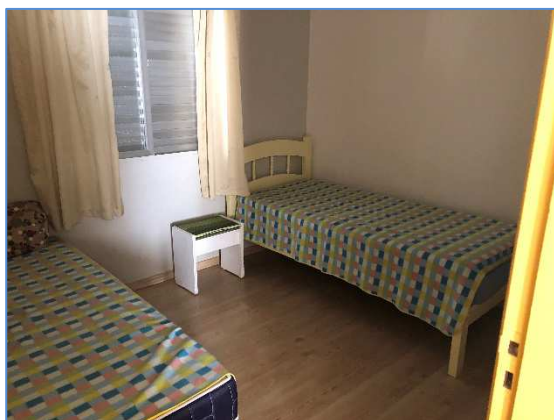
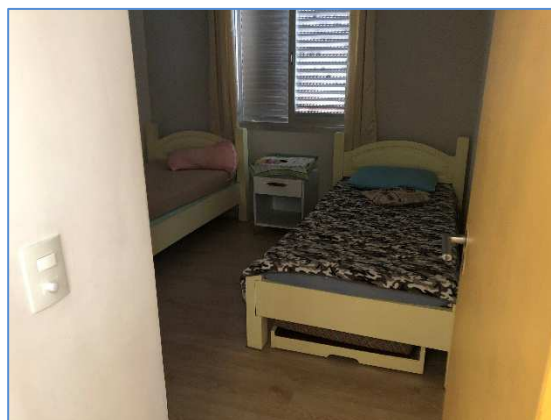
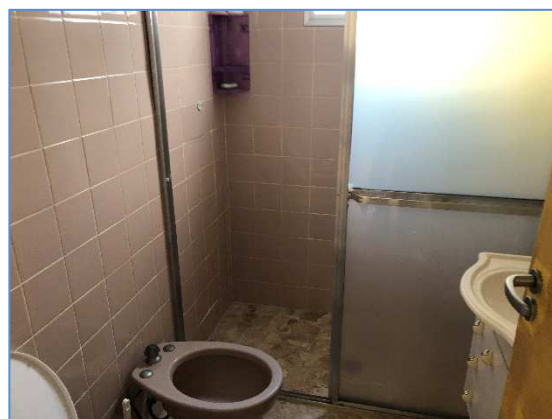
O imóvel avaliando – apartamento nº 144 - está localizado no 14º pavimento do Edifício Itaguassú, “Bloco A” e é objeto da matrícula nº 2.517 do CRI Guarujá. Possui área útil total de 73,96 m², dividida em: sala dois ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, W.C, banheiro social e dois dormitórios. O apartamento também possui entrada de serviço e social separadas e direito a uma vaga de garagem coletiva.

Os acabamentos do imóvel avaliando são: piso laminado na sala e quartos; piso de caco de mármore na cozinha, área de serviço, W.C e banheiro social; paredes com pintura a látex sob massa corrida nas áreas secas; azulejos até o teto nas paredes das áreas molhadas.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Registro fotográfico da vistoria**

{6}

**Foto 1 – Vista da porta de entrada****Foto 2 – Vista da sala****Foto 3 – Vista da sala****Foto 04 – Vista da cozinha****Foto 05 – Vista da área de serviço e WC ao fundo****Foto 06 – Vista do W.C**

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**Foto 07 – Vista do quarto 1****Foto 08 – Vista do quarto 2****Foto 09 – Vista da varanda da sala****Foto 10 – Vista do banheiro social****Foto 11 – Vista da garagem no térreo****Foto 12 – Vista do hall de entrada do Edifício**

{7}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 13 – Vista do salão de jogos no térreo



Foto 14 – Vista do salão de jogos no térreo



Foto 15 – Vista da entrada do condomínio



Foto 16 – Vista da entrada do condomínio



Foto 17 – Vista da fachada frontal



Foto 18– Vista da fachada frontal do edifício

{8}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{9}

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2020 às 13:44, sob o número WGJA20700983201. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006778-52.2018.8.26.0223 e código 5831F41.

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.1- Escolha do procedimento avaliatório**

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **30 elementos**.

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da **inferência estatística**.

3.2- Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **30 elementos**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas.

Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de **agosto de 2020**.

