

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº LD_11.088

SEQ. 001

CAPA-RESUMO

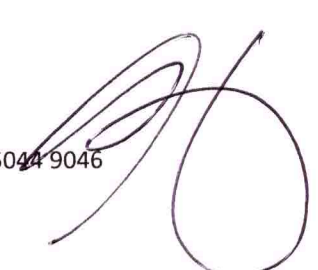
Endereço do imóvel RUA MONTENEGRO N.º 273			
Cidade GUARUJÁ – SP.	UF SP		
Objetivo da Avaliação DETERMINAR VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO			
Finalidade da Avaliação ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL			
Solicitante e/ou Interessado TRT2SP – Tribunal Regional do Trabalho.			
Proprietário ANTOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBOLIÁRIOS LTDA,			
Pressupostos e Ressalvas			
Áreas do imóvel (m ²) ÁREA DO TERRENO: 1500,00m² – ÁREA DA EDIFICAÇÃO: (não averbada retirada IPTU) 2.120,08m²			
Metodologia utilizada COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO			
Especificação da Avaliação FUNDAMENTAÇÃO GRAU II - PRECISÃO GRAU III			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: PODE SER ACEITO COMO GARANTIA			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 10.938.000,00		Valor mínimo 10,00% R\$ 9.844.000,00	
Valor máximo 10,00% R\$ 12.032.000,00		Liquidez do imóvel NORMAL	
Nome do Responsável Técnico Engenheiro Eduardo Burger	CPF do RT 952.127.958-34	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 060059360-5
Nome do Representante Legal Engenheiro Eduardo Burger	CPF do RL 952.127.958-34		
Nome da Empresa AVALIAR Perícias e Avaliações Ltda.	CNPJ 03.769.986/0001-57		

São Paulo

14

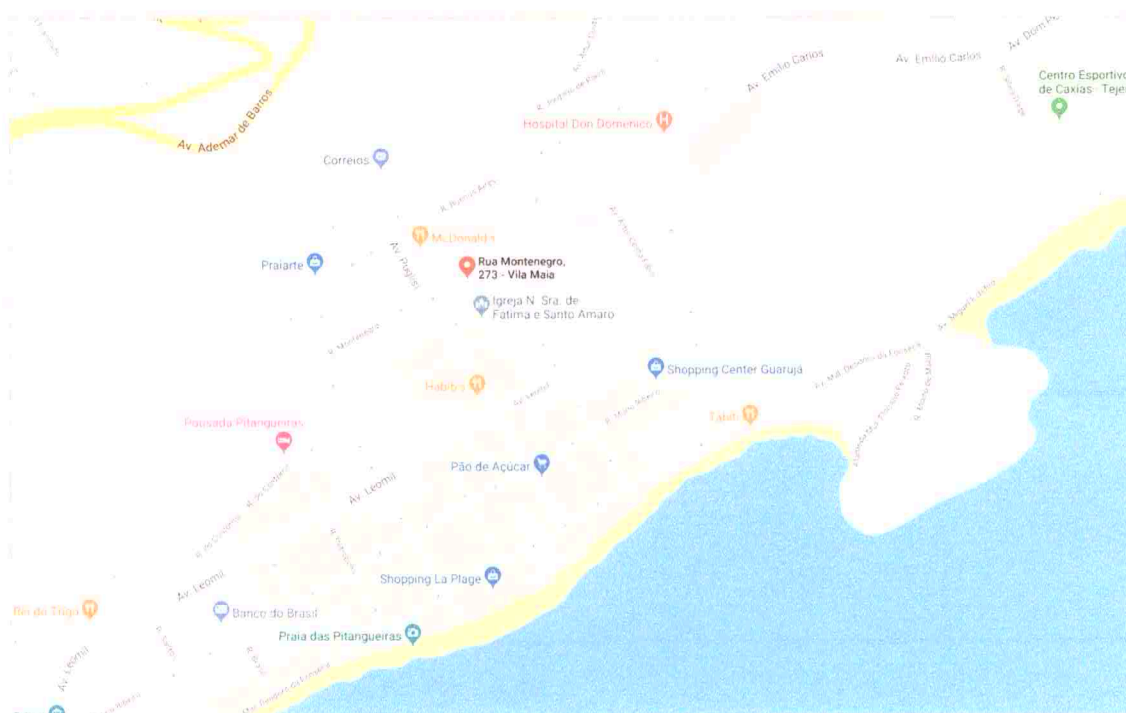
Agosto

2018.



01 IMÓVEL

- a) Prédio de escritórios com três pavimentos, sendo térreo e 02 pavimentos superiores, com uma área não averbada de **2.120,08m²**, área esta retirada do IPTU /2018.
- b) Coordenadas Geodésicas: 23° 59'33.79"S ; 46° 15'26.68"O; elevação: 22m e altitude do ponto de visão: 1,01Km.
- c) O imóvel objeto da avaliação está localizado no quadrilátero formado pelas Ruas e Avenidas, a saber: Montenegro, Quintino Bocaiuva, Ettone Rangoni e Puglisi.



02. OBJETIVO

O Objetivo da avaliação em tela é determinar o valor de mercado – compra e venda.

03. INTERESSADO

TRT2SP – Tribunal Regional do Trabalho

04. PROPRIETÁRIO

ANTOMAR Empreendimentos Imobiliários Ltda..

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046

avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (procedimentos gerais) e parte 2 (imóveis urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída de matrícula n.º 90.065 de 13/04/2018 e IPTU do ano de 2.018.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 10/08/2018.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário, que comercializam imóveis na região.

Na presente avaliação foram consideradas as áreas indicadas pelo locatário, e que o imóvel objeto desta avaliação está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé, nem tão pouco quanto à veracidade das informações dos agentes imobiliários tendo sido consideradas também de boa-fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

O imóvel avaliando encontra-se situado na zona central do Município de Guarujá, possuidor de toda infraestrutura urbana básica tais como: vias pavimentadas de fácil estacionamento, iluminação pública, telefonia, saneamento básico, escolas, hospitais, pronto socorro e delegacia de polícia.

Apresenta ainda várias linhas de ônibus para a região central e outros bairros.

A região é caracterizada por tráfego moderado de veículos e pedestres. O comércio na região é expressivo, com elevado número de estabelecimentos de pequeno e médio porte localizado na região do avaliando.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.



Terreno

Terreno, regular, meio de quadra, plano, seco, no nível do greide com uma frente de **30,00m**, da frente aos fundos de ambos os lados **50,00m** e nos fundos a mesma medida da frente de **30,00m** encerrando uma área aproximada de **1.500,00m²**.

Edifício

Prédio de escritórios com três pavimentos, sendo térreo e 02 pavimentos superiores, com uma área não averbada de **2.120,08m²**, área esta retirada do IPTU /2018. Com 27 vagas descobertas e 01 elevador.

Padrão Construtivo: ESu => Escritório Superior com elevador com a variação do CUB de 2,052 a 2,520 tendo sido adotado o valor mínimo de **2,052** de acordo com o estudo de valores de edificações de imóveis urbanos do **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo.

Idade Aparente: 20 (vinte) anos. Com uma idade útil remanescente de 40 (quarenta) anos.

