ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Origem:	***3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP***
Processo:	***1012068-93.2021.8.26.0562***
Ação:	***Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício***
Requerente:	***Condomínio Edifício Cristiane***
Requerido:	***Denise D'Auria Tardeli e outro***
Mês de Referência:	***Novembro/2.025***

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação em epígrafe, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exª. o seguinte

L A U D O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

1ª) PARTE - PRELIMINARES

1.1 – Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia às fls. 375 e 384 dos autos.

A presente perícia tem por objetivo a avaliação do valor de mercado do imóvel sito a Avenida Conselheiro Nébias, nº 651 – apartamento nº 409, no Bairro Boqueirão, município de Santos/SP.

1.2 – Considerações Gerais

O Laudo de Avaliação de imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;

- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Inicial do processo (fls. 1/3 dos autos)

O Condomínio-Autor alega que as Rés são proprietárias da unidade autônoma nº 409 do próprio condomínio.

Afirma também que as Rés não vêm cumprindo com as prestações condominiais, totalizando o débito de R$ 19.623,66 (dezenove mil, seiscentos e vinte e três reais e sessenta e seis centavos), relativo aos meses de março a dezembro/2019, janeiro a dezembro/2020 e janeiro a abril/2021, acrescidas de correção monetária e juros de mora.

Junta documentos às fls. 4/165 dos autos.

2.2 – Petição Intermediária (fls. 275 dos autos)

O Condomínio-Autor pugna pela penhora *online* de valores existentes nas contas bancárias e investimentos até o limite de R$ 49.002,59 (quarenta e nove mil e dois reais e cinquenta e nove centavos) e a pesquisa de veículos em nome das Rés.

Junta documentos às fls. 276/280 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

2.3 – Decisão Judicial (fls. 281/282 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juízo indefere a pesquisa em nome da coexecutada Espólio de Alda Povoa Maraccini e determina que proceda à indisponibilidade de ativos financeiros existentes em nome da coexecutada Denise D'Auria Tardeli e se infrutífera, o bloqueio de veículos.

2.4 – Petição Intermediária (fls. 298/302 e 317/318 dos autos)

A Ré Denise D'Auria Tardeli afirma que teve suas contas e valores bloqueados e que não satisfaz o suposto crédito do Condomínio-Autor.

Pugna pela antecipação da tutela, pois necessita dos valores bloqueados e dos desbloqueios de suas contas para seu próprio sustento.

Junta documentos às fls. 303/312 e 319/325 dos autos.

2.5 – Decisão Judicial (fls. 314 e 326 dos autos)

Em sua decisão, o MM Juízo defere os benefícios da gratuidade de justiça para a Ré e defere o pedido de levantamento dos valores bloqueados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

2.6 – Certidão – Proposta de Autocomposição Apresentada (fls. 357 dos autos)

O Oficial de Justiça afirma que o Espólio-Réu alegou fazer jus a 25% do apartamento em questão e apresentou proposta de autocomposição, propondo entregar a posse do imóvel ao condomínio e assim, através dos valores de locações, o valor da dívida possa ser quitado.

2.7 – Petição Intermediária (fls. 363/364 dos autos)

O Condomínio-Autor requer a penhora do imóvel gerador do débito, a avaliação e junta a planilha atualizada de débitos no valor de R$ 65.508,67 (sessenta e cinco mil, quinhentos e oito reais e sessenta e sete centavos), acrescidos de juros, multas e despesas processuais.

Junta documentos às fls. 365/374 dos autos.

2.8 – Decisão Judicial (fls. 375 e 384 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz determina a lavra de penhora e nomeia este Perito para a avaliação do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

2.9 – Petição Intermediária (fls. 391 dos autos)

O Condomínio-Autor junta a planilha de cálculo atualizado na quantia de R$ 82.965,81 (oitenta e dois mil, novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS

3.1 – Vistoria

Com agendamento oficial (vide petição de fls. 443/444), o Perito dirigiu-se ao local na data definida de 27/11/2.025 e pode adentrar ao imóvel, verificar as características construtivas e ainda fazer registros fotográficos.

3.2 – Situação

O imóvel pertence ao condomínio denominado Cristiane e situa-se na **Avenida Conselheiro Nébias, nº 651 – apartamento 409 – Bairro Boqueirão**, completada pela Rua Doutor Cesário da Mota, Rua Oswaldo Cruz e Rua Lobo Vianna.

Trata-se de local dotado dos melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública e rede de telefonia.

