LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Apartamento nº 18

Edifício Jequiti

Rua Acre nº 210

Guarujá/SP

Matrícula 24.371 CRI Guarujá

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

Sumário

1 – OBJETIVO 5

2- RESUMO EXECUTIVO 5

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 7

3.1 – Localização 7

3.2 – Caracterização 8

3.3 – Registro fotográfico da vistoria 9

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA 13

4.1 – Escolha do método avaliatório 13

4.2 – Composição da amostra de dados comparativos 13

4.3 – Escolha das variáveis 15

4.3.1 – Variável dependente 15

4.3.2 - Variáveis independentes 15

4.4 - Memória de cálculo 17

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO 22

6- TERMO DE ENCERRAMENTO 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

OBJETIVO DO LAUDO

RESUMO EXECUTIVO

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL
ENGENHEIRO

1 – OBJETIVO

5

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel Apartamento nº 18 do Edifício Jequiti, sito à Rua Acre nº 210, Guarujá/SP, matricula 24.371, objeto da penhora nos autos do processo nº 1002026-66.2020.8.26.0223, em tramite pela 2º Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

2- 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 Apartamento nº 18 do Edifício Jequiti, sito à Rua Acre nº 210, Guarujá/SP, matricula 24.371 é de:

Valor total
(em números comerciais)

R$ 235.000,00

(Duzentos e trinta mil reais)
Para janeiro de 2021

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL
ENGENHEIRO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

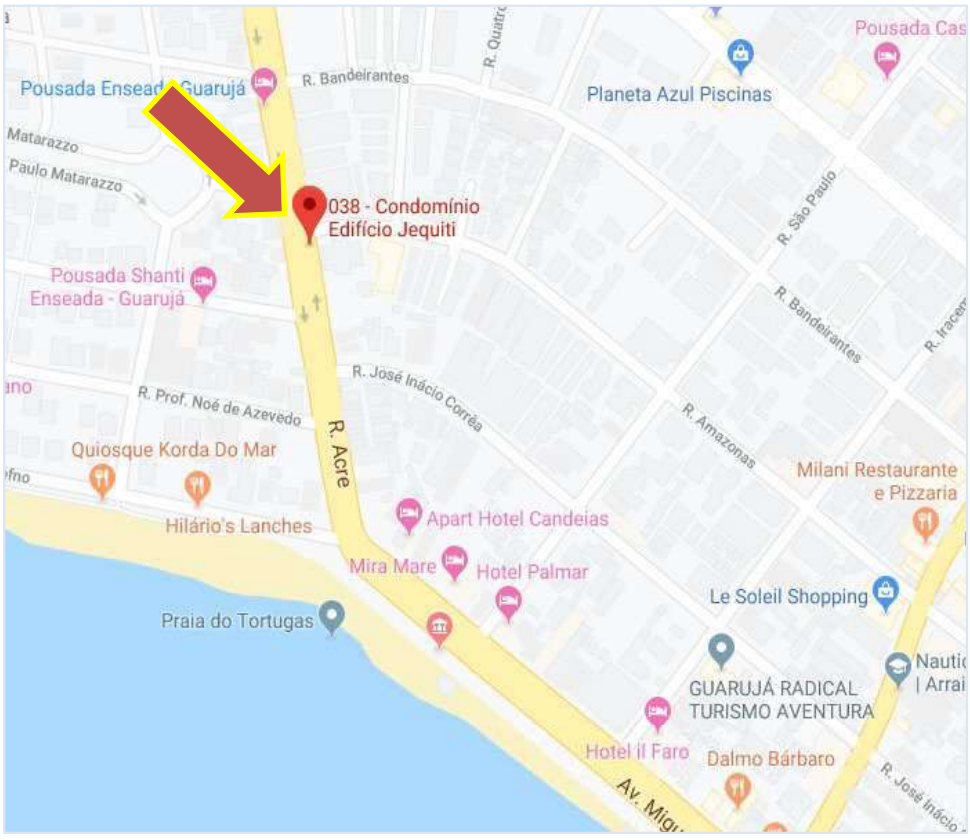
A vistoria foi realizada primeiramente no dia 21/08/20, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil, sendo acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito, pelo zelador do Condomínio, Sr. Jorge e pela síndica Sra. Marilda. 7

A segunda vistoria foi realizada na data de 16/12/20, conforme R. Determinação de fls. 119, item 1 dos autos. Foi acompanhada das mesmas pessoas da primeira vistoria, acrescentada da presença do inquilino de temporada do imóvel, Sr. Adriano, que franqueou a entrada no apartamento nº 18 penhorado.

