



EXMº SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 09ª VARA CÍVEL DE SANTOS/SP

Processo: 0010321-91.2022.8.26.0562
Classe: Cumprimento de sentença (0010321-91.2022.8.26.0562)
Assunto: Condomínio
Exequente: Condomínio Edifício Monte Branco
Executado: Waldir Nogueira Prado

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.ex.ª requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 12 pertencente ao Condomínio Edifício Monte Branco sito à Av. Pres. Wilson, 78 - Pompeia, Santos - SP, 11065-215, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 26 de FEVEREIRO de 2025.

ENG.º ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE
CREA/SP: 5062550620

ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

LAUDO TÉCNICO

Engenheiro Civil **Andriey Augusto Galvão de Souza Storte**, com matrícula no Crea n.º 5062550620 foi nomeado como perito no processo mencionado, assim desempenhando as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

1- HISTÓRICO

Elaboração de laudo de valor de liquidação do imóvel IN LIDE instalado em um condomínio de interesse.

2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 279 / 281, *verbis*:



9ª VARA CÍVEL
Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

DECISÃO PENHORA DE BEM IMÓVEL – AVALIAÇÃO- E OUTRAS PROVIDÊNCIAS	
Processo nº:	0010321-91.2022.8.26.0562
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença -Condomínio
Exequente	Condomínio Edifício Monte Branco
Executado	MARIA DE LOURDES SANCHEZ PRADO, CPF 086.519.528-56 e WALDIR NOGUEIRA PRADO, CPF 510.512.658-00

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rejane Rodrigues Lage**

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula n.º 34.660 do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 273/278), em nome de **Maria de Lourdes Sanchez Prado e Waldir Nogueira Prado**.

Fica **nomeado** o atual possuidor do bem como **depositário**, independentemente de outra formalidade.

SERVI-Á A PRESENTE DECISÃO, ASSINADA DIGITALMENTE, COMO TERMO DE CONSTRICÇÃO.

Providencie-se a averbação da penhora, nos termos do art. 844, do Código de Processo Civil – CPC), pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o nome do advogado responsável pelo recebimento da notificação da ARISP com número da OAB, telefone celular e e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema on-line não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do correspondente desfecho, para ciência das eventuais exigências que vierem a ser feitas pelo Oficial.

Levando em consideração que a avaliação do imóvel depende de conhecimentos especializados, **nomeio** o(a) Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte.

Assinado digitalmente por REJANE RODRIGUES LAGE, liberado nos autos em 28/06/2024 às 14:30. <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 0010321-91.2022.8.26.0562 e código G.27Fmnd

FIGURA 1 FLS. 279 DOS AUTOS



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

3- LOCALIZAÇÃO

Unidade autônoma de n.º 12 pertencente ao Condomínio Edifício Monte Branco sito à Av. Pres. Wilson, 78 - Pompeia, Santos - SP, 11065-215.

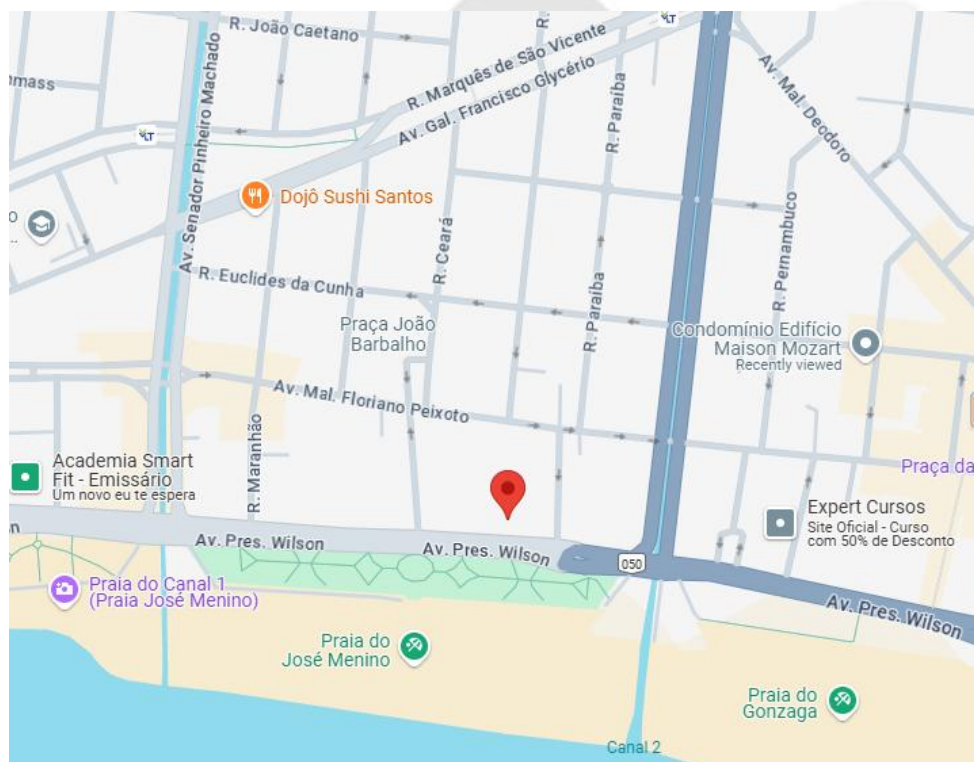


FIGURA 2 MAPA LOCALIZAÇÃO



FIGURA 3 VISTA VIA SATÉLITE

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

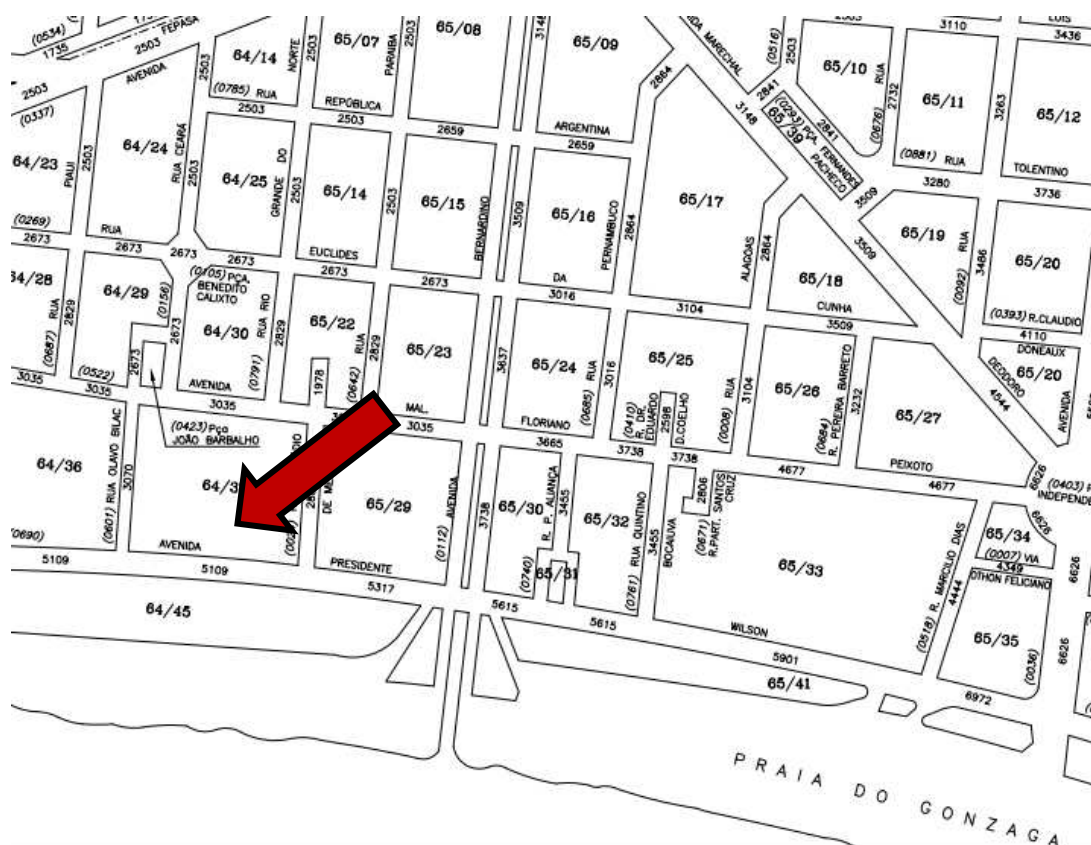


FIGURA 4 LOCALIZAÇÃO NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE SANTOS

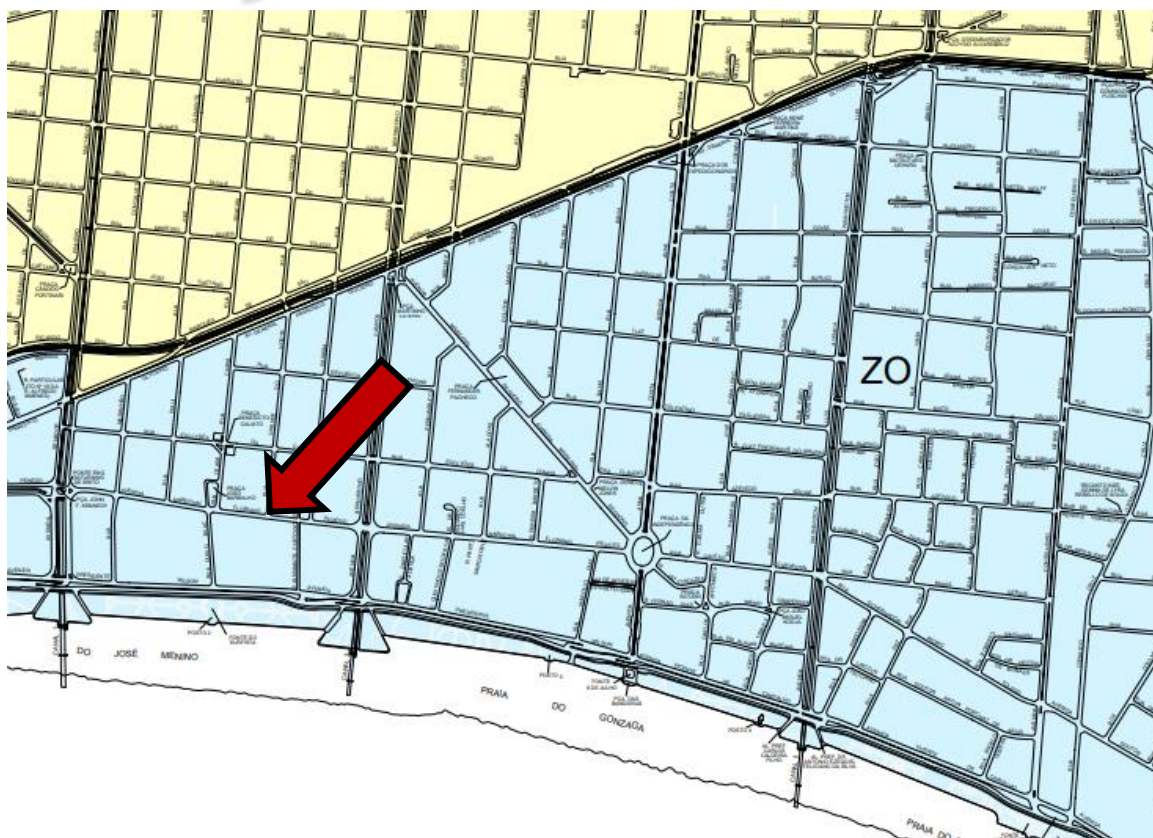


FIGURA 5 LOCALIZAÇÃO NO ZONEAMENTO DE SANTOS CONFORME A LEI COMPLEMENTAR N.º 1187/2022



3.1 - CARATERÍSTICAS DA REGIÃO

Conforme a Lei Complementar n.º 1187/2022 do município de Santos o imóvel está localizado na zona classificada “Zona da Orla – ZO: área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados;”, apresentando as seguintes condições:

A- Aspectos Físicos e Condições Ambientais:

- Topografia plana
- Meio urbano
- Local pouco arborizado

B- Melhoramentos Públicos:

- Sistema de Comunicação – (telefone e internet)
- Sistema Elétrico
- Sistema de coleta de águas pluviais
- Sistema de água e esgoto encanado
- Iluminação pública

C- Sistema Viário:

- Vias públicas sinalizadas e iluminadas
- Vias de rolamento pavimentadas
- Passeios públicos revestidos com peças cerâmicas ou contrapiso

D- Equipamentos e Serviços públicos – (locais e lindeiros):

- Policiamento
- Coleta de lixo
- Escolas
- Rede bancária
- Correios
- Transporte coletivo
- Limpeza de vias públicas
- Rede médico-hospitalar

ENGENHARIA E PERÍCIA



4- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Laudo Técnico de Vistoria que objetiva a determinação de real valor de liquidação do imóvel fruto da ação, tal qual os procedimentos de inspeção estão baseados na norma de inspeção do IBAPE/SP, vigente e aprovada em assembleia do instituto, que leva em consideração o tipo de utilização e a disposição ambiental do edificado, assim como a ABNT NBR 14.653.

5- METODOLOGIA

A norma ABNT NBR 14653-1, em seu item 7.5, dispõe que a metodologia escolhida para a avaliação do valor de mercado do bem “deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis”.

Uma vez já elucidado, o mercado imobiliário dos imóveis comerciais fronteiriços à localidade do bem avaliado é atípico, carente de disponibilidade de elementos comparativos devido à alta liquidez de mercado.