Divisão Interna:

Térreo: recepção, copa, 02 banheiros sendo um masculino e outro feminino, depósito sala de espera (distribuição), arquivo, sala da OAB, Ag. Banco do Brasil e Sala de protocolo e mandados.

1º Superior 1ª Vara: sala de espera, CPD, Arquivo, Secretaria, Sala de Juízes, Arquivo, 03 WC's, Copa, Gabinete do Juiz da 1ª vara, Sala de audiência, Sala de assistente, Sala do Gabinete.

2º Superior 2ª Vara: sala de espera, CPD, Arquivo, Secretaria, Sala de Juízes, Arquivo, 03 WC's, Copa, Gabinete do Juiz da 1ª vara, Sala de audiência, Sala de assistente, Sala do Gabinete.

Cobertura: Sala de máquina dos elevadores (coberta e descoberta), WC e Copa.

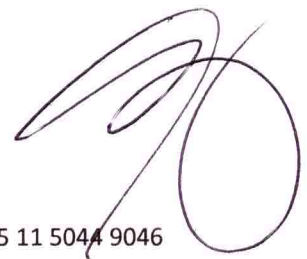
Memorial Descritivo:

Salas e gabinetes

Piso: granito polido, serrado na cor cinza.

Parede: pintura em látex.

Forro: laje e ou gesso com pintura em látex.



Copa e banheiros

Piso: granito polido, serrado na cor cinza.

Parede: cerâmica 10 x 10 até o teto.

Forro: laje e ou gesso com pintura em látex.

- As fachadas são revestidas de cerâmica 10 x 10 cm
- Caixilhos são de alumínio anodizado na cor bronze
- Pátio interno de estacionamento revestido com pedra regular e serrada do tipo “miracena”
- O prédio em questão possui elevador em aço escovado.
- Escadas de acesso são de granito polido com rodapé.

¹ Na vistoria, ficou constatado que o avaliando está passando por uma reforma na laje de cobertura onde está sendo trocada a impermeabilização existente para sanar a infiltração ora existente que danificou paredes e forros de diversas salas, conforme demonstrado em fotos anexas.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.

No mercado imobiliário, no segmento em que se insere o imóvel avaliando, é baixa a relação entre oferta e demanda para imóveis com as características do avaliando.

A liquidez do imóvel pode ser considerada de rápida comercialização devido ao pequeno número de ofertas.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

As pesquisas foram desenvolvidas no dia 10/AGO/2018 e se concentraram em ofertas e negócios efetivamente concretizados. Foram levantados 21 (vinte) dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento, conforme discriminado e caracterizado no anexo 1.

² Na pesquisa de mercado dos elementos comparativos ficou estipulado, por este vistor, que a remuneração do capital será de 7,50% ao ano sobre o valor de locação. Este critério foi necessário devido a baixa oferta de venda para elementos com as características do avaliando.

Para a avaliação foi utilizado o Método CDDM – Comparativo Direto de Dados de Mercado, que tem como base para fixação do valor de mercado, análise de mercado ajustada para o imóvel de situação e características semelhantes e os devidos tratamentos conforme item a seguir:

Processo de Inferência Estatística.

Para tratamento estatístico foi utilizado o Sisren 1.92 testando os vários modelos; o modelo escolhido obteve coeficiente de correlação e determinação condizente com as normas, bem como analisando a significância máxima de 10%. Alcançando a formação de valor de mercado, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam as exigências de especificação de avaliação:

Independentes:

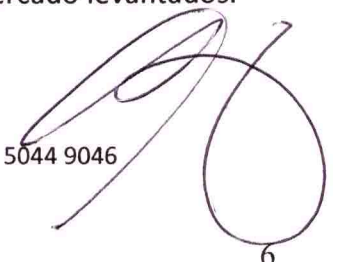
- Área Total: => (m²) quantitativa indireta contínua, quanto maior a área menor o valor unitário. Amplitude da amostra: **36,00m² a 6.000,00m². Valor médio: 1.108,62. Valores Calculados: 8.084,61 a 3.046,73.**
- Idade Aparente => quantitativa inversa discreta, quanto maior a idade, menor o valor unitário. Amplitude da amostra: **0 a 40 anos. Valor médio: 18,5714. Valores Calculados: de 6.127,58 a 2.722,70.**
- Padrão Acabamento => proxy positiva discreta, quanto maior o índice maior o valor total, conforme tabela de valores de edificação urbano do IBAPE/SP. Amplitude da amostra: **0,972 a 2,850. Valor Médio: 1,75505. Valores Calculados: de 3.060,71 a 6.554,82.**
- Localização => Dicotômica direta e discreta, sendo adotado "1" para localizações privilegiadas e "0" para localizações secundárias. Amplitude da amostra: **0 e 1. Valor médio: 0. Valores Calculados: de 4.204,62 a 5.206,39.**
- Vagas de estacionamento => quantitativa contínua, quanto maior as vagas, maior o valor total. Amplitude da amostra: **1 a 40. Valor médio: 10,1905. Valores Calculados: de 2.988,35 a 4.322,66.**

Dependentes:

- Valor Unitário=> (R\$) quantitativa direta contínua, quanto maior o valor unitário maior o valor total.

Coeficiente de Correlação:

O modelo encontrado apresentou um coeficiente de correlação de **0,9156227** significando a correlação entre variáveis de **91,56%**, representando um grau de ajustamento da equação de regressão com respeito aos dados de mercado levantados.



Coefficiente de Determinação:

No caso presente, o coeficiente de determinação é de **0,8383649** significando que o modelo responde por **83,83%** da regularidade na formação dos preços de oferta, restando **16,17%** atribuíveis a outras variáveis não tão significantes ou foram contraditórias a erros acidentais de medidas e comportamento aleatório.

Após estudos e análise chegou-se a melhor equação:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+ 9,383362453 - 0,02027939885 * \text{Idade Aparente} + 0,4055130111 * \text{Padrão Acabamentos} + 0,2137043438 * \text{Localização} - 0,3786158638 / \text{Total Vagas} - 0,1907534515 * \ln(\text{Área Coberta}))}$$

09.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO COMPRA E VENDA.

Modelo: Rua Montenegro n.º 273 Centro - Guarujá/SP.

Atributos de entrada:

Área Construída (m²)	2.120,08
Idade Aparente	20
Padrão Construtivo	2,052
Localização	1
Vagas de garagem	27

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
10,00%	5.159,26	10,00%



Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	4.385,37	9.297.335,23	-15%
Calculado	5.159,26	10.938.043,94	---
Máximo	5.933,15	12.578.752,65	+15%
Valor adotado: R\$ 10.938.043,94			

Portanto:

V_i = R\$ 10.938.000,00
(dez milhões novecentos e trinta e oito mil reais)
Arredondamento dentro dos limites da norma da NBR de até 1%.