A região geo-econômica apresenta características mistas (residenciais e comerciais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br



Figura 01: Mapa ilustrativo de localização do imóvel – fonte: *Google Earth Pro*®.

3.3 – Características Particulares

Trata-se de imóvel composto por terreno e benfeitorias com as seguintes características:

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca e testada para a Avenida Conselheiro Nébias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

II. Benfeitorias:

Caracteriza-se por unidade habitacional autônoma, integrante do Edifício Cristiane, sendo a unidade objeto deste trabalho correspondente a de número 409.

Como o objeto do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado da unidade citada anteriormente, não será dado maior aprofundamento na descrição e caracterização do edifício e do complexo como um todo e sim, mais precisamente, do imóvel citado.

As dimensões da unidade 409 constam na Matrícula sob nº 47.109 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 418/421 dos autos e são as seguintes:

- Área Bruta 101,70 m²;
- Área Útil 64,72 m²;
- Área Comum 36,98 m²;
- Fração Ideal 1,13 %.

A unidade 409 possui a seguinte disposição de cômodos e acabamentos: sala, hall, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

- **01 (uma) sala:** a sala possui piso cerâmico, paredes e tetos com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;

- **01 (um) hall de distribuição:** o hall possui piso cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida;

- **02 (dois) dormitórios:** os dormitórios possuem piso vinílico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;

- **01 (um) banheiro social:** o banheiro possui piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico, teto com pintura látex sobre massa corrida, esquadria em alumínio e louça branca;

- **01 (uma) cozinha:** a cozinha possui piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;

- **01 (uma) área de serviço:** a área de serviço possui piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

O imóvel possui uma idade real de 42 (quarenta e dois) anos e encontra-se em estado de conservação – "f" – necessitando de reparos simples a importantes – cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. (Quadro A – estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos/SP: 2007" do IBAPE/SP).

O padrão construtivo é classificado, segundo o referido estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos/SP: 2007" do IBAPE/SP, como "Apartamento Padrão Médio com Elevador".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 – Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como *o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.*

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- Método Comparativo Direto

- Método Involutivo

- Método Evolutivo

- Método da Capitalização da Renda

4.2 – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

4.2.1 – *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.1, define este método da seguinte forma:

> **"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

4.2.2 – *Método Involutivo*

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.2, define este método da seguinte forma:

> **"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto."**

4.2.3 – *Método Evolutivo*

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;

- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.3, define este método da seguinte forma:

> **"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."**

4.2.4 – *Método da Capitalização da Renda*

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.4, define este método da seguinte forma:

> **"Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis."**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – *Método Comparativo Direto do Custo*

A utilização deste método 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.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.3.1, define este método da seguinte forma:

> **"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."**

4.3.2 – *Método da Quantificação do Custo*

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto as fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.3.2, define este método da seguinte forma:

> **"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos."**

Para o caso em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado será adotado para efeito desta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos:2011 – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – NBR 14.653-1:2019 – ABNT;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2:2011 – ABNT;
- Estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo IBAPE/SP.

5.2 – Valor do Imóvel

No caso presente, para determinação do valor de mercado do imóvel, empregar-se-á a **Metodologia da Inferência Estatística**, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

A Inferência Estatística define como modelo de regressão, aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciantes.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

As quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdivididas em discretas (números inteiros) ou contínuas (valores fracionários).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

As qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, podendo ser subdivididas em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

5.3 – Cálculos

O valor do imóvel será obtido através da expressão:

$$V_I = (A_u \times V_u)$$

onde:

V_I = Valor do imóvel (R$);
A_u = Área útil (m²);
V_u = Valor básico unitário médio (R$/m²).

5.4 – Área Útil

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$\mathbf{A_u = 64{,}72\ m^2}$$

5.5 – Valor Unitário Médio

Para sua determinação, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

- **Variável 1:** ÁREA ÚTIL, expressa em metros quadrados (m²);

- **Variável 2:** ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO**:** variável padrão depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsoletismo e do estado de conservação) das amostras utilizadas, grandeza adimensional;

- **Variável 3:** ÍNDICE FISCAL, extraído da Planta Genérica de Valores de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R$/m².

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como área total, andar em que se localiza, número de dormitórios etc., cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

5.6 – Pesquisa Imobiliária

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 16 (dezesseis) elementos, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo.

5.7 – Análise Estatística

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SisDEA), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente "Valor Total" – e os valores das variáveis independentes já citadas.

