

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

**Processo Digital nº. 1005045-07.2024.8.26.0590**

Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial –  
Despesas Condominiais**

Exequente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATURNO**

Executado : **Espólio de JOSÉ TADEU CARDOSO**

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**,  
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe,  
após vistoria ao imóvel, pesquisa imobiliária, e minudente análise  
dos fatos que envolvem a demanda, vem mui respeitosamente a  
Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, através  
do seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,  
Pede Juntada  
São Vicente (SP), 08 de maio de 2026

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
**Perito Judicial**

## **1 – OBJETIVO :**

Trata o presente laudo, da avaliação de um bem imóvel de uso residencial, tipo apartamento em condomínio vertical, situado no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP.

## **2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES :**

- Conforme consta da inicial, o que motivou a demanda é a inadimplência da **unidade nº 907**, com as obrigações condominiais.
- Cópia da **Matrícula nº 48.897** do imóvel junto ao CRI de São Vicente/SP - às fl<sup>s</sup>. 337/344; foi lavrado o Termo de Penhora e Depósito – fl. 324.
- Às fl<sup>s</sup>. 349, o signatário foi nomeado perito pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão; não há assistentes técnicos indicados nem quesitos formulados pelas partes.

### **3 – VISTORIA DO IMÓVEL :**

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme previamente agendado, no dia **24/04/26 às 10h:30;** após identificação na portaria, fomos informados pelo zelador – Sr. Marcos, que o morador não estava no imóvel, restando prejudicada nossa vistoria, que se restringiu apenas às áreas comuns.

Tentamos contato por telefone com o síndico – Sr. Cristiano, mas sem êxito; após vários contatos com a portaria e o zelador via telefone fixo do condomínio (3568-2378), conseguimos agendar nova vistoria para 30/04/26 às 09h:00.

Na data acima, juntamente com o Sr. Marcos, que já estava de posse das chaves do apartamento, cedidas pelo morador – Sr. Aldo Nunes dos Santos, vistoriamos o apartamento 907. Procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, anexando relatório fotográfico ao final deste laudo, para melhor ilustrar tudo quanto foi constatado.

#### **3.1 - Localização:**

O imóvel está situado à **Av. Antônio Rodrigues nº. 88 aptº 907, no 9º andar ou 10º pavimento do Condomínio Edifício SATURNO,** no Gonzaguinha, Município de São Vicente/SP.

### **3.2 - Proprietário(s):**

Consta na **Av.16/48.897**, a penhora que recaiu sobre o imóvel, que pertence ao **Espólio de José Tadeu Cardoso**, em **02/03/2026**.

### **3.3 - Padrão construtivo:**

Trata-se de unidade inserida em condomínio residencial vertical de padrão normal.

### **3.4 - Infraestrutura:**

O local conta com todos os melhoramentos públicos : rede de água, esgoto, energia domiciliar e iluminação pública, telefonia, todas as vias de acesso e do bairro pavimentadas, coleta de lixo e serviço de correios; possui também comércio diversificado e transporte coletivo com diversas linhas municipais/intermunicipais, com frente para uma das principais vias do município - Avenida Antônio Rodrigues, e acesso também pela Avenida Presidente Wilsom; o local está inserido na **Zona AAS - Área de Adensamento Sustentável, conforme Anexo III, da Lei Complementar 987/2020**.

### **3.5 - Situação:**

A unidade avalianda situa-se no **9º. andar ou 10º. pavimento do Condomínio Edifício SATURNO**, com vista indireta da via pública.

### **3.6 - Pavimentos:**

O **Edifício SATURNO** possui no total **132 apartamentos**, distribuídos em 16 andares-tipo. No térreo estão a portaria, o hall social, 2 (dois) elevadores social e um de serviço, medidores individuais de gás e de energia, reservatório inferior, depósito de materiais, copa, sala de estar para os condôminos; também no térreo estão apenas 32 vagas de garagens para todos os apartamentos, que além de insuficiente, dependem de manobrista e nem todas ficam sob o prédio, mas em área descoberta; bicicletário e abrigo do lixo.

### **3.7 - Estado de conservação:**

A unidade avalianda apresenta **bom estado de conservação**, constatando-se a necessidade de reparos localizados, apenas à título de manutenção, como todo imóvel usado requer : revisão de instalações hidráulicas, elétricas, pintura, etc.; no geral, as condições de habitabilidade são boas, sem restrições.

### 3.8 – Idade aparente:

O **Condomínio Edifício SATURNO** e a **unidade avalianda**, apresentam **idade aparente** estimada em **40 anos**.

### 3.9 – Áreas :

Área útil ..... **45,21 m<sup>2</sup>**

Área comum ..... **15,38 m<sup>2</sup>**

Área total ..... **60,59 m<sup>2</sup>**

fração ideal ..... **0,587434% ou 6,84 m<sup>2</sup>**

*(\*) dados obtidos na matrícula*

### 3.10 – Características construtivas :

O apartamento avaliando possui **hall de entrada, sala, um dormitório, cozinha, área de serviço e banheiro social**; o condomínio só dispõem de 32 vagas de garagem coletiva, cobertas e descobertas, com necessidade de manobrista, insuficiente para os 132 apartamentos.