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação:

{10}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

	Endereço	Preço ofertado	Valor total Desc. F. oferta	Fonte
1	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	405.000,00	364.500,00	Costa Atlantica Imoveis - (013) 3326-6277
2	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	395.000,00	355.500,00	Magê Imóveis - (013) 3323-6008
3	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	480.000,00	432.000,00	Verano Imóveis - (013) 3395-9770
4	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	380.000,00	342.000,00	Verano Imóveis - (013) 3395-9770
5	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	400.000,00	360.000,00	Corretora Carla Soares de Faria - (013) 98136-4670
6	Rua Santos 144	300.000,00	270.000,00	Raul Torres de Albuquerque Junior - (013) 99759-3600
7	Rua Santos 417	850.000,00	765.000,00	Petra Imóveis - (013) 3395-7055
8	Rua Santos 87	750.000,00	675.000,00	Factual Imóveis - (013) 3316-5999
9	Rua Sorocaba 80	400.000,00	360.000,00	Prumo Imóveis - (011) 3798-8911
10	Rua Piracicaba 149 ao lado do 165	350.000,00	315.000,00	Raul Torres de Albuquerque Junior - (013) 99759-3600
11	Rua Piracicaba 79	650.000,00	585.000,00	Petra Imóveis - (013) 3395-7055
12	Rua Mario Ribeiro 1160 esq. Rua Santos	780.000,00	702.000,00	Maffei Imóveis - (013) 3357-5266
13	Rua Cubatão 121	340.000,00	306.000,00	Corretora Jacy Lara - (013) 99106-5444
14	Rua México 337	650.000,00	585.000,00	Petra Imóveis - (013) 3395-7055
15	Rua Ver. Roberto Gelsomini 17	600.000,00	540.000,00	Petra Imóveis - (013) 3395-7055
16	Av Leomil 1075	265.000,00	238.500,00	Corretor José Rafael Thomé Gunther - (013) 98113-4035
17	Av Leomil 730	580.000,00	522.000,00	Corretor Tiago Gomes da França (013) 99616-4890
18	Rua Antonio de Souza 68 - Ed. Gemini I - apto. 153	410.000,00	369.000,00	Informação obtida através do Sr. Richard Antoni Fernandes, zelador do condomínio
19	Rua Antonio de Souza 68 - Ed. Gemini I - apto. 154	450.000,00	405.000,00	Informação obtida através do Sr. Richard Antoni Fernandes, zelador do condomínio
20	Rua Antonio de Souza 39 esquina com Av. Marechal Deodoro da Fonseca - Ed Crumau	320.000,00	288.000,00	Rodolfo Imóveis Guarujá - (013) 98803-3004
21	Rua Antonio de Souza 147	430.000,00	387.000,00	Mar e Cia Imóveis - (013) 3387-1129
22	Av. Leomil 930 - Ed Grajau	385.000,00	346.500,00	Cesar Filho Imóveis - (011) 2366-3808
23	Rua Santo Amaro 41/71	450.000,00	405.000,00	J.Reis Imóveis - 13 98129.7479
24	Rua Santo Amaro 84	500.000,00	450.000,00	Goularte Adm. De Imóveis - (013) 3357-7069
25	Rua Santo Amaro 184	900.000,00	810.000,00	Goularte Adm. De Imóveis - (013) 3357-7069
26	Rua Mario Ribeiro 1611 - Cond. Multimares	300.000,00	270.000,00	Factual Imóveis - (013) 3316-5999
27	Rua Vereador Roberto Gelsomini, 154 - Ed. Mar e Monte	280.000,00	252.000,00	Factual Imóveis - (013) 3316-5999
28	Rua Petrópolis, 192 - Ed. Marina Del Rey	240.000,00	216.000,00	Factual Imóveis - (013) 3316-5999
29	Avenida Marechal Deodoro da Fonseca 1550 - Ed Alvorada	490.000,00	441.000,00	Costa Atlantica Imoveis - (013) 3326-6277
30	Rua Benjamin Constant 30 - Ed. San Raphael	225.000,00	202.500,00	Busca Imóveis Guarujá - (013) 98847-6373

{11}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Todos os elementos da amostra estão localizados na praia de Pitangueiras, mesma região geográfica que o imóvel avaliando. A foto aérea a seguir demonstra que a “nuvem” de elementos (pinos amarelos) está centralizada e homogênea no quesito localização em relação ao imóvel objeto da avaliação (pino vermelho):

{12}



Foto aérea de localização dos dados amostrais (pinos amarelos) em relação ao imóvel avaliando (pino vermelho)

3.3 - Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

3.3.1 - Variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionado ao “**Valor total**” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.3.2 – Variáveis independentes**

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área, maior o valor do imóvel (influência positiva).