O método ideal para a correta avaliação do imóvel seria o **método comparativo direto**, onde a composição de amostras representativas de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível, para a sua validação como possível dado a ser utilizado em modelo de cálculo de homogeneização

Este profissional pesquisou e adotou como elementos de comparação de imóveis situados na região delimitada que se encontram a venda, possuindo as mesmas características físicas e de raridade do imóvel, objeto da avaliação. No item *infra* deste parecer serão devidamente declinados, com suas respectivas fontes de informação, assim como será realizado o correto cálculo do valor de liquidação.

O procedimento avaliatório utilizado é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através de inferência estatística por meio de tratamento de fatores, preconizado no item “6.6” da NBR 14.653-1 da ABNT e previsto no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT

6- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a avaliação: Câmera digital do Iphone modelo 15 – (Grande-angular de 48 MP: 26 mm, abertura *f*/1.6, estabilização óptica de imagem por deslocamento de sensor, Focus Pixels a 100%, suporte a fotos em altíssima resolução) e trena laser BOSCH modelo GLM 40



7- DA AVALIAÇÃO

A vistoria foi realizada ao informado aos autos considerou as áreas entremuros dos imóveis in lide, objetivou o reconhecimento do local e de suas respectivas condições, sendo acompanhado pelas partes interessadas, sendo:

Item	Nome	Função	Documento
01	Waldir Nogueira Prado	Requerido	RG - 4218037
02	Ricardo Louza da Silva	Zelador	RG - 18992466
03	Síndico do condomínio autor		

Foi apurada por meio informações fornecidas no local, durante diligência, assim como dados juntados as fls. dos autos e estado atual do imóvel, os quais levaram o Perito as conclusões no capítulo final deste Laudo.

Levou-se em conta o valor do m² da região, a conservação/condições da edificação, o comércio local, condução, localização e demais infraestruturas do bairro e regiões circunvizinhas, os quais deram subsídio ao Perito para apresentar a conclusão no capítulo final deste Laudo.

8- DOS EXAMES

A pesquisa dos valores foi efetuada no período FEVEREIRO de 2025.

8.1 – DADOS IMÓVEIS

Descrição dos imóveis baseada nas informações contidas aos autos a fls. 06, verbis:

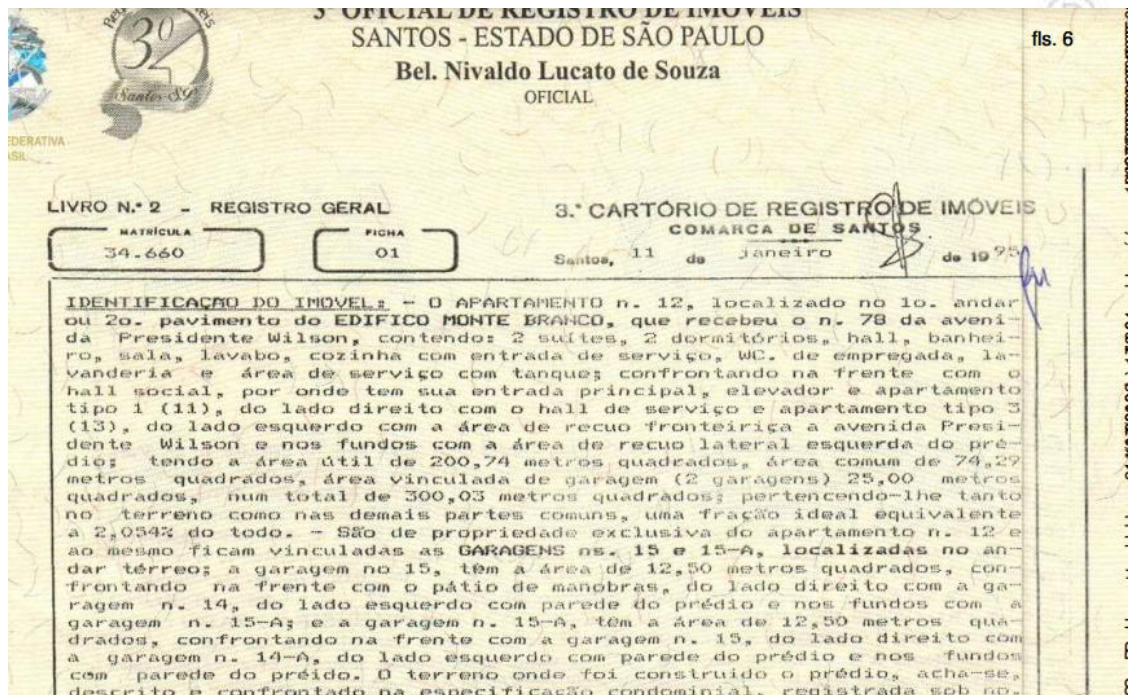


FIGURA 6 FLS. 06



9- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel apresenta as seguintes características, conforme constatado pelos documentos encartados aos autos e informações cedidas pelo zelador:

Localização:	Av. Pres. Wilson, 78 - Pompeia
Utilização:	Complexo Residencial Multipavimentos
Unidade Avaliada:	• 12
Idade Real:	Data da Abertura: 17/08/1990 34 anos, 6 meses – (fonte: https://cnpj.biz/64039183000131)
Área Total:	• 300,03 m² - (Fls.06)
Área Privativa:	• 225,74 m² - (Fls.06) – Unidade somada as vagas de garagem
Área Comum:	• 70,29 m² - (Fls.06)
Fração Ideal:	• 3,9845111% - (Fls.06)
Descrição:	Sala de estar, Sala de Jantar, Varanda, 01 Suíte, 02 Dormitórios, Lavabo, 01 Banheiro social, Circulação Interna, Cozinha, Dormitório empregados, Área de serviço e W.C. empregados
Padrão conforme	Residencial de até 8 Pavimentos - Padrão Alto (R8 - A)

9.1- Layout do Imóvel In Lide

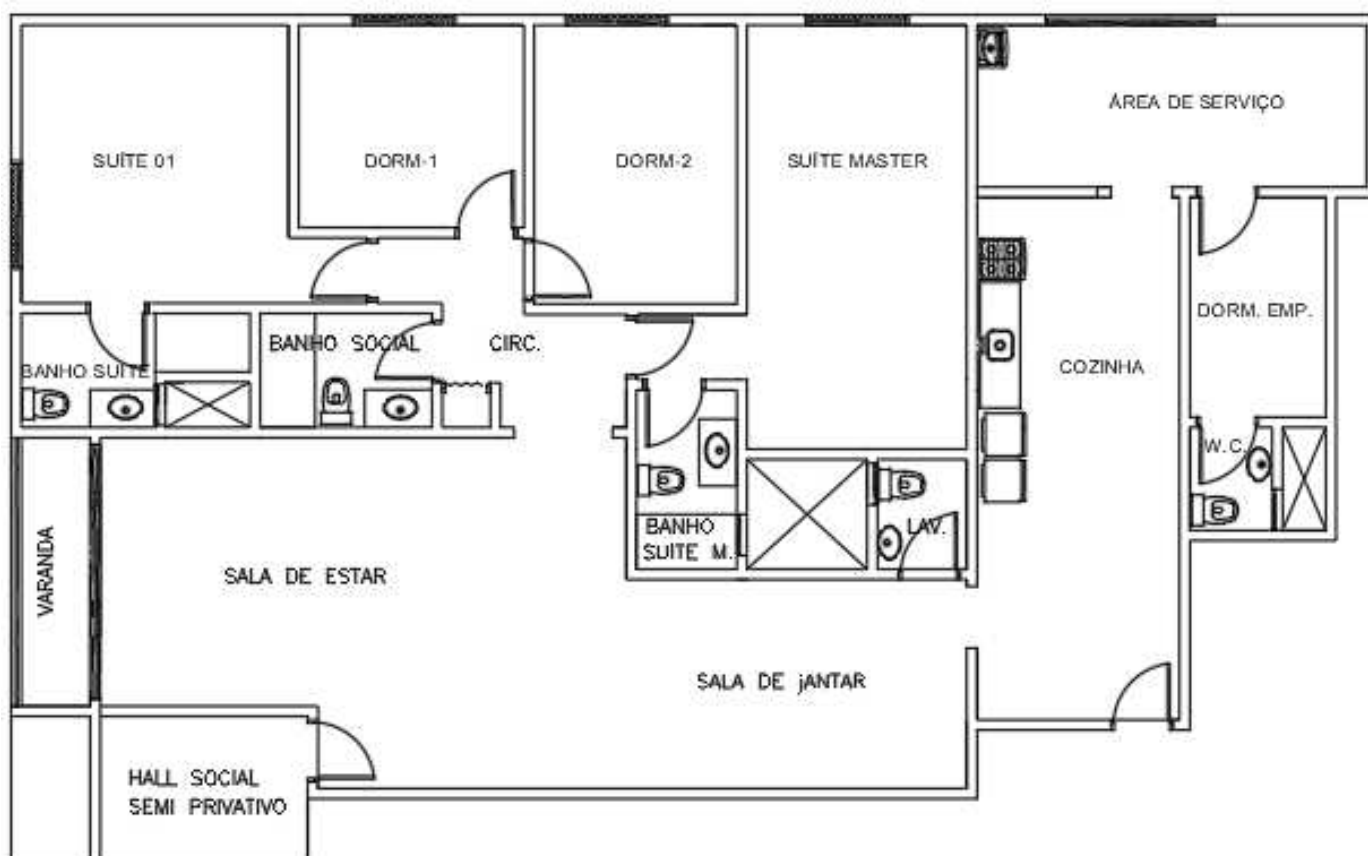


FIGURA 7 PLANTA BAIXA DO IMÓVEL IN LIDE SEM ESCALA

ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Como a entrada da unidade pelo Perito não foi franqueada foi adotado um padrão de conservação de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke com necessidade de manutenção e modernização, logo, se discriminando um padrão “E”.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

FIGURA 8 TABELA DE ROSS-HEIDECKE

11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis estão localizados em uma área residencial, com comércio e condução. A rua é pavimentada, com iluminação pública e sistema de esgoto, localizados no município de Santos-SP.

12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA DO CONDOMÍNIO AUTOR - (FONTE: https://www.google.com/maps/@-23.9681739,-46.3411171,3A,90y,359.22h,107.74t/DATA=!3M7!1E1!3M5!1SUAE4APNN-NLY05TnOP5xw!2E0!6SHhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-17.736947746313916%26panoid%3DUAE4APNN-NLY05TnOP5xw%26yaw%3D359.2233185503299!7!16384!8!8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIYNc4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D)