Para a determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel em função da sua área útil, do seu índice de padrão depreciado e do seu índice fiscal, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cuja função de regressão é do tipo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Valor Total = e^(

+11,02498065

+0,5105516024 * ln (Área Útil)

-0,01460705093 / Padrão Dp²

-579960,2455 / Índice Fiscal²)

Toda a Análise Estatística é objeto de anexo do presente laudo.

A análise do modelo inferido revela ser o mesmo coerente em função das variáveis utilizadas, podendo através dela verificar a circunstância lógica, que quanto maior a área útil, maior o índice de padrão depreciado e maior o índice fiscal, o valor total do imóvel também é maior.

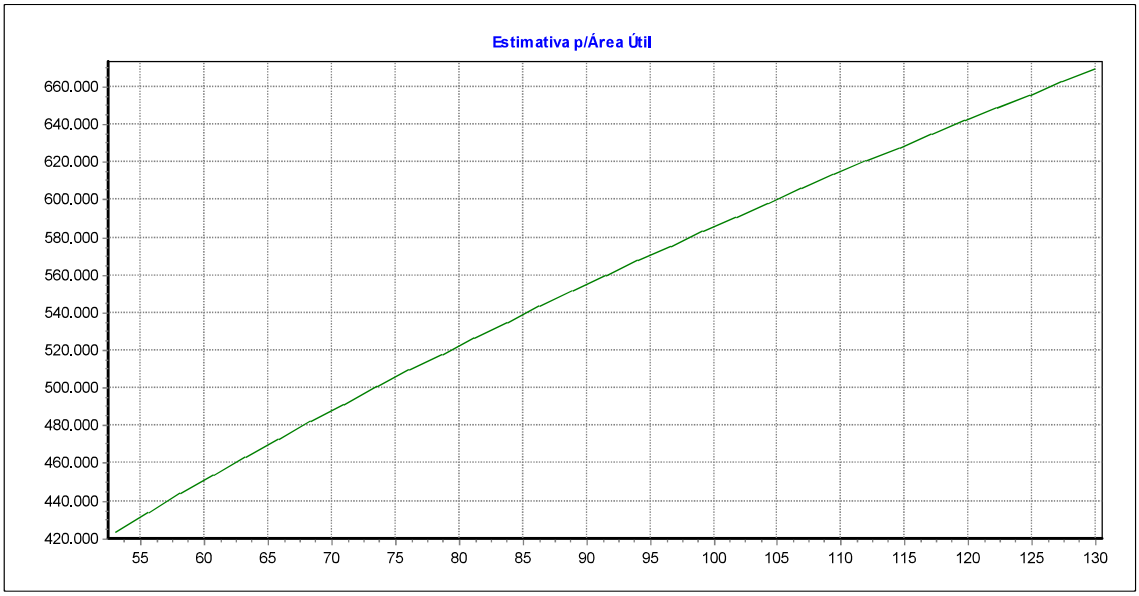


Figura 02: Gráfico da tendência da área útil em relação ao valor total.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

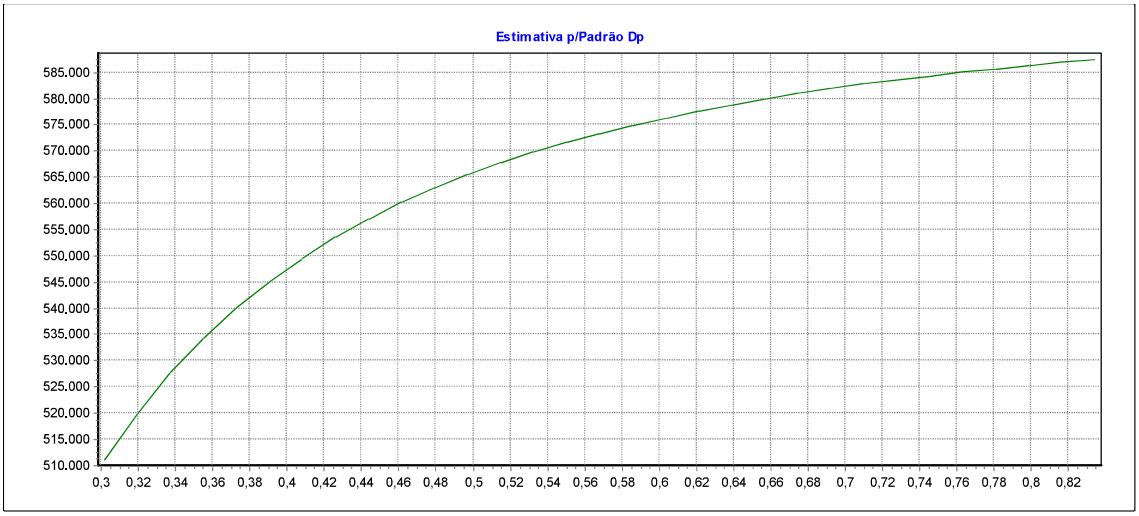


Figura 03: Gráfico da tendência do índice de padrão depreciado em relação ao valor total.

