



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

Processo: 1020436-28.2020.8.26.0562
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Assunto: Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Douradinho
Executado: Boris Dias Custodio
TerIntCer Juízo de Direito da Comarca de São José dos Campos/SP
Gestor Fernando Jose Cerello Gonçalves Pereira
Interesdo. Thiago Lopes Gonçalves

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.ex.ª requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 02 pertencente ao Condomínio Edifício Douradinho sito à Rua Alagoas nº 63, Gonzaga – Santos/SP – CEP 11065-120, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 29 de OUTUBRO de 2025.

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



LAUDO TÉCNICO

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

1- HISTÓRICO

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

2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 398 / 400 *verbis*:

fls. 398

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

DECISÃO PENHORA DE BEM IMÓVEL – AVALIAÇÃO- E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Processo nº: 1020436-28.2020.8.26.0562
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial -Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Douradinho
Executado: BORIS DIAS CUSTODIO, CPF 090.024.088-11

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

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula n.º 31.615 do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 390/395), em nome de **BORIS DIAS CUSTODIO**.

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

SERVIRÁ A PRESENTE DECISÃO, ASSINADA DIGITALMENTE, COMO TERMO DE CONSTRIÇÃO.

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

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

Levando em consideração que a avaliação do imóvel depende de conhecimentos especializados, **nomeio** o(a) **Eng.º ANDRIEY STORTE**.

Intime-se o Avaliador Judicial, por e-mail, para que, em 5 dias, apresente:

Assinado por REJANE RODRIGUES LAGE. Livro ratos autos em 2/10/2024 às 07:17
http://us.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do. Informe o processo 1020436-28.2020.8.26.0562 e código bCOnfKmw

ENGENHARIA E PERÍCIA

FIGURA 1 FLS. 398 DOS AUTOS



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

3- LOCALIZAÇÃO

Unidade autônoma de n.º 81 pertencente ao Condomínio Residencial Manaíra e Residencial Imbassaí sito à Av. Presidente Wilson nº 134 – José Menino – Santos – CEP 11065-201.

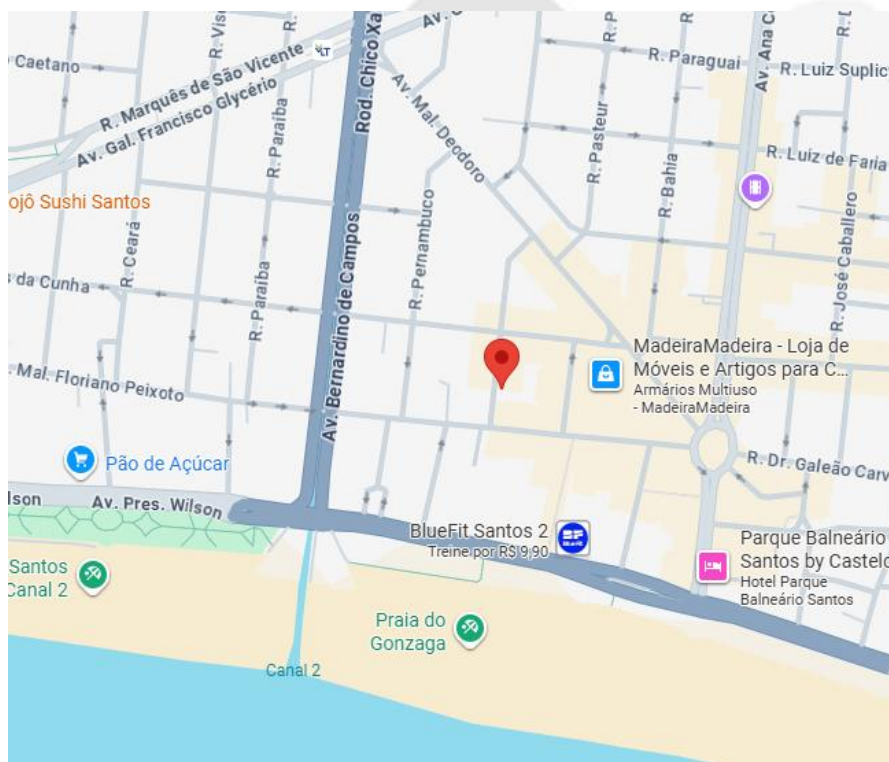


FIGURA 2 MAPA LOCALIZAÇÃO

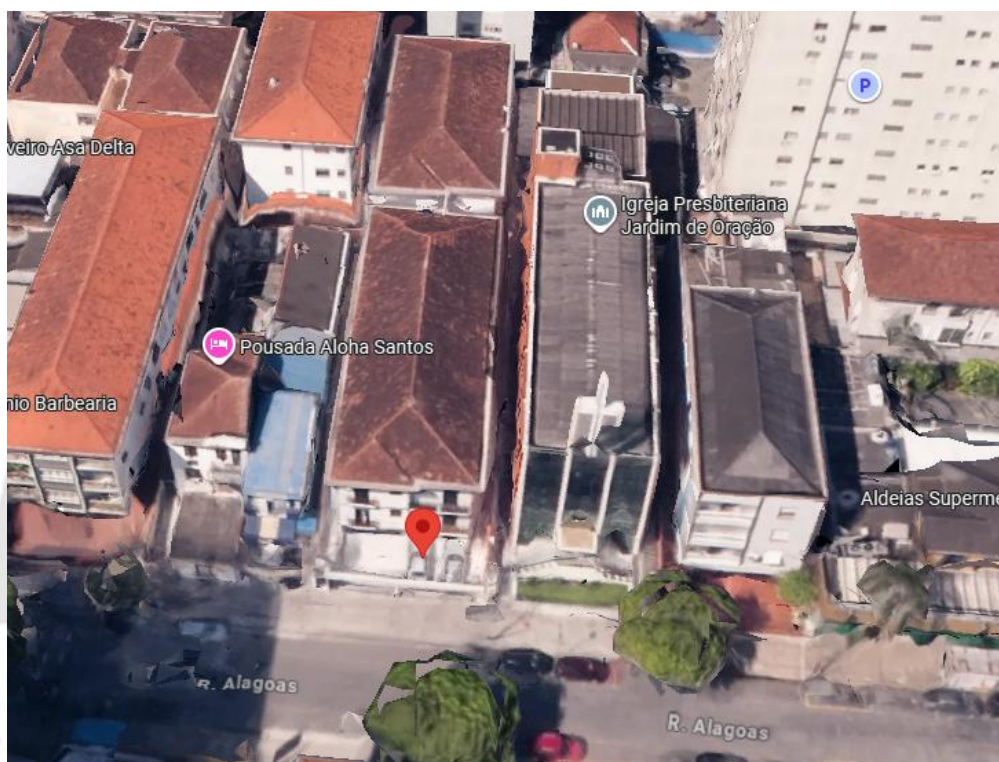


FIGURA 3 PROJECÇÃO 3D DO CONDOMÍNIO AUTOR



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

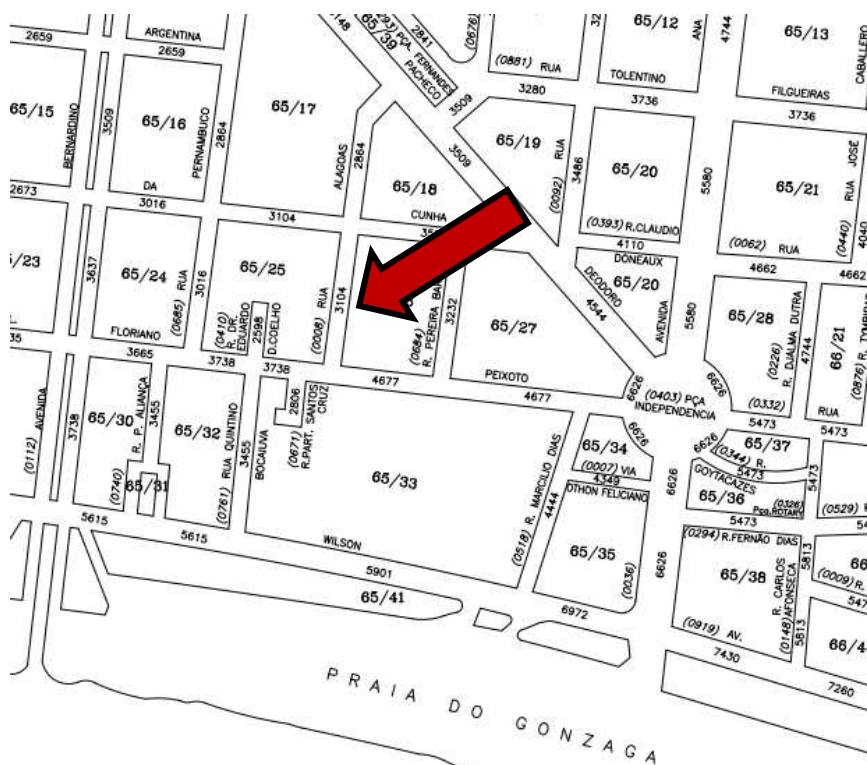


FIGURA 4 LOCALIZAÇÃO NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE SANTOS

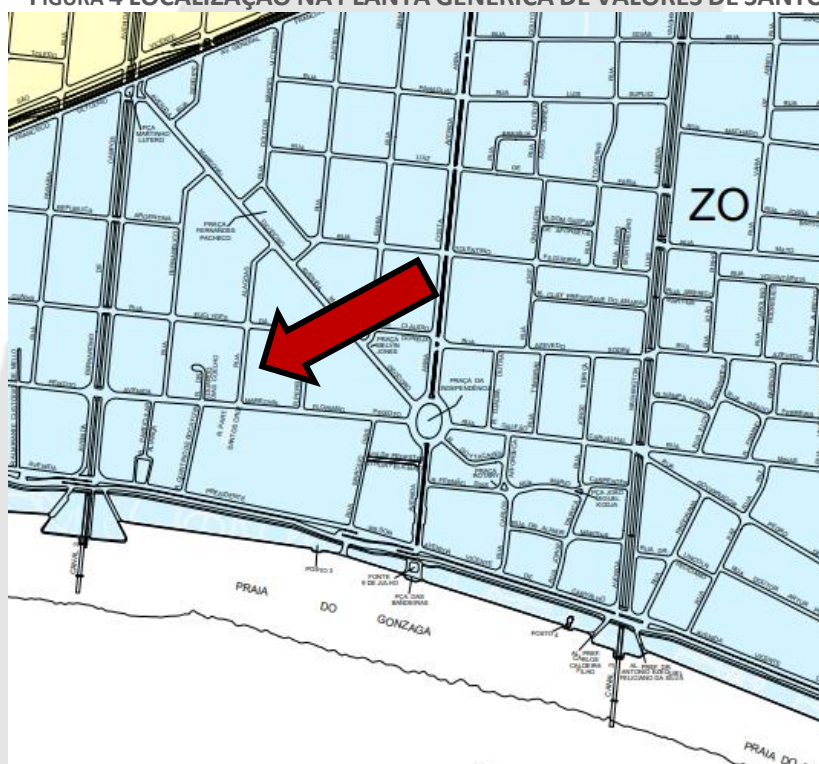


FIGURA 5 LOCALIZAÇÃO NO ZONEAMENTO DE SANTOS CONFORME A LEI COMPLEMENTAR N.º 1187/2022

ENGENHARIA E PERÍCIA



3.1 - CARATERÍSTICAS DA REGIÃO

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

A- Aspectos Físicos e Condições Ambientais:

- Topografia plana
- Meio urbano
- Local pouco arborizado

B- Melhoramentos Públicos:

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

C- Sistema Viário:

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

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

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

4- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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



5- METODOLOGIA

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

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

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

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

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

6- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

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

7- DA AVALIAÇÃO

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

Item	Nome	Função	Documento
01	Bruno Aleixandre Varella	Ocupante Imóvel In Lide	CPF 484.811.748-82
02	Nívio Christiano Jensen Júnior	Síndico	RG 16.248.163-9

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



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

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

8- DOS EXAMES

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

8.1 – DADOS IMÓVEIS

Descrição dos imóveis baseada nas informações contidas aos autos a fls. 437, verbis:



Valde aqui
este documento

fls. 437

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 31.615

FOLHA 01

CNM123745.2.0031515-16

COMARCA DE SANTOS

Santos, 30 de agosto de 19 91

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O APARTAMENTO N. 02, localizado no pavimento térreo do Bloco "A" do CONDOMÍNIO DOURADINHO, que recebeu o número 63 da rua Alagoas, com entrada pela área lateral esquerda de quem olha para o prédio, contendo dois quartos, sala, banheiro, cozinha, quarto de empregada, área de serviço e W.C., com a área total de 85,4985 mts.2., inclusive o depósito para autos, sendo 76,9397 mts.2., de área útil, confrontando pela frente com o apartamento no. 4 e com o hall, pelos fundos e lado esquerdo com as áreas descobertas do prédio e pelo lado direito com a garagem coletiva, cabendo-lhe uma parte ideal correspondente a 43,3424 ávos no terreno sobre o qual se assenta o edifício. - O terreno onde foi construído o prédio, acha-se, descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob no. 03, à margem da transcrição no. 61.528. - Cadastrado na Prefeitura Municipal sob No. 65.026.029.001. - **PROPRIETÁRIOS:** - JOAQUIM PINTO, português, aposentado, portador Cédula de Identidade para estrangeiro no. W089874-Y e sua mulher JESUSA RODRIGUES PINTO, brasileira, do lar, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos em comum no CPF. sob no. 196.670.518-20, domiciliados em Santos, rua Alagoas no. 63. - apto no. 02. - **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrita sob no. 05.354 neste Cartório. - Santos, 30 de agosto de 1.991. - *Renato de Araújo* - Renato de Araújo - Oficial Maior.

FIGURA 6 FLS. 435

ENGENHARIA E PERÍCIA



9- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel apresenta as seguintes características, conforme constatado pelos documentos encartados aos autos e informações evidências durante diligência:

Localização:	Rua Alagoas nº 63, Gonzaga
Utilização:	Complexo Residencial Multipavimentos
Unidade Avaliada:	• 02
Idade Real:	Data da Abertura: 28/01/1985 40 anos, 8 meses – (fonte: https://cnpj.biz/52257458000124)
Área Total:	• 121,2821 m² - (soma áreas da Fls.435)
Área Privativa:	• 76,9397 m² - (Fls.435)
Área Comum:	• 43,3424 m² - (Fls.435)
Descrição:	02 dormitórios, sala de estar, circulação interna, banheiro social, cozinha, área de serviço , W.C. e hall
Padrão conforme	Residencial de até 8 Pavimentos - Padrão Normal (R8 - N)

9.1- Layout do Imóvel In Lide

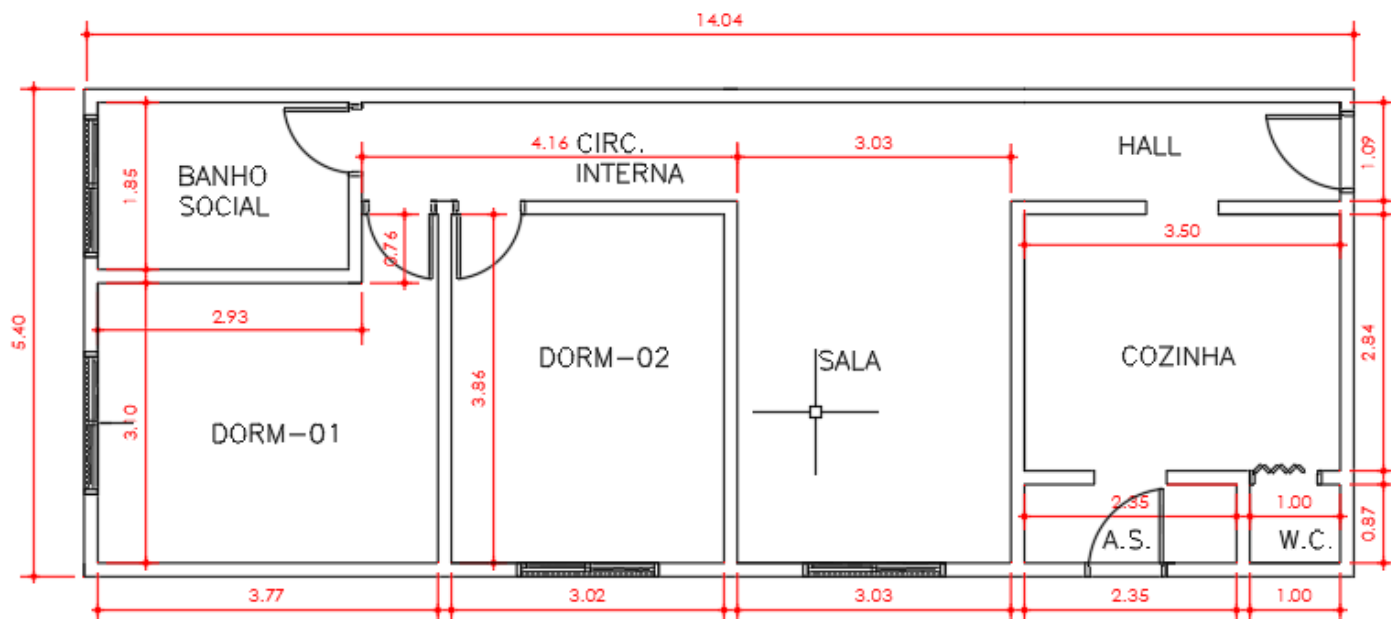


FIGURA 7 PLANTA BAIXA DO IMÓVEL IN LIDE SEM ESCALA FORNECIDO PELO REQUERIDO DURANTE DILIGÊNCIA

10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



Tabela Classificação de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação
A	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	Novo
B	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos que apresente apenas necessidade de uma demão de pintura para recompor sua aparência.	Entre Novo e Regular
C	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.	Regular
D	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.	Entre Regular e Reparos simples
E	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural . Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.	Reparos simples
F	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessário a substituição dos revestimentos de pisos e paredes de um ou outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	Entre Reparos simples e Importantes
G	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante substituição eventual das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes da maioria dos cômodos. Substituição ou reparos importantes da impermeabilização ou de telhas da cobertura.	Reparos importantes
H	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações elétricas e/ou hidráulicas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	Reparos importantes e sem valor
I	Edificação em estado de "colapso catastrófico" refere-se a uma situação de ruína total ou desmoronamento de um sistema ou estrutura.	Sem valor

FIGURA 8 TABELA DE ROSS-HEIDECKE

ENGENHARIA E PERÍCIA



11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA DO CONDOMÍNIO AUTOR



IMAGEM 2 PLACA DE USO DA GARAGEM DO CONDOMÍNIO AUTOR



IMAGEM 3 PORTA DE ACESSO AO IMÓVEL IN LIDE



IMAGEM 4 HALL DE ENTRADA



IMAGEM 5 COZINHA



IMAGEM 6 COZINHA

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 7 COZINHA



IMAGEM 8 W.C.

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 9 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 10 ÁREA DE SERVIÇO

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 11 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 12 ÁREA EXTERNA

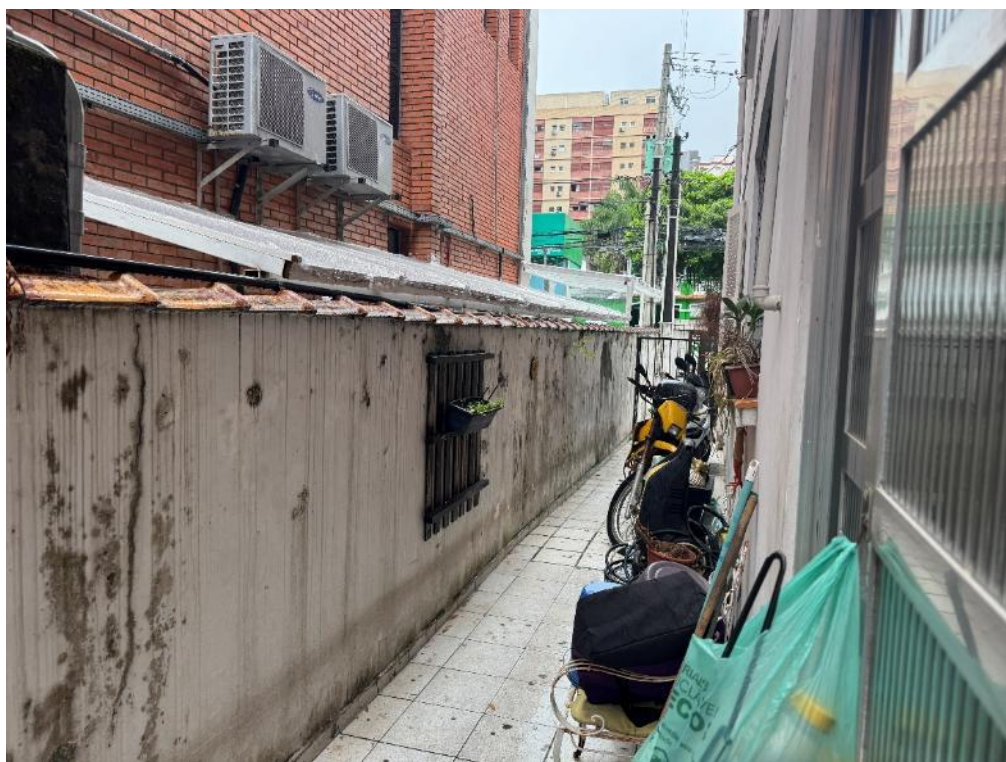


IMAGEM 13 ÁREA EXTERNA



IMAGEM 14 SALA DE ESTAR

ENGENHARIA E PERÍCIA

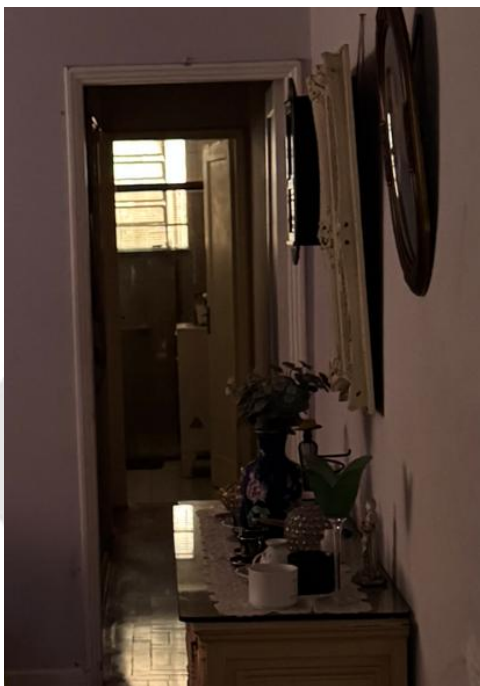


IMAGEM 15 CIRCULAÇÃO INTERNA



IMAGEM 16 BANHEIRO SOCIAL

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 17 DORMITÓRIO 01

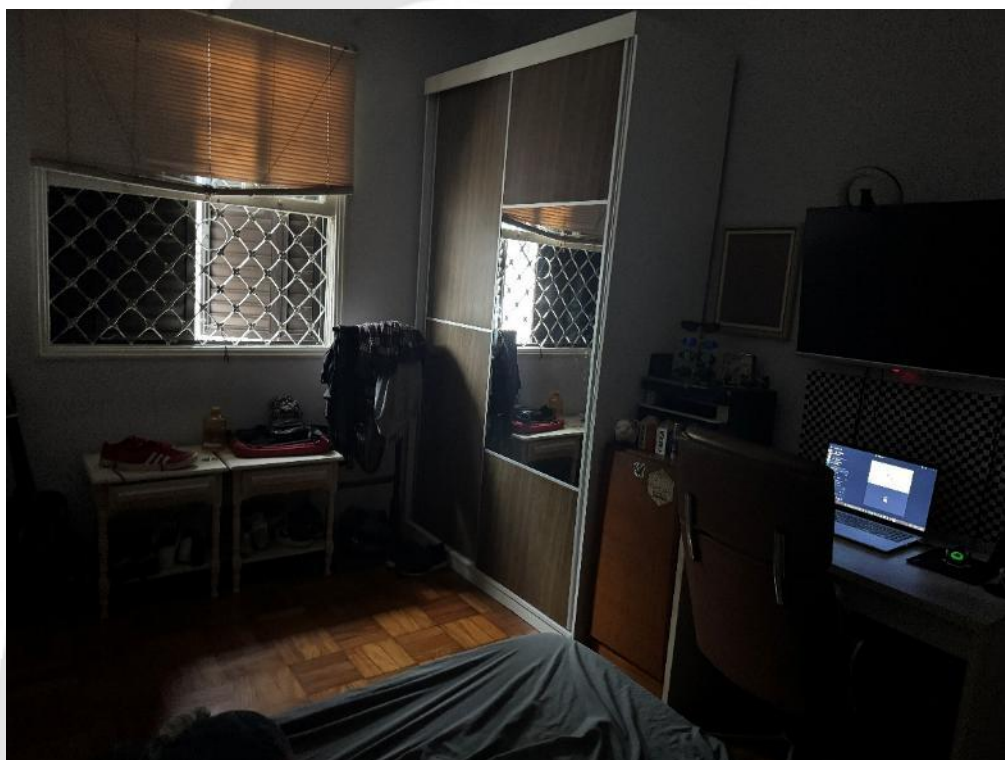


IMAGEM 18 DORMITÓRIO 01

ENGENHARIA E PERÍCIA

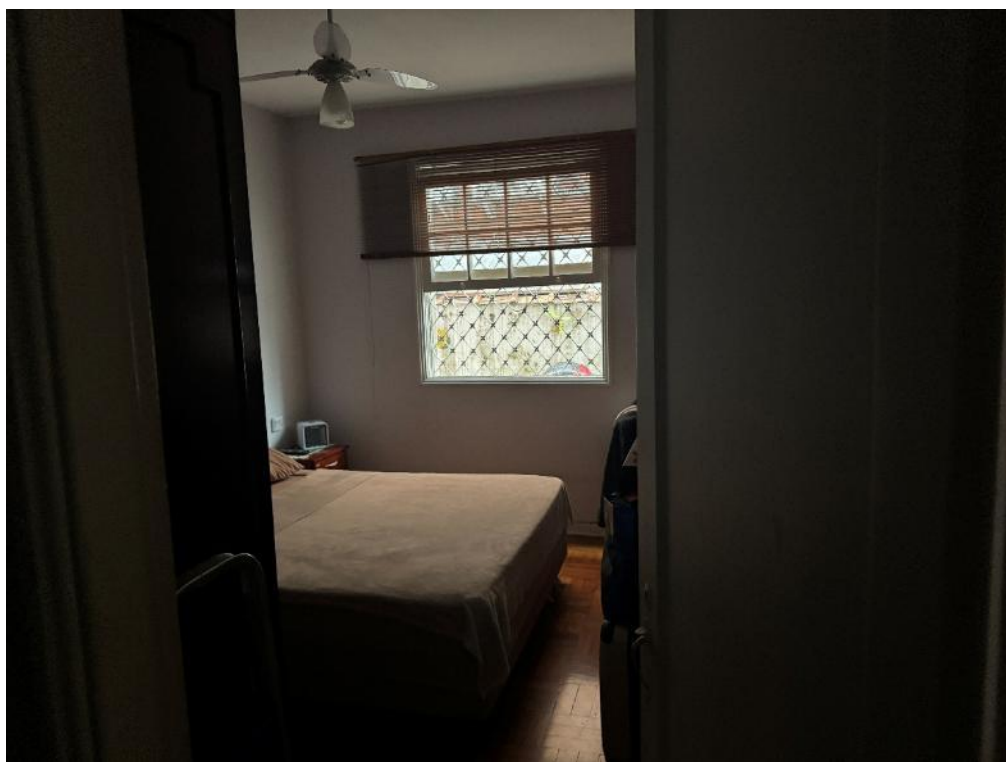


IMAGEM 19 DORMITÓRIO 02



IMAGEM 20 DORMITÓRIO 02

ENGENHARIA E PERÍCIA

**IMAGEM 21 DORMITÓRIO 02**

13- ESTUDO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

13.1 – Método Avaliatório Aplicado

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

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



13.2 – Planejamento da Pesquisa

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

13.3 – Levantamento de Dados de Mercado – Valores de Liquidação

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

- A pesquisa de valores de liquidação de mercado de imóveis foi toda concentrada na microrregião determinada pelo Perito.
- Os imóveis avaliados basicamente são constituídos de boas paredes e cobertura, onde os acabamentos são irrelevantes e têm pouca importância nos preços de venda, porque os proprietários acabam fazendo, ao seu gosto, adaptações necessárias a seu conforto pessoal ao longo do tempo. Portanto, esses fatores não foram considerados na determinação do valor de liquidação médio procurado para o apartamento em estudos.
- Os valores de venda pesquisados são aqueles fixados e firmados em oferta apresentados ao público em meio de pesquisa digital, que representa valor de liquidação praticados no mercado da mesma região e características, com localização similar.
- Foram pesquisados imóveis do mercado imobiliário da região, estando cada um dos elementos coletados com todas as suas informações nas planilhas juntadas neste laudo.
- Todas as fontes foram identificadas e foram declinadas nas respectivas planilhas que constam deste laudo.

13.4 – Elementos

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

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



13.4.1 – Delimitações dos Bairros Estudados

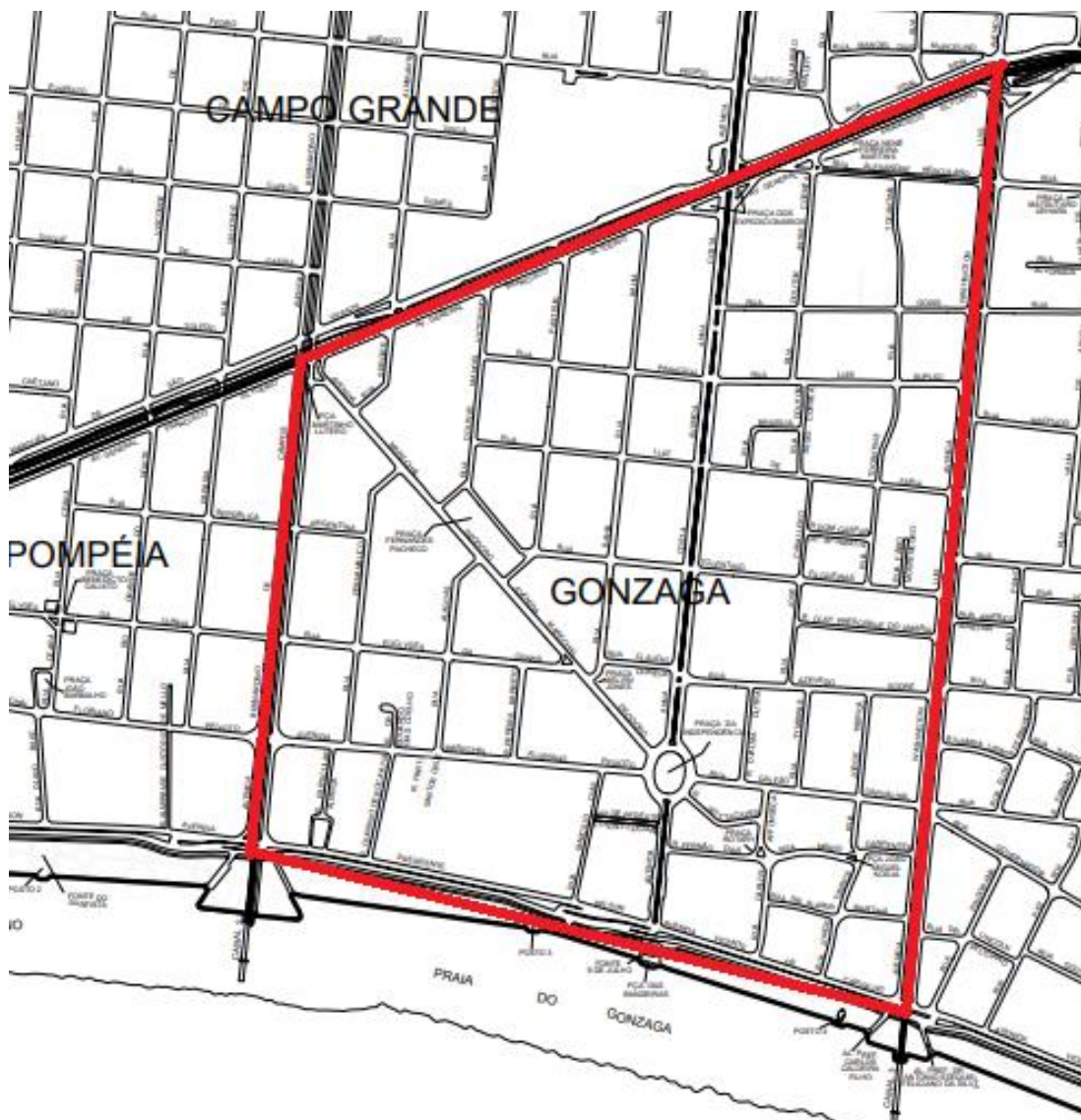


FIGURA 9 MICRORREGIÃO AVALIADA

A2S
ENGENHARIA E PERÍCIA



13.4.2 – Dados dos Elementos Levantados

Item	Endereço	Bairro	Área (m²)	Dorm.	W.C.	Vaga	Vista Mar	Estado Atual	Valor Uni. (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
1	Av. Mal. Floriano Peixoto, 80	Gonzaga	105	2	1	1	Não	Bom	5.714	600.000
2	Av. Mal. Floriano Peixoto, 123	Gonzaga	65	2	1	1	Não	Ruim	6.923	450.000
3	R. Quintino de Bocayuva, 9	Gonzaga	98	2	2	1	Sim	Regular	6.939	680.000
4	R. Quintino de Bocayuva, 28	Gonzaga	68	2	2	1	Sim	Ruim	10.294	700.000
5	R. Alagoas, 55	Gonzaga	119	3	2	1	Não	Regular	4.370	520.000
6	R. Alagoas, 63	Gonzaga	89	3	2	1	Não	Ruim	4.494	399.999
7	Av. Mal. Floriano Peixoto, 67	Gonzaga	120	4	3	0	Não	Bom	3.792	455.000
8	Av. Pres. Wilson, 39	Gonzaga	94	2	1	1	Sim	Ruim	6.170	580.000
9	Av. Pres. Wilson, 39	Gonzaga	65	2	1	1	Sim	Regular	7.615	495.000
10	Av. Pres. Wilson, 39	Gonzaga	65	2	2	1	Sim	Regular	8.450	549.280
11	Av. Pres. Wilson, 27	Gonzaga	76	2	1	1	Sim	Ruim	7.624	579.420
12	Av. Mal. Floriano Peixoto, 56	Gonzaga	120	2	2	1	Não	Regular	4.994	599.320
13	R. Marcílio Dias, 23	Gonzaga	66	2	1	0	Sim	Regular	6.356	419.480
14	Av. Pres. Wilson, 5	Gonzaga	82	2	2	1	Sim	Bom	8.293	680.000
15	Av. Pres. Wilson, 1	Gonzaga	58	2	1	1	Sim	Bom	9.983	579.000
16	R. Fernão Dias, 46	Gonzaga	113	2	2	0	Sim	Regular	5.752	650.000
17	R. Fernão Dias, 18	Gonzaga	108	2	2	0	Sim	Regular	6.111	660.000
18	R. Fernão Dias, 08	Gonzaga	108	2	2	0	Não	Bom	5.176	559.010
19	Av. Mal. Deodoro, 27	Gonzaga	85	2	2	1	Não	Regular	7.064	600.460
20	Av. Mal. Deodoro, 01	Gonzaga	68	2	1	1	Não	Bom	6.838	465.000
21	R. Pernambuco, 148	Gonzaga	103	2	4	2	Não	Bom	8.495	875.000
22	Av. Mal. Floriano Peixoto, 170	Gonzaga	107	2	2	1	Não	Regular	5.505	589.000
23	Av. Pres. Wilson, 52	Gonzaga	60	2	1	1	Não	Ruim	7.317	439.000
24	Av. Pres. Wilson, 56	Gonzaga	100	2	2	1	Sim	Regular	7.494	749.360
25	Av. Dr Bernardino de Campos, 671	Gonzaga	110	3	3	1	Sim	Regular	8.227	905.000
26	R. Pernambuco, 148	Gonzaga	109	2	3	1	Não	Regular	7.431	810.000
27	R. Alagoas, 38	Gonzaga	100	3	2	1	Não	Ruim	5.992	599.160
28	R. Tolentino Filgueiras, 160	Gonzaga	80	2	2	1	Não	Bom	6.625	530.000
29	Prç. Fernandes Pacheco, 23	Gonzaga	110	3	3	2	Não	Bom	8.404	924.490
30	Prç. Fernandes Pacheco, 05	Gonzaga	105	2	2	1	Não	Bom	6.095	640.000
31	Av. Mal. Deodoro, 126	Gonzaga	104	3	2	1	Não	Bom	5.144	535.000
32	R. Pernambuco, 113	Gonzaga	106	2	3	1	Não	Regular	6.321	670.000
33	R. Pernambuco, 36	Gonzaga	109	2	3	1	Não	Bom	7.431	810.000
34	R. Euclides da Cunha, 50	Gonzaga	120	3	2	1	Não	Regular	4.708	565.000
35	R. Tolentino Filgueiras, 147	Gonzaga	73	3	2	1	Não	Bom	7.534	550.000
36	Av. Ana Costa, 500	Gonzaga	120	3	2	1	Não	Bom	4.417	530.000
37	Av. Ana Costa, 466	Gonzaga	100	2	2	1	Não	Regular	5.900	590.000
38	R. Goytacazes, 39	Gonzaga	96	2	2	0	Não	Regular	6.667	640.000
39	Av. Pres. Wilson, 58	Gonzaga	87	2	2	1	Sim	Ruim	8.621	750.000
40	Av. Mal. Floriano Peixoto, 123	Gonzaga	79	2	1	1	Não	Bom	9.494	750.000

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

**13.4.3 – Fonte dos Elementos Levantados**

Item	Fonte
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-105m2-id-2822722722/?source=ranking%2Crp
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-65m2-id-2804080832/?source=ranking%2Crp
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-98m2-id-2812106419/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-gonzaga-santos-sp-68m2-id-2806789828/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-ar-condicionado-gonzaga-santos-sp-119m2-id-2640955985/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-89m2-id-2739903940/
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-120m2-id-2562903280/
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-gonzaga-santos-sp-94m2-id-2695730769/?source=ranking%2Crp
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-gonzaga-santos-sp-65m2-id-2846822955/
10	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-65m2-id-2846131875/?source=ranking%2Crp
11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-76m2-id-2840839320/?source=ranking%2Crp
12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-120m2-id-2840839070/
13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-66m2-id-2845626536/
14	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-82m2-id-2775683216/
15	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-pompeia-santos-sp-58m2-id-2599151869/
16	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-113m2-id-2829961439/
17	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-gonzaga-santos-sp-108m2-id-2841891726/
18	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-108m2-id-2832493824/
19	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-85m2-id-2846458451/
20	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-68m2-id-2600926305/
21	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-gonzaga-santos-sp-103m2-id-2844331979/
22	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-quarto-wc-empregada-gonzaga-santos-sp-107m2-id-2829628328/
23	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-60m2-id-2846821840/
24	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-pompeia-santos-sp-100m2-id-2845911111/
25	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-tv-a-cabo-gonzaga-santos-sp-110m2-id-2825355213/
26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-109m2-id-2791328736/
27	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-100m2-id-2846919025/
28	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-80m2-id-2753012028/
29	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-110m2-id-2845630144/
30	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-americana-gonzaga-santos-sp-105m2-id-2629441424/
31	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-gonzaga-santos-sp-104m2-id-2824766031/
32	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-gonzaga-santos-sp-106m2-id-2819269822/?source=ranking%2Crp
33	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-109m2-id-2791328736/
34	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-porcelanato-gonzaga-santos-sp-120m2-id-2835848359/
35	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-73m2-id-2845655216/
36	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-120m2-id-2835913525/
37	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-100m2-id-2775013707/
38	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-96m2-id-2846893054/
39	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-87m2-id-2842499369/
40	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-79m2-id-2754986698/?source=ranking%2Crp



13.4.4 – Mapa de Amostras

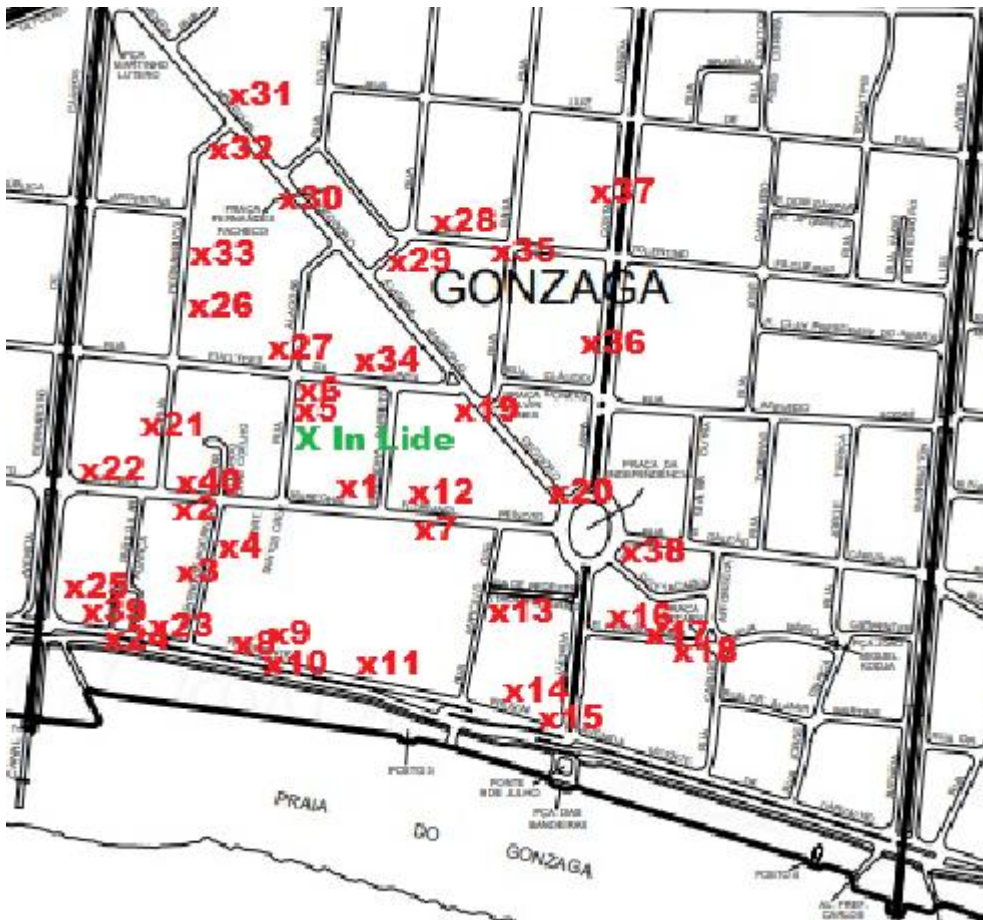


FIGURA 10 MAPA AMOSTRAS LEVANTADAS

13.5 – Tratamento de Dados

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

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

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



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

Todos os pressupostos básicos do modelo de regressão linear adotados foram atendidos no que concerne à sua especificação, normalidade, homoscedasticidade, não multicolinearidade, não autocorrelação, independência com o objetivo de obter avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente.

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

13.5.1 - Identificação das Variáveis do Modelo de Regressão

13.5.1.1 - Variável Dependente

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m²
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros da unidade, incluindo dependência de empregados, lavabos e suítes
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas
Vista mar	Numérica	Dicotômica	Vista mar (Não - 0, Sim - 1)
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Ruim, 2 - Regular, 3 - Bom)
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)

13.5.1.2 - Variáveis Independentes

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

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



14- CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Avaliação do de liquidação do imóvel avaliando.

14.1 Relatório Estatístico - Regressão Linear

14.1.1 - Modelo: Utilizado o programa SISDEA

Modelo do SisDEA

Autor:	Andriey Storte
Modelo:	1020436-28.2020.8.26.0562
Data de criação:	29/10/2025
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos

Descrição do modelo:

AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 02 pertencente ao Condomínio Edifício Douradinho sito à Rua Alagoas nº 63, Gonzaga – Santos/SP – CEP 11065-120, conforme instruído pela ABNT NBR 14653

14.1.2 – Data de referência:

29 de OUTUBRO de 2025.

14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	40
Dados utilizados:	36
Variáveis do modelo:	7
Variáveis utilizadas:	7

14.1.4 - Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,930139542	0,930139542
Coef. de determinação	0,865159568	0,865159568
Desvio padrão	568,9528708	568,9528708
Normalidade:	[66,94,97]	



Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9301395 / 0.9301395
Coeficiente de determinação:	0.8651596
Fisher - Snedecor:	31.01
Significância do modelo (%):	0.00

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

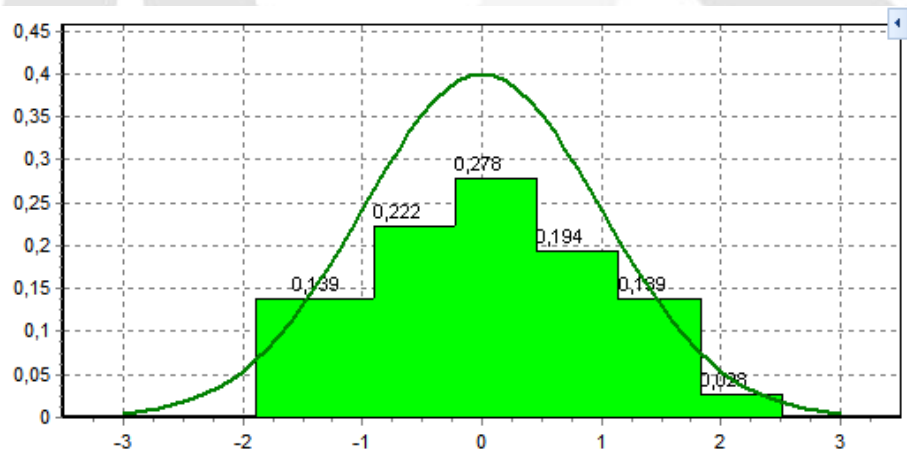
O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0.9301395” significando que a probabilidade da variação do “**Valor unitário**” estimado para o imóvel avaliado é explicada pela função de regressão em 93,01% em relação aos atributos e variáveis considerados.

A “significância do modelo” é de 0,01 ou 1,00%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (31,01).

14.1.5 - Normalidade dos resíduos:

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

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%





14.1.6 - Outliers do modelo de regressão:

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

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,78%

14.1.7 - Análise da variância

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	60.231.913,93	6,00	10.038.652,32	31,01
Não explicada	9.387.513,71	29,00	323.707,37	
Total	69.619.427,64	35,00		

14.1.8 – Equação de regressão

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

Equação de regressão:

Valor unitário = +8706.353598 -49.5322921 * Área total -66.98452212 * Dormitórios² +1511.244383 * ln (Banheiros) +1366.696456 * Vagas de garagem +1371.502205 * Vista mar +58.76348038 * Estado de conservação²

14.1.9 – Resultado da avaliação

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

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	76,9397	Sim
Dormitórios	2	Não
Banheiros	2	Não
Vagas de garagem	1	Não
Vista mar	0	Não
Estado de conservação	2	Não

Se inserindo os dados:

Valor unitário = +8706.353598 -49.5322921 * 76,94 -66.98452212 * 2² +1511.244383 * ln (2) +1366.696456 * 1 +1371.502205 * 0 +58.76348038 * 2²

Temos:

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
4.781,55	5.080,30	5.379,05



14.1.10 – Resultado estatístico

Resultados RL

Dados/Considerados	40 / 36
Variáveis/Consideradas	7 / 7
Graus de Liberdade	29
Grau Fundamentação	■ Grau II
Coeficientes	
Correlação	190 - 0.9301 / 0.930
Determinação	190 - 0.8652 / 0.8652
R2 Ajustado	190 - 0.8373 / 0.8373
Testes de Hipóteses	
F Calculado	31.01
Significância Modelo	0.00%(0.00000)
Grau Fundamentação	■ Grau III
D Calculado	
Durbin Watson	
Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrões	66% [68%]
-1,64 e +1,64 desvios p:	94% [90%]
-1,96 e +1,96 desvios p:	97% [95%]
Diversos	
Desvio Padrão	568.95
Outliers do Modelo	1 (2.78%)
Método de Cálculo	Geral

14.1.11 – Teste de hipóteses

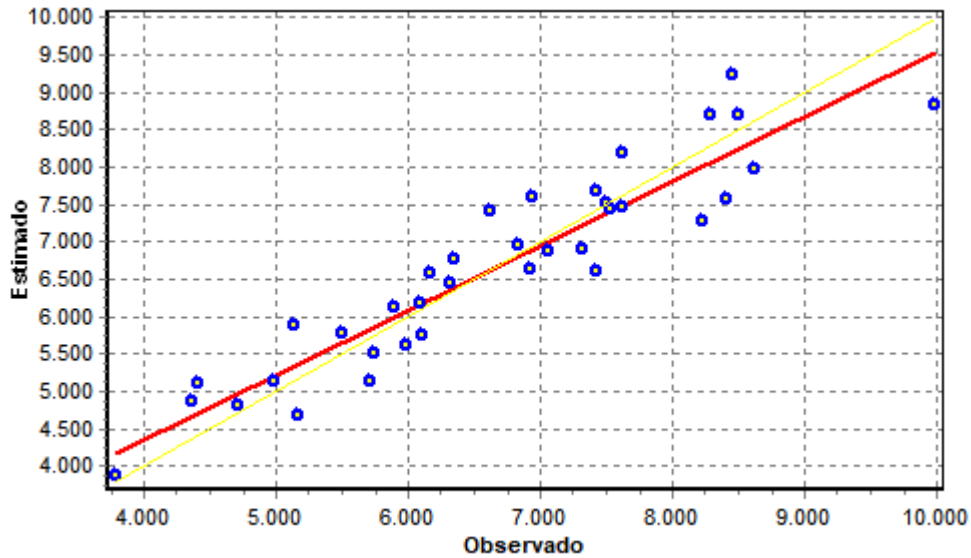
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	94,94	58,00	120,00	-49,53	-6,95	0,00	x
Dormitórios	5,44	4,00	16,00	-66,98	-1,68	10,42	x ²
Banheiros	0,61	0,00	1,39	1.511,24	4,29	0,02	ln(x)
Vagas de garagem	0,92	0,00	2,00	1.366,70	5,65	0,00	x
Vista mar	0,39	0,00	1,00	1.371,50	5,96	0,00	x
Estado de conservação	5,44	1,00	9,00	58,76	1,68	10,34	x ²
Valor unitário	6.661,81	3.792,00	9.983,00	8.706,35	11,88	0,00	y

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros da unidade, incluindo dependência de empregados, lavabos e suítes	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Vista mar	Numérica	Dicotomica	Vista mar (Não - 0, Sim - 1)	sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Ruim, 2 - Regular, 3 