IMAGEM 2 ELEVADOR SOCIAL PANORÂMICO

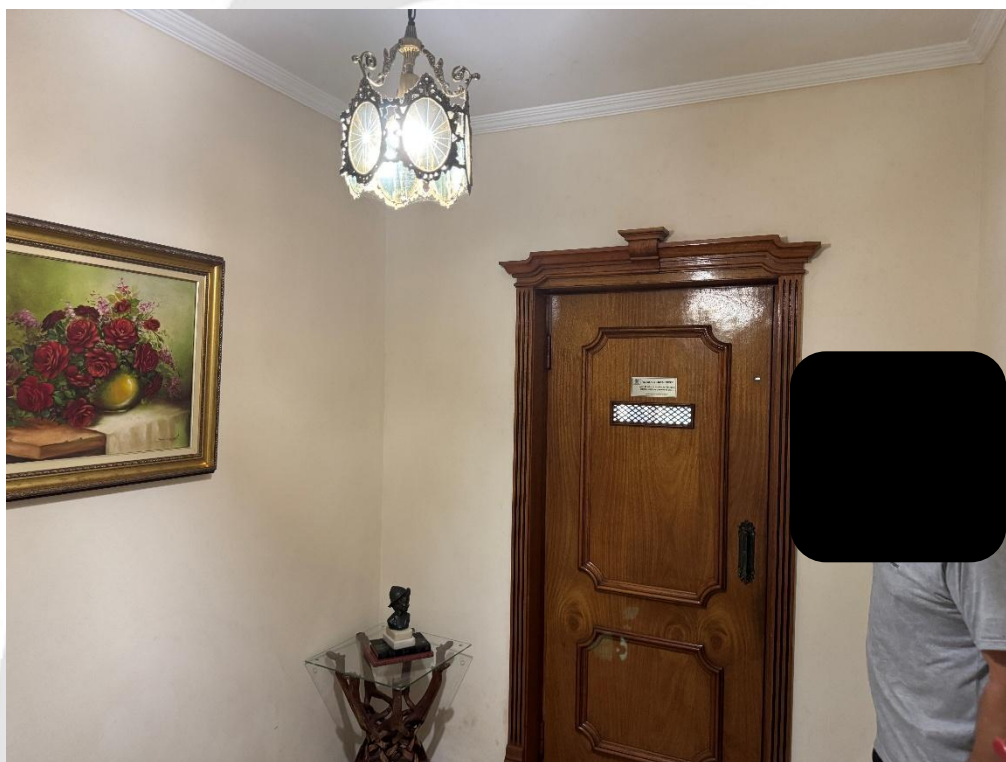


IMAGEM 3 HALL SOCIAL SEMI-PRIVATIVO

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 4 PORTA DE ACESSO SOCIAL



IMAGEM 5 ENTRADA SOCIAL DO IMÓVEL IN LIDE



IMAGEM 6 SALA DE ESTAR



IMAGEM 7 SALA DE ESTAR

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 8 VARANDA



IMAGEM 9 SALA DE JANTAR

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 10 SALA DE JANTAR

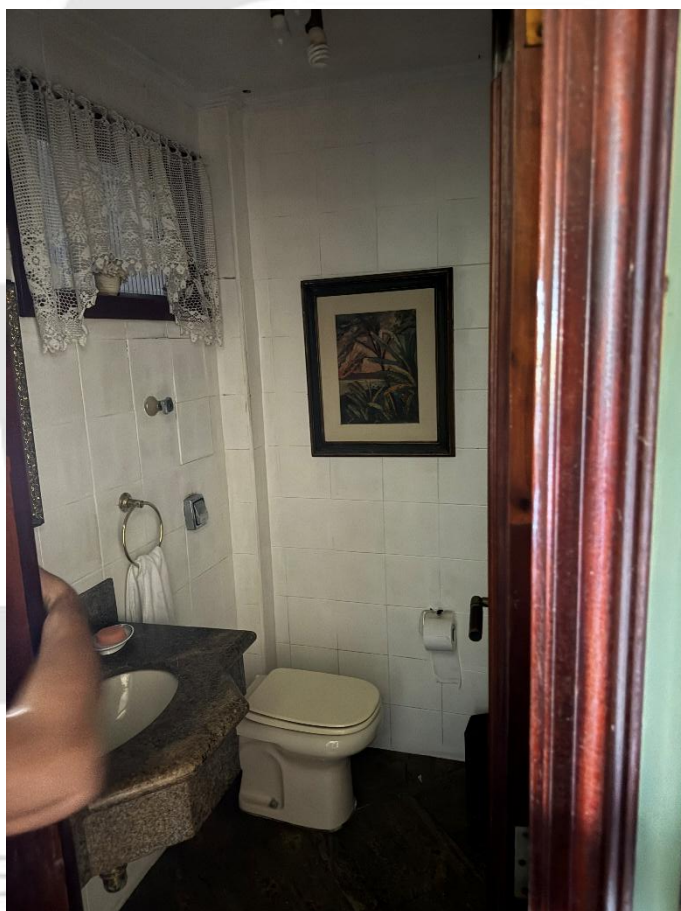


IMAGEM 11 LAVABO

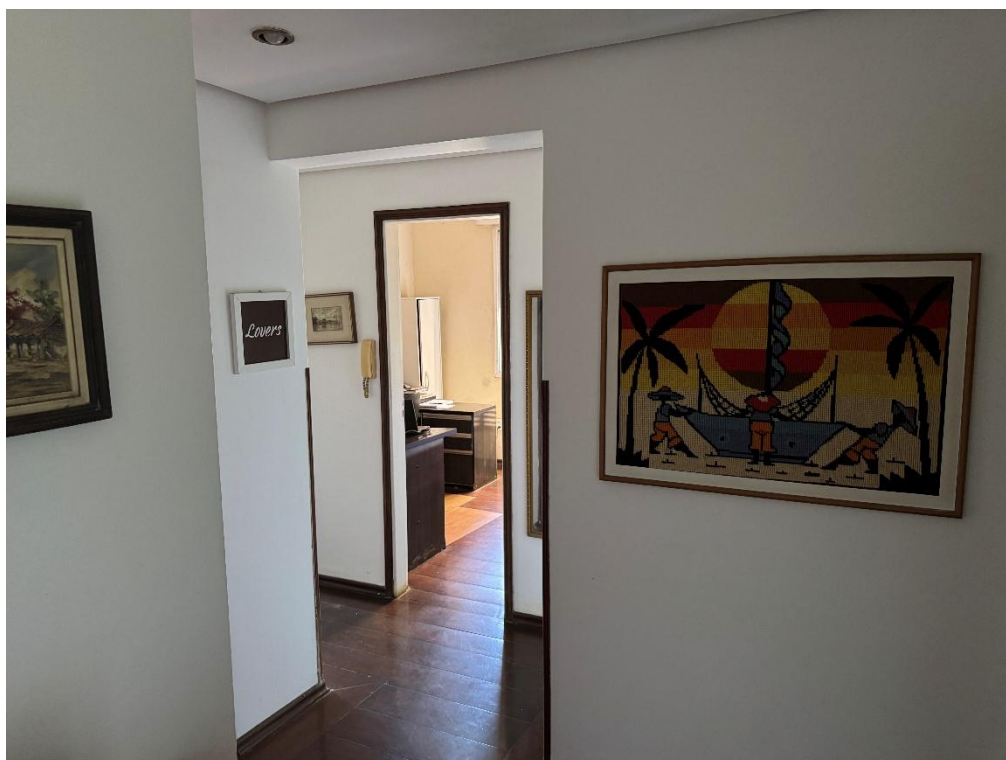


IMAGEM 12 CIRCULAÇÃO INTERNA



ENGENHARIA E PERÍCIA

IMAGEM 13 CIRCULAÇÃO INTERNA



IMAGEM 14 SUÍTE MASTER

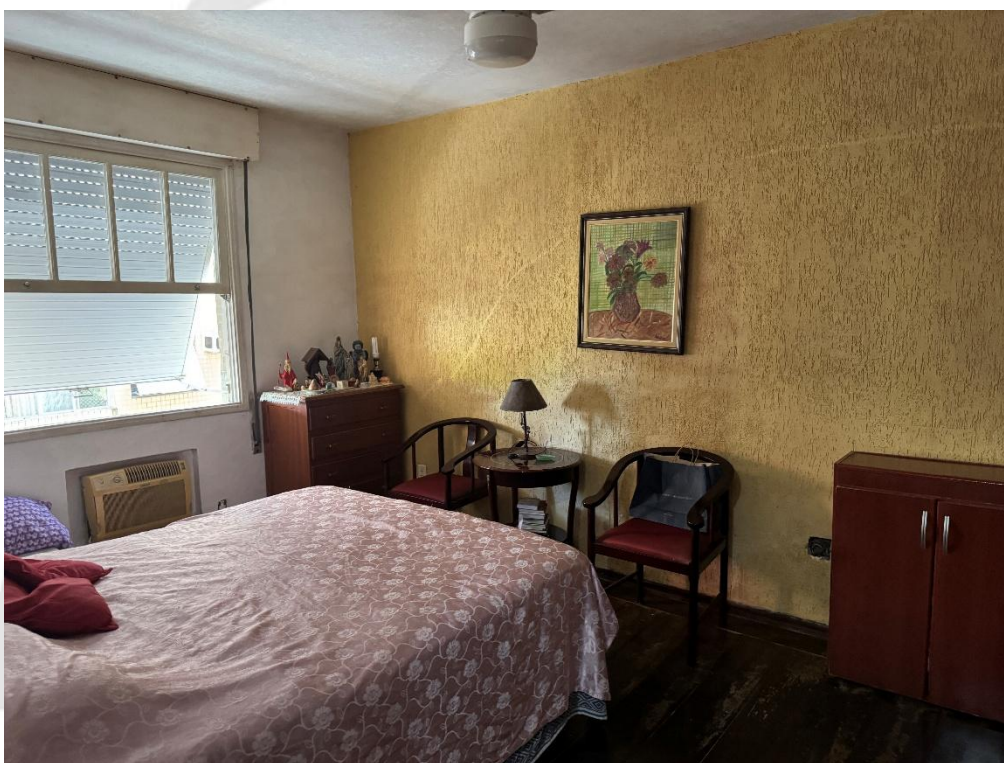


IMAGEM 15 SUÍTE MASTER



IMAGEM 16 SUÍTE MASTER



IMAGEM 17 SANITÁRIO MASTER

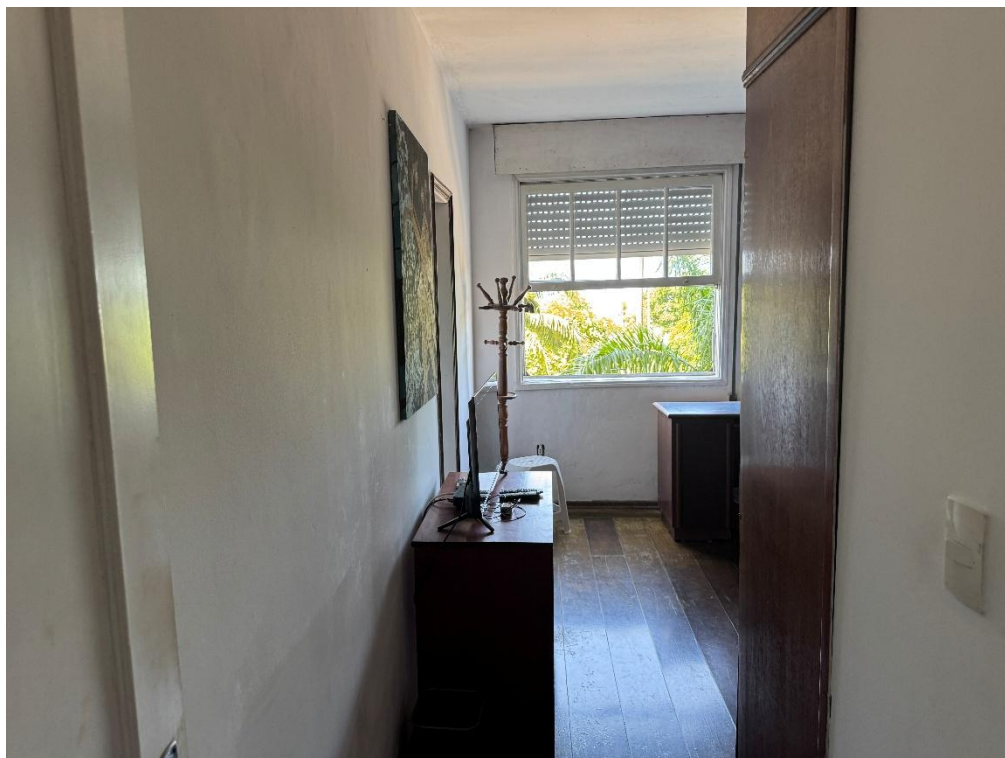


IMAGEM 18 Suíte 01

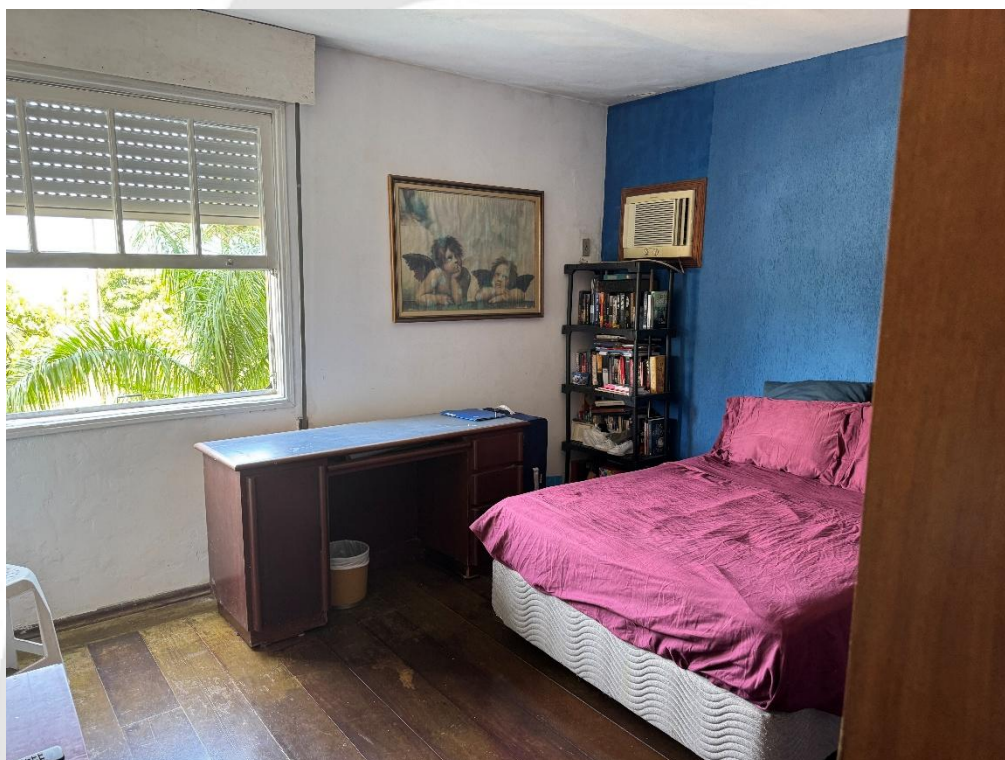


IMAGEM 19 Suíte 01

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 20 SUÍTE 01



IMAGEM 21 BANHO SUÍTE 01

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 22 BANHO SUÍTE 01



IMAGEM 23 DORMITÓRIO 01

ENGENHARIA E PERÍCIA

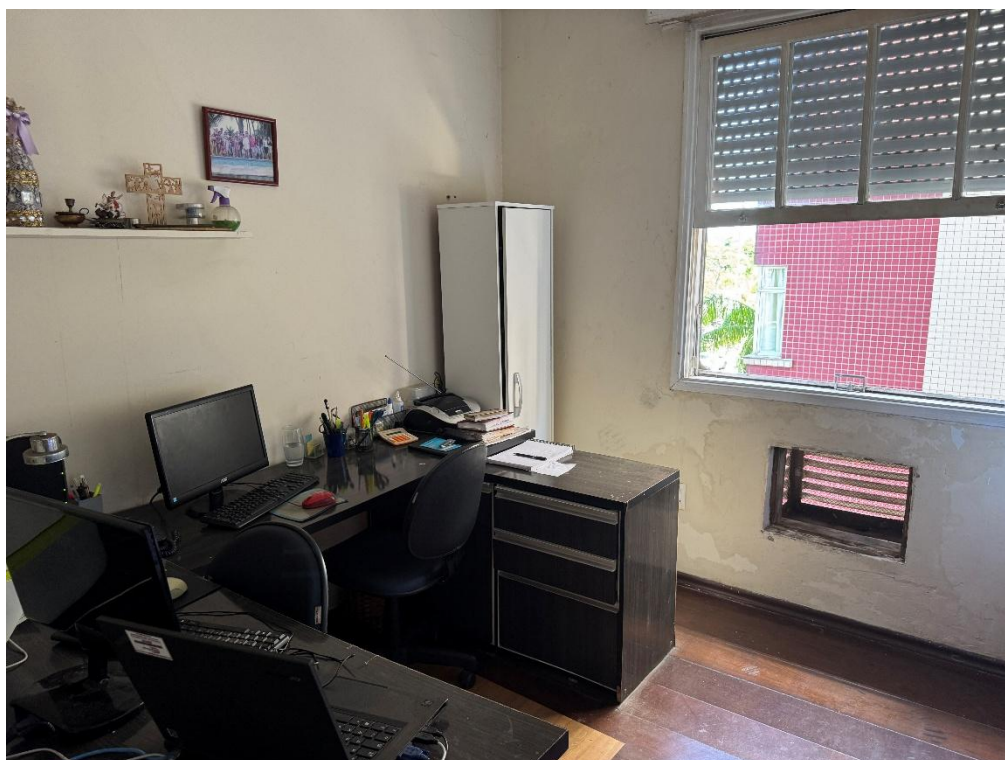


IMAGEM 24 DORMITÓRIO 01



IMAGEM 25 DORMITÓRIO 02

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 26 DORMITÓRIO 02



IMAGEM 27 ARMÁRIO CIRCULAÇÃO INTERNA

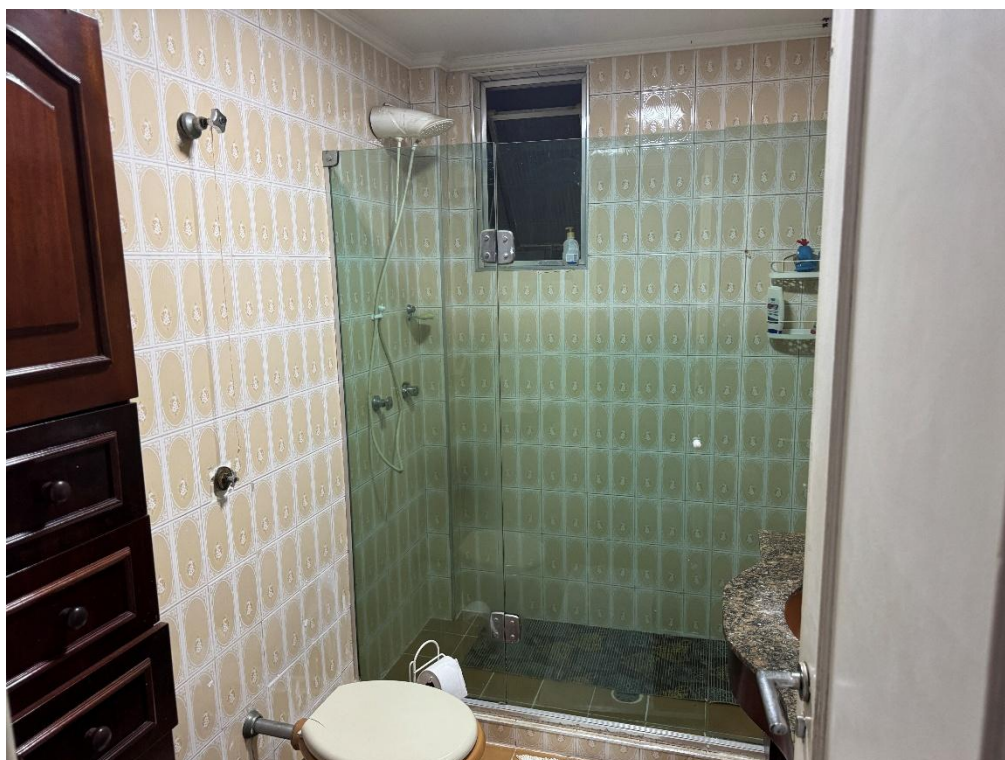


IMAGEM 28 BANHEIRO SOCIAL



IMAGEM 29 COZINHA

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 30 COZINHA



IMAGEM 31 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 32 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 33 ÁREA DE SERVIÇO

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 34 DEPENDÊNCIA EMPREGADA



IMAGEM 35 W.C. EMPREGADA



13- ESTUDO DO IMÓVEL AVALIANDO

A avaliação do imóvel objetiva a obtenção de real valor no mercado imobiliário para o bem verificado, salientando-se que uma metodologia científica foi aplicada para a determinação do valor atribuído ao imóvel, conforme instruído por todas as partes pertinentes da norma ABNT NBR 14.653.

Para isso o Método Comparativo Direto com cálculo por meio de Tratativa por Inferência Estatística – (Anexo 1) para a obtenção do Valor de Mercado para Liquidação do bem. Para a consideração de padrão construtivo foi utilizado parâmetros sugeridos pelo IBAPE-SP.

13.1 – Método Avaliatório Aplicado

Neste caso, o método que define o valor de mercado é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato para a determinação mais atual de um bem. Logo, os dados de mercado necessários para utilização deste método são os valores de venda praticados no mercado da “microrregião”.

Portanto, a metodologia aplicada visou à tipologia do bem avaliando, da finalidade, da disponibilidade, qualidade, e quantidade de informações colhidas no mercado como se verá adiante neste laudo. A sua escolha tem como objetivo **retratar o comportamento de mercado por meio de modelo matemático estatístico** que suporta racionalmente o convencimento do valor apurado.

13.2 – Planejamento da Pesquisa

Foi pesquisado número suficiente de elementos comparativos de liquidação da microrregião determinada para pesquisa. Também foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor.

13.3 – Levantamento de Dados de Mercado – Valores de Liquidação

O levantamento de dados teve como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido. Buscou-se a maior quantidade possível de dados de mercado com atributos assemelhados ao do imóvel em avaliação, conforme sugerido pela normativa vigente.

- A pesquisa de valores de liquidação de mercado de imóveis foi toda concentrada na microrregião determinada pelo Perito.
- Os imóveis avaliados basicamente são constituídos de boas paredes e cobertura, onde os acabamentos são irrelevantes e têm pouca importância nos preços de venda, porque os proprietários acabam fazendo, ao seu gosto, adaptações necessárias a seu conforto pessoal ao longo do tempo. Portanto, esses fatores não foram considerados na determinação do valor de liquidação médio procurado para o apartamento em estudos.
