

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **0003702-66.2020.8.26.0223**Classe Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO LADY JAMILE**Executado: **FELIPE RUEDA INACIO**

**CARLOS EDUARDO PIMENTEL**, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado do imóvel penhorado nos autos.

**Requer** a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** no processo em referência.

**Requer** expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **juntando para tanto formulário MLE devidamente preenchido em anexo.**

Termos em que  
Pede deferimento

Santos, 11 de abril de 2024

**Carlos Eduardo Pimentel****Perito Judicial***Assinado eletronicamente*

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 32**

**Edifício Lady Jamile Residence**

**Rua Áureo Guenaga de Castro nº  
111, Parque Enseada,  
Guarujá/SP**

**Matrícula 96.190 do CRI Guarujá**

**1 – OBJETIVO**

O objetivo do laudo é proceder à avaliação de valor de mercado do imóvel Apartamento nº 32 do Edifício Lady Jamile Residence, sito à Rua Áureo Guenaga de Castro nº 111, Guarujá/SP, descrito na matrícula 96.190 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 0003702-66.2020.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

3

**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 avaliando, para abril de 2024, é de:

**Valor total**  
(em números comerciais)

**R\$ 400.000,00**

(Quatrocentos mil reais)  
Para abril de 2024

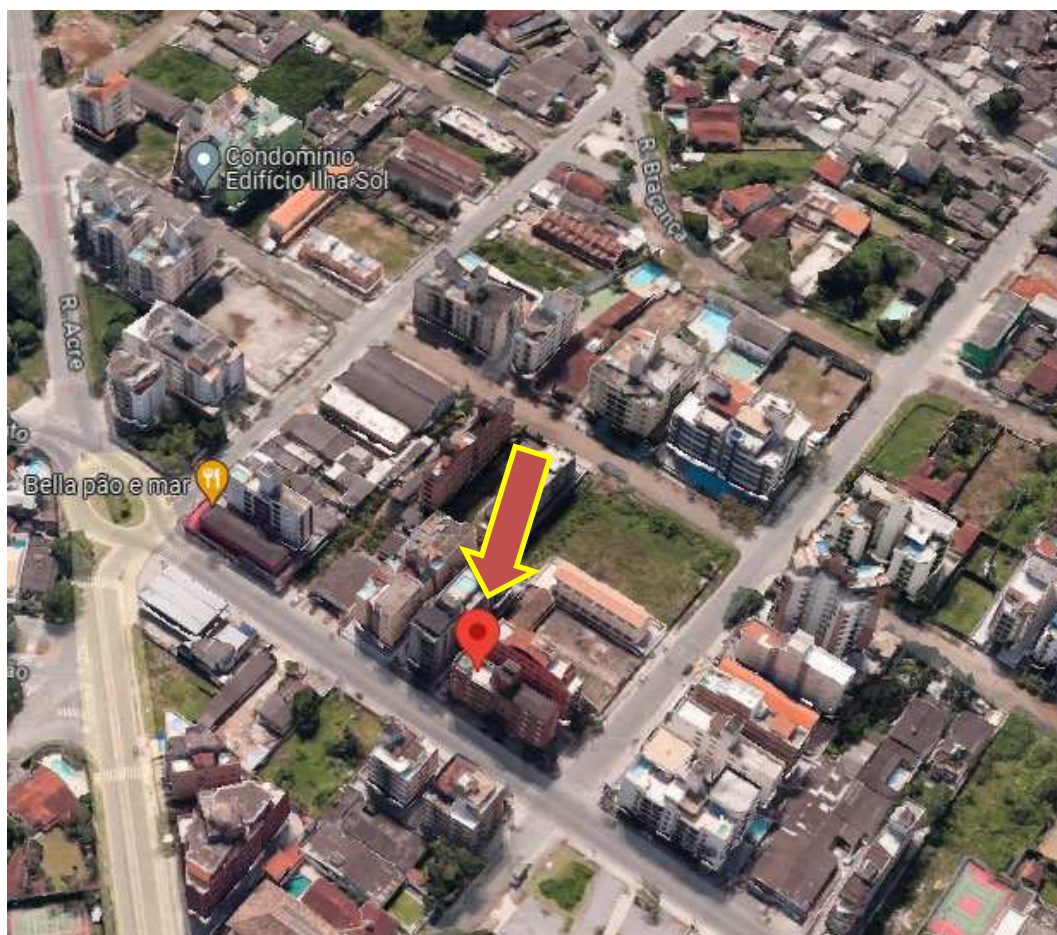
**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

4

**3.1 – Localização**

O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Áureo Guenaga de Castro, sob o nº 111, esquina com a Rua Hermenegildo Azevedo, na quadra completada pela Rua Flavio Humberto Ribizi, na região da Enseada com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, asfaltamento e transporte público).