A área do imóvel avaliando é de 73,96 m², conforme consta na matrícula 2.517 do CRI do Guarujá.

- Variável independente proxy “Padrão construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior o fator, melhor a classificação do padrão construtivo do imóvel.

Para o imóvel avaliando foi considerado fator “1,990”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio com elevador”.

Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
	Com elevador	1,692	1,926	2,160

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

- Variável independente quantitativa “Distância ao polo valorizante”

Representada pela distância em linha reta do imóvel até a praia de Pitangueiras, obtida através do programa “Google Earth”.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto menor a distância ao polo valorizante (praia), maior o valor do imóvel (influência negativa).

O imóvel avaliando está distante 115,00 metros da praia de Pitangueiras.

- Variável independente quantitativa “Nº de dormitórios”

Representada pela quantidade de dormitórios que o imóvel possui.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior o número de dormitórios, maior o valor do imóvel (influência positiva).

O imóvel avaliando possui 2 dormitórios.

TABELA RESUMO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade
Distancia ao polo v	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo (Praia de Pitangueiras)
Padrão construtivo	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a tabela do IBAPE/SP
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

{14}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Endereço	Valor total (R\$)	Área	Dist. Polo valorizante (m)	Nº dorm.	Padrão construtivo
1	Rua Santos 325 - Ed Sorriento	364.500,00	100,35	330,00	2	1,950
2	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	355.500,00	100,35	330,00	2	1,950
3	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	432.000,00	100,35	330,00	2	2,160
4	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	342.000,00	100,35	330,00	2	1,950
5	Rua Santos 325 - Ed. Sorriento	360.000,00	100,35	330,00	2	1,950
6	Rua Santos 144 - Ed Praiamar	270.000,00	95,00	160,00	2	1,750
7	Rua Santos 417	765.000,00	178,00	400,00	3	2,160
8	Rua Santos 87 - Ed Marambaia	675.000,00	181,00	100,00	3	1,950
9	Rua Sorocaba 80	360.000,00	105,00	460,00	3	1,950
10	Rua Piracicaba 149 ao lado do 165	315.000,00	100,00	370,00	3	1,900
11	Rua Piracicaba 79	585.000,00	136,00	400,00	3	2,160
12	Rua Mario Ribeiro 1160 esq. Rua Santos	702.000,00	169,00	130,00	3	2,160
13	Rua Cubatão 121	306.000,00	80,00	110,00	2	1,980
14	Rua México 337	585.000,00	110,00	315,00	3	2,160
15	Rua Ver. Roberto Gelsomini 17	540.000,00	130,00	200,00	3	2,160
16	Av Leomil 1075	238.500,00	45,00	230,00	1	2,160
17	Av Leomil 730 - Edifício Condessa Renata	522.000,00	117,00	210,00	3	2,160
18	Rua Antonio de Souza 68 - Ed. Gemini I - apto. 153	369.000,00	85,00	50,00	2	1,900
19	Rua Antonio de Souza 68 - Ed. Gemini I - apto. 154	405.000,00	85,00	50,00	2	1,900
20	Rua Antonio de Souza 39 esquina com Av. Marechal Deodoro da Fonseca - Ed	288.000,00	75,00	50,00	3	1,980
21	Rua Antonio de Souza 147	387.000,00	110,00	150,00	3	1,900
22	Av. Leomil 930 - Ed Grajau	346.500,00	98,00	240,00	3	1,900
23	Rua Santo Amaro 41/71	405.000,00	90,00	590,00	3	2,160
24	Rua Santo Amaro 84	450.000,00	130,00	110,00	3	1,926
25	Rua Santo Amaro 184	810.000,00	175,00	200,00	3	2,160
26	Rua Mario Ribeiro 1611 - Cond. Multimares	270.000,00	60,00	110,00	1	1,950
27	Rua Vereador Roberto Gelsomini, 154 - Ed. Mar e Monte	252.000,00	40,00	280,00	1	2,160
28	Rua Petrópolis, 192 - Ed. Marina Del Rey	216.000,00	60,00	220,00	1	1,926
29	Avenida Marechal Deodoro da Fonseca 1550 - Ed Alvorada	441.000,00	65,00	10,00	1	2,000
30	Rua Benjamin Constant 30 - Ed. San Raphael	202.500,00	65,00	20,00	1	1,900

{15}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4 - Memória de cálculo

Dados do modelo:	30
Dados utilizados:	24
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	5

Foram utilizadas quatro variáveis **independentes** e uma variável **dependente**, “Valor Total”, que é o preço de do imóvel pesquisado e ofertado.

