

EXM^o SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10^a VARA CÍVEL DE SANTOS/SP

Eng.^o Andriey Storte
CREA 5062550620

502
ju.

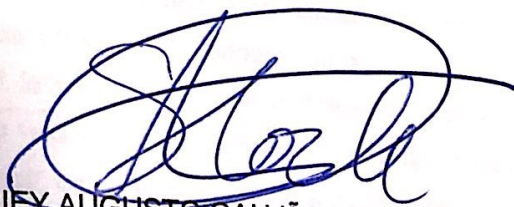
1442
p

562 FSTIS.20.00053135-3 091220 1402 50

Processo: 0022486-252012.8.26.0562
Classe: Cumprimento de Sentença
Assunto: Inadimplemento
Exequente: Condomínio Edifício Paulistânia
Executado: Gerda Charlotte Hafers Starbird

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 das unidade autônoma n.º 74 do Edifício Paulistânia, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 01 de DEZEMBRO de 2020.



ENG.º ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE

CREA/SP: 5062550620

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

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 n.º 74 instalado em um condomínio vertical residencial Ed. Paulistânia.

2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta aos autos, *verbis*:

DECISÃO

Processo Físico n.º:	0022486-25.2012.8.26.0562
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Inadimplemento
Requerente:	Condomínio Edifício Paulistânia
Requerido:	Gerda Charlotte Hafers Starbird

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rodrigo Garcia Martinez

Vistos.

Fls. 490/492 – Analisando a manifestação da exequente, de fato não há falar em intimação da parte contrária para constituição de novo patrono, eis que a renunciante nem mesmo é parte do processo.

Providencie, assim, a Serventia, a retirada do nome do causídico do cadastro processual.

No mais, mantenho a nomeação de fls. 472, considerando que já houve até mesmo o pagamento de seus honorários, ficando prejudicada a proposta de honorários apresentada pelo antigo perito Cláudio José Rodrigues Silva (fls. 465), bem superiores àquela apresentada às fls. 486. Intime-se-o por e-mail, confirmando-se sua destituição.

Por fim, defiro vista dos autos ao perito Andriey Augusto Galvão de Souza Storte (fls. 488), pelo prazo legal, dando-se início aos trabalhos periciais.

RODRIGO GARCIA MARTINEZ, liberado nos autos em 22/10/2020 às 14:23.
Estatística: pg/abril/Conferência do Documento do, Informe o processo 0022486-25 2012 8 26 0562 e código FM0000

3- LOCALIZAÇÃO

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

A unidades residenciais autônomas n.º74 instalado em um condomínio vertical residencial nomeado como Ed. Paulistânia sito entre a Av. Vicente de Carvalho, 46 - Boqueirão, Santos - SP, 11045-500.