- Os valores de venda pesquisados são aqueles fixados e firmados em oferta apresentados ao público em meio de pesquisa digital, que representa valor de



liquidação praticados no mercado da mesma região e características, com localização similar.

- Foram pesquisados imóveis do mercado imobiliário da região, estando cada um dos elementos coletados com todas as suas informações nas planilhas juntadas neste laudo.
- Todas as fontes foram identificadas e foram declinadas nas respectivas planilhas que constam deste laudo.

13.4 – Elementos

Já nas páginas seguintes são apresentadas as planilhas dos elementos pesquisados em agosto de 2021, contendo:

Elementos Pesquisados	Elementos Considerados
• Endereço • Bairro • Valor total • Valor unitário • Área • Dormitórios • Vagas de Garagem • Banheiros • Suíte • Vista Mar	• Valor Unitário • Área • Dormitórios • Vagas de garagem • Suítes • Vista Mar

13.4.1 – Delimitações dos Bairros Estudados

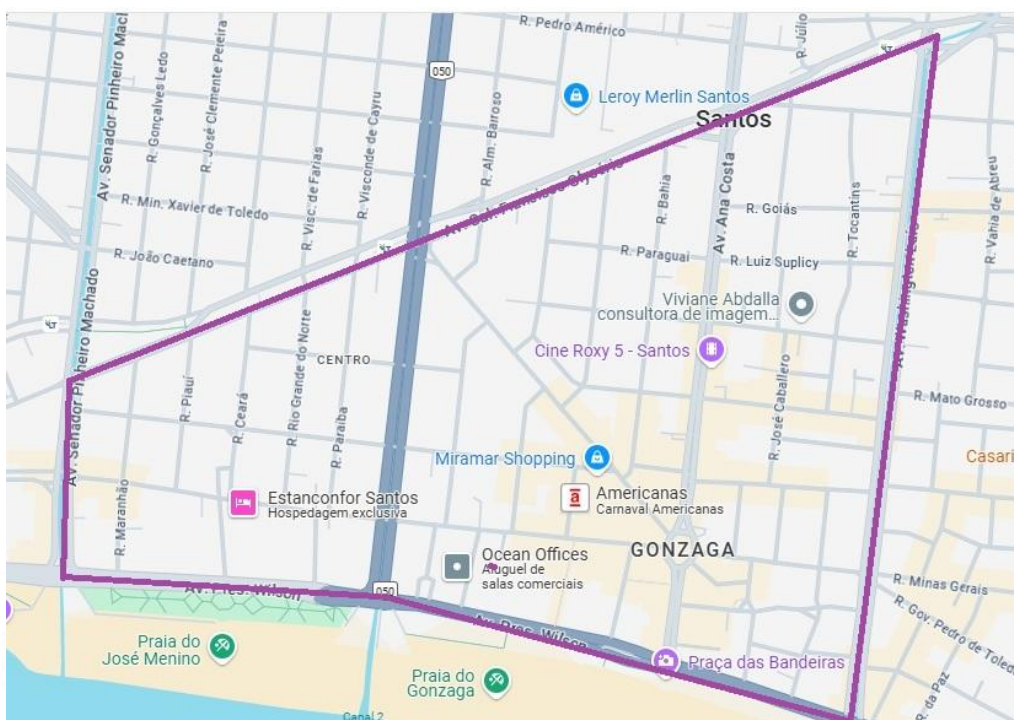


FIGURA 9 MICRORREGIÃO AVALIADA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

13.4.2 – Dados dos Elementos Levantados

Item	Endereço	Bairro	Área (m²)	Dorm.	Vaga	W.C.	Suíte	Vista Mar	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
1	Av. Presidente Wilson, 79	Pompeia	207	3	1	3	1	Sim	5.314	1.100.000
2	Av. Presidente Wilson, 72	Pompeia	144	3	1	3	1	Sim	8.885	1.279.440
3	Av. Presidente Wilson, 76	Pompeia	168	3	1	3	1	Não	7.024	1.180.000
4	Av. Presidente Wilson, 74	Pompeia	166	3	1	3	1	Sim	6.355	1.055.000
5	Av. Presidente Wilson, 72	Pompeia	109	3	1	4	3	Sim	11.835	1.290.000
6	Av. Presidente Wilson, 110	Pompeia	140	3	1	3	1	Sim	9.286	1.300.000
7	Av. Presidente Wilson, 110	Pompeia	144	3	1	3	2	Sim	11.806	1.700.000
8	Av. Presidente Wilson, 103	Pompeia	145	3	1	2	1	Sim	10.483	1.520.000
9	Av. Presidente Wilson, 108	Pompeia	106	3	2	3	2	Sim	20.283	2.150.000
10	Av. Presidente Wilson, 118	Pompeia	98	3	1	2	0	Não	8.153	799.000
11	Av. Presidente Wilson, 118	Pompeia	184	3	2	2	1	Sim	12.228	2.250.000
12	R. Maranhão, 185	Pompeia	181	3	2	4	3	Não	7.028	1.272.000
13	R. Maranhão, 86	Pompeia	120	3	1	3	2	Não	9.292	1.115.000
14	R. Maranhão, 58	Pompeia	117	3	2	4	1	Não	7.002	819.270
15	Av. Mal. Floriano Peixoto, 283	Pompeia	209	3	3	3	2	Não	5.852	1.223.000
16	R. Maranhão, 45	Pompeia	181	3	2	5	3	Sim	6.630	1.200.000
17	Av. Mal. Floriano Peixoto, 273	Pompeia	330	3	4	3	1	Não	3.706	1.223.000
18	Av. Presidente Wilson, 52	Gonzaga	130	3	1	2	2	Sim	8.462	1.100.000
19	Av. Dr.º Bernardino de Campos, 1111	Gonzaga	136	3	2	3	1	Não	7.721	1.050.000
20	Av. Dr.º Bernardino de Campos, 681	Gonzaga	137	3	1	2	1	Não	5.474	750.000
21	Av. Presidente Wilson, 31	Gonzaga	165	3	1	4	2	Sim	13.030	2.149.870
22	Av. Presidente Wilson, 48	Gonzaga	103	3	1	3	1	Sim	5.820	599.450
23	Av. Presidente Wilson, 45	Gonzaga	166	3	1	2	1	Sim	6.320	1.049.110
24	Av. Vicente de Carvalho, 75	Gonzaga	127	3	1	2	1	Sim	11.811	1.500.000
25	Rua Carlos Affonseca, 200	Gonzaga	145	3	1	2	1	Sim	17.241	2.500.000
26	Av. Vicente de Carvalho, 82	Gonzaga	148	3	1	3	1	Sim	6.419	950.000
27	Av. Presidente Wilson, 94	Pompeia	193	3	2	4	3	Sim	18.135	3.500.000
28	R. Pernambuco, 147	Gonzaga	153	4	2	4	2	Não	7.516	1.150.000
29	Av. Mal. Floriano Peixoto, 165	Gonzaga	120	3	2	2	1	Sim	13.332	1.599.790
30	Av. Dr.º Bernardino de Campos, 657	Gonzaga	176	3	2	3	1	Não	5.398	950.000
31	Av. Dr.º Bernardino de Campos, 657	Pompeia	104	2	2	3	1	Não	10.385	1.080.000
32	R. Alagoas, 66	Gonzaga	157	3	2	3	1	Não	6.752	1.060.000
33	R. Mário Carpenter, 10	Gonzaga	257	4	2	4	2	Não	6.611	1.699.000
34	R. Euclides da Cunha, 67	Gonzaga	140	2	2	3	1	Não	12.143	1.700.000
35	R. Alagoas, 48	Gonzaga	157	3	2	5	2	Não	7.643	1.200.000
36	Av. Presidente Wilson, 94	Pompeia	95	2	2	3	2	Sim	16.632	1.580.000
37	Av. Vicente de Carvalho, 60	Gonzaga	176	3	2	3	1	Sim	16.737	1.590.000
38	Av. Vicente de Carvalho, 94	Gonzaga	165	4	2	3	1	Sim	9.636	1.590.000
39	Av. Mal. Floriano Peixoto, 236	Pompeia	100	3	2	4	3	Sim	19.700	1.970.000
40	Av. Mal. Floriano Peixoto, 226	Pompeia	170	3	2	3	1	Não	5.000	850.000