**Estrutura:** em concreto armado moldado “in loco”.

**Vedações:** alvenarias de blocos e/ou tijolos na forma convencional.

**Revestimentos:** a fachada é revestida em pastilhas nas cores branca e grená na fachada principal e toda branca nas laterais e fundo; internamente, as áreas secas (sala/dormitório/hall de entrada) são revestidas com massa fina; o banheiro social, a cozinha e área de serviço são revestidos com azulejos até o teto.

**Pisos:** piso cerâmico em todos os compartimentos.

**Louças e metais:** louças brancas no banheiro e área de serviço; metais sanitários de padrão comum; possui porta de vidro temperado no box do chuveiro.

**Esquadrias:** portas/batentes de madeira; sala, área de serviço, banheiro e cozinha, têm esquadrias de alumínio; a janela do quarto é tipo persiana plástica.

**Pintura:** látex sobre massa corrida na sala / dormitório, no hall de entrada e em todos os tetos; pintura esmalte nas esquadrias (portas e batentes).

➤ **Observações :**

- O imóvel contém mobília e objetos de uso doméstico, que não fazem parte da avaliação.
- Possui armário no dormitório e na cozinha, que são vinculados ao imóvel, inclusos no valor da avaliação, não devendo ser retirados.
- Avaliação sob as diretrizes da **ABNT NBR 14653-2:2004.**

## **4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :**

### **4.1– Método comparativo direto de dados de mercado**

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis. São definidas as variáveis que, são relevantes para explicar a formação de valor.

#### ***4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo***

##### ***4.1.1.1 – Variável dependente***

Recomenda-se uma investigação no mercado em relação à conduta e às formas de expressão dos preços : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

##### ***4.1.1.2 – Variáveis independentes***

Referem-se às características físicas : área, frente, localização, e econômicas (oferta, transação à vista ou à prazo). Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas :

- a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”;
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (por exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

### **4.1.2 – Levantamento de dados de mercado**

Visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido.

**Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.**

### **4.1.3 – Tratamento de dados**

Podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados disponíveis :

#### **4.1.3.a – tratamento por fatores**

Os fatores devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço, especificação, etc.;
- b) identificação das fontes de informação, no caso de avaliações judiciais, permitindo sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) semelhança com o imóvel objeto da avaliação : situação, destinação, grau de aproveitamento e às características físicas.

#### **4.1.3.b – *tratamento científico***

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

#### **4.2 – Método involutivo**

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

##### **4.2.1 – Vistoria**

##### **4.2.1.1 – Caracterização da região :**

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais;
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência.
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde e lazer.

**4.2.1.2 – Caracterização do terreno**

- localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

**4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias**

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- condições de ocupação.

**4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas**

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1.

#### **4.2.1.5 – Situações especiais**

##### **4.2.1.5a – Vistoria por amostragem**

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades.

##### **4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria**

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

#### **4.2.2 – Projeto hipotético**

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

#### ***4.2.3 – Pesquisa de valores***

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

#### ***4.2.4 – Previsão de receitas***

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

#### ***4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético***

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

#### ***4.2.6 – Previsão de despesas adicionais***

Quando pertinentes, podem ser incluídas as seguintes despesas: compra do imóvel; administração do empreendimento, inclusive vigilância; impostos e taxas; publicidade; comercialização de unidades.

### **4.3 – Método da renda**

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

#### ***4.3.1 – Estimação das receitas e despesas***

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

#### ***4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa***

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

#### ***4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade***

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

#### ***4.3.4 – Estimação do valor do imóvel***

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

#### **4.4 – Método evolutivo**

**4.4.1** – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB). FC, \quad \text{onde:}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

**4.4.2** – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

#### **4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel**

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da *ABNT NBR 14653-4*.

##### **4.5.1 – Método da quantificação do custo**

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

##### **4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)**

**4.5.1.2a – Vistoria :** Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

##### **4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção**

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio :

$$S = Ap + S^n (A_{qi} \cdot P_i) , \quad \text{onde :}$$

**S** é a área equivalente de construção;

**Ap** é a área construída padrão;

**A<sub>qi</sub>** é a área construída de padrão diferente;

**P<sub>i</sub>** é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na *ABNT NBR 12721*.

#### **4.5.1.2c – Estimação do custo de construção**

Pode ser aplicada a equação a seguir :

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)] (1 + A) (1 + F) (1 + L)}{S}$$

**C** é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

**CUB** é o custo unitário básico;

**OE** é o orçamento de elevadores;

**OI** orçamento de instalações especiais como : geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, urbanização,

**Ofe** é o orçamento de fundações especiais;

**Ofd** é o orçamento de fundações diretas;

**S** área equivalente de construção, conforme *ABNT NBR 12721*;

**A** é a taxa de administração da obra;

**F** % relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

**L** % correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

#### ***4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado***

##### ***4.5.1.3a – Vistoria detalhada***

Tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

##### ***4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos***

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

##### ***4.5.1.3c – Pesquisa de custos***

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas

##### ***4.5.1.3d – Depreciação física***

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação.