3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Acre, sob o nº 210, esquina com a Rua Amazonas, na quadra completada pela Rua São Paulo e Rua José Inácio Correa. Trata-se de área residencial, próxima da região praia da Enseada, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia).

A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 – Caracterização

O Edifício Jequiti trata-se de um condomínio residencial composto por pavimento térreo e dois pavimentos tipo. O pavimento térreo é distribuído por quatro (4) apartamentos por andar. O primeiro e o segundo pavimento são distribuídos por oito (8) apartamentos por andar cada, totalizando vinte (20) unidades autônomas. O pavimento térreo dispõe de área de lazer aberta com churrasqueira, garagem coletiva e portaria com controle de acesso. O edifício não dispõe de elevador.

O apartamento avaliando nº 18 está situado no 1º andar. Possui área útil total de 74,16 m², área comum de 48,43 m², área total construída de 122,59 m² e fração ideal de terreno de 4,71%.

É distribuído pelas seguintes dependências: sala com varanda, cozinha americana, área de serviço, W.C, dois dormitórios e banheiro social. O imóvel possui direito a 1 vaga de garagem indeterminada na garagem térrea.

Na data da primeira vistoria 21/08/20, este perito compareceu ao imóvel avaliando. A zeladoria não possuía a chave da unidade penhorada, tampouco a parte executada se encontrava no imóvel. Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 "b": "Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, **a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração**". Foi disponibilizada a chave do apartamento nº 28, idêntico ao imóvel penhorado nº 18, localizando na mesma prumada, no mesmo bloco, com a mesma distribuição de ambientes, bem como acabamentos semelhantes, conforme informado ao perito pelos funcionários do condomínio. A vistoria indireta propiciou elementos suficientes para a avaliação de valor de mercado do imóvel penhorado.

Na segunda vistoria, realizada em 16/12/20, conforme R. Determinação de Vossa Excelência, o inquilino de temporada do imóvel franqueou a entrada no apartamento penhorado nº 18, que se mostrou similar ao imóvel paradigma anteriormente vistoriado (apto. nº 28), inclusive com os mesmos acabamentos construtivos.

A seguir registro fotográfico da vistoria:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL
ENGENHEIRO

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.3 – Registro fotográfico da vistoria

Foto 1 – Entrada do imóvel paradigma vistoriado em 21/08/20

Foto 2 – Vista da sala do imóvel paradigma vistoriado em 21/08/20

Foto 3 – Vista da cozinha do imóvel paradigma vistoriado em 21/08/20

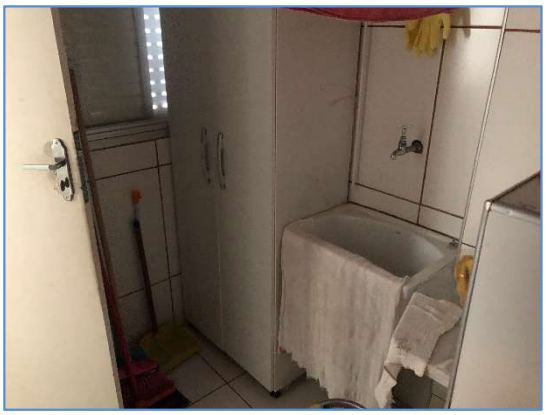


Foto 4 – Vista da área de serviço com W.C do imóvel paradigma vistoriado em 21/08/20

Foto 5 – Vista do dormitório do imóvel paradigma vistoriado em 21/08/20

Foto 6 – Vista do dormitório do imóvel paradigma vistoriado em 21/08/20

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 7 – Vista da porta de entrada do imóvel avaliando