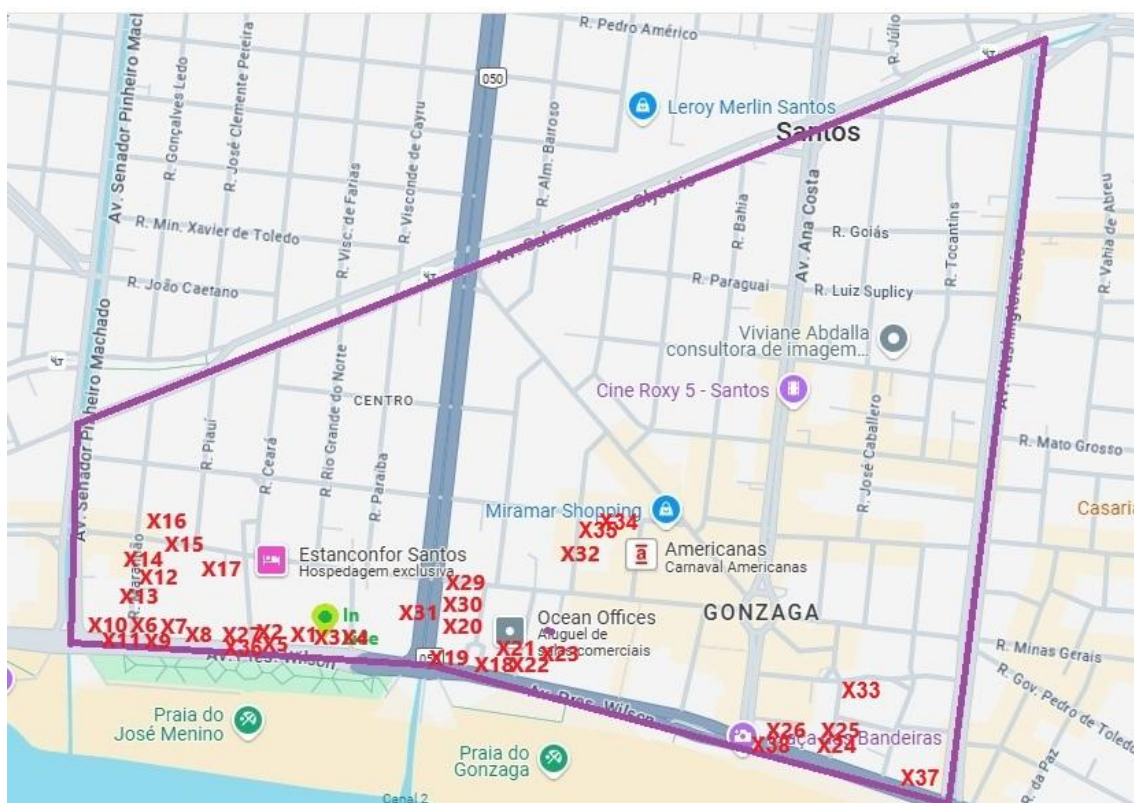
OBS: As amostras destacadas em amarelo não foram utilizadas ao cálculo de inferência

**13.4.3 – Fonte dos Elementos Levantados**

Item	Fonte
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-pompeia-santos-sp-207m2-id-2720338346/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-144m2-id-2778524630/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-armario-de-cozinha-jose-menino-santos-sp-168m2-id-2760189127/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-interfone-pompeia-santos-sp-166m2-id-2728360919/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-salao-de-video-cinema-jose-menino-santos-sp-109m2-id-2697093684/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-acesso-24-horas-pompeia-santos-sp-140m2-id-2756751360/
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-144m2-id-2663632165/
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-gonzaga-santos-sp-145m2-id-2779058330/
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-pompeia-santos-sp-106m2-id-2677795518/
10	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-98m2-id-2631307014/
11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-pompeia-santos-sp-184m2-id-2725826856/
12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-pompeia-santos-sp-181m2-id-2717398835/
13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-seguranca-interna-pompeia-santos-sp-120m2-id-2754381422/
14	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-pompeia-santos-sp-117m2-id-2780221051/
15	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-pompeia-santos-sp-209m2-id-2726126144/
16	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-pompeia-santos-sp-181m2-id-2777591326/
17	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-mobiliado-pompeia-santos-sp-330m2-id-2651105434/
18	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-130m2-id-2780721827/
19	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-pompeia-santos-sp-136m2-id-2706677728/
20	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-interfone-campo-grande-santos-sp-137m2-id-2776660143/
21	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-165m2-id-2780304596/
22	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-103m2-id-2780301522/
23	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-166m2-id-2781359828/
24	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-127m2-id-2743935688/
25	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-145m2-id-2749033120/
26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-148m2-id-2719258445/
27	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-gonzaga-santos-sp-193m2-id-2608274615/
28	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-gonzaga-santos-sp-153m2-id-2726125763/
29	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-pompeia-santos-sp-120m2-id-2773453819/
30	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-176m2-id-2780435802/
31	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-gonzaga-santos-sp-104m2-id-2741711967/
32	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-157m2-id-2726125546/
33	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-gonzaga-santos-sp-257m2-id-2765483329/
34	Apartamento com 2 quartos e mobiliado, 140 m² em Gonzaga, Santos - ZAP Imóveis
35	Apartamento com 3 quartos, 157 m² em Gonzaga, Santos - ZAP Imóveis
36	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-95m2-id-2594393319/
37	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-gonzaga-santos-sp-176m2-id-2749575356/
38	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-165m2-id-2739443257/
39	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-pompeia-santos-sp-100m2-id-2725157045/
40	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-pompeia-santos-sp-170m2-id-2767435116/



13.4.4 – Mapa de Amostras



13.5 – Tratamento de Dados

O modelo de regressão linear utilizado para inferir o comportamento de mercado e formação de valor teve seus pressupostos devidamente explicitados e testados. No presente caso utilizou-se do modelo de regressão linear previsto na NBR 14.653 – 2.

O estudo do comportamento de uma variável dependente em relação as outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços representativas é feito através da análise de regressão.

No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erros aleatórios, oriundos de: efeitos de variáveis não detectadas e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo; imperfeições acidentais de observação ou de medida; variações do comportamento humano, como habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, diferença culturais, entre outros.

Os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com base em uma amostra representativa.

Todos os pressupostos básicos do modelo de regressão linear adotados foram atendidos no que concerne à sua especificação, normalidade, homoscedasticidade, não



multicolinearidade, não autocorrelação, independência com o objetivo de obter avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente.

No caso da existência de “outliers” ou “pontos atípicos” na amostra, foi adotada a tolerância padrão e normal que é considerada como sendo abaixo de 5% do total da amostragem, contudo ressalta-se que no modelo calculado tal situação não veio a ocorrer.

13.5.1 - Identificação das Variáveis do Modelo de Regressão

13.5.1.1 - Variável Dependente

A forma de expressão do preço do de todos os dados pesquisados foi relacionado ao “**Valor Unitário –(R\$/m²)**” do imóvel ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor Unitário –(R\$/m²)**” do dado amostral.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área	Numérica	Quantitativa	Área do imóvel medida em m²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade total de banheiros da unidade, incluindo lavabos, dependência de empregados e suítes	Não
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	Sim
Vista para o mar	Numérica	Dicotômica	Vista para o mar (Se possui = 1, Não possui = 0)	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m²)	Sim

13.5.1.2 - Variáveis Independentes

As variáveis independentes que participaram do modelo de regressão linear e que se relacionaram à variável dependente para explicar seu valor, atendendo aos pressupostos básicos das normas citadas, referem-se às características físicas das amostras:

A seguir se apresenta os cálculos da inferência estatística com o resultado do valor de liquidação do imóvel em estudo.



14- CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Avaliação do de liquidação do imóvel avaliando.

14.1 Relatório Estatístico - Regressão Linear

14.1.1 - Modelo: Utilizado o programa SISDEA

Modelo do SisDEA

Autor:	0010321-91.2022.8.26.0562
Modelo:	Andriey Storte
Data de criação:	26/02/2025
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos

Descrição do modelo:

AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 12 pertencente ao Condomínio Edifício Monte Branco sito à Av. Pres. Wilson, 78 - Pompeia, Santos - SP, 11065-215, Brasil, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

14.1.2 – Data de referência:

26 de FEVEREIRO de 2025.

14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	40
Dados utilizados:	31
Variáveis do modelo:	8
Variáveis utilizadas:	7

14.1.4 - Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,909110754	0,921627486
Coef. de determinação	0,826482363	0,849397224
Desvio padrão	0,165717067	1469,051484
Normalidade:	[67,96,100]	



Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9091108 / 0,9216275
Coeficiente de determinação:	0,8264824
Fisher - Snedecor:	23,82
Significância do modelo (%):	0,00

Com o objetivo de obter avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente, em se tratando de modelo de regressão com inferência estatística foram observados os pressupostos básicos das Normas da ABNT 14.653-2 no que concerne a sua: especificação, normalidade, homoscedasticidade, não multicolinearidade, não autocorrelação, independência.

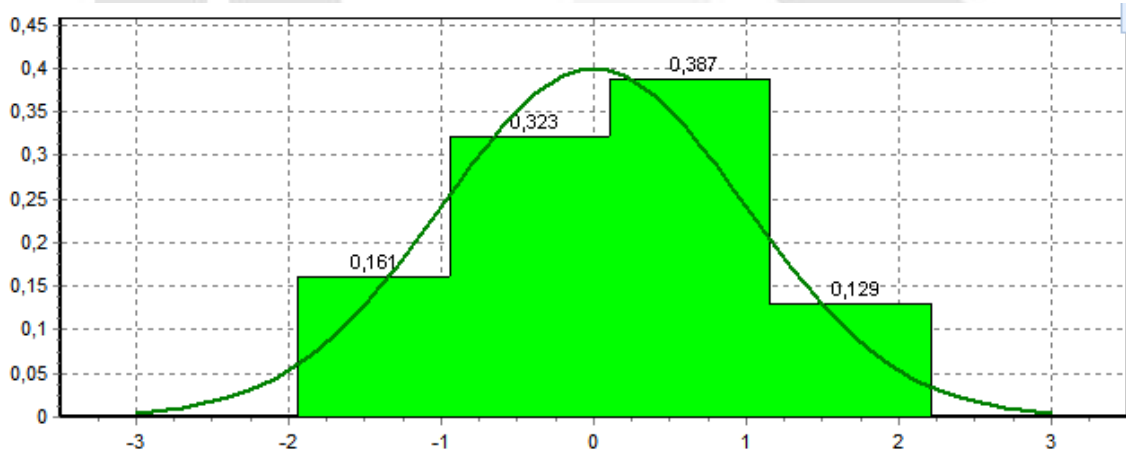
O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0,9216275” significando que a probabilidade da variação do “**Valor unitário**” estimado para o imóvel avaliado é explicada pela função de regressão em 92,17% em relação aos atributos e variáveis considerados.

A “significância do modelo” é de 0,01 ou 1,00%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (23,82).