##### ***4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria***

O custo da reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

#### **4.5.2 – Método comparativo direto de custo**

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO,** é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

## **5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :**

A pesquisa de valores foi composta por **19 (dezenove) elementos**, todos referentes a vendas de apartamentos com **1 (um) dormitório**, na mesma região da unidade avalianda e com as mesmas características.

Para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 independentes e 01 dependente, conforme a seguir :

### **5.1 – Variáveis adotadas - descrição :**

**VALOR TOTAL** - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em reais.

**Obs.:** Foi deduzido um percentual de 5% sobre o valor postulado pelos proprietários e corretores, em razão da superestimativa citada no sub-item 4.1.2 da pág. 9 deste laudo.

**VALOR UNITÁRIO** - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em R\$/m<sup>2</sup> de área construída, com deságio de 5%.

**ÁREA TOTAL** - Variável independente quantitativa que expressa a área construída (privativa) em m<sup>2</sup>.

**TOTAL VAGAS** - Variável independente qualitativa codificada que expressa a quantidade e a qualidade de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma :

o imóvel não possui vaga para automóveis (0,1); **o imóvel possui vaga coletiva e insuficiente (50)**; imóvel possui uma vaga coberta e/ou demarcada (70).

**Unidade avalianda = 50**

**SETOR URBANO** - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente.

**Índice Fiscal local = 1.378,18**

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 19
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,8885017 / 0,8515862
- Coeficiente Determinação: 0,7894353
- Fisher-Snedecor: 15,00
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1  $\sigma$
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64  $\sigma$
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96  $\sigma$

**Outliers do Modelo: 0**

| <u>Variáveis</u> | <u>Equação</u> | <u>t-Observado</u> | <u>Sig.</u> |
|------------------|----------------|--------------------|-------------|
| • Área Total     | $x^2$          | -1,58              | 14,08       |
| • Total Vagas    | $x$            | 3,88               | 0,22        |
| • Setor Urbano   | $1/x^2$        | 3,89               | 0,21        |

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unitário = (  $+22243655,12 - 2661,039044 * \text{Área Total}^2 + 213952,0487 * \text{Total Vagas} + 1,103448556E+012 / \text{Setor Urbano}^2$  )<sup>1/2</sup>

| <u>Correlações entre variáveis</u> | <u>Isoladas</u> | <u>Influência</u> |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| • Área Total                       |                 |                   |
| Total Vagas                        | -0,00           | 0,29              |
| Setor Urbano                       | 0,09            | 0,37              |
| Valor Unitário                     | -0,16           | 0,41              |
| • Total Vagas                      |                 |                   |
| Setor Urbano                       | 0,31            | 0,42              |
| Valor Unitário                     | 0,71            | 0,75              |
| • Setor Urbano                     |                 |                   |
| Valor Unitário                     | 0,69            | 0,75              |

**Grau de fundamentação e precisão**

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004 :

| Item | Descrição                                                                                                                                       | Grau                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                 | III                                                                                                  | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                              | Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)                                           | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2    | Coleta de dados de mercado                                                                                                                      | Características conferidas pelo autor do laudo                                                       | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo                                                                                                                                                                                                                                     | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3    | 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 (2 pontos)                                                                                                                                                                                                                                                | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                              | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)                                                                                                                                                                                                        | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5    | Extrapolação                                                                                                                                    | Não admitida (3 pontos)                                                                              | 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 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para | 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 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente |
| 6    | Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                  | 20% (2 pontos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7    | Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados                                                                | 1%                                                                                                   | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10% (1 ponto)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 14 pontos: Grau I.**

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

| Grau                                      | III                                             | II                               | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 18                                              | 11                               | 7                          |
| Itens obrigatórios no grau Correspondente | 3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |

**Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear**

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

**Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação "I" e grau de precisão "III" conforme Norma NBR 14.653-2/2004.**

**6 – CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO :**

Dentre os valores mínimo, médio e máximo indicados no **Anexo "2"**, considerando o estado de conservação e a localização do imóvel avaliando, concluímos que o seu valor de mercado é de

**R\$ 239.584,61**

***(duzentos e trinta e nove mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e sessenta e um centavos) - válido para maio/2026***

Nada mais havendo a acrescentar, tendo cumprido com o mister designado, o signatário encerra o presente **laudo de avaliação**, que segue digitado no anverso de 25 (vinte e cinco) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 08 de maio de 2026

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
**Perito Judicial**