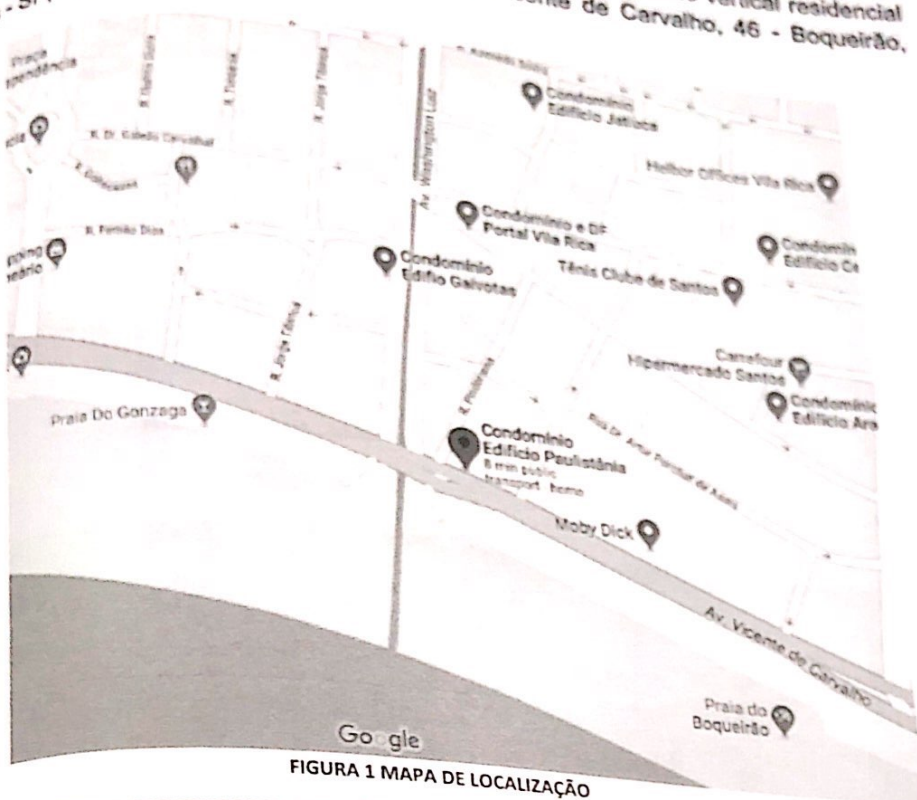


FIGURA 1 MAPA DE LOCALIZAÇÃO

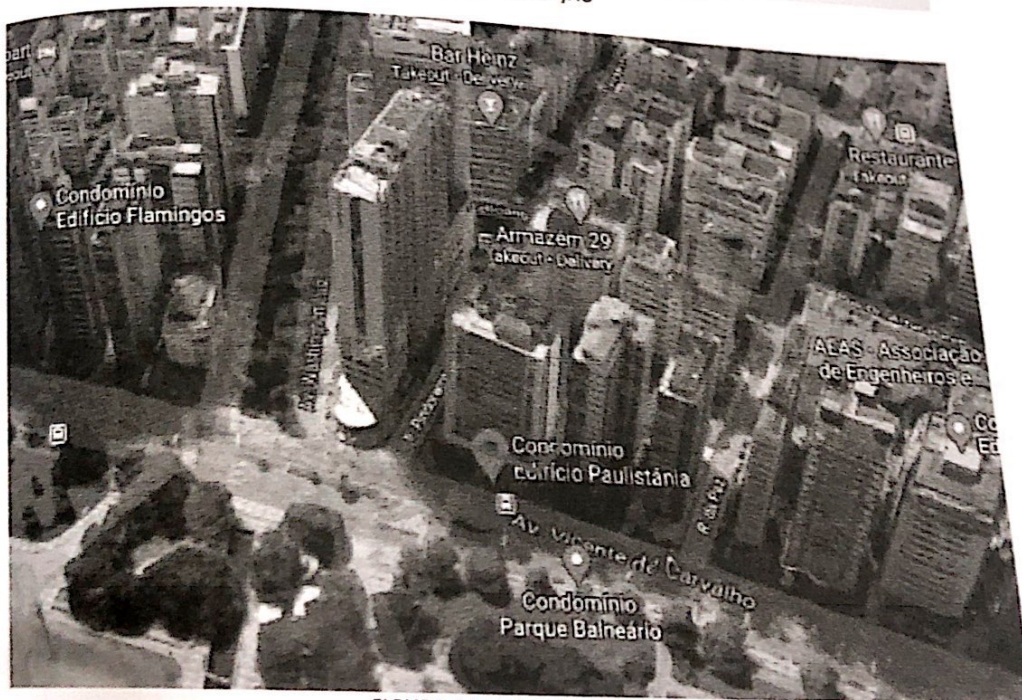


FIGURA 2 VISTA 3D VIA SATELITE

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640



FIGURA 3 LOCALIZAÇÃO NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE SANTOS

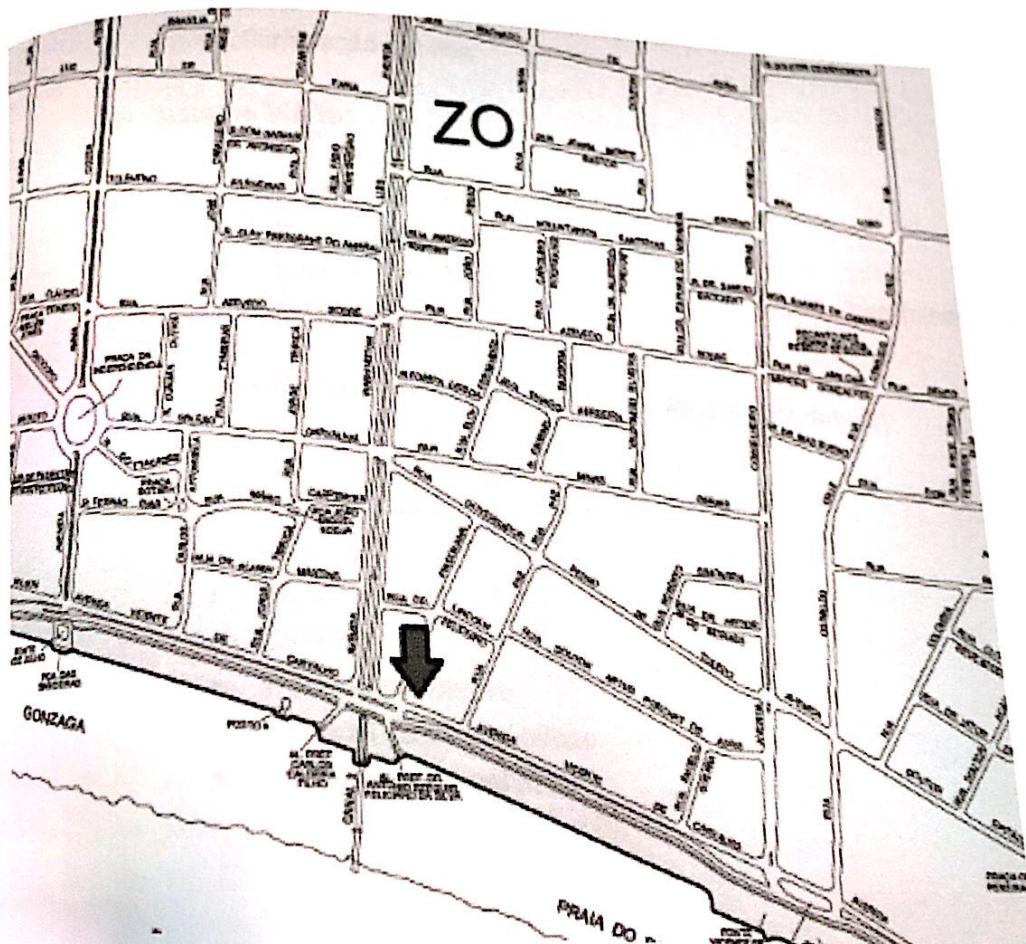


FIGURA 4 LOCALIZAÇÃO NO ZONEAMENTO DE SANTOS CONFORME A LEI COMPLEMENTAR N.º 1006/2018

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

8

506
ju.

3.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Conforme a Lei Complementar n.º 1006/2018 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, recreativa 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 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



504
fur

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 em região geoeconômica similar que se encontram alugados, possuindo as mesmas características físicas similares ao imóvel avaliando, objeto da avaliação. Em 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 da marca Canon modelo EOS DS126231 de 8,0 megapixel, uma trena metálica de 8m e trena laser STANLEY modelo TLM 99.