14.1.5 - Normalidade dos resíduos:

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

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%





14.1.6 - Outliers do modelo de regressão:

Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos, estão dentro do padrão admissível em até 5% do total amostral. No presente caso não ocorreram outliers, não sendo admitidos pontos atípicos, que seriam os pontos amostrais além da linha vermelha no gráfico seguinte.:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

14.1.7 - Análise da variância

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	3,27012571	5	0,6540251	23,81551
Não explicada	0,68655366	25	0,0274621	
Total	3,95667937	30		

14.1.8 – Equação de regressão

A função de regressão obtida para o modelo, após a realização dos testes estatísticos, que mostrou melhor ajuste aos pontos amostrais e que infere o valor de mercado e a formação de valor do imóvel procurado é apresentada a seguir:

Equação de regressão:

$$\text{Valor unitário} = +1184,970254 * e^{(+155,0022972 / \text{Área total})} * e^{(+0,02158782155 * \text{Dormitórios}^2)} * e^{(+0,2287567263 * \text{Vagas de garagem}^{\frac{1}{2}})} * e^{(+0,1219977948 * \text{Suítes})} * e^{(+0,3018276701 * \text{Vista para o mar})}$$

14.1.9 – Resultado da avaliação

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores tem-se:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	225,74	Não
Dormitórios	04	Não
Vagas de garagem	01	Não
Suítes	02	Não
Vista Mar (1=Sim)	00	Não

Se inserindo os dados:

$$\text{Valor unitário} = +1184,970254 * e^{(+155,0022972 / 225,74)} * e^{(+0,02158782155 * 4^2)} * e^{(+0,2287567263 * \text{Vagas de garagem}^{\frac{1}{2}})} * e^{(+0,1219977948 * 02)} * e^{(+0,3018276701 * 01)}$$



Temos:

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
R\$ 5.431,77	R\$ 6.037,47	R\$ 6.710,71

14.1.10 – Resultado estatístico

Resultados RL	
Dados e Variáveis	
Dados/Considerados	40 / 31
Variáveis/Consideradas	7 / 6
Graus de Liberdade	24
Grau Fundamentação	Grau II
Coeficientes	
Correlação	42 - 0,9091 / 0,9216
Determinação	42 - 0,8265 / 0,8494
R2 Ajustado	42 - 0,7918 / 0,8193
Testes de Hipóteses	
F Calculado	23,82
Significância Modelo	0,00%(0,00000)
Grau Fundamentação	Grau III
D Calculado	
Durbin Watson	
Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrões:	67% [68%]
-1,64 e +1,64 desvios p:	96% [90%]
-1,96 e +1,96 desvios p:	100% [95%]
Diversos	
Desvio Padrão	0,16572
Outliers do Modelo	0 (0,00%)
Método de Cálculo	Geral

14.1.11 – Teste de hipóteses

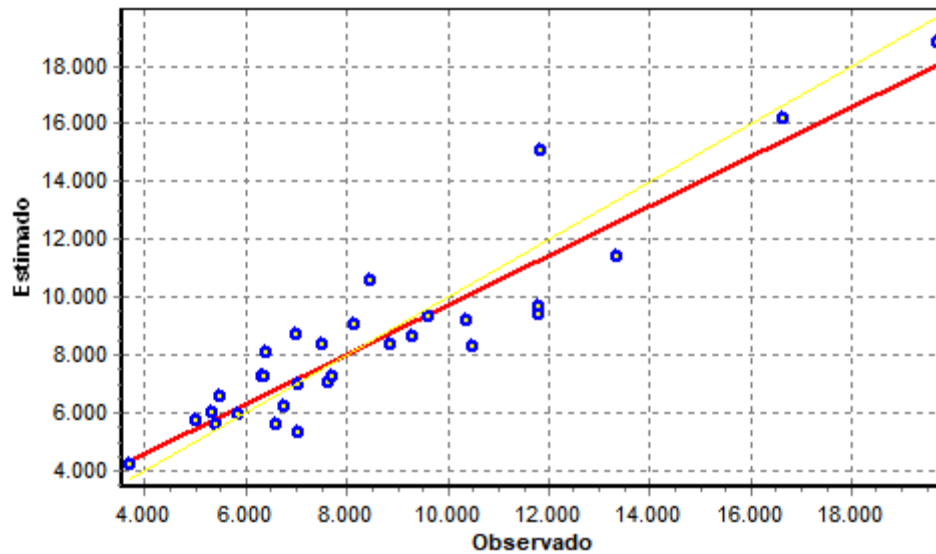
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Area total	0,00698708	0,003030303	0,0105263	155,0023	7,605488	5,8337E-06	1/x
Dormitórios	9,35483871	4	16	0,021588	1,589095	12,4606978	x ²
Vagas de garagem	1,2429368	1	2	0,228757	1,644115	11,2670877	x½
Suítes	1,41935484	0	3	0,121998	2,771929	1,03695168	x
Vista para o mar	0,48387097	0	1	0,301828	4,337723	0,02073422	x
Valor unitário	8,99343236	8,217708407	9,8883739	7,104935	22,57188	0	ln(y)

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade total de banheiros da unidade, incluindo lavabos, dependência de empregados e suítes	não
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Vista para o mar	Numérica	Dicotômica	Vista para o mar (Se possui = 1, Não possui = 0)	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	sim

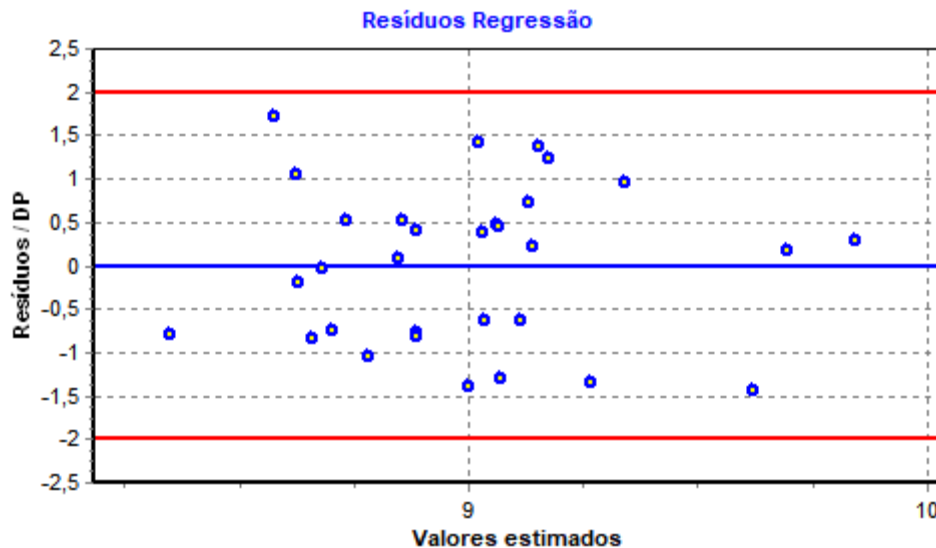


14.1.12 – Comportamento Gráfico das Amostras

- Gráfico de Aderência - Regressão Linear

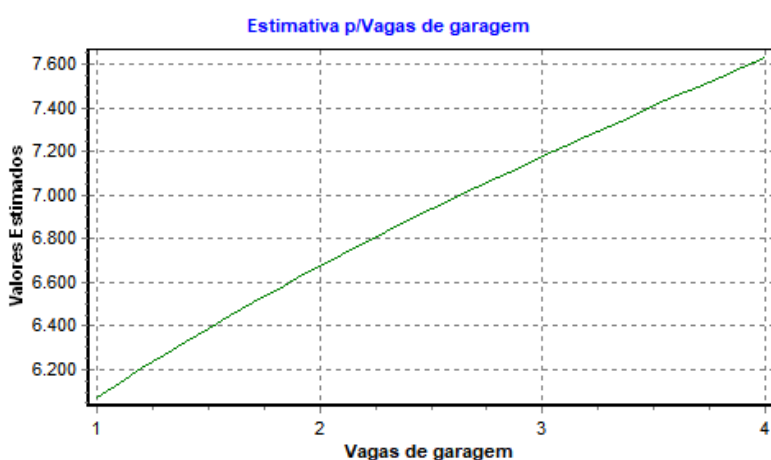
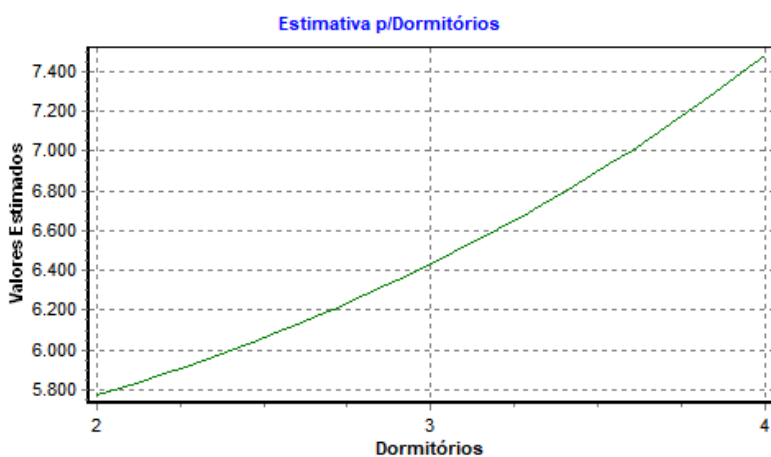
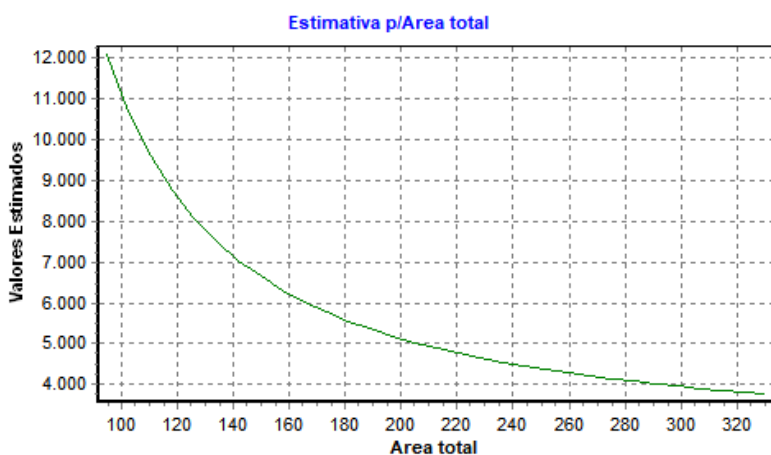


- Gráfico de resíduos - Regressão Linear



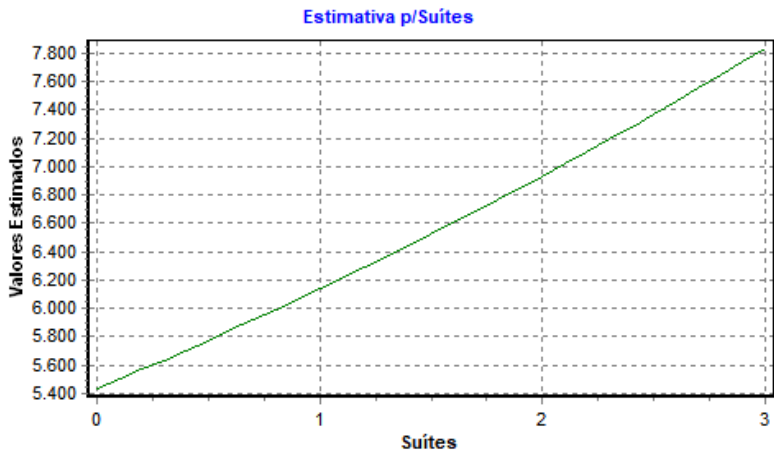


14.1.13 – Gráficos de elasticidade da função no ponto médio





Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



A2S[®]
ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.14 – Tabela de fundamentação – ABNT NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

ENGENHARIA E PERÍCIA



14.2 - Cálculo do Valor do Imóvel

O que se busca na perícia da presente ação é o valor de mercado do imóvel avaliando do estudo.

Como já exposto, a NBR 14653-1 define o conceito de “Valor de mercado” como “Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem (...)”. Portanto, neste caso, sendo o método comparativo direto para o cálculo do valor de liquidação do bem, pois existem dados amostrais neste sentido.

E ainda, conforme item anterior o conceito tradicional de valor de um bem diz que: o valor de mercado de venda de um bem é aquele pelo qual o comprador, desejoso de adquirir, porém não compelido, compra de um vendedor, desejoso de vender, porém, não compelido a tanto também.

E para não sermos mais realista do que o rei, adotaremos este valor médio do cálculo de inferência estatística como base de cálculo para a obtenção do valor de mercado de liquidação do lote analisado.

Tal como será removido do valor aferido a parcela de depreciação – (Índice que representa todo processo de desvalorização que afeta o valor de um bem com o passar do tempo, como o desgaste, a obsolescência e/ou a falta de manutenção) situação real e atuante à bem in lide como evidenciada em diligência e demonstrada em capítulo específico deste estudo.

$$\text{Valor Total} = (\text{Valor Unitário Médio Calculado} \times \text{Área Total}) + 1\%$$

$$\text{Valor Total} = (6.037,47 \times 225,74) + 1\%$$

$$\text{Valor Total} = 1.362.898,48 + 1\%$$

$$\text{Valor Total} = \text{R\$ } 1.376.527,46$$

15- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Atendendo o critério de especificação instruída pela norma de referência ABNT NBR 14653-2, mediante o método de inspeção adotado e fundamentado com os levantamentos e estudos realizados, assim como tudo que fora evidenciado e documentado no relatório fotográfico.

O Laudo Técnico de Vistoria apresenta um grau de rigor **NÍVEL 2**.



16- CONCLUSÃO

A avaliação do imóvel objetiva a obtenção de real valor no mercado imobiliário para a sua liquidação.

Desta forma para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores externos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel, as condições de segurança, mobilidade, higiene e a manutenção aonde o imóvel se encontra. Sempre levando em consideração a localização e infraestrutura do bairro em questão e adjacentes.

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor o montante de liquidação na data base de FEVEREIRO de 2025 fica em R\$ 6.037,47x /m² fica sugerida importância de liquidação do imóvel in lide, temos:

Valor Liquidação R\$ 1.370.000,00 – (Um Milhão Trezentos e Setenta Mil Reais)

17- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- **ABNT NBR 5.674:2012** – Manutenção de Edificações
- **ABNT NBR 12.721:2007** - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios e edifícios
- **ABNT NBR 13.752:1996** - Perícias de engenharia na construção civil
- **ABNT NBR 14.653-1:2001 Versão Corrigida 2:2005** - Avaliação de bens Parte 1: Procedimento gerais
- **ABNT NBR 14.653-2:2011** - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos
- **Normas e estudos** - http://www.ibape-sp.org.br/normas_estudos/Default.aspx

ENGENHARIA E PERÍCIA

**18- ENCERRAMENTO**

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO, que foi impresso no anverso frontal de 43- (Quarenta e TrÊ) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 07 de FEVEREIRO de 2025.

Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte

CREA/SP: 5062550620

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

DIRETOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98).