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



Mapa de localização do imóvel avaliando

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****3.2 – Caracterização**

5

A vistoria foi realizada na data de 02/04/2024, conforme designado nos autos, sendo acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito.

O Edifício Lady Jamile Residence trata-se de condomínio residencial em bloco único, contendo pavimento térreo, quatro pavimentos tipo, distribuídos por 2 unidades por andar, e um pavimento de cobertura no 5º andar, totalizando nove (9) apartamentos. O condomínio conta com garagem no térreo, hall social e elevador que serve todos os pavimentos, não dispondo de portaria.

Conforme matrícula 96.190 do CRI do Guarujá (fls. 306), o apartamento avaliando é identificado como nº 32, localizado no 2º pavimento do Edifício Lady Jamile Residence, contando com área útil privativa de **115,05 m²** e **direito a 1 vaga de garagem no térreo**:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Matrícula: **96190** Folia: **01**

Guarujá, 16 de julho de 2007

Imóvel: Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LADY JAMILE RESIDENCE", situado na Rua Áureo Guenaga de Castro nº 111, no loteamento Parque da Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 115,05m², área do compartimento para a guarda de material de praia de 1,85m², área de garagem vinculada de 14,29m², área comum de 22,33m², encerrando a área total de 153,52m², correspondendo-lhe a fração ideal de 10,0914 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada na garagem coletiva localizada no andar térreo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob número 3-0413-021-006.

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6

Na data da vistoria, o imóvel se encontrava fechado, e a parte executada não se encontrava no local.

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**”.*

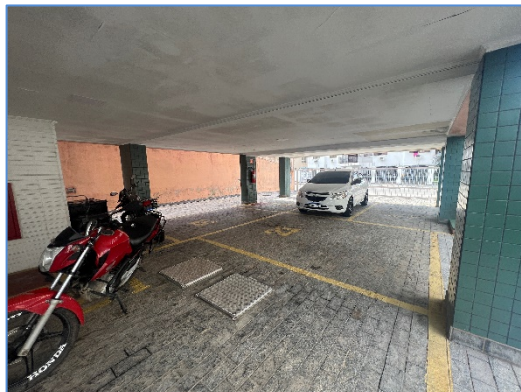
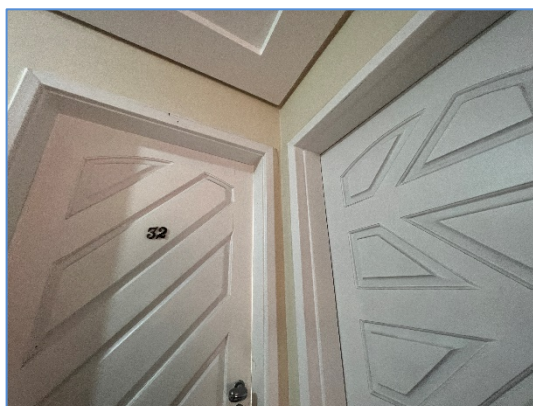
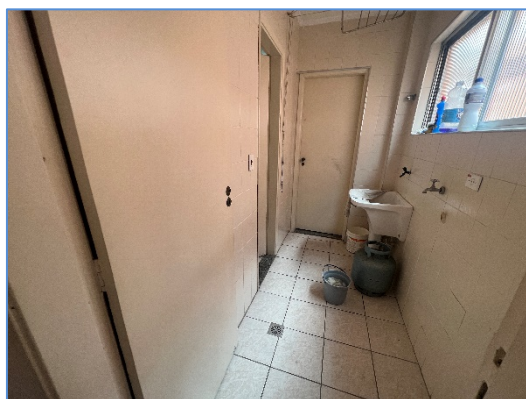
Desta forma, o proprietário do apartamento nº 42 - Sr. Felipe, disponibilizou seu apartamento para realizar a vistoria paradigma, pois possui as mesmas distribuições internas que o avaliando, estando situado imediatamente acima deste, na mesma prumada.