7. DA AVALIAÇÃO

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

AS

do valor atribuído ao imóvel, conforme instruído por todas as partes pertinentes da norma ABNT NBR 14.653.

Eng.º Andriely Storte
CREA 5062550620

308
fu

B- DOS EXAMES

A pesquisa dos valores foi efetuada no período novembro de 2020.

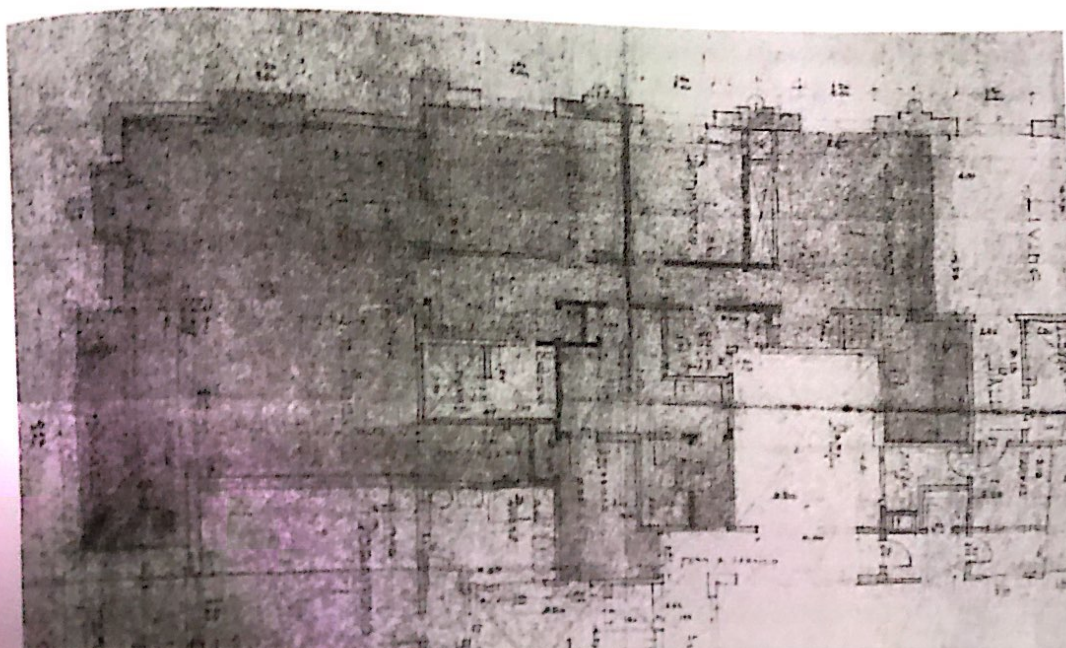
B.1 - DADOS IMÓVEIS

Descrição dos imóveis baseada nas informações contidas em registros e plantas fornecidas ao Perito pelas partes interessadas durante diligência e encartadas aos autos, sendo:

- Características da unidade autônoma

compradora do apartamento no 74 (anterior nº 73), situado no 7º andar do Edifício Paulistânia, em Santos, à Av. Vicente de Carvalho nº 46, contendo vestibulo, hall, living, sala de dois banheiros, cozinha, dispensa, adega, compreendendo a área total de 184,12 m², e correspondendo-lhe uma quota ideal de 0,0218 da área do terreno. Áreas de utilização e serventia comum do condomínio, confrontando o apartamento pela frente com a Avenida Vicente de Carvalho, pelo esquerdo com o apartamento nº 72, pelo nº 1, escada, passagem de serviço, pelo nº 2 e pelos fundos com o apartamento nº 76, sendo que o terreno onde se acha construído está descrito e confrontado na descrição condominial. Inscrição nº 1633 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

- Layout da unidade autônoma



E-mail: andriely.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Dom Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

8

9- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

509
ju.

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

Localização:	Av. Vicente de Carvalho, 46 – Boqueirão, Santos – SP
Utilização:	Residencial
Idade da edificação:	73 anos – (Dados postas a plantas aprovadas pela prefeitura)
Área Total edificação:	184,12 m²
Fração Ideal:	0,0219
Descrição do imóvel:	1 vestíbulo, 1 sala de música, hall social, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 adega, 1 despensa e circulação
Unidade Avaliada:	n.º 74
Descrição:	1 sala, 1 dormitório, 1 banheiro completo, 1 W.C. 1 Cozinha
Padrão conforme ABNT NBR 12.721:	Residência Padrão ALTO – (R16-A)

10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL

De acordo com a Tabela de Ross-Heidecke o imóvel terá um padrão "E" estimado como estado de conservação, ou seja, apresenta uma deterioração pela ação do tempo concluída não se existe a condição de habitação desta forma a necessidade de reparos de caráter importante é caracterizado, como instruído pela ABNT NBR 5.674 – Manutenção de edificações.