EXMº SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 09ª VARA CÍVEL DE SANTOS

Processo: 0010321-91.2022.8.26.0562
Classe: Cumprimento de sentença (0010321-91.2022.8.26.0562)
Assunto: Condomínio
Exequente: Condomínio Edifício Monte Branco
Executado: Waldir Nogueira Prado

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, Perito nomeado aos autos, vem à presença de V. ex.ª apresentar MANIFESTAÇÃO, em apartado, da solicitação de peças do processo supra indicado para manifestação à decisão do Juízo à fls.468 dos autos. Requer a juntada da mesma aos autos para que surtam os efeitos legais. ®

Santos, 26 de MAIO de 20245.

ENG.º ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE
CREA/SP: 5062550620





MANIFESTAÇÃO

Engenheiro ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito do Juízo, vem à presença de V.Exª atender decisão do Juízo à fls.468, verbis:

fls. 468

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
9ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: 0010321-91.2022.8.26.0562
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente: Condomínio Edifício Monte Branco
Executado: Waldir Nogueira Prado e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rejane Rodrigues Lage

Intime-se o Sr. Perito para que preste os esclarecimentos, considerando as manifestações de fls. 456/461 e 463/467.
Após, digam as partes e tomem para decisão.
Intime-se.
Santos, 23 de maio de 2025.

Informação geral importante: a utilização/cadastramento de petições em conformidade com suas especificações nomenclaturas no sistema SAJ facilita a triagem adequada e contribui para melhoria da celeridade e eficiência no tramitação das causas em geral.

WNE RODRIGUES LAGE, liberado nos autos em 23/05/2025 às 16:53
Instituto de Perícia e Engenharia de Santos, SP - CNPJ nº 09.709.366/0001-01

FIGURA 1 FLS. 468

Logo, vem à presença de V. ex.ª manifestar-se sobre as impugnações ofertadas aos autos, conforme abaixo.

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este signatário informa que o método utilizado para a elaboração do estudo está baseado na norma de inspeção do IBAPE/SP, vigente e aprovada em assembleia do instituto, que leva em consideração o tipo de utilização e a disposição ambiental do edificado, assim como na norma ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil e a ABNT NBR 16.747 – Inspeção Predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento.





2- ESCLARECIMENTOS

Engenheiro ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito do Juízo, vem à presença de V. Ex^a atender a decisão acostada a fls.367 dos autos, manifesta-se sobre os esclarecimentos requeridos, registrando desde já, que razão não lhe assiste, senão vejamos.

2.1- Manifestação a petição à 456 / 461

O montante requerido pelo perito está alinhado ao previsto ao regulamento de honorários – (Fonte: https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1714051158-Regulamento%20de%20Honorarios%202024_Aprovado%20em%2009.04.2024.pdf) do IBAPE-SP tanto quanto ao preço da hora assim como ao período de trabalho para com a situação in lide.

O valor mínimo sugerido pelo órgão de classe IBAPE-SP de honorários profissionais de R\$ 6.270,00 (seis mil, duzentos e setenta reais), para a realização de 01 estudo em específico ao qual se necessita de somente 01 diligência, situação essa não condizente com a realidade desta lide vez que foram necessárias 03 visitas para a realização do estudo.

Sendo imperativo que para a realização deste tipo de avaliação o corriqueiro é que se utiliza 08 hora de trabalho, entretanto para a realização do laudo técnico mais de 20 horas se fizeram necessárias. Desta forma o perito sugere o valor R\$ 6.270,00, para que uma condição de moderação como previsto ap CPC, verbis:

“... proposta de honorários (art. 465, § 2º, inc. I, do CPC). Observações: para se evitar possíveis atrasos com discussões (inclusive recursos etc.) no processo sobre o valor “justo” dos honorários, recomenda-se: a) ao mesmo tempo em que se deve assegurar a justa remuneração, não se deve perder de vista os princípios da moderação e da proporcionalidade, evitando-se abusos; b) as tabelas de associações de classe, normalmente tem valores “mínimos” muito elevados, sobretudo para os trabalhos de menor complexidade, e não vinculam o juízo; c) sempre que possível, a estimativa deve considerar o tempo efetivamente necessário para a realização dos trabalhos, tomando por parâmetros os valores dos salários de mercado para a categoria profissional, com uma oscilação razoável de 20% ou 25% em face do caráter eventual da intervenção; ...”

ENGENHARIA E PERÍCIA





Ao qual é importante ressaltar que o valor mitigado pela representante legal do autor de R\$ 4.000,00 se baseia a um orçamento que de 10h de trabalho para o mês de março de 2024, vide imagem da fls. 459:

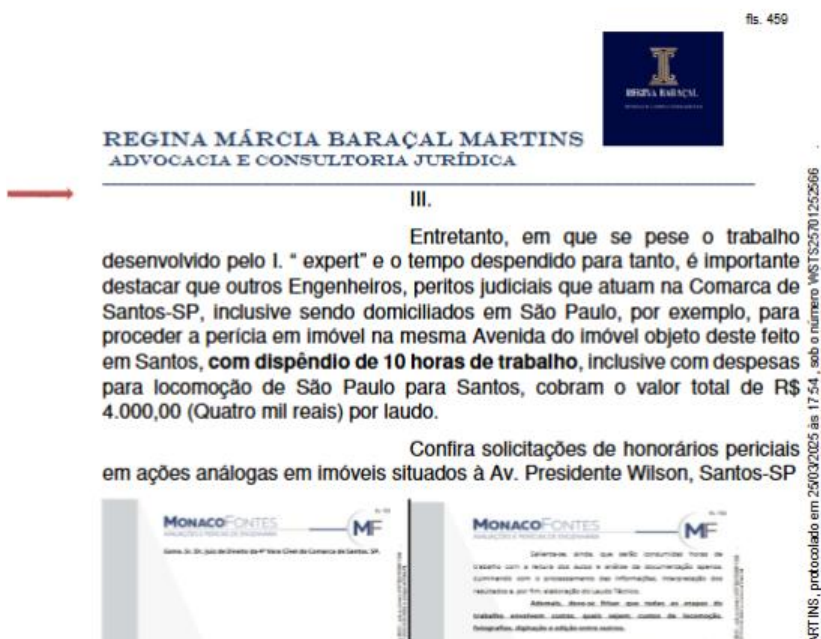


FIGURA 2 TRECHO FLS. 459

Ou seja, além de representar um orçamento com um disparate temporal de 11 meses não se faz razoável ante ao número de horas despendido por este signatário que foram 22,5h, que se seguir a mesma lógica sugerida pela causídica a remuneração deste estudo deve ser de 400,00 R\$/hora totalizando R\$ 9.000,00 – (Nove Mil Reais), isto significa um valor 41,73% superior aos R\$ 6.350,00 de honorário definitivos requerido pelo perito a fls. 448 / 449.

2.2- Manifestação a petição à fls. 463 / 467

A petição de impugnação ao parecer divergente ofertada às fls. 523 / 527 colige que as condições dimensionais presenciadas no local ao dia da diligência estão equivocadas por incoerências técnicas.

É de suma importância ressaltar que o trabalho apresentado pelo PERITO, segue rigorosamente as instruções normativas da:

- ABNT NBR 13.752 – (Perícia de Engenharia)
- ANBT NBR 14.653-Parte 1 – (Avaliação de bens Parte 1: Procedimento gerais)
- ANBT NBR 14.653-Parte 2 – (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos),

Logo, de modo cabal e claro quanto a finalidade básica de uma perícia jurídica de se apresentar um estudo fidedigno e factual quanto ao assunto in lide, o respeito ao método científico se faz necessária, condição essa respeitada pelo Perito em sua avaliação





Não obstante, como sugerido em hipótese levantada pelo causídico da parte requerente da existência de potenciais incongruências técnicas ao estudo do Perito ao que tange o valor de comercialização da bem in lide, fato esse não condizente com a realidade.

Sendo que este Perito informa que o método utilizado para a elaboração do estudo está baseado nas instruções normativas e tendo as colocações técnicas sido devidamente explanadas no corpo do laudo acostado aos autos.

Sendo assim, foi adotado para a identificação do valor do bem “in lide”, o Método Comparativo Direto com análise de dados por meio de Tratamento Científico como preconizado a norma da ABNT 14.653-2 ao item 8.2.1.4.3, verbis:

8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

FIGURA 3 TRECHO NORMA ABNT NBR 13.752

Desta forma a metodologia aplicada respeitou à tipologia do bem avaliando, da finalidade, da disponibilidade, qualidade, e quantidade de informações colhidas no mercado como informado em capítulo específico do Laudo.

A escolha do método aplicado pelo Perito objetivou retratar o comportamento de mercado por meio de modelo matemático estatístico, que suporta racionalmente o convencimento do valor apurado, tendo a Inferência estatística como definição, verbis:

“... Como um ramo da Estatística cujo objetivo é fazer afirmações a partir de um conjunto de valores representativo (amostras) sobre um universo (população), assume-se que a população é muito maior do que o conjunto de dados observados, a amostra. ...”

Logo, para a determinação das amostras, foram colhidos elementos que apresentavam as tipologias análogas ao imóvel em estudo quanto as características definidas como relevantes e determinantes para o trabalho pericial.

ENGENHARIA E PERÍCIA





Sendo que a heterogeneidade das características das amostras foi tratada para a determinação do respectivo valor de comercialização, por meio de inferência estatística que por definição homogenia a heterogeneidade das amostras, verbis:

“... Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra, vez que o objetivo é fazer afirmações a partir de um conjunto de valores representativo (amostra) sobre um universo (população), assume-se que a população é muito maior do que o conjunto de dados observados, a amostra. Tal tipo de afirmação deve sempre vir acompanhada de uma medida de precisão sobre sua veracidade. ...”

Consequentemente, não assiste razão ao requerido, de condição de impugnação, pois, o laudo foi elaborado dentro dos limites impostos pela exordial e peça defensiva, qual seja, a apuração de valor de locação, do bem “in lide.

3- CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

O trabalho pericial tem como função nuclear de fornecer assessoria competente ao juízo sobre a questão in lide submetida pelas partes, a fim de esclarecer fatos que auxiliem o julgador a formar sua convicção mediante de **PROVA TÉCNICA – (Laudo Técnico)**.

O laudo pericial é o relato do especialista designado – (Perito) para avaliar determinada situação que está dentro de seus conhecimentos. O laudo é a tradução das impressões captadas pelo técnico, em torno do fato litigioso, por meio dos conhecimentos especiais de quem o examinou.

Desta forma, o Perito aplicou sua percepção técnico imposta pelo critério científico, de normativas brasileiras para manifestar-se em relação ao valor de comercialização dos imóveis avaliados.

4-

5- ESCLARECIMENTOS

O trabalho pericial cabe fornecer a V. Exª informações fidedignas e corretas para que vossa decisão seja a mais acertada possível. Desta forma, como preconizado na norma ABNT NBR 14.653, o perito tem como obrigação sugerir o valor médio aferido em seu estudo.

Contudo é fornecido ao juízo um campo de arbítrio aos imóveis in lide de:

Valor unitário dos imóveis por m²

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
R\$ 5.431,77	R\$ 6.037,47	R\$ 6.710,71





Valor total do imóvel in lide se considerando somente os 225,74 m² de área privativa – Fls.06) – (área privativa somada as vagas de garagem) se somando 1%, temos:

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
R\$ 1.238.429,44	R\$ 1.376.527,46	R\$ 1.530.024,43

Porém se faz oportuno, para que o imóvel avaliado não apresente preço de comercialização supervalorizado como sugerido o jurisconsulto do requerido, a aplicação de índice de depreciação pode ser implementada por se tratar de uma instrução normativa preconizada na norma ABNT NBR 13.752, sendo necessário ser realizada pelo Perito em seu estudo, porém não existe indispensabilidade de sua serventia.

6- CONCLUSÃO

MM. Juiz, este perito apresenta os esclarecimentos requisitados à fls. 468 e reitera o laudo encartado aos autos as fls. 405 / 447, não obstante é fornecido ao juízo um campo de arbítrio ao imóvel “in lide”, pois cabe ao juízo a determinar o valor a definitivo de liquidação do bem.

Segue tabela de campo de arbítrio, verbis:

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
R\$ 1.238.000,00	R\$ 1.370.000,00	R\$ 1.530.000,00





7- TERMO DE ENCERRAMENTO

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA, que foi impresso no anverso frontal de OITO – (08), rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 26 de MAIO de 2025

Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte

CREA/SP: 5062550620

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98.





EXMº SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 09ª VARA CÍVEL DE SANTOS

Processo: 0010321-91.2022.8.26.0562
Classe: Cumprimento de sentença (0010321-91.2022.8.26.0562)
Assunto: Condomínio
Exequente: Condomínio Edifício Monte Branco
Executado: Waldir Nogueira Prado

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, Perito nomeado aos autos, vem à presença de V. ex.ª apresentar MANIFESTAÇÃO, em apartado, da solicitação de peças do processo supra indicado para manifestação à decisão do Juízo à fls.625 / 629 dos autos. Requer a juntada da mesma aos autos para que surtam os efeitos legais.

Santos, 25 de AGOSTO de 2025.

ENG.º ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE
CREA/SP: 5062550620





MANIFESTAÇÃO

Engenheiro ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito do Juízo, vem à presença de V.Exª atender decisão do Juízo à fls. 625 / 629 , verbis:

2 – Dos esclarecimentos adicionais solicitados pela executada (fls. 483/485).

Não é incomum que os ditos "esclarecimentos" do Perito sejam utilizados não para trazer luzes sobre pontos obscuros, mas tão somente para se tentar aproximar às conclusões da perícia à tese de interesse da parte. Mas dificilmente, quando isso ocorre, se obtém o resultado esperado.

Entretanto, a fim de se evitar futura arguição de nulidade, defiro, excepcionalmente, nova remessa dos autos ao perito para que esclareça os novos quesitos formulados às fls. 483/489.

Providencie a serventia a intimação do perito.

Após a resposta do perito, intimem-se as partes para manifestação em 15 dias, advertindo-se quanto a inadmissibilidade de pedidos de esclarecimentos *ad eternum*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RE: 007032197.2022.8.26.0562 e o código 22742F-V6

fls. 627



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
9ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

meramente pela discordância das conclusões do perito, cuja conduta poderá ensejar a aplicação de litigância de má-fé em razão de procrastinar o andamento regular do feito (art. 80, IV e V, do Código de Processo Civil).

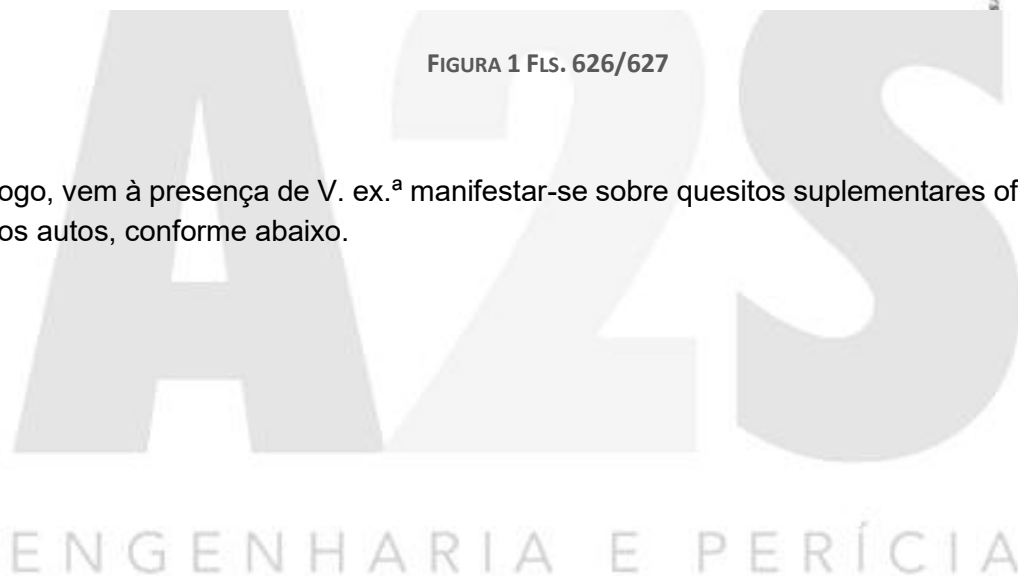
Em outras palavras, após a resposta do perito, não serão admitidas novas impugnações e pedidos de remessa ao perito pela mera discordância quanto às conclusões do expert, devendo eventuais discordâncias do laudo serem rebatidas por outras provas idôneas.

u/9esaj tjsp.jus.br/esaj, informe o processo



FIGURA 1 FLS. 626/627

Logo, vem à presença de V. ex.ª manifestar-se sobre quesitos suplementares ofertadas aos autos, conforme abaixo.





• **RESPOSTA A QUESITOS APRESENTADOS A FLS 483 / 485:**

A) Nos cálculos matemáticos ou estatístico utilizou dados apenas de unidades realmente de frente ao mar? SIM ou NÃO.

R: Não.

B) Nos mesmos cálculos citados acima, os valores dos m2 usados na amostragem, diferenciou unidades de FRENTE ao MAR com relação à unidades localizadas FORA da AVENIDA da PRAIA ?SIM ou NÃO.

R: Não, vez que a vista mar era uma variável utilizada ao estudo.

C) Quanto a descrição do imóvel – pag. 8/43 do Laudo, confirma que o imóvel possui apenas 1 suíte.? SIM ou NÃO

R: Sim, contudo se faz importante ressaltar que a quantidade de suítes teve zero – (0,00) influência ao cálculo de inferência estatística, dado ao fato que quando se utilizada 1 ou 2 suítes a modelagem matemática os valores e equação são idênticos.

D) Na tabela e pagina citada acima, afirmou que estava analisando um prédio de até 8 Pavimentos ?SIM ou NÃO

R: Sim, porém isso somente se trata de critério de padrão previsto a ABNT NBR 12.721, sendo a informação pertinente neste campo específico o padrão construtivo.

E) Levou em consideração que o edifício possui amplo salão de festa no14º pavimento, Elevador Panorâmico (único em prédio residencial de frente para o mar em Santos), hall social independente para as unidades da frente, todas às áreas comuns internas e externas sob vigilância de câmeras, que eleva o padrão e conseqüentemente o valor do m2 ?SIM ou NÃO.

R: Não vez que o as unidades utilizadas como amostras apresentam tipologia semelhante de constituição condominial.

F) Nos cálculos, estes diferenciais agregam valor ao m2?SIM ou NÃO.

R: Não vez que o as unidades utilizadas como amostras apresentam tipologia semelhante de constituição condominial.

G) A afirmativa que “COMO A ENTRADA DA UNIDADE PELOPERITO NÃO FOI FRANQUEADA“é verdadeira ou não? SIM ou NÃO.

R: A entrada do perito não foi franqueada a sua 1ª visita ao imóvel sendo necessária a execução de uma 2ª diligência ao local está sim com autorização de entrada pelo requerido.

H) Esteve ou não presencialmente vistoriando internamente a unidade, sem nenhum empecilho acompanhado do Zelador e do Síndico ?SIM ou NÃO.

R: Não durante a 2ª diligência ao local.





I) Utilizou de valores de amostragem com base em valores de AGOSTO DE 2021?SIM ou NÃO.

R: Não.

J) O laudo do perito adota para determinação do valor do m2 da unidade objeto da avaliação, um valor de referência obtido dentro do conjunto amostral anexado ao laudo, utilizando a fórmula :VALOR DA UNIDADE / M2 DE CONSTRUÇÃO =R\$ Z/m2, onde Z é um número em Reais? SIM ou NÃO

R: Sim ao que tange o entendimento da moeda pátria ser o Real, assim como a utilização dos números reais que por definição é, verbis:

“... São um conjunto numérico que inclui todos os números racionais e irracionais. Isso significa que eles englobam números inteiros (... , -2, -1, 0, 1, 2, ...), racionais (que podem ser expressos como frações, como 1/2 ou 3,14), e irracionais (como π e a raiz quadrada de 2), que não podem ser escritos como frações exatas. Os números reais podem ser visualizados na reta numérica, uma linha contínua onde cada ponto corresponde a um único número real. ...”

K)Independente da unidade ser: Frente ao mar, unidade de frente ou de fundos dentro do edifício, tipologia, número de andares, características do prédio onde se situam, acessórios (P. Ex: Salão de festa), tendo ou não medidas de segurança (P. ex: acesso controlado, todas as áreas comuns internas e externas totalmente coberta por câmeras), etc. Na determinação do custo da unidade 12 COND EDIF. MONTEBRANCO, utilizou apenas o critério: m2 da área útil da unidade x R\$Z/m2 +1% = Valor da Avaliação? SIM ou NÃO

R: Sim, pois, o valor de R\$/m² foi apurado por meio de amostras, colhidas de elementos que apresentavam as tipologias análogas ao imóvel em estudo quanto as características definidas como relevantes e determinantes para o trabalho pericial.

Sendo que a heterogeneidade das características das amostras foi tratada para a determinação do respectivo valor de comercialização, por meio de inferência estatística que por definição homogenia a heterogeneidade das amostras, verbis:

“... Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra, vez que o objetivo é fazer afirmações a partir de um conjunto de valores representativo (amostra) sobre um universo (população), assume-se que a população é muito maior do que o conjunto de dados observados, a amostra. Tal tipo de afirmação deve sempre vir acompanhada de uma medida de precisão sobre sua veracidade. ...”

ENGENHARIA E PERÍCIA





• **RESPOSTA A QUESITOS APRESENTADOS A FLS 486 / 489:**

A) Nos cálculos matemáticos ou estatístico utilizou dados apenas de unidades realmente de frente ao mar? SIM ou NÃO.

R: Não.

B) Nos mesmos cálculos citados acima, os valores dos m2 usados na amostragem, diferenciou unidades de FRENTE ao MAR com relação a unidades localizadas FORA da Avenida da PRAIA ?SIM ou NÃO.

R: Não, vez que a vista mar era uma variável utilizada ao estudo.

C) Quanto a descrição do imóvel – pág. 8/43 do Laudo, confirma que o imóvel possui apenas 1 suíte.? SIM ou NÃO

R: Sim, contudo se faz importante ressaltar que a quantidade de suítes teve zero – (0,00) influência ao cálculo de inferência estatística, dado ao fato que quando se utilizada 1 ou 2 suítes a modelagem matemática os valores e equação são idênticos.

D) Na tabela e página citada acima, afirmou que estava analisando um prédio de até 8 Pavimentos ?SIM ou NÃO

R: Sim, porém isso somente se trata de critério de padrão previsto a ABNT NBR 12.721, sendo a informação pertinente neste campo específico o padrão construtivo.

E) Levou em consideração que o edifício possui amplo salão de festa no 14º pavimento, Elevador Panorâmico (único em prédio residencial de frente para o mar em Santos), hall social independente para as unidades da frente, todas as áreas comuns internas e externas sob vigilância de câmeras, que eleva o padrão e consequentemente o valor do m2 ?SIM ou NÃO.

R: Não vez que o as unidades utilizadas como amostras apresentam tipologia semelhante de constituição condominial.

F) Nos cálculos, estes diferenciais agregam valor ao m2?SIM ou NÃO .

R: Não vez que o as unidades utilizadas como amostras apresentam tipologia semelhante de constituição condominial.

G) A afirmativa que “COMO A ENTRADA DA UNIDADE PELO PERITO NÃO FOI FRANQUEADA“é verdadeira ou não? SIM ou NÃO.

R: A entrada do perito não foi franqueada a sua 1ª visita ao imóvel sendo necessária a execução de uma 2ª diligência ao local está sim com autorização de entrada pelo requerido

F) Esteve ou não presencialmente vistoriando internamente a unidade, sem nenhum empecilho acompanhado do Zelador e do Síndico ?SIM ou NÃO.

R: Não durante a 2ª diligência ao local.





G) Utilizou de valores de amostragem com base em valores de AGOSTO DE 2021?SIM ou NÃO.

R: Não.

H) O laudo do perito adota para determinação do valor do m2 da unidade objeto da avaliação, um valor de referência obtido dentro do conjunto amostral anexado ao laudo, utilizando a fórmula: VALOR DA UNIDADE / M2 DE CONSTRUÇÃO =R\$ Z/m2, onde Z é um número em Reais? SIM ou NÃO

R: Sim ao que tange o entendimento da moeda pátria ser o Real, assim como a utilização dos números reais que por definição é, verbis:

“... São um conjunto numérico que inclui todos os números racionais e irracionais. Isso significa que eles englobam números inteiros (... , -2, -1, 0, 1, 2, ...), racionais (que podem ser expressos como frações, como 1/2 ou 3,14), e irracionais (como π e a raiz quadrada de 2), que não podem ser escritos como frações exatas. Os números reais podem ser visualizados na reta numérica, uma linha contínua onde cada ponto corresponde a um único número real. ...”

I)Independente da unidade ser: Frente ao mar, unidade de frente ou de fundos dentro do edifício, tipologia, número de andares, características do prédio onde se situam, acessórios (P. Ex: Salão de festa), tendo ou não medidas de segurança (P. ex: acesso controlado, todas as área comuns internas externas totalmente coberta por câmeras), etc. Na determinação do custo da unidade 12 COND EDIF. MONTE BRANCO, utilizou apenas critério: m2 da área útil da unidade x R\$ Z/m2 +1% = Valor da Avaliação? SIM ou NÃO

R: Sim, pois, o valor de R\$/m² foi apurado por meio de amostras, colhidas de elementos que apresentavam as tipologias análogas ao imóvel em estudo quanto as características definidas como relevantes e determinantes para o trabalho pericial.

Sendo que a heterogeneidade das características das amostras foi tratada para a determinação do respectivo valor de comercialização, por meio de inferência estatística que por definição homogenia a heterogeneidade das amostras, verbis:

“... Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra, vez que o objetivo é fazer afirmações a partir de um conjunto de valores representativo (amostra) sobre um universo (população), assume-se que a população é muito maior do que o conjunto de dados observados, a amostra. Tal tipo de afirmação deve sempre vir acompanhada de uma medida de precisão sobre sua veracidade. ...”

ENGENHARIA E PERÍCIA





I) Existe algum objetivo em incluir nas respostas uma reivindicação de NOVOSHONORÁRIOS?SIM OU NÃO.

R: Não.

II) Se o Perito e a Advogada do Condomínio estão do mesmo lado da lide, seja ambos trabalham para levar o imóvel a praça, o perito utilizar a manifestação da advogada para incrementar seus honorários não é conflito de interesse? SIM ou NÃO.

R: Quesito prejudicado vez que este tipo de questionamento foge ao conhecimento técnico deste signatário.

III) Na pag.476, sub item8.2.1.4.3-tratamento científico, último parágrafo está informado: “Consequentemente, não assiste razão ao requerido (grifo nosso).....o laudo foi elaborado dentro dos limites impostos pela exordial e peça defensiva, qual seja, a apuração de valor de locação (grifo nosso), do bem em lide “SIM ou NÃO.

R: Sim.

TERMO DE ENCERRAMENTO

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA, que foi impresso no anverso frontal de SETE – (0), rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 25 de AGOSTO de 2025

Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte

CREA/SP: 5062550620

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta Vara, à disposição das partes, seu “Curriculum Vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98.