As dependências internas encontradas são: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, dependência completa de empregada (quarto e W.C), área de serviço e cozinha, com direito a uma vaga de garagem demarcada no térreo.

De acordo com o estudo do IBAPE/SP “Valores de edificações de imóveis urbanos”, o apartamento pode ser classificado como “Padrão médio sem elevador”.

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****3.3 – Registro fotográfico da vistoria**

7

**Foto 1 – Fachada frontal do edifício****Foto 2 – Vista da garagem no térreo****Foto 3 – Vaga de garagem destinada ao apartamento avaliando****Foto 4 – Porta de entrada do imóvel avaliando, que estava fechado na data da vistoria****Foto 5 – Área de serviço do apartamento PARADIGMA Nº 42****Foto 6 – Cozinha do apartamento PARADIGMA Nº 42**

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

8



**Foto 7 – Sala do apartamento PARADIGMA Nº 42**

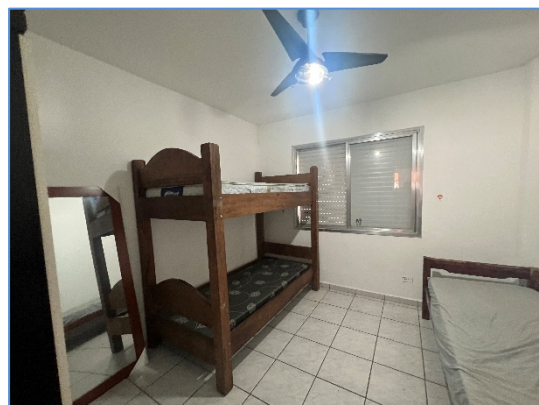


**Foto 8 – Quarto do apartamento PARADIGMA Nº 42**

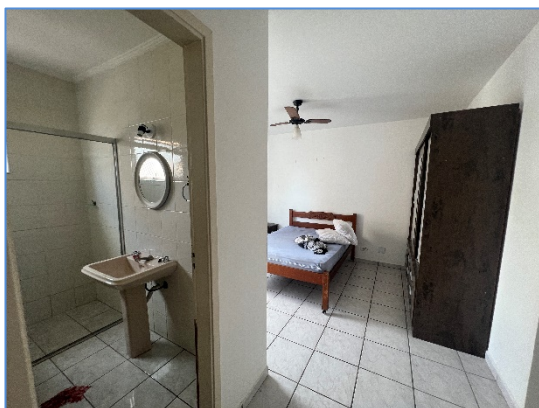


**Foto 9 – Suíte do apartamento PARADIGMA Nº 42**



**Foto 10 – Dormitório do apartamento PARADIGMA Nº 42**

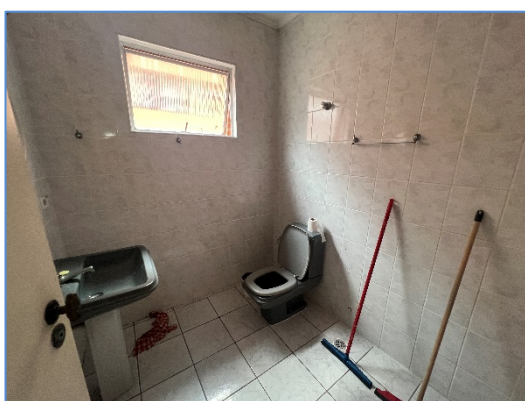


**Foto 11- Banheiro social do apartamento PARADIGMA Nº 42**



**Foto 12- Fachada frontal do edifício**

## 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 4.1 – Escolha do método 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, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **22 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 **22 elementos de apartamentos a venda na praia da Enseada**.

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 abril de 2024. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90). A seguir tabela com os **22 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida.