Arbitrando-se um valor de mercado, máximo e mínimo num intervalo de confiança de **10,00%** respectivamente,

Teremos:

V_i máximo = R\$ 12.032.000,00 (doze milhões e trinta e dois mil reais)

V_i mínimo = R\$ 9.844.000,00 (nove milhões oitocentos e quarenta e quatro mil reais)

10. CONCLUSÃO

De acordo com as Normas da NBR 14653-1 e NBR 12653-23 – Avaliações de Bens - Procedimentos Gerais e Imóveis Urbanos no que concerne a campo de arbítrio – item 3.8 – foi adotado o **valor pontual central inferido e homogeneizado do intervalo de confiança.**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, Prédio Comercial sito à Rua Montenegro, 273 Centro - Guarujá/SP, o seguinte valor de mercado – Compra e Venda:



$V_1 = R\$ 10.938.000,00$
(dez milhões novecentos e trinta e oito mil reais)
Arredondamento dentro dos limites da norma da NBR de até 1%.

11. ANEXOS:

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo IV: Documentação Fotográfica (e croquis de localização do imóvel, sempre que necessário);
- Anexo V: Documentação do imóvel e
- Anexo VI: ART do responsável Técnico.

São Paulo, 14 de agosto de 2018.



Responsável técnico e legal:


Eng. Eduardo Burger

CREA 0600.59360-5

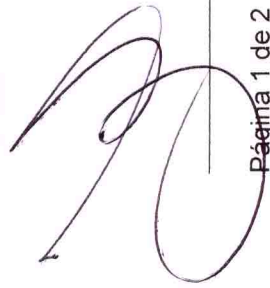
Membro Titular do IBAPE/SP n.º 1 666

ANEXO I

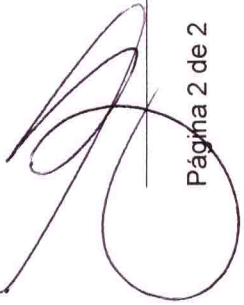
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS – ELEMENTOS COMPARATIVOS.



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone
1	Rua Montenegro, 169	Cjto Comercial	Vl. Maia	Julio	3353-4000
2	Rua Buenos Aires, 165	Sobrado Comerc.	Vl. Maia	Guerra Junqueiro	3355-1826
3	Av. Puglise, 793	Loja	Centro	Adélia	99712-4638
4	Av. Puglisi, 515	Loja 4 Pavimentos	Centro	Sérgio	3386-2557
5	Av. Puglisi, ao lado do 621	Salão Comercial	Centro	Sérgio	3386-2557
6	Av. Puglisi, 711	Loja/Sobreloja	Centro	Ronaldo	99162-4664
7	Av. Puglisi, 758	Sobreloja c/ escritórios	Centro	Hélio	99135-9911
8	Av. Puglisi, 789	Salão Comercial	Centro	Adélia	99712-4638
9	Av. Santos Dumont, ao lado 177	Loja Comercial esquina	Sítio Parcara	José	99791-1179
10	Av. Ademar de Barros, 482	Loja Comercial	Vl. Santo Antônio	Issam	97405-9335
11	Av. Ademar de Barros, 820	Prédio Comercial 6 Pav.	Vl. Santo Antônio	Fuad	99610-9305
12	Av. Ademar de Barros, 985	Loja Comercial	Vl. Santo Antônio	Francisco	99712-6140
13	Av. Ademar de Barros, 1450	Loja Comercial	Jd. Sta Maria	Paulo	94002-5333
14	Av. Ademar de Barros, 1501	Loja /sobreloja c/ escritórios	Jd. Helena Maria	Stefano	98164-2873
15	Av. Ademar de Barros, 1540	Loja/Sobreloja	Jd. Helena Maria	Wanderlei	3331-5387
16	Av. Ademar de Barros, 1820	Prédio Comercial 6 Pav.	Jd. Sta. Maria	Ricardo	99797-9786
17	Av. Ademar de Barros, 1956	Loja / Escritórios / Vestiários	Jd. dos Pássaros	Luciano	3233-2211
18	Av. Ademar de Barros, 2269	Loja / Mez. / WC(s) / Copa	Vl. Santa Rosa	Simone	3384-5078
19	Av. Ademar de Barros, 2116	Loja / Mez. / WC(s) / Copa	Jd. dos Pássaros	Valdete	3358-2855
20	R. Anselmo Garcia s/ nº	Galpão / Vest. / Copa / Refeit. / Salas / WC(s)	Vl. Ligya	Selma	3222-2288
21	R. Montenegro, 400 x Puglise	Loja / Sobreloja / 4 WC(s)	Vila Maia	Handson	98834-1261



Dado	Idade Apa...	Padrão Ac...	Localização	Total Vagas	Área Cob...	Valor Unit...
1	0	1,410	1	1	36,00	7.777,78
2	20	1,410	1	5	406,00	4.433,50
3	10	1,680	1	3	110,00	6.545,45
4	20	2,250	1	5	599,00	8.031,35
5	10	2,850	1	5	350,00	11.428,57
6	20	1,680	1	3	550,00	4.363,64
7	25	1,200	1	1	500,00	2.940,00
8	5	1,800	1	3	100,00	8.000,00
9	10	1,750	1	2	150,00	10.666,67
10	30	1,326	0	5	750,00	3.200,00
11	20	1,800	0	30	6.000,00	2.400,00
12	25	0,972	0	25	230,00	3.478,26
13	20	2,500	0	15	700,00	5.714,28
14	10	1,800	0	9	2.500,00	4.800,00
15	30	1,750	0	16	1.500,00	3.200,00
16	30	1,800	0	20	3.150,00	2.285,71
17	30	2,250	1	40	3.150,00	4.761,90
18	40	1,326	0	4	1.050,00	2.285,71
19	15	0,972	0	2	150,00	5.866,67
20	10	1,680	1	10	1.000,00	8.000,00
21	10	2,650	1	10	300,00	12.800,00



ANEXO II

CÁLCULOS DE REGRESSÃO, HOMOGENEIZAÇÃO, TRATAMENTO
ESTATÍSTICOS E PROJEÇÃO DE VALORES.



Resultados Estatísticos

Modelo

Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 21 / 21

Total Variáveis / Consideradas = 6 / 6

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 15 - 0,9379703 / 0,9156227

Determinação = 15 - 0,8797883 / 0,8383649

R2 Ajustado = 15 - 0,8397177 / 0,7844865

Testes de Hipóteses

F Calculado = 21,96

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 66%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 100%

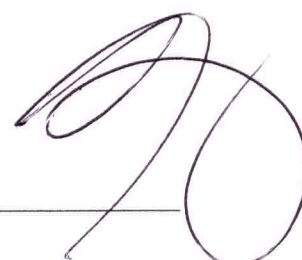
-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,21409

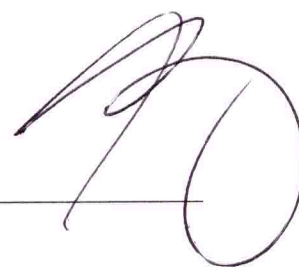
Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral



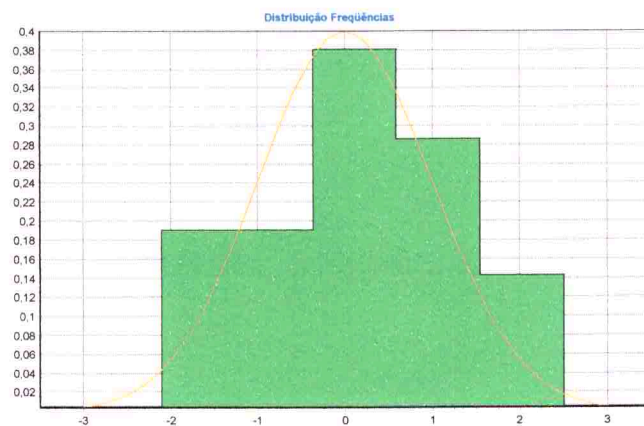
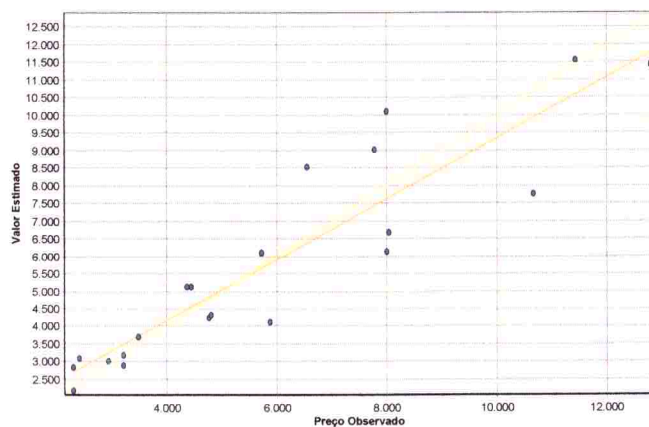
Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Idade Aparente	x	-3,01	0,89
Padrão Acabamentos	x	3,13	0,69
Localização	x	1,66	11,82
Total Vagas	1/x	-1,52	15,04
Área Coberta/Total	ln(x)	-3,29	0,50
Valor Unitário	ln(x)		



Testes de Aderência

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088



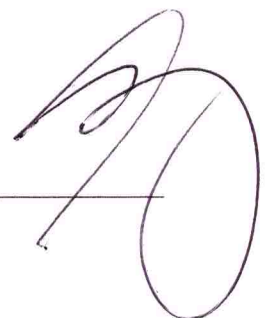
Função Estimativa

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088

Função Estimativa:

Valor Unitário = $e^{($
+9,383362453
-0,02027939885 * Idade Aparente
+0,4055130111 * Padrão Acabamentos
+0,2137043438 * Localização
-0,3786158638 / Total Vagas
-0,1907534515 * ln (Área Coberta/Total))

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Idade Aparente	18,5714	-3,01	-0,0202794	x	-7,79
Padrão Acabamentos	1,7550	3,13	+0,405513	x	7,91
Localização	0,0000	1,66	+0,213704	x	23,83
Total Vagas	10,1905	-1,52	-0,378616	1/x	1,03
Área Coberta/Total	1108,6190	-3,29	-0,190753	ln(x)	-7,88
Valor Unitário	4204,6152	T-Indep	+9,38336	ln(x)	



Análise de Sensibilidade

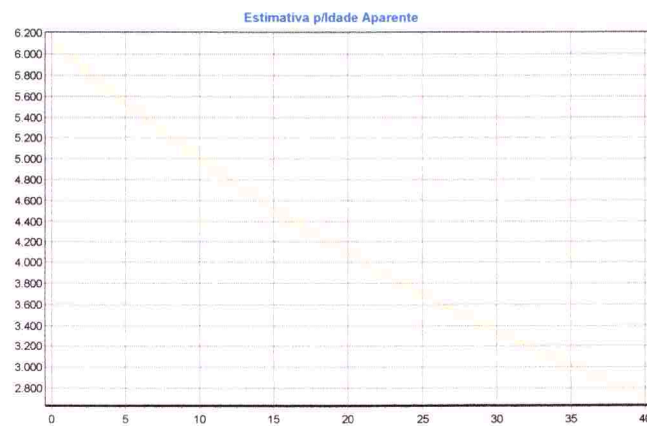
Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088

Variável: Idade Aparente

Amplitude: de 0 a 40

Valor Médio: 18,5714

Valores Calculados: de 6127,58 a 2722,7



Análise de Sensibilidade

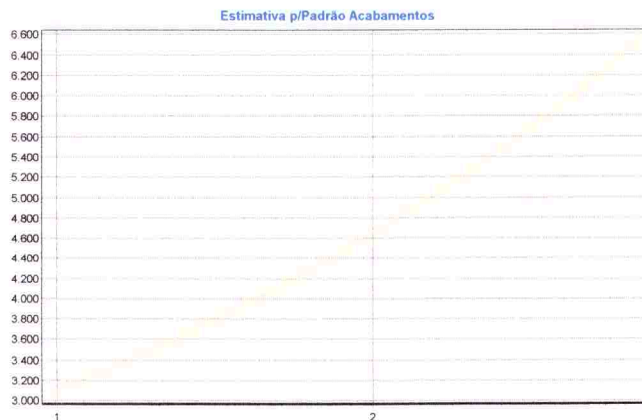
Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088

Variável: Padrão Acabamentos

Amplitude: de 0,972 a 2,85

Valor Médio: 1,75505

Valores Calculados: de 3060,71 a 6554,82



Análise de Sensibilidade

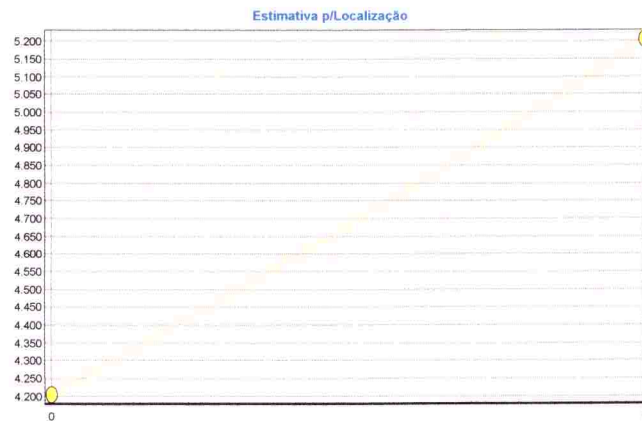
Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088

Variável: Localização

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 4204,62 a 5206,39



Análise de Sensibilidade

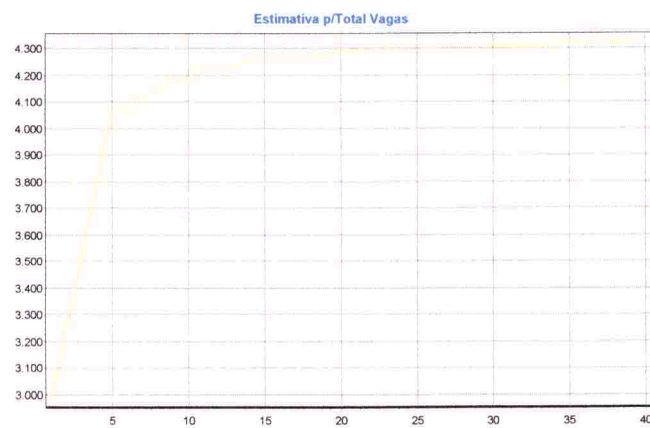
Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088