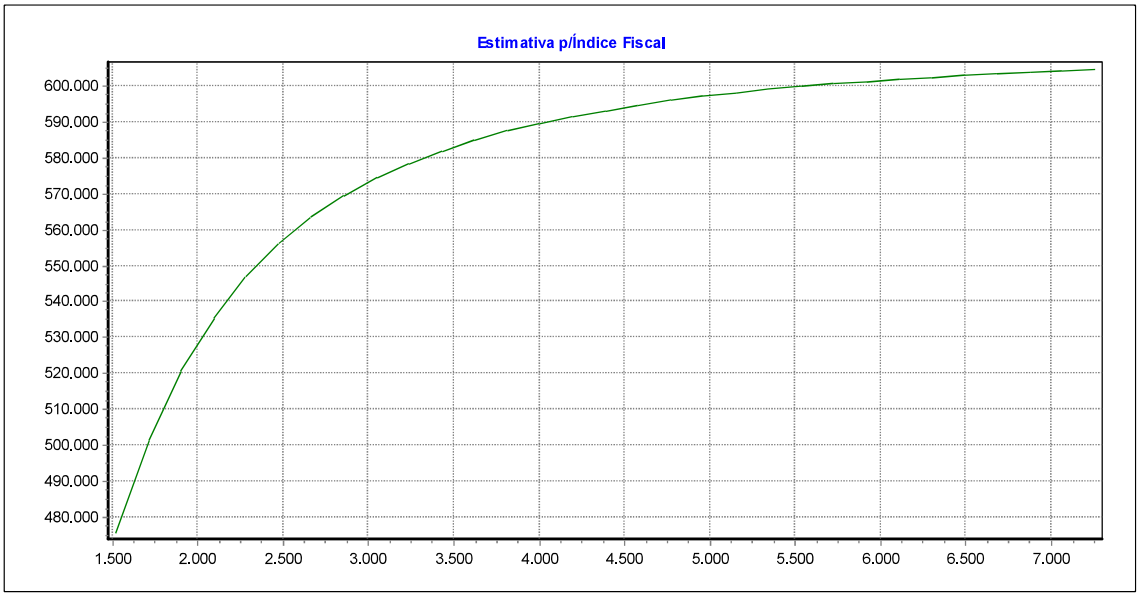


Figura 04: Gráfico da tendência do índice fiscal em relação ao valor total.

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8321069, isto é, existe uma probabilidade de 83,21% da variação do valor total do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Testadas as hipóteses de que o regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores aos níveis expressos pelas Normas (o regressor da área útil foi de 0,01, o regressor do índice de padrão depreciado foi de 9,16 e o regressor do índice fiscal foi de 0,40). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário do imóvel.

Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores ao recomendado pelas normas técnicas, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as duas variáveis independentes.

Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que eles são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

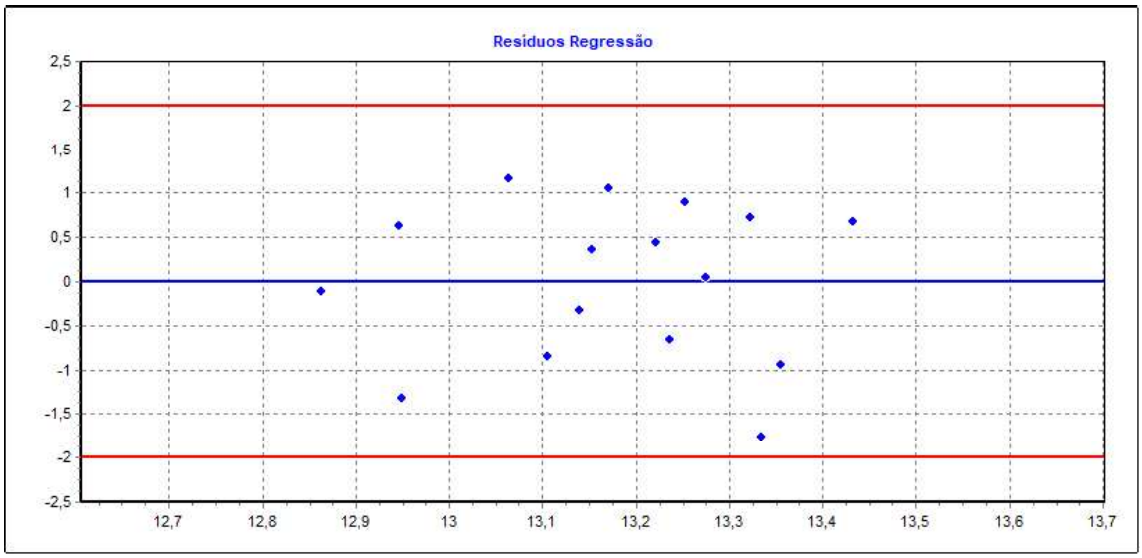


Figura 05: Gráfico dos resíduos de regressão.

Também o Teste da Distância de Cook não detectou pontos influenciantes, dando confiabilidade ao modelo.

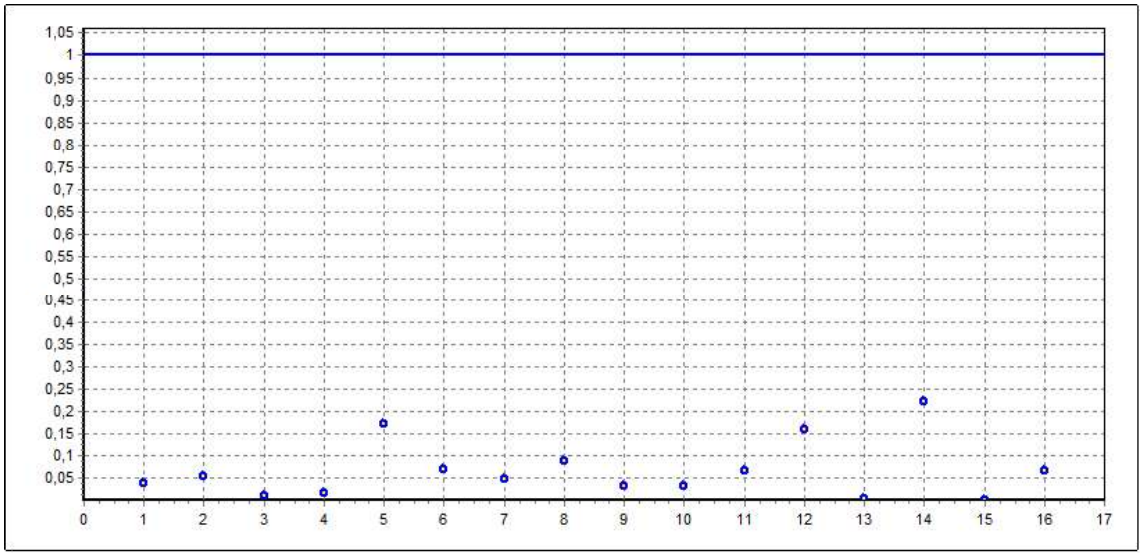


Figura 06: Gráfico da distância de Cook.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Outro ponto importante a ser analisado, em atendimento ao item 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2:2011, é o poder de predição do modelo estudado, que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, confirmando a homogeneidade da amostra utilizada.

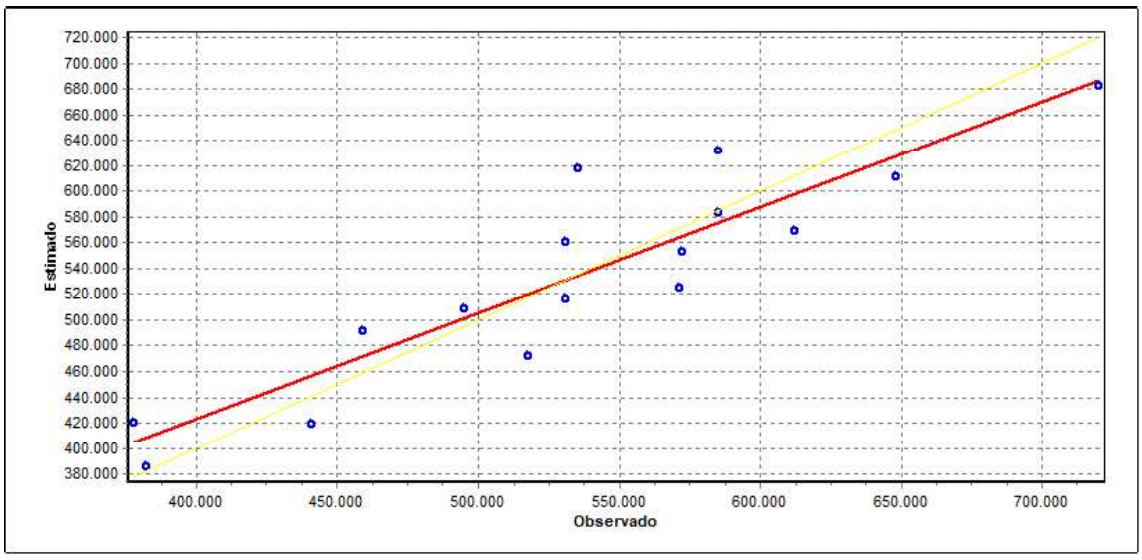


Figura 07: Gráfico do poder de predição do modelo.

Analisando-se este gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor total na região do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

5.8 – Valor Básico Unitário – Cálculo

Para se obter o valor básico unitário do imóvel avaliando, dever-se-á substituir no modelo encontrado os seguintes dados:

- Área Útil.....= 64,72 m²;
- Índice de Padrão Depreciado..... = 0,6288;
- Índice Fiscal..... = R$ 4.057,00/m².

Substituindo-se os dados na função de regressão, tem-se:

V_u (mínimo) = R$ 6.873,73/m²

V_u (médio) = R$ 7.370,53/m²

V_u (máximo) = R$ 7.903,23/m²

É importante esclarecer que no modelo avaliatório foi devidamente contemplada a influência da superestimativa dos valores em oferta.

Sendo assim, o valor final será da ordem de:

V_u = R$ 7.370,53/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

5.9 – Valor do Imóvel

Portanto, o valor do imóvel será obtido conforme item 5.3:

$$V_I = (A_u \times V_u)$$

$$V_I = 64{,}72\ m^2 \times R\$\ 4.057{,}00/m^2$$

$$\mathbf{V_I = R\$\ 477.020{,}53}$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, tem-se:

R$ 480.000,00
(Quatrocentos e Oitenta Mil Reais)
Base: Novembro/2.025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

6ª) PARTE – COMENTÁRIOS FINAIS

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

7ª) PARTE - CONCLUSÃO

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, Nº 651, APARTAMENTO 409 – MUNICÍPIO DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – OUTUBRO/2.025, É DE:

R$ 480.000,00

(Quatrocentos e Oitenta Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

8ª) PARTE - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, composto por 35 (trinta e cinco) folhas, bem como o relatório fotográfico e demais documentos que fazem parte de anexos e, estando esta última folha, datada e assinada pelo signatário.

Santos, 12 de janeiro de 2.026.



Engº Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA 0601341350
Membro Titular do IBAPE/SP n° 1.288
Diretor do IBAPE/SP 2006/2009 - 2020/2021
Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2017/2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

9ª) PARTE – RELAÇÃO DE ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – PESQUISA IMOBILIÁRIA

III – ANÁLISE ESTATÍSTICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

ANEXO I:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 1: Vista da fachada frontal do Edifício Cristiane.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 2: Vista da porta de acesso à unidade nº 409.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 3: Vista geral hall de distribuição do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 4: Vista geral da sala/living do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 5: Vista de um dos dormitórios do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

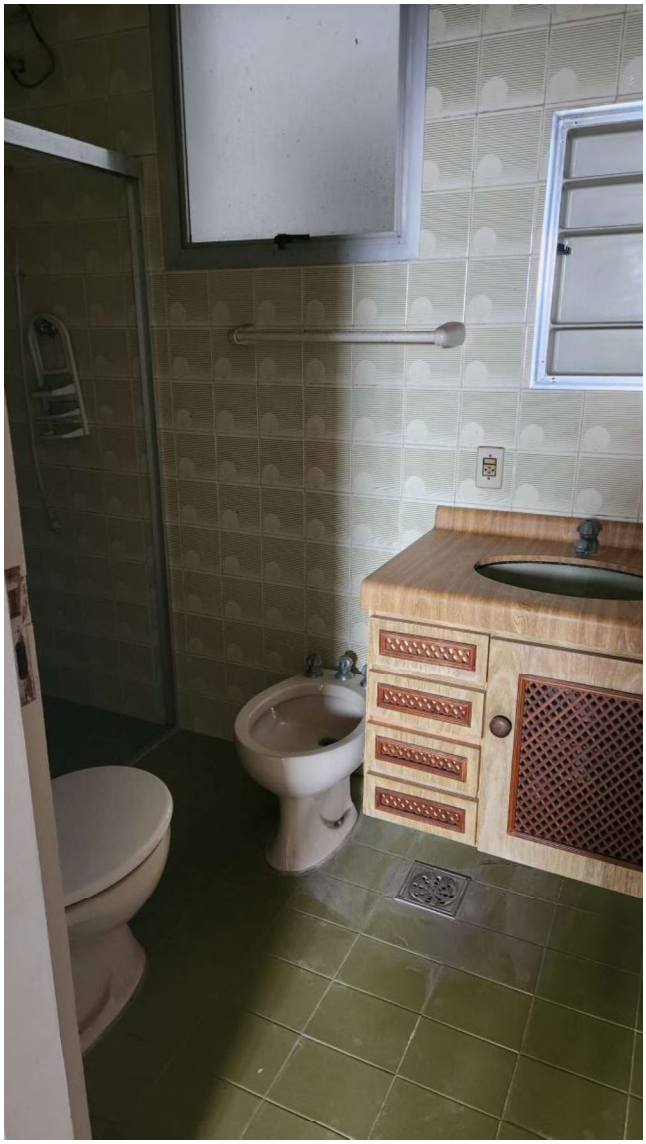
FOTO 6: Vista do outro dormitório do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 7: Vista do banheiro social do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 8: Vista da cozinha do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

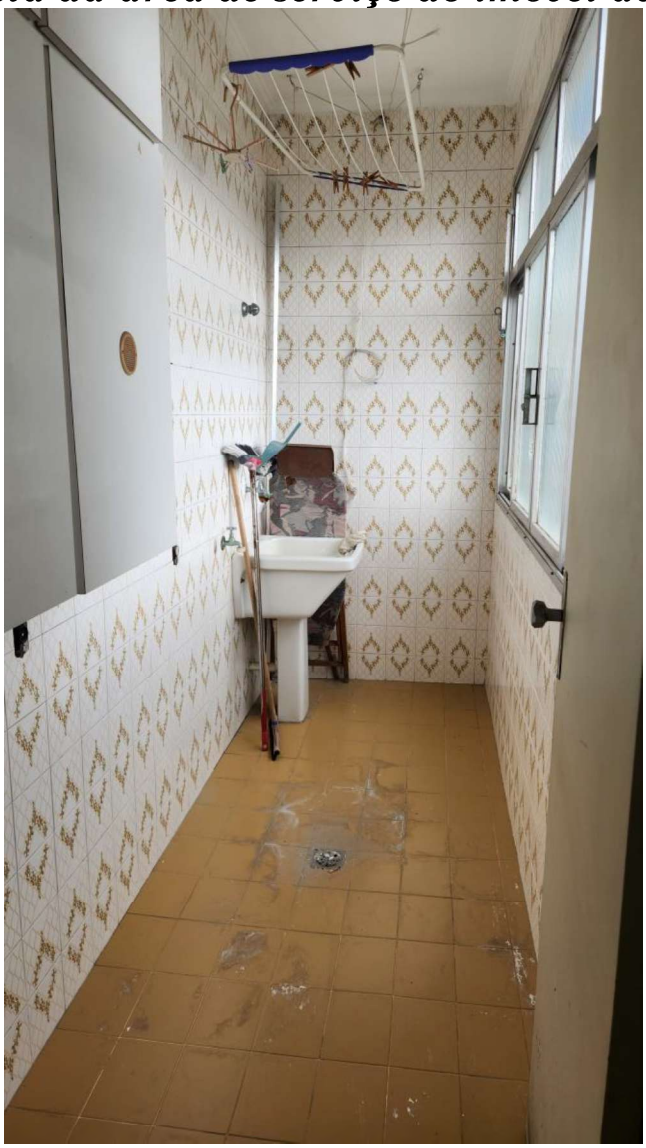
FOTO 9: Idem foto anterior, por outro ângulo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 10: Vista da área de serviço do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

ANEXO II:

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041

Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP

Email : ag.braga@uol.com.br

Dado			Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Útil	Padrão Dp	Índice Fiscal	Valor Total
1	☑	☐	Rua Dona Ana Nery. nº 46	Maraú	Apollo-On	(13) 3568-6268	94.00	0.8345	1.630.00	459.000.00
2	☑	☐	Avenida Vicente de Carvalho. nº 68	Gonzaga	Roda Imóveis	(13) 3327-3538	126.00	0.5393	7.260.00	720.000.00
3	☑	☐	Rua Saturnino de Brito. nº 177	Maraú	Apollo-On	(13) 3568-6268	105.00	0.7027	1.630.00	531.000.00
4	☑	☐	Avenida Siqueira Campos. nº 800	Boqueirão	Alabi Negócios Imobiliários	(13) 3289-8564	77.00	0.3987	7.178.00	495.000.00
5	☑	☐	Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva. n 51	Maraú	Família Imóveis	(13) 3232-1954	74.00	0.8165	1.519.00	378.000.00
6	☑	☐	Avenida Conselheiro Nébias. 764	Boqueirão	Fabiana Pacheco de Almeida	(13) 97414-1999	110.00	0.5790	4.744.00	585.000.00
7	☑	☐	Avenida Conselheiro Nébias. 751	Boqueirão	Falcão Assessoria Imobiliária	(13) 97415-5664	92.00	0.5135	4.744.00	612.000.00
8	☑	☐	Avenida Barão ce Penedo. 8	José Menino	Família Imóveis	(13) 3232-1954	115.00	0.3020	2.976.00	572.400.00
9	☑	☐	Rua Bento de Barros. 73	Maraú	TGarante	(11) 2966-8184	70.00	0.7027	1.630.00	441.000.00
10	☑	☐	Rua Doutor Eovdio Martins. 18	Ponta da Praia	R3 Imóveis	(13) 3233-1410	109.00	0.6828	2.969.00	648.000.00
11	☑	☐	Rua Professor Praiá da Silva. nº 27	Aparecida	Chave Santos Imóveis	(13) 3227-3467	74.00	0.7223	2.106.00	517.950.00
12	☑	☐	Avenida Presidente Wilson. nº 2015	José Menino	Família Imóveis	(13) 3232-1954	111.00	0.3020	4.198.00	531.000.00
13	☑	☐	Avenida Senador Pinheiro Machado. nº 709	Campo Grande	Família Imóveis	(13) 3232-1954	53.00	0.7027	1.907.00	382.500.00
14	☑	☐	Rua Professor Dr. Olavo de Paula Borges. nº 47	Ponta da Praia	Priscila Barroso	(13) 98115-2086	110.00	0.7608	2.969.00	535.500.00
15	☑	☐	Rua Amazonas. nº 104	Campo Grande	Família Imóveis	(13) 3232-1954	130.00	0.6421	1.705.00	585.000.00
16	☑	☐	Rua Dr. Carvalho de Mendonca. nº 561	Campo Grande	Família Imóveis	(13) 3232-1954	106.00	0.6828	1.688.00	571.500.00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

ANEXO III:

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9121989 / 0,9039420
Coeficiente de determinação:	0,8321069
Fisher - Snedecor:	19,82
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	75%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,388	3	0,129	19,825
Não Explicada	0,078	12	0,007	
Total	0,466	15		

Equação de regressão:

ln (Valor Total) = +11,02498065 +0,5105516024 * ln (Área Útil) -0,01460705093 / Padrão Dp² -579960,2455 / Índice Fiscal²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Útil	ln(x)	5,74	0,01
Padrão Dp	$1/x^2$	-1,83	9,16
Índice Fiscal	$1/x^2$	-3,55	0,40
Valor Total	ln(y)	26,72	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Útil	Isoladas	Influência
Padrão Dp	0,26	0,46
Índice Fiscal	-0,31	0,54
Valor Total	0,81	0,86

Correlações parciais para Padrão Dp	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,53	0,63
Valor Total	0,20	0,47

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Total	-0,59	0,72

Dados para a projeção de valores:

- Área Útil = 64,72
- Padrão Dp = 0,6288
- Índice Fiscal = 4.057,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário
- Mínimo = 6.873,73
- Médio = 7.370,53
- Máximo = 7.903,23

•Valor Total
- Minimo (6,74%) = 444.867,68
- Médio = 477.020,53
- Máximo (7,23%) = 511.497,22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/01/2026 às 12:40 , sob o número WSTS26700031427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012068-93.2021.8.26.0562 e código suJAfHOO.