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10

|    | Endereço                                            | Preço ofertado | Valor total (desc.<br>fator oferta) | Fonte de informação                                 |
|----|-----------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | Rua Doutor Fernando Nascimento, 250                 | 280.000,00     | 252.000,00                          | ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11) 99454-5130   |
| 2  | Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667                  | 950.000,00     | 855.000,00                          | ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211            |
| 3  | Av. do Parque 455                                   | 370.000,00     | 333.000,00                          | Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5788          |
| 4  | Avenida Santa Maria, 743                            | 330.000,00     | 297.000,00                          | Lopes imóveis Litoral                               |
| 5  | Avenida Dom Pedro I, 1785                           | 240.000,00     | 216.000,00                          | Atlântico Imóveis Guarujá - COD. AI1634             |
| 6  | Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto. 684 | 290.000,00     | 261.000,00                          | Ingrid Pivatto - (11) 94978-2187                    |
| 7  | Avenida Atlântica, 577                              | 430.000,00     | 387.000,00                          | Factual Imóveis                                     |
| 8  | Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667                 | 690.000,00     | 621.000,00                          | HORACIO LUIZ MARCATO - (11) 91191-5966              |
| 9  | Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40                    | 380.000,00     | 342.000,00                          | Patricia Carneiro - (11) 98233-8133                 |
| 10 | Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque             | 400.000,00     | 360.000,00                          | Celso Ferreira - (11) 94758-6960                    |
| 11 | Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540                   | 470.000,00     | 423.000,00                          | WILSON LOPES - (11) 99944-9959                      |
| 12 | Rua Bandeirantes 105                                | 480.000,00     | 432.000,00                          | ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966          |
| 13 | Rua Iracema, 497                                    | 350.000,00     | 315.000,00                          | MARCIO FERNANDES CARBONARO - (11) 94033-7877        |
| 14 | Rua Uruguai nº 618                                  | 850.000,00     | 765.000,00                          | Praias Imobiliárias - REF. 81846                    |
| 15 | Rua Uruguai nº 618                                  | 800.000,00     | 720.000,00                          | Paulo Roberto Mapelli - (13) 99175-9888             |
| 16 | Rua Uruguai nº 618                                  | 1.500.000,00   | 1.350.000,00                        | Verde Mar Imóveis - COD. VM800                      |
| 17 | Avenida Veraneio, 410                               | 950.000,00     | 855.000,00                          | Antonio Boal - (13) 98115-9558                      |
| 18 | Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210                       | 410.000,00     | 369.000,00                          | Jefferson Gonçalo - (13) 97418-2407                 |
| 19 | Av. do Parque 83                                    | 500.000,00     | 450.000,00                          | RODRIGUES E SILVA EMPREENDIMENTOS - (11) 99199-5537 |
| 20 | Rua Sílvio Daige, 57                                | 1.300.000,00   | 1.170.000,00                        | Renato Polvini - (16) 97400-1670                    |
| 21 | Avenida Santa Maria, 656                            | 380.000,00     | 342.000,00                          | FABRICIO LIMA SOARES - (13) 97405-9091              |
| 22 | Rua Amazonas, 536                                   | 260.000,00     | 234.000,00                          | Tereza Nobel - (13) 99764-1878                      |

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 4.3 – Escolha das variáveis

11

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 m<sup>2</sup>. A área útil do imóvel avaliando é de 115,05 m<sup>2</sup>.

- 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 - IUP”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “4,450” correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio”.

- Variável independente quantitativa “Distância ao polo valorizante”

Representada pela distância do imóvel ao ponto mais próximo da Praia da Enseada, medida em linha reta. A distância do imóvel avaliando até a Praia da enseada é de 620,00 metros.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