Variável: Total Vagas

Amplitude: de 1 a 40

Valor Médio: 10,1905

Valores Calculados: de 2988,35 a 4322,66



Análise de Sensibilidade

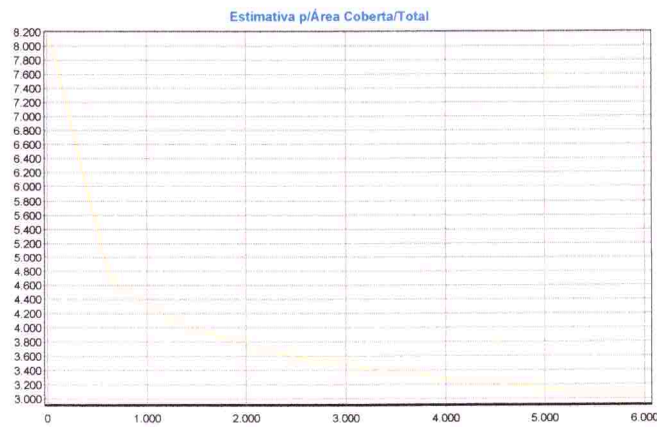
Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088

Variável: Área Coberta/Total

Amplitude: de 36 a 6000

Valor Médio: 1108,62

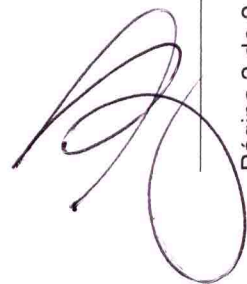
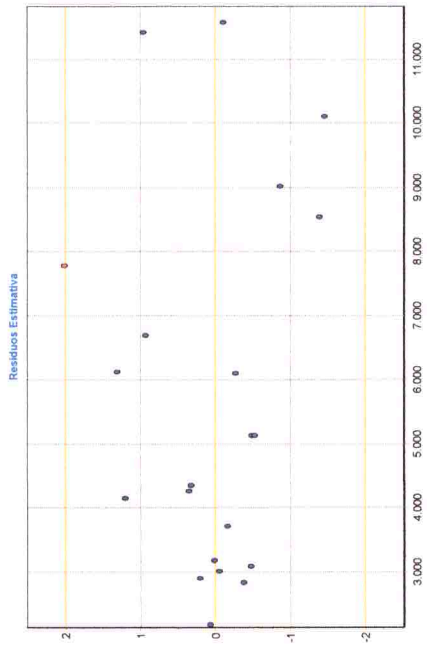
Valores Calculados: de 8084,61 a 3046,73



Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	7.777,78	9.015,09	-1.237,31	-15,90%	-0,85	-0,68	1,91%	4,91%	1,33%
2	4.433,50	5.124,54	-691,04	-15,58%	-0,47	-0,67	1,04%	1,53%	0,95%
3	6.545,45	8.541,53	-1.996,08	-30,49%	-1,38	-1,24	0,24%	12,78%	-2,17%
4	8.031,35	6.689,14	1.342,20	16,71%	0,93	0,85	2,45%	5,78%	1,81%
5	11.428,57	11.577,75	-149,18	-1,30%	-0,10	-0,06	16,10%	0,07%	19,19%
6	4.363,64	5.130,18	-766,54	-17,56%	-0,53	-0,75	1,15%	1,88%	1,01%
7	2.940,00	3.018,82	-78,82	-2,68%	-0,05	-0,12	4,41%	0,01%	5,25%
8	8.000,00	10.106,51	-2.106,51	-26,33%	-1,46	-1,09	2,38%	14,23%	0,09%
9	10.666,67	7.776,15	2.890,51	27,09%	2,00	1,47	12,00%	26,81%	9,14%
10	3.200,00	2.904,93	295,06	9,22%	0,20	0,45	3,65%	0,27%	4,31%
11	2.400,00	3.089,03	-689,03	-28,70%	-0,47	-1,17	6,19%	1,52%	7,09%
12	3.478,26	3.707,29	-229,03	-6,58%	-0,15	-0,29	2,93%	0,16%	3,46%
13	5.714,28	6.103,84	-389,56	-6,81%	-0,27	-0,30	0,01%	0,48%	-0,08%
14	4.800,00	4.341,43	458,56	9,55%	0,31	0,46	0,57%	0,67%	0,56%
15	3.200,00	3.184,15	15,84	0,49%	0,01	0,02	3,65%	0,00%	4,36%
16	2.285,71	2.833,94	-548,23	-23,98%	-0,38	-1,00	6,61%	0,96%	7,70%
17	4.761,90	4.251,70	510,19	10,71%	0,35	0,52	0,62%	0,83%	0,57%
18	2.285,71	2.182,56	103,14	4,51%	0,07	0,21	6,61%	0,03%	7,88%
19	5.866,67	4.139,06	1.727,60	29,44%	1,19	1,62	0,00%	9,57%	-1,84%
20	8.000,00	6.124,14	1.875,85	23,44%	1,30	1,24	2,38%	11,29%	0,66%
21	12.800,00	11.418,66	1.381,33	10,79%	0,95	0,53	25,00%	6,12%	28,65%

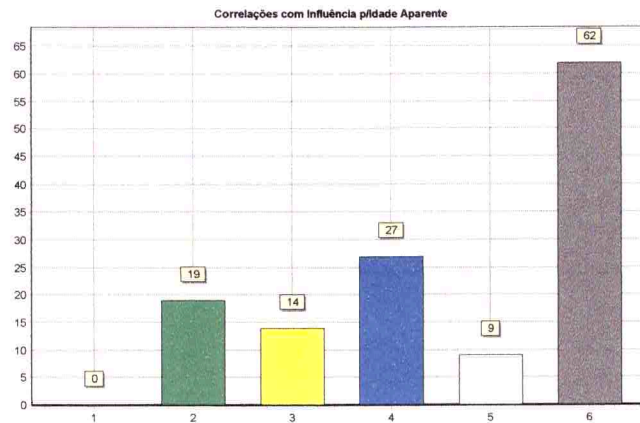
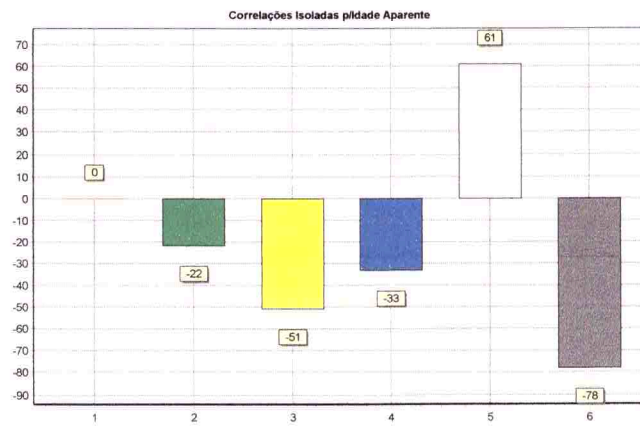
Análise dos Resíduos