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

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

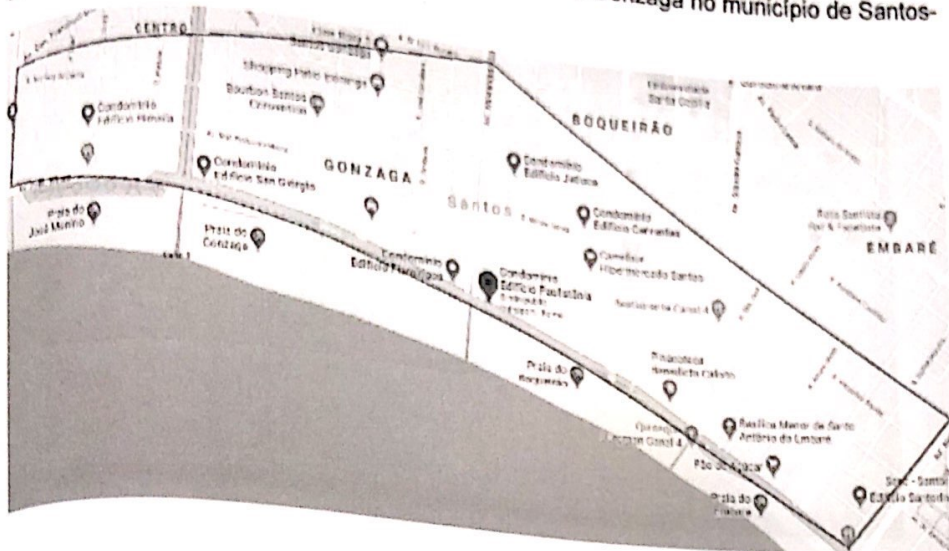
Si

11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

510
fu.

Os imóveis estão localizados em uma área de uso misto – (Comercial e Residencial) de médio/alto valor agregado, com comércio e condução, tal que, foi realizado um levantamento de dados no bairro do Boqueirão, Pompeia, Aparecida e Gonzaga no município de Santos-SP, sendo limitado à:



12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

Assinatura

129

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.

Foi pesquisado número suficiente de elementos comparativos de liquidação da microrregião delimitada pelo perito que tem os bairros do Campo Grande, Gonzaga, Pompeia e Boqueirão de Santos/SP. 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.

510
ju

12
p

- A pesquisa de valores de liquidação de mercado de imóveis residenciais foi toda concentrada no bairro da Aparecida, Pompeia, Gonzaga e Boqueirão de Santos/SP.
- Os imóveis residenciais 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.
- A distancia do polo valorizante foi considerada a menor distancia em linha reta do centro do lote ao calçamento do passeio lindeiro ao jardim da praia da municipalidade.

13.4 – Elementos

Já nas páginas seguintes são apresentadas as planilhas dos elementos pesquisados, contendo:

Elementos Pesquisados	Elementos Considerados
• Endereço • Bairro • Valor total • Valor unitário • Área Privativa • Número de Vagas de Garagem • Número de Dormitórios • Índice fiscal • Condição atual • Distancia do polo valorizante	• Área Privativa • Valor unitário • Condição atual • Número de dormitórios • Índice fiscal

[Assinatura]

13.4.1 – Dados dos Elementos Levantados

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

514 fu.

	Bairro	Área (m²)	Vista Mar (1=Sim)	Vista Obstruída (Sim=1)	Dormitórios	Vagas	Condição	Distância Pelo Valorizador (Jardim Praia)	Índice Fiscal (R\$/m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
... Luanho,	Gonzaga	250	Sim	Não							
... Luis, 541	Gonzaga	415	Sim	Sim	4	2	3 Novo	20	7.620	10.000	2.500.000
... Luis, 516	Gonzaga	400	Sim	Sim	4	2	1 Reparos Simples	215	6.304	3.614	1.500.000
... de	Boqueirão	102	Sim	Não	4	6	3 Novo	360	6.019	7.500	3.000.000
... Cochrane,	Embaré	178	Sim	Sim	2	1	1 Reparos Simples	20	6.063	7.451	780.000
... 83	Pompeia	131	Sim	Sim	3	3	3 Novo	215	3.912	9.831	1.750.000
... Cochrane,	Embaré	171	Sim	Sim	3	2	1 Reparos Simples	105	5.109	5.954	780.000
... 27	Embaré	200	Sim	Sim	3	2	1 Reparos Simples	370	2.888	7.310	1.250.000
... Luis, 516	Gonzaga	220	Não	Não	4	2	1 Reparos Simples	175	3.131	6.500	1.300.000
... Luis, 477	Boqueirão	280	Não	Não	4	2	1 Reparos Simples	360	6.019	6.364	1.400.000
... 25	Boqueirão	70	Não	Não	4	3	2 Bom	620	3.822	5.714	1.600.000
... Wilson, 99	Pompeia	64	Sim	Não	2	1	1 Reparos Simples	115	5.164	4.543	318.000
... Luis, 483	Boqueirão	162	Sim	Sim	1	1	2 Bom	20	5.109	7.344	470.000
... Wilson, 51	Gonzaga	45	Não	Não	4	3	2 Bom	580	4.708	7.407	1.200.000
... Pinho, 130	Boqueirão	284	Não	Não	1	1	1 Reparos Simples	20	5.615	4.000	180.000
... Gerais, 66	Boqueirão	274	Não	Não	4	4	2 Bom	590	3.736	6.690	1.900.000
... Santos, 665	Embaré	100	Sim	Sim	3	4	2 Bom	355	5.076	11.679	3.200.000
... Bernardino de	Pompeia	107	Sim	Sim	2	1	2 Bom	130	3.654	6.700	670.000
... 654	Boqueirão	46	Sim	Sim	2	2	3 Novo	90	3.738	7.009	750.000
... Paz, 25	Boqueirão	40	Sim	Não	1	1	3 Novo	150	5.184	11.957	550.000
... mador Pedro de	Boqueirão	40	Sim	Não	1	1	1 Reparos Simples	205	5.181	6.000	240.000
... 112	Embaré	171	Sim	Sim	3	2	2 Bom	365	2.888	7.883	1.348.000
... rante Cochrane,	Gonzaga	200	Sim	Sim	3	2	1 Reparos Simples	195	5.473	3.250	650.000
... Carpenter, 3	Boqueirão	266	Não	Sim	4	4	2 Bom	145	5.181	6.955	1.850.000
... ator Artur Porchat de	Gonzaga	167	Não	Não	3	2	2 Bom	160	5.473	5.569	930.000
... 52	Boqueirão	258	Sim	Não	3	2	3 Novo	20	7.178	9.686	2.499.000
... Carpenter, 1	Gonzaga	105	Sim	Sim	2	1	3 Novo	60	5.813	4.429	465.000
... antolomeu de	Boqueirão	75	Sim	Não	2	1	3 Novo	20	5.109	4.872	380.000
... 19	Gonzaga	240	Sim	Não	4	2	2 Bom	20	6.355	5.067	380.000
... os Afonseca, 190	Boqueirão	200	Não	Não	4	2	1 Reparos Simples	140	3.654	4.300	860.000
... residente Wilson, 91	Embaré	115	Sim	Sim	3	1	2 Bom	605	2.169	6.000	690.000
... antolomeu de	Boqueirão	165	Sim	Não	3	1	1 Reparos Simples	20	5.214	6.970	1.150.000
... 33	Boqueirão	340	Sim	Não	4	6	3 Novo	20	7.260	13.794	4.690.000
... residente Wilson, 78	Pompeia	70	Sim	Sim	2	1	2 Bom	20	5.109	9.714	680.000
... Siqueira Campos, 666	Pompeia	180	Sim	Sim	3	2	3 Novo	330	3.637	4.361	785.000
... efilm Moreira, 104	Boqueirão	170	Sim	Não	4	2	1 Reparos Simples	20	7.260	5.588	950.000
... Paz, 1											
... Vicente de Carvalho,											
... Presidente Wilson,											
... Dr. Bernardino de											
... mpos, 598											
... Vicente de											
... rvalho, 24											