Foto 8 – Vista da área de churrasqueira no térreo

Foto 9 – Vista da garagem

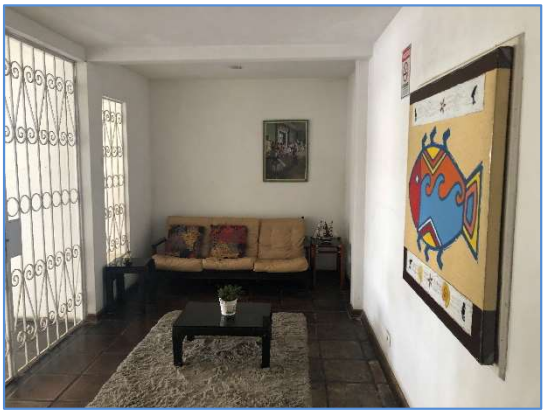


Foto 10 – Vista do hall social

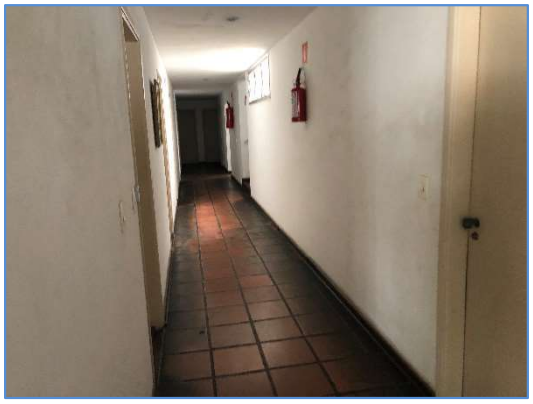


Foto 11- Vista do hall de circulação dos apartamentos

Foto 12 – Vista da fachada frontal do Edifício Jequiti

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 13 –Porta de entrada do imóvel penhorado apartamento nº 18

Foto 14 – Vista da sala do imóvel penhorado

Foto 15 – Vista do dormitório

Foto 16 – Vista do segundo dormitório

Foto 17- Vista da cozinha

Foto 18 – Vista da área de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL
ENGENHEIRO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.1 – Escolha do método avaliatório

Conceitua-se valor de mercado como a quantia mais provável na qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre duas pessoas interessadas a vender e comprar, tendo como preço aquele indicado pelo mercado vigente.

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, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **15 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.

4.2 – 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 **15 elementos de apartamentos a venda na praia da Enseada, com pesquisa atual para a data do Laudo, janeiro de 2021.**

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 janeiro de 2021.

A seguir tabela com os **15 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional "fator oferta" = 10% (0,90).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

	Endereço	Preço ofertado	Valor total desc. f. oferta	Fonte de informação
1	Rua Amazonas 305	345.000,00	310.500,00	Guarujá Beach Imóveis - (013) 3357-5586
2	Rua Amazonas 804	435.000,00	391.500,00	Factual imóveis - (013) 3398-1400
3	Rua Acre 700	350.000,00	315.000,00	Verano Negocios Imobiliários - (013) 3395-9770
4	Rua São Paulo 305	212.000,00	190.800,00	WR Imóveis -(011) 4338-0770
5	Rua Bandeirantes 510	350.000,00	315.000,00	QBN Imobiliária Inteligente - (13) 99119-6718
6	Rua José Martins Gomes 54	380.000,00	342.000,00	ANUNCIANTE ARAUJO JÚNIOR IMÓVEIS - (19) 99113-9637
7	Rua José Ignácio Correa, 145	200.000,00	180.000,00	Anunciante AGIS LTDA. - (19) 99111-8997
8	Rua Iracema, 526	250.000,00	225.000,00	ANUNCIANTE Greg Seidenberger Bernardes - (11) 96731-7987
9	Rua São Paulo 390	400.000,00	360.000,00	Isabella Ventura - (11) 99452-0506
10	Rua Bandeirantes 105	480.000,00	432.000,00	ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966
11	Rua Amazonas, 746	270.000,00	243.000,00	ANUNCIANTE VIVA REAL - Goretti - (11) 99749-1018
12	Rua Amazonas, 536	280.000,00	252.000,00	ANUNCIANTE Luciane Pocinho - (11) 95479-6405
13	Rua Amazonas, 229	300.000,00	270.000,00	Simone Valente Corretora - (11) 98334-2266
14	Rua Iracema, 497	350.000,00	315.000,00	ANUNCIANTE MARCIO FERNANDES CARBONARO - (11) 94033-7877
15	Rua Amazonas, 333	200.000,00	180.000,00	Lamarca Imoveis -(13) 3351-2807

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.3 – 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.