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088



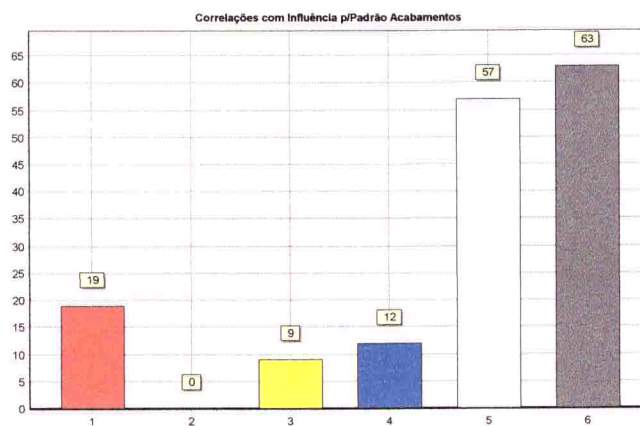
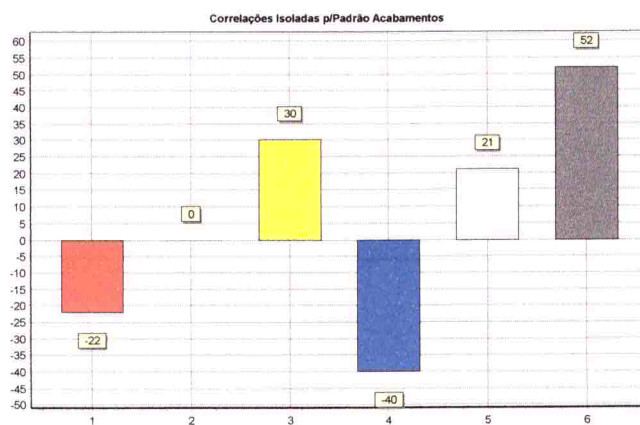
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088



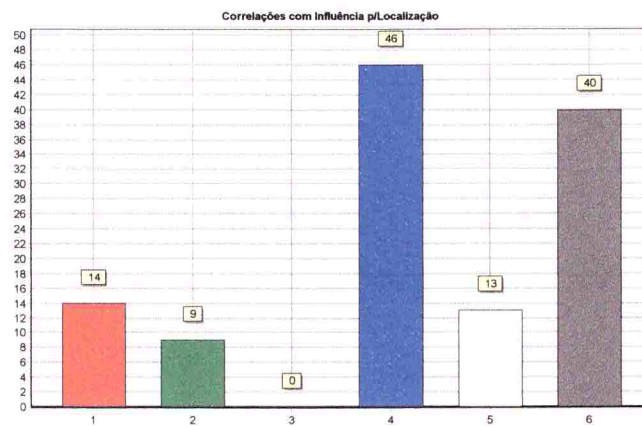
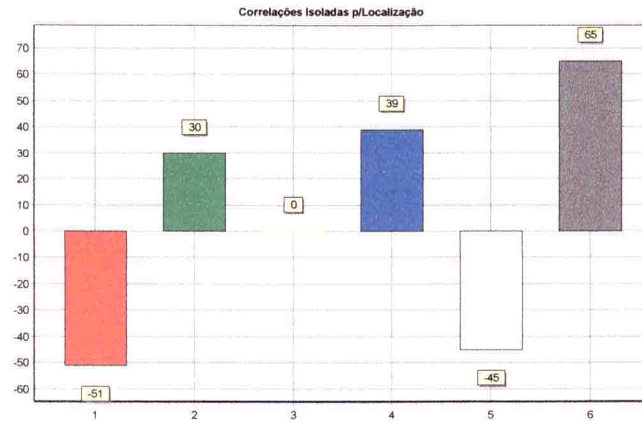
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088



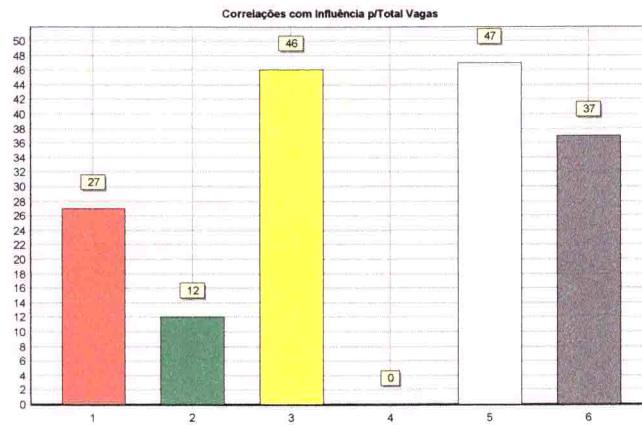
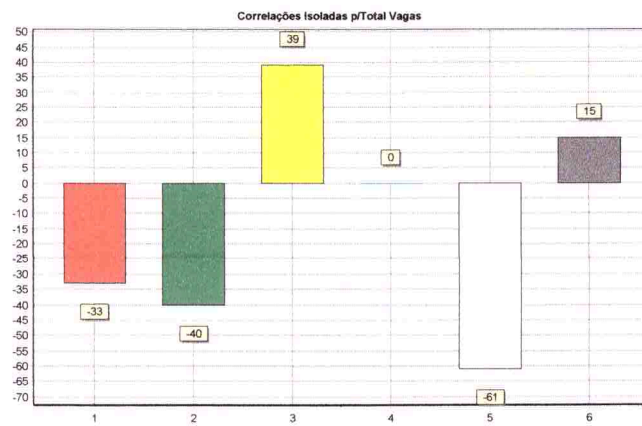
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088



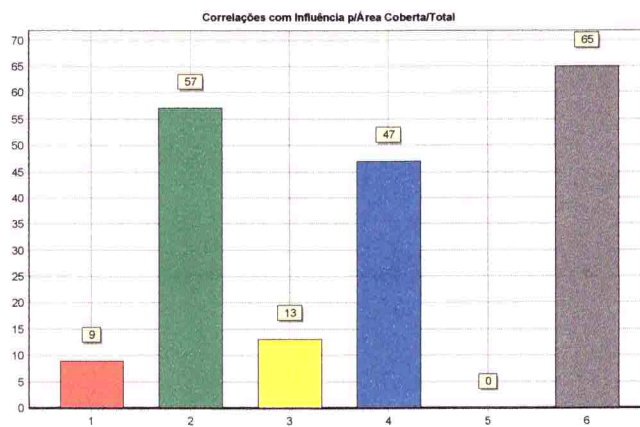
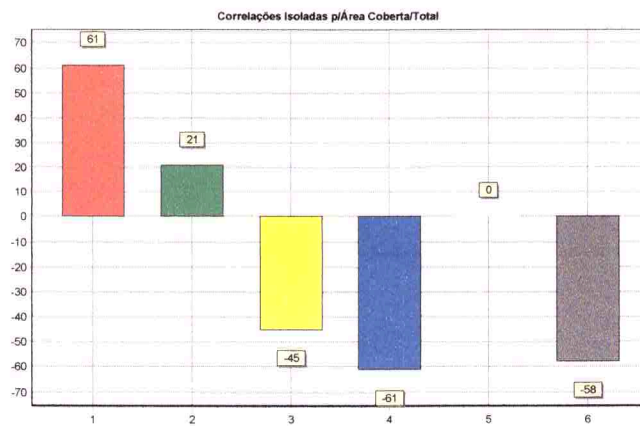
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088