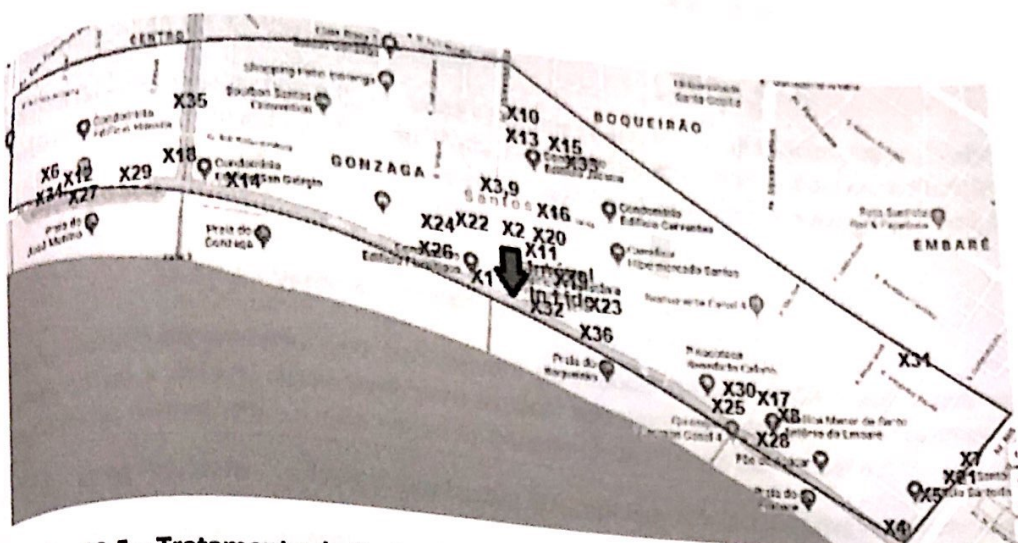
E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

13.4.3 – Mapa dos Elementos Levantados

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

slg
ps.



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 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, homocedasticidade, 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.

slg

13.5.1 - Identificação das Variáveis do Modelo de Regressão

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

13.5.1.1 - Variável Dependente

A forma de expressão do preço de todos os dados pesquisados foi relacionado ao "Valor Unitário $-(R\$/m^2)$ " 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 $-(R\$/m^2)$ " do dado amostral.

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:

- **Área Privativa** – variável quantitativa que representa a área privativa da unidade avaliada.
- **Índice Fiscal** - Variável proxy de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV – (Planta Genérica de Valores) do município
- **Número de Dormitórios** – Variável quantitativa de número absolutos de vagas são pertencentes ao imóvel
- **Vista Mar** – variável dicotômica que acusa a presença ou não de vista para o mar (Não - 0, Sim - 1)
- **Vista Obstruída** - variável dicotômica que acusa a presença ou não de obstrução total e/ou parcial a vista para o mar (Não - 0, Sim - 1)
- **Distância ao Polo Valorizante** - Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo

A seguir se apresenta os cálculos da inferência estatística com o resultado final 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:	Andriey Storte
Modelo:	0022486-252012.8.26.0562
Data de criação:	01/12/2020
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamento

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

Descrição do modelo:

Valor de Liquidação da unidade autônoma n.º 74 pertencente ao Condomínio Residencial Paulistânia sito à Av. Vicente de Carvalho 46.

Eng.º Andriely Storte
CREA 5062550620

14.1.2 – Data de referência:

01 de dezembro de 2020

14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	
Dados utilizados:	36
Variáveis do modelo:	25
Variáveis utilizadas:	6
	6

Foram utilizadas 5 variáveis independentes (área, distancia ao polo valorizador, n.º dormitórios, vista mar e índice fiscal) e uma variável dependente, "Valor Unitário", que é o valor do imóvel pesquisado.