4.3.1 – Variável dependente

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).

4.3.2 - Variáveis independentes

• Variável independente quantitativa "**Área total**"

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

A área útil do imóvel avaliando, conforme matricula nº 24.371 do CRI Guarujá é de 74,16 m².

• Variável independente proxy "**Padrão Construtivo**"

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de índices do estudo do IBAPE/SP "Índices de unidades padronizadas - IUP".

Para o imóvel avaliando foi considerado índice "4,70" correspondente ao enquadramento como "Apartamento padrão médio sem elevador".

• Variável independente proxy "**Distância a praia**"

Representada pela distância em linha reta, medida em metros, até a praia da Enseada.

O imóvel avaliando está distante 210,00 metros da praia.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL
ENGENHEIRO

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

	Endereço	Area privativa	Padrão construtivo	Distancia ao polo valorizante	Valor total
1	Rua Amazonas 305	90,00	4,85	250,00	310.500,00
2	Rua Amazonas 804	98,00	5,08	250,00	391.500,00
3	Rua Acre 700	88,00	4,98	520,00	315.000,00
4	Rua São Paulo 305	50,00	5,00	280,00	190.800,00
5	Rua Bandeirantes 510	90,00	4,65	350,00	315.000,00
6	Rua José Martins Gomes 54	100,00	4,95	500,00	342.000,00
7	Rua José Ignácio Correa, 145	90,00	4,00	100,00	180.000,00
8	Rua Iracema, 526	92,00	4,57	520,00	225.000,00
9	Rua São Paulo 390	90,00	5,07	300,00	360.000,00
10	Rua Bandeirantes 105	114,00	4,85	350,00	432.000,00
11	Rua Amazonas, 746	75,00	4,80	250,00	243.000,00
12	Rua Amazonas, 536	63,00	5,07	250,00	252.000,00
13	Rua Amazonas, 229	90,00	4,60	250,00	270.000,00
14	Rua Iracema, 497	98,00	4,85	350,00	315.000,00
15	Rua Amazonas, 333	75,00	4,57	250,00	180.000,00

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.4 - Memória de cálculo

Modelo:

Rua Acre nº 210 – Apto. nº 18 do Ed. Jequiti – Matrícula 24.371

Data de referência:

Janeiro de 2021

Informações Complementares:

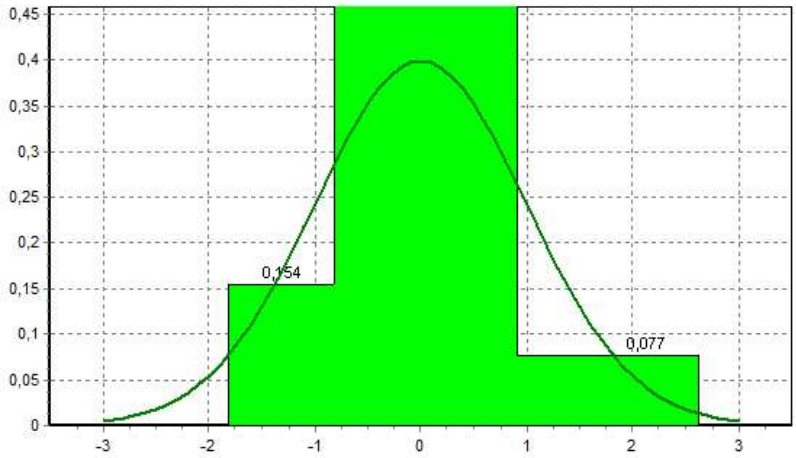
Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	13

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9666774 / 0.9664698
Coeficiente de determinação:	0.9344652
Fisher - Snedecor:	42.78
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	76%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	92%