3.4.2 Estatísticas

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9923488 / 0.9923095
Coefficiente de determinação:	0.9847561
Fisher - Snedecor:	306.85
Significância do modelo (%):	0.01

O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0,9923488” significando que a probabilidade da variação do “**Valor Total**” estimado para o imóvel avaliado **é explicada** pela função de regressão em **99,23%** em relação aos atributos e variáveis considerados. A “**significância do modelo**” é de **0,01** ou **1,00%**, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da **hipótese nula** do modelo através do teste F de Snedecor (306,85).

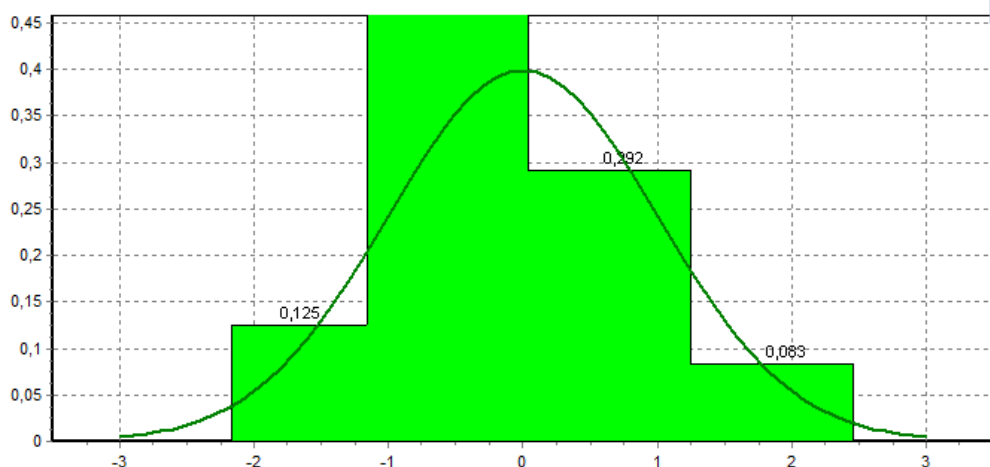
3.4.3– Normalidade dos resíduos

Resíduos são as diferenças entre os valores pesquisados e os estimados, após a regressão linear.

A “normalidade da distribuição dos resíduos” é verificada e examinada pela análise do gráfico do histograma dos resíduos amostrais padronizados, verificando se guarda semelhança com a forma da curva normal, como no presente caso, e também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal “padrão” nos intervalos de 68%, 90% e 95% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma. Isto pode ser observado na Tabela e Gráfico seguintes:

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

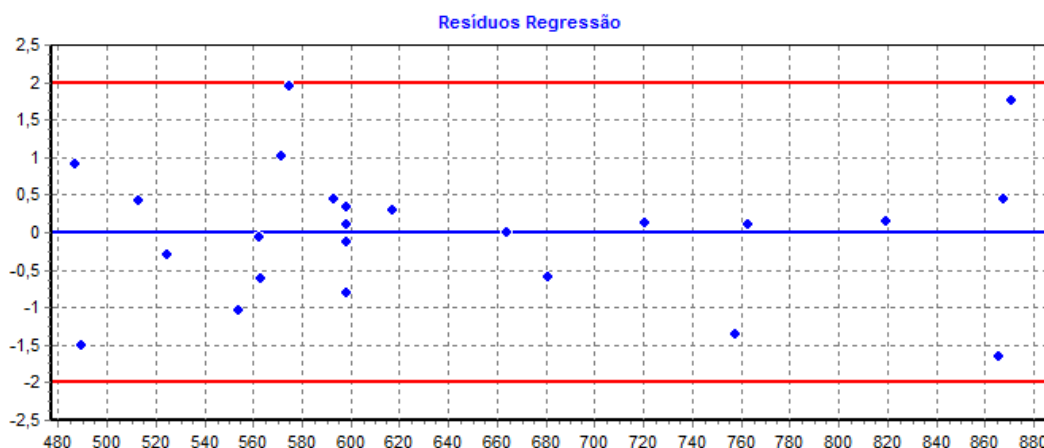
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



3.4.4 – Outliers

Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos da amostra, demonstrados pelos pontos fora da linha vermelha do gráfico a seguir. No presente não ocorreram outliers.