4.1.4 - Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,873784902	0,873784902
Coef. de determinação	0,763500055	0,763500055
Desvio padrão	779,8701919	779,8701919
Normalidade:	[72, 96, 100]	

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8737849 / 0,8737849
Coefficiente de determinação:	0,7635001
Fisher - Snedecor:	12,27
Significância do modelo (%):	0,01

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 à sua: especificação, normalidade, homocedasticidade, não multi colinearidade, não autocorrelação, independência.

O "coeficiente de correlação" do modelo adotado é igual a "0,8737849" significando que a probabilidade da variação do "Valor unitário" estimado para o imóvel avaliado é explicada pela função de regressão em 87,38% em relação aos atributos e variáveis considerados.

E-mail: andriely.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

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 (12,27).

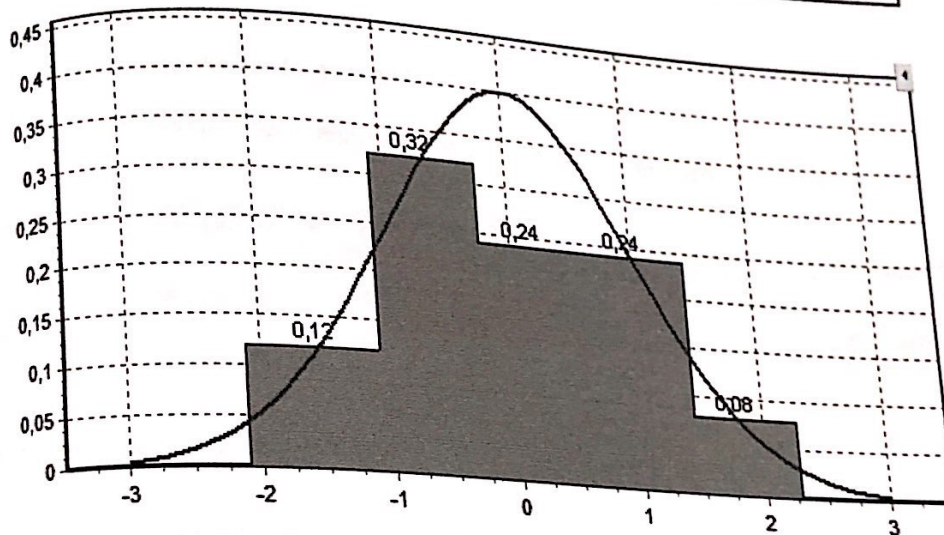
Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

Sol. fu.

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 também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal "padrão" nos intervalos de 68%, 90% e 95% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma. Isto pode ser observado na Tabela e Gráfico seguintes:

Distribuição dos resíduos		
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	90%	96%
	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%

[Assinatura]

14.1.7 - Análise da variância

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	37305792,6	5	7461158,5	12,26766
Não explicada	11555752,8	19	608197,52	
Total	48861545,4	24		

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:

$$\text{Valor unitário} = +6312,574048 - 226545,105 / \text{Área total} + 1765,727045 * \text{Vista Mar} (1=\text{Sim}) - 1946,558759 * \ln (\text{Dormitórios}) + 1,910486319 * \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,5375510356 * \text{Índice Fiscal}$$

14.1.9 - Resultado da avaliação

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

Area total	Vista Mar (1=Sim)	Vista Obstruída (1=Sim)	Dormitórios	Distancia ao polo valorizante	Índice Fiscal	Valor unitário
184,12	1	0	2	20	7260	0

Se inserindo os dados

$$\text{Valor unitário} = +6312,574048 - 226545,105 / 118,12 + 1765,727045 * 1 - 1946,558759 * \ln (2) + 1,910486319 * 20 + 0,5375510356 * 7.260$$

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
8.633,58	9.439,46	10.245,34

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

14.1.10 – Resultado estatístico

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

Resultados RI	
Dados e Variáveis	
Dados	36
Dados Considerados	25
Variáveis	7
Variáveis Consideradas	6
Coeficientes	
Correlação	
Determinação	1 - 0,8738 / 0,8738
R2 Ajustado	1 - 0,7635 / 0,7635
Testes de Hipóteses	1 - 0,7013 / 0,7013
F Calculado	12,27
Significância Modelo	0,01
D Calculado	
Durbin Watson	
Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrão	72%
-1,64 e +1,64 desvios p	96%
-1,96 e +1,96 desvios p	100%
Diversos	
Desvio Padrão	779,87
Outliers do Modelo	0 (0,00%)
Método de Cálculo	Geral

14.1.11 – Teste de hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-2,84	1,05
Vista Mar (1=Sim)	x	5,21	0,01
Dormitórios	ln(x)	-1,79	8,87
Distancia ao polo valorizante	x	1,85	7,97
Índice Fiscal	x	3,77	0,13
Valor unitário	y	3,37	0,32