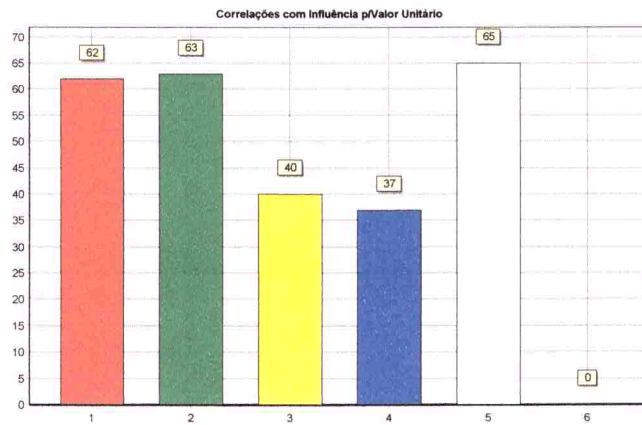
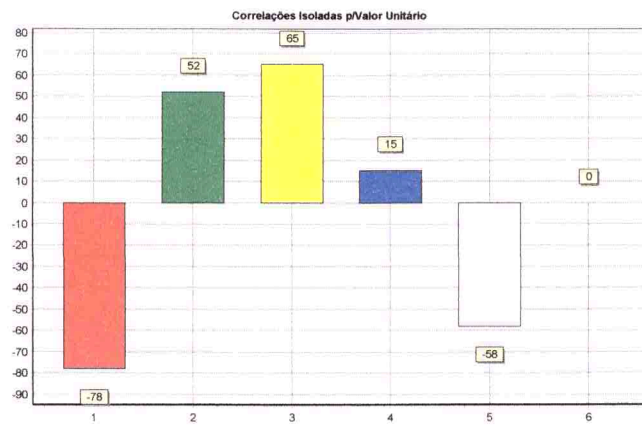
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Montenegro, 273 Pred. Com. TRT Guarujá LD_11088



ANEXO III

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		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
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	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
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, em módulo.	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.
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%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de métodos de regressão linear

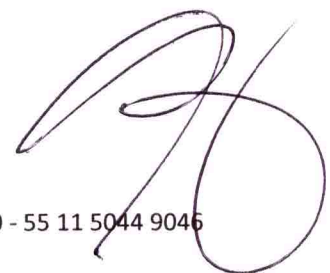
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 – Grau de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O rigor atingido neste laudo caracteriza-se como sendo de GRAU II de fundamentação e GRAU III de precisão, conforme NBR 14.653-2 ABNT – Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos – uma vez que atingiu 17 pontos conforme tabela acima e destacado na tabela 1 em vermelho.



ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



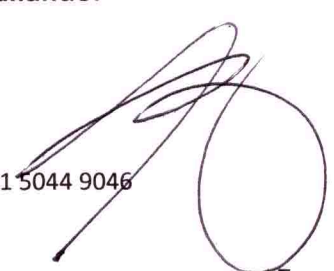
Vista da fachada do avaliando e acesso ao estacionamento interno.

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br



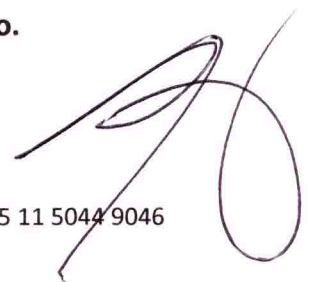
Vista da fachada lateral e do logradouro onde está localizado o avaliando.

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br





Vista da entrada principal e da sala de arquivo no térreo.





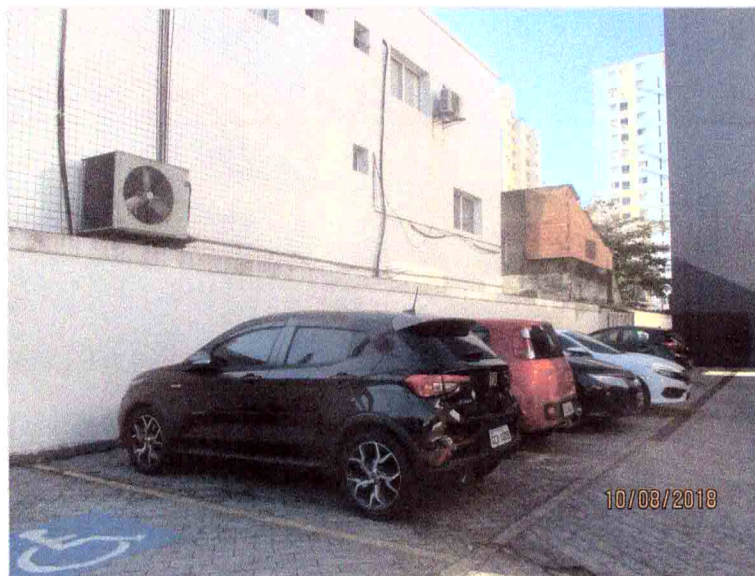
Vista da sala da OAB existente no andar térreo.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

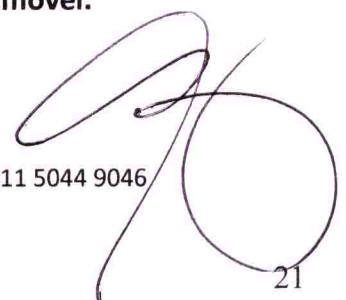


Vista da cobertura que está sendo refeita a impermeabilização que acarretou infiltrações em diversos setores da avaliando.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Vista do recuo lateral e do estacionamento existe na frente do imóvel.





Detalhe do andar térreo e da sala de espera existente no andar superior do avaliando.

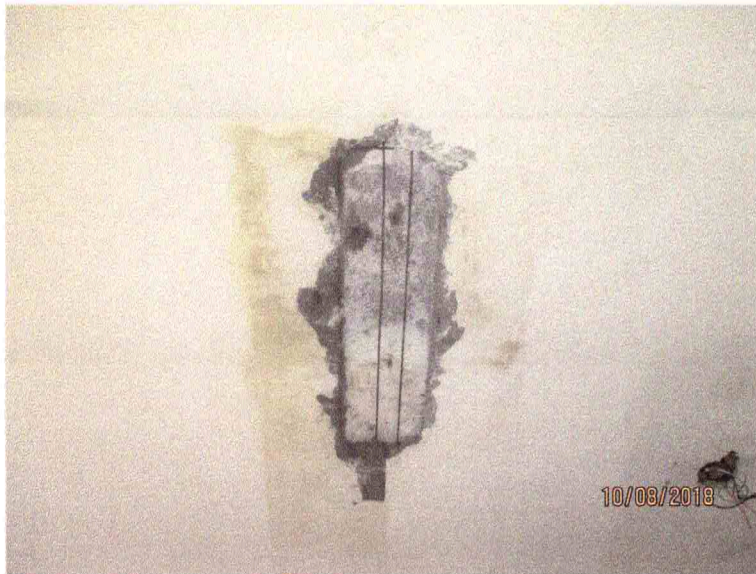
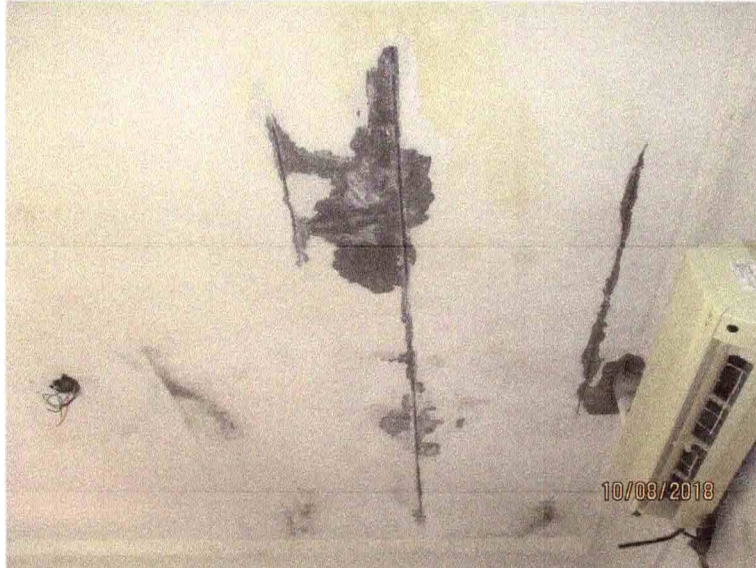
Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avalier@avalierpericias.com.br | avalierpericias.com.br