12

|    | Endereço                                            | Area total | Distancia<br>ao polo<br>valorizante | Padrão<br>construtivo | Valor total  |
|----|-----------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------|
| 1  | Rua Doutor Fernando Nascimento, 250                 | 62,00      | 500,00                              | 5,075                 | 252.000,00   |
| 2  | Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667                  | 160,00     | 250,00                              | 6,144                 | 855.000,00   |
| 3  | Av. do Parque 455                                   | 65,00      | 500,00                              | 6,144                 | 333.000,00   |
| 4  | Avenida Santa Maria, 743                            | 80,00      | 700,00                              | 4,568                 | 297.000,00   |
| 5  | Avenida Dom Pedro I, 1785                           | 100,00     | 500,00                              | 4,218                 | 216.000,00   |
| 6  | Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684 | 50,00      | 600,00                              | 5,075                 | 261.000,00   |
| 7  | Avenida Atlântica, 577                              | 120,00     | 570,00                              | 4,218                 | 387.000,00   |
| 8  | Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667                 | 160,00     | 250,00                              | 4,218                 | 621.000,00   |
| 9  | Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40                    | 82,00      | 450,00                              | 5,075                 | 342.000,00   |
| 10 | Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 249        | 129,00     | 320,00                              | 4,218                 | 360.000,00   |
| 11 | Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540                   | 130,00     | 450,00                              | 4,568                 | 423.000,00   |
| 12 | Rua Bandeirantes 105                                | 114,00     | 350,00                              | 4,568                 | 432.000,00   |
| 13 | Rua Iracema, 497                                    | 98,00      | 350,00                              | 4,568                 | 315.000,00   |
| 14 | Rua Uruguai nº 618                                  | 114,00     | 620,00                              | 6,827                 | 765.000,00   |
| 15 | Rua Uruguai nº 618                                  | 114,00     | 620,00                              | 6,827                 | 720.000,00   |
| 16 | Rua Uruguai nº 618                                  | 233,45     | 620,00                              | 6,827                 | 1.350.000,00 |
| 17 | Avenida Veraneio, 410                               | 172,00     | 440,00                              | 5,075                 | 855.000,00   |
| 18 | Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210                       | 84,00      | 800,00                              | 4,568                 | 369.000,00   |
| 19 | Av. do Parque 83                                    | 97,00      | 420,00                              | 5,075                 | 450.000,00   |
| 20 | Rua Sílvio Daige, 57                                | 166,00     | 10,00                               | 6,827                 | 1.170.000,00 |
| 21 | Avenida Santa Maria, 656                            | 60,00      | 650,00                              | 6,144                 | 342.000,00   |
| 22 | Rua Amazonas, 536                                   | 65,00      | 240,00                              | 4,218                 | 234.000,00   |

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.4 - Memória de cálculo

13

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Data de referência:

Abril de 2024

Informações Complementares:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 22     |
| Dados utilizados no modelo:     | 22     |

Estatísticas:

| Estatísticas do modelo       | Valor                 |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,9792859 / 0,9875381 |
| Coeficiente de determinação: | 0,9590008             |
| Fisher - Snedecor:           | 140,34                |
| Significância do modelo (%): | 0,01                  |

Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 59%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 95%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 95%    |

Outliers do modelo de regressão:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 1     |
| % de outliers:          | 4,55% |

Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F       |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------|
| Explicada         | 777455,164         | 3                  | 259151,721     | 140,344 |
| Não Explicada     | 33237,764          | 18                 | 1846,542       |         |
| Total             | 810692,928         | 21                 |                |         |

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor total $\frac{1}{2}$  = +508,7898332 +68,05084241 \* Area total $\frac{1}{2}$  +307,1727242 / Distancia ao polo valorizante $\frac{1}{2}$  - 2739,694313 / Padrão construtivo

**Testes de Hipóteses:**

| Variáveis                     | Transf.          | t Obs. | Sig.(%) |
|-------------------------------|------------------|--------|---------|
| Area total                    | $x\frac{1}{2}$   | 14,33  | 0,01    |
| Distancia ao polo valorizante | $1/x\frac{1}{2}$ | 1,76   | 9,53    |
| Padrão construtivo            | $1/x$            | -9,42  | 0,01    |
| Valor total                   | $y\frac{1}{2}$   | 6,23   | 0,01    |

**Correlações Parciais:**

| Correlações parciais para Area total | Isoladas | Influência |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Distancia ao polo valorizante        | 0,30     | 0,30       |
| Padrão construtivo                   | -0,21    | 0,86       |
| Valor total                          | 0,85     | 0,96       |

| Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante | Isoladas | Influência |
|---------------------------------------------------------|----------|------------|
| Padrão construtivo                                      | -0,28    | 0,26       |
| Valor total                                             | 0,44     | 0,38       |

| Correlações parciais para Padrão construtivo | Isoladas | Influência |
|----------------------------------------------|----------|------------|
| Valor total                                  | -0,65    | 0,91       |