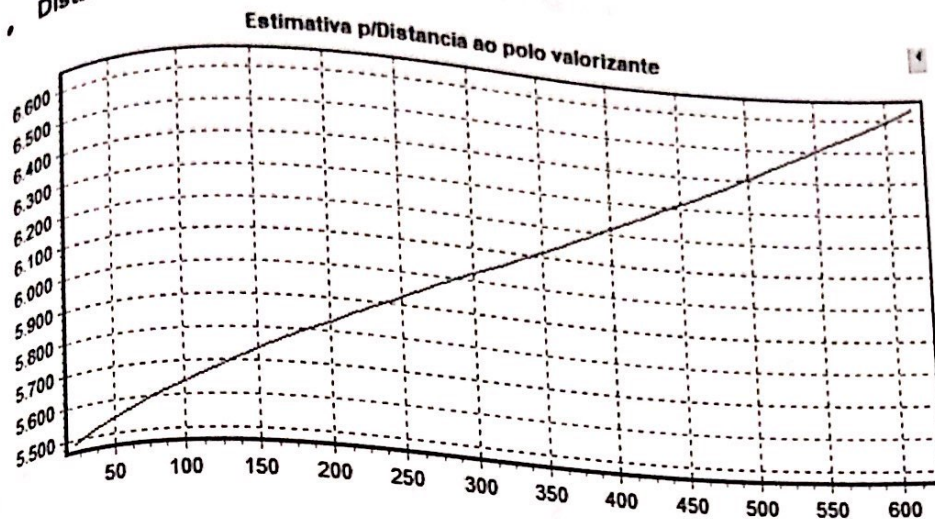
	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa do imóvel medida em m²	sim
Vista Mar (1=Sim)	Numérica	Dicotômica	Presença ou não de vista para o mar (Venda - 0, Oferta - 1)	sim
Obstruída (Sim)	Numérica	Dicotômica	Indica a presença ou ausência de obstruções a vista	não
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m²)	sim

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

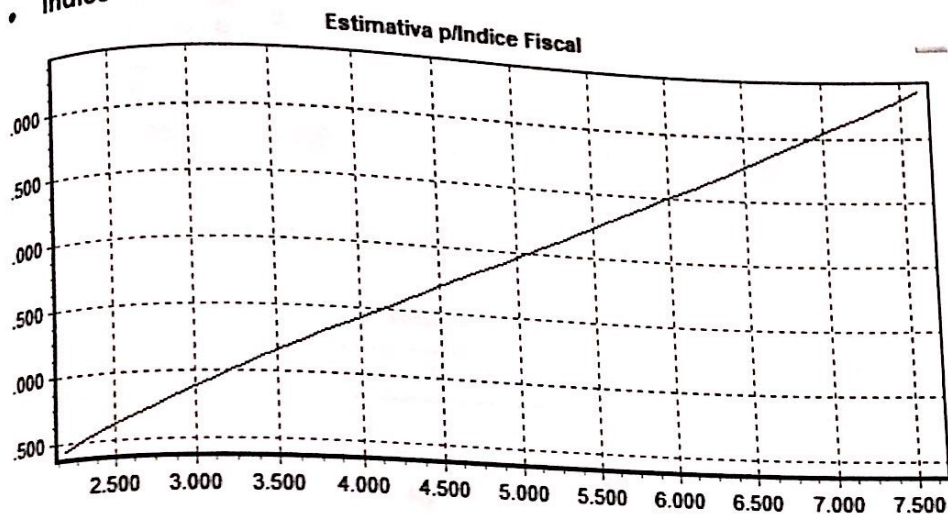
Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

526
fr.

• Distância ao Polo Valorizador



• Índice Fiscal



[Handwritten signature]

14.1.13 - Comportamento Gráfico das Amostras

Eng.º Andriely Storte
CREA 5062550620

524
fu.

442
p

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

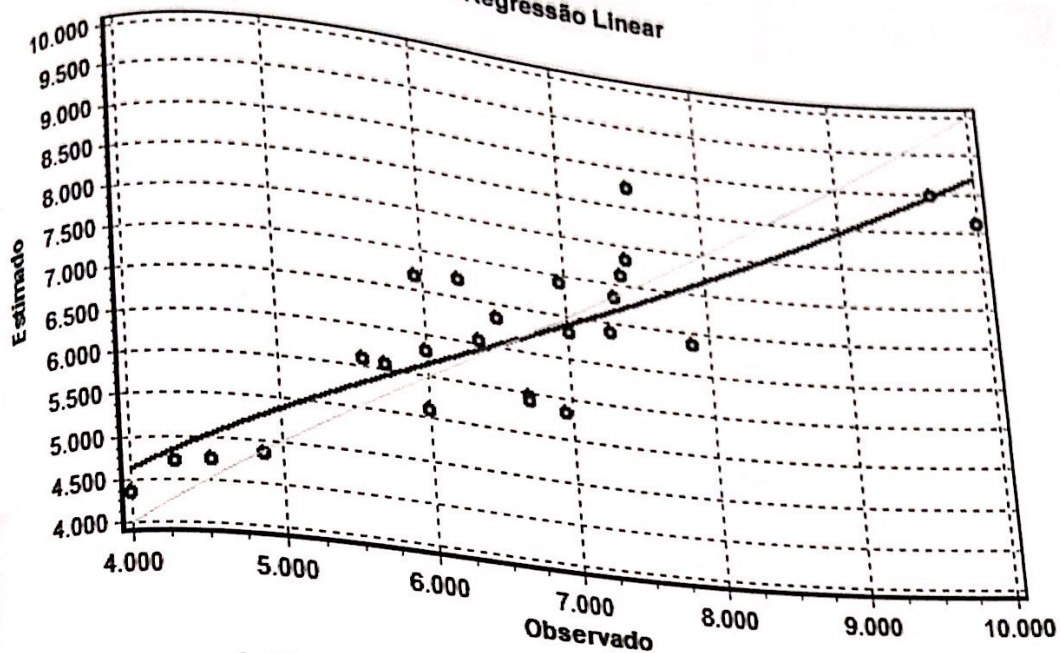
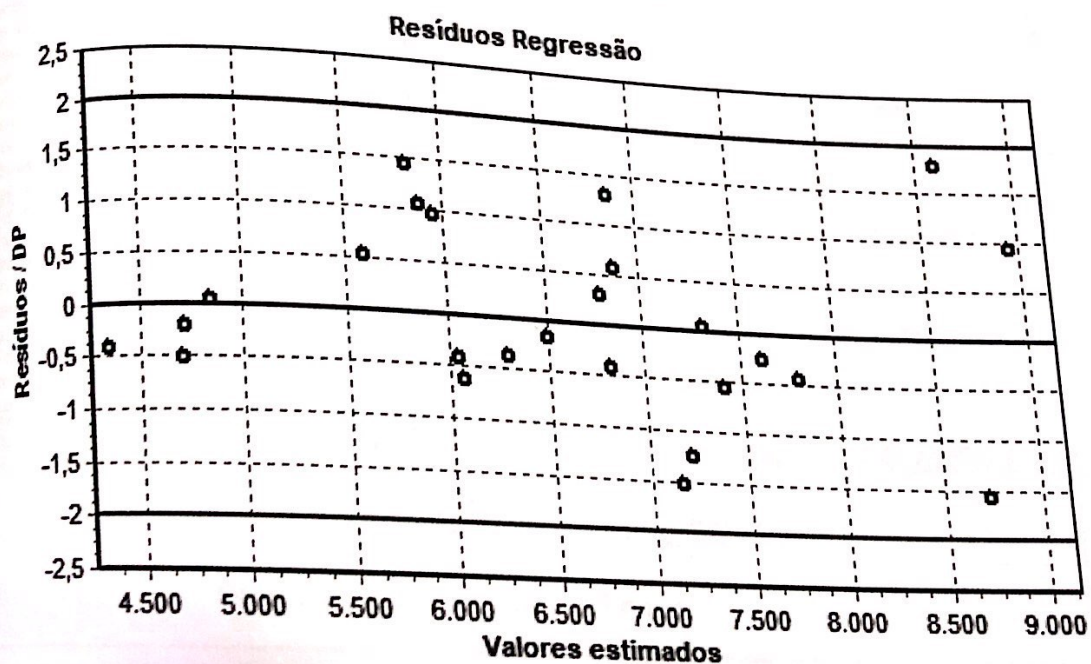