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Detalhe da sala de audiência e da sala da secretaria.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Detalhe dos danos causados nos forros devido as infiltrações por falta de impermeabilização da cobertura.



Detalhe do elevador existente que seve os andares.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and curves.



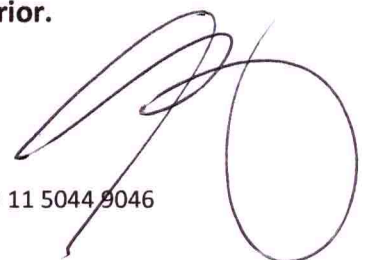
Detalhe de um dos banheiros existentes no avaliando.

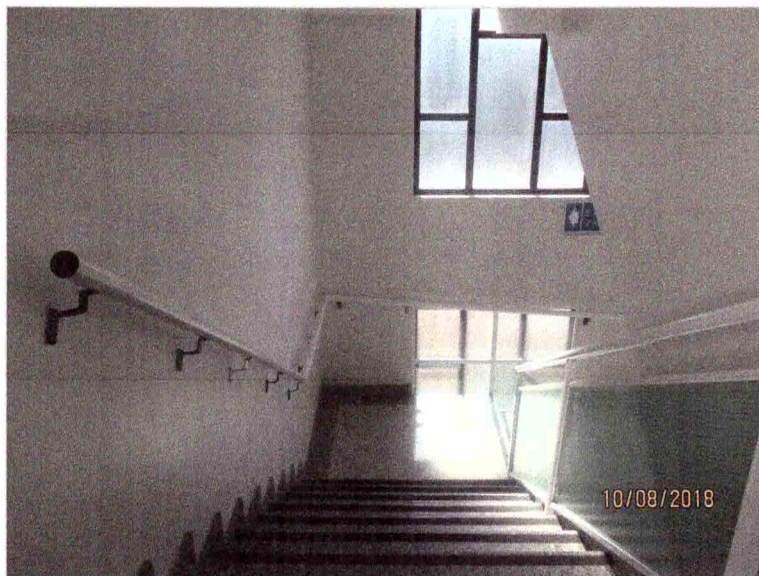
A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and curves.



Detalhe do gabinete e da sala da secretaria do 2º piso superior.

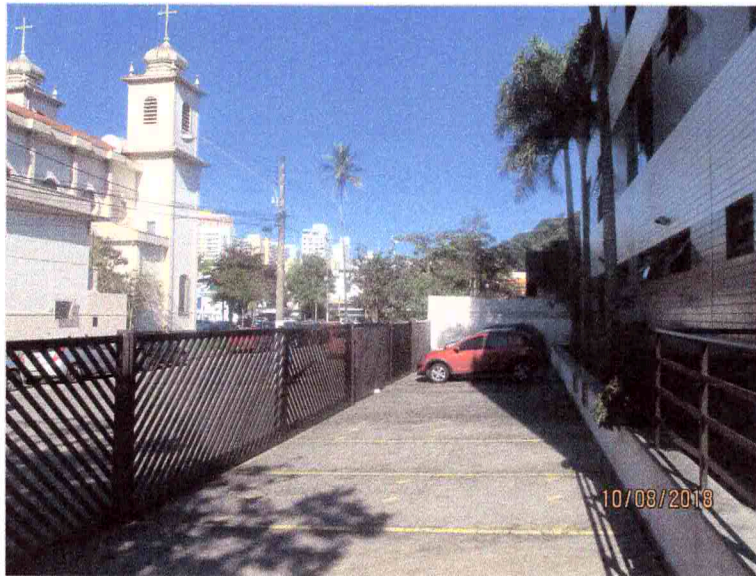
Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br





Detalhe de uma das secretarias e da escada que dá acesso aos andares.

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Detalhe do recuo existentes e do estacionamento nos fundos do prédio objeto desta avaliação.

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br

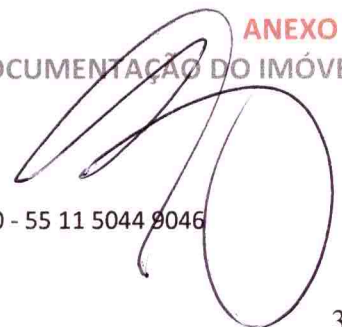
A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Detalhe de uma das copas e de um dos banheiros existentes no avaliando.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

ANEXO V
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO VI
ART DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Av. Iraí, 438 – moema – são paulo-sp – CEP: 04082-001 | Tel: 55 11 5044 8040 - 55 11 5044 9046
avaliar@avaliarpericias.com.br | avaliarpericias.com.br



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230180983898

1. Responsável Técnico

EDUARDO BURGER

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2604613824**

Registro: **0600593605-SP**

Empresa Contratada: **AVALIAR PERICIAS E AVALIACOES LTDA**

Registro: **0554372-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

CPF/CNPJ: **03.241.738/0001-39**

Endereço: **Avenida MARQUÊS DE SÃO VICENTE**

Nº: **121**

Complemento: **7º ANDAR BLOCO A**

Bairro: **VÁRZEA DA BARRA FUNDA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01139-001**

Contrato: **11088**

Celebrado em: **06/08/2018**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2.750,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua MONTENEGRO**

Nº: **272**

Complemento:

Bairro: **PITANGUEIRAS**

Cidade: **Guarujá**

UF: **SP**

CEP: **11410-040**

Data de Início: **10/08/2018**

Previsão de Término: **21/08/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

Proprietário: **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO**

CPF/CNPJ: **03.241.738/0001-39**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	Laudo	Edificação	Alvenaria	1,00000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAR VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DE PRÉDIO COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA MONTENEGRO, 273 GUARUJÁ/SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Paulo B de 15/08 de 2018
Local data

Eduardo Burger
EDUARDO BURGER - CPF: 952.127.958-34

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - CPF/CNPJ:
03.241.738/0001-39

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **82,94**

Registrada em: **13/08/2018**

Valor Pago R\$ **82,94**

Nosso Número: **28027230180983898** Versão do sistema

Impresso em: **05/04/2019 11:32:39**