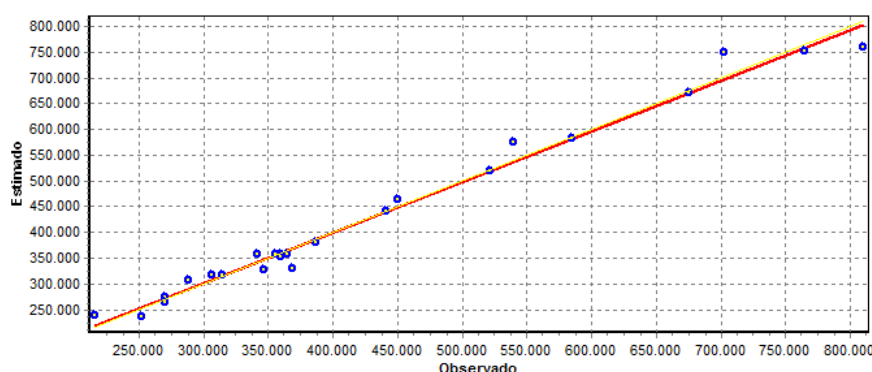
Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4.5– Aderência

No gráfico de aderência é possível observar o quanto o modelo se ajustou aos elementos de pesquisa coletados e utilizados no modelo. Quanto mais a linha amarela se aproxima da linha vermelha melhor é a aderência do modelo, ou seja, menor é a discrepância entre os dados observados (ofertados pelo mercado imobiliário) e os dados estimados pelo modelo de regressão linear.



3.4.6 - Significância das variáveis

As variáveis foram transformadas e o nível de significância está abaixo de 30%, enquadrando-se nos pressupostos básicos das Normas da ABNT. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$x^{1/2}$	19.50	0.01
Dormitórios	$1/x^{1/2}$	3.15	0.52
Distancia ao polo valorizante	$1/x^{1/2}$	7.59	0.01
Padrão construtivo - CUB	x^2	11.34	0.01
Valor total	$y^{1/2}$	-9.22	0.01

3.4.7 - Equação de regressão

$$\text{Valor total}^{1/2} = -491.3479317 + 62.07379822 * \text{Área total}^{1/2} + 118.7527073 / \text{Dormitórios}^{1/2} + 512.2653303 / \text{Distancia ao polo valorizante}^{1/2} + 93.52199889 * \text{Padrão construtivo}^2$$

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4.7 Tabela de fundamentação

Item	Descrição	Grau			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 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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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 per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	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	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
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	LAUDO GRAU II
Grau de Fundamentação II e Precisão III do Laudo Grau de Fundamentação II pela quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados Grau de precisão III pois a amplitude do modelo é inferior a 30% (8,78%)				

{19}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{20}

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

{21}

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = -491.3479317 + 62.07379822 * \text{Área total}_{\frac{1}{2}} + 118.7527073 / \text{Dormitórios}_{\frac{1}{2}} + 512.2653303 / \text{Distancia ao polo valorizante}_{\frac{1}{2}} + 93.52199889 * \text{Padrão construtivo}^2$$

Endereço	Area total	Dormitórios	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo - CUB
Rua Mario Ribeiro nº 1.454 - Edifício Itagussú- apto. 144	73,96	2	115,00	1,99

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = -491.3479317 + 62.07379822 * 73,96_{\frac{1}{2}} + 118.7527073 / 2_{\frac{1}{2}} + 512.2653303 / 115,00_{\frac{1}{2}} + 93.52199889 * 1,99^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
300.000,00	296.570,68	288.504,09	304.748,49

VALOR TOTAL*(em números comerciais)***V_{total} : R\$ 300.000,00**

(Trezentos mil reais)

Valor para o mês de agosto de 2020.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e duas (22) páginas deste papel, em formato PDF, tamanho A4, assinado digitalmente pela perita judicial.

{22}

Santos, 07 de agosto de 2020.

Maria Thereza Vazquez Pimentel

Perita Judicial

Assinado eletronicamente