14

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

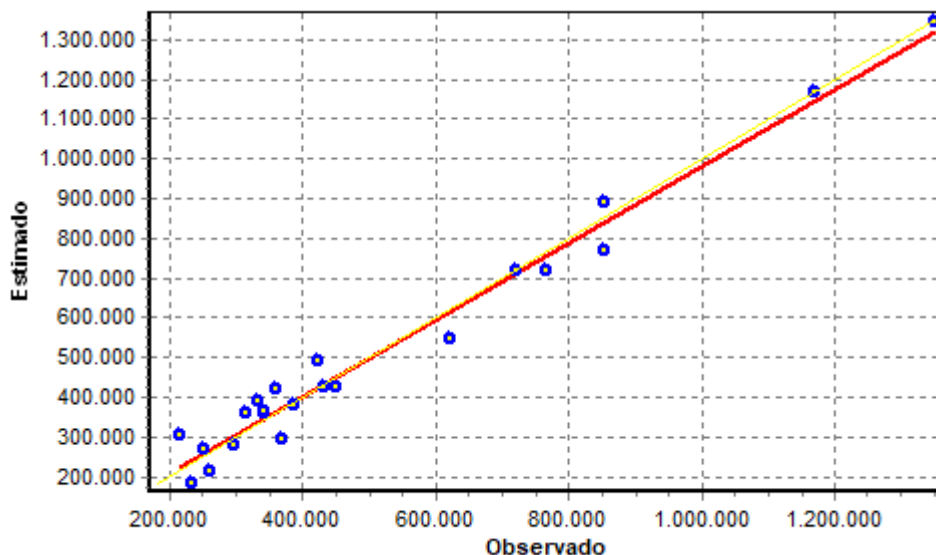
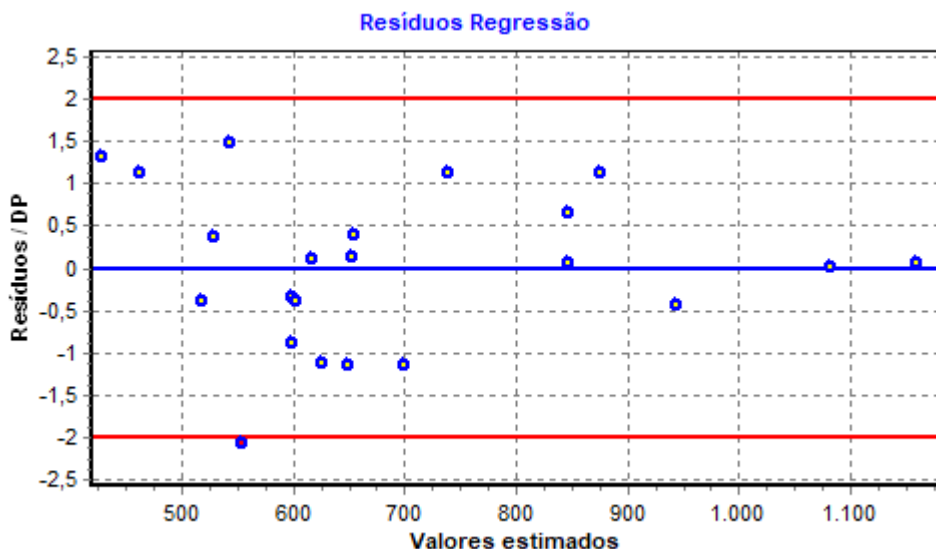
15

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | II             |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| 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 |                |
| 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            |

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

16

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear****Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

**5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

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

17

| Regressão Linear   |            |
|--------------------|------------|
| [-] Valor Unitário |            |
| Mínimo             | 3.327,95   |
| Médio              | 3.509,06   |
| Máximo             | 3.694,96   |
| [-] Valor Total    |            |
| Mínimo (5,16%)     | 382.880,79 |
| Médio              | 403.716,84 |
| Máximo (5,30%)     | 425.104,90 |

**Valor total**  
(em números comerciais)

**R\$ 400.000,00**

(Quatrocentos mil reais)  
Para abril de 2024

**6- TERMO DE ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente laudo com dezoito (18) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, sendo assinado eletronicamente pelo perito judicial.

Santos, 11 de abril de 2024

**Carlos Eduardo Pimentel**

**Perito Judicial**

*Assinado eletronicamente*

18