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



E-mail: andriely.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

[Assinatura]

14.1.14 – Tabela de fundamentação – ABNT NBR 14653-2

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

Descrição	Grau			Pontos obtidos
	III	II	I	
Completar quanto a todas as variáveis analisadas	Completar quanto a todas as variáveis analisadas	Completar quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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
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		2
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
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
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	
Mínimos	16	10	6	Soma
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	15
Grau de Fundamentação do Laudo				II

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

14.2 - Cálculo do Valor do Imóvel

Eng.º Andriely Storte
CREA 5062550620

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

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 referência estatística como base de cálculo para a obtenção do valor de mercado de liquidação do imóvel analisado.

Sendo aplicado um valor de depreciação conforme instrução normativa e se utilizando a tabela de Ross-Heidecke como incide de referência, contudo como a edificação está tendo obras de modernização em seus sistemas elétricos e hidráulicos será considerado como condição paradigma a idade determinada pelo perito 50% da vida útil da construção - (25 anos) e um padrão regular de condição - (E) resultando em um índice de 42,6%, verbis:

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5

E-mail: andriely.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

de tal forma o valor aferido do bem após tratativa de dados por inferência estatística fica obedecendo pela equação:

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

$$\text{Valor Total} = [\text{Valor Unitário Médio Calculado} \times \text{Área Total}] - \text{Índice de Depreciação}$$

$$\text{Valor Total} = [(9.439,46 \times 184,12) - 42,6\%]$$

$$\text{Valor Total} = [(1.737.993,13) - 42,6\%]$$

$$\text{Valor Total} = \text{R\$ } 997.608,06$$

Porém dadas a circunstâncias peculiares ocorridas ao ano de 2020 os preços de bens e insumos apresentam clara condição de sobrepreço, isto posto um fator de comercialização deve ser imposto pra a regularização do valor estimado ante a realidade do mercado, o Perito sugere um Índice de 10% de desvalorização, resultando a equação:

$$\text{Valor Comercialização} = \text{Valor Total} - 10\%$$

$$\text{Valor Comercialização} = 997.608,06 - 99.760,81$$

$$\text{Valor Comercialização} = \text{R\$ } 897.847,25$$

15- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Atendendo o critério de especificação sugerido pelo IBAPE/SP, 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- ESCLARECIMENTOS

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 ara cálculo de valor locatício consoante com paradigma aferido na municipalidade com índice de referência, conforme instruído por todas as partes pertinentes da norma ABNT NBR 14.653.

17- CONCLUSÃO

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

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 dezembro de 2020 fica em sendo sugerida tal importância de venda por para o imóvel avaliando em:

Valor Liquidação R\$ 900.000,00

18- 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

SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DE SANTOS/SP

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

55/6

6/12

DA

Processo: 0022486-252012.8.26.0562
Classe: Cumprimento de Sentença
Assunto: Inadimplemento
Exequente: Condomínio Edifício Paulistânia
Executado: Gerda Charlotte Hafers Starbird

ue é
rdão

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.Exª requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO das unidade autônoma n.º 74 do Edifício Paulistânia, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

IAO
ADC
DE
98
R
RE
EI
)

Santos, 01 de DEZEMBRO de 2020.



ENG.º ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE

CREA/SP: 5062550620

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640



19- ENCERRAMENTO

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA, que foi impresso no anverso frontal de 31 - (TRINTA E UMA) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 01 de DEZEMBRO de 2020.


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).

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640