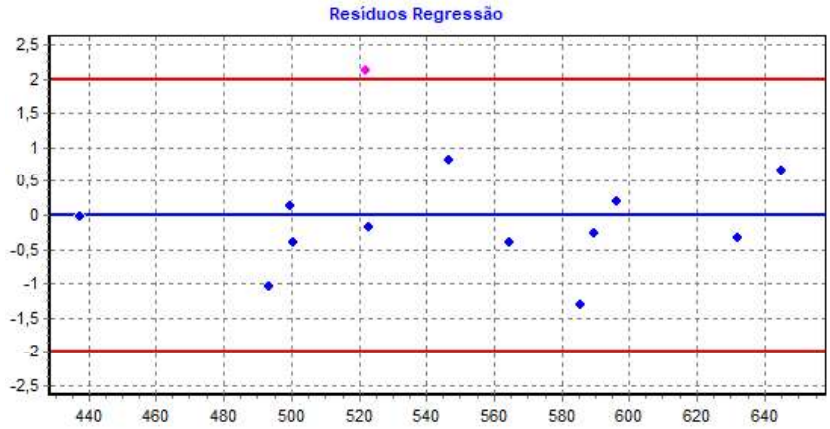


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1



Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	43341.108	3	14447.036	42.777
Não Explicada	3039.548	9	337.728	
Total	46380.656	12		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total½ = -1359.090519 +3.735694084 * Area privativa +725.2119178 * Padrão construtivo½ -0.000153896143 * Distancia ao polo valorizante²

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	10.84	0.01
Padrão construtivo	x½	5.31	0.05
Distancia ao polo valorizante	x²	-2.24	5.19
Valor total	y½	-4.39	0.17

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0.24	0.86
Distancia ao polo valorizante	0.32	0.64
Valor total	0.82	0.96

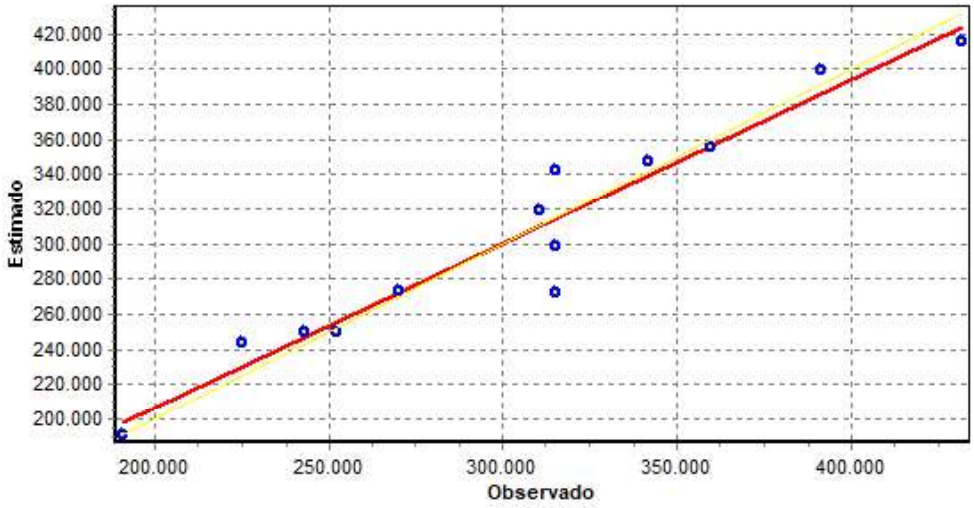
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0.19	0.47
Valor total	0.27	0.87

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor total	0.02	0.60

Aderência do modelo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	III
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	I
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 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	III
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Grau de fundamentação I

Grau de precisão III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL
ENGENHEIRO

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

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

22

Endereço	Area privativa	Padrão construtivo	Distancia ao polo valorizante
Rua Acre nº 210 - apto. nº 18 do Edifício Jequiti	74,16	4,70	210,00

Valor total½ = -1359.090519 +3.735694084 * **Area privativa** +725.2119178 * **Padrão construtivo**½ -0.000153896143 * **Distancia ao polo valorizante**^{2}

Valor total½ = -1359.090519 +3.735694084 * **74,16** +725.2119178 * **4,70**½ -0.000153896143 * **210,00**^{2}

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
235.000,00	**233.659,81**	219.922,37	247.813,40

Valor total
(em números comerciais)

R$ 235.000,00

(Duzentos e trinta e cinco mil reais)
Para janeiro de 2021

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL
ENGENHEIRO

6- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e três (23) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, sendo esta última assinada pelo perito judicial. 23

Santos, 20 de janeiro de 2021

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

Assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIMENTEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2021 às 17:04 , sob o número WGJA21700056999
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002026-66.2020.8.26.0223 e código 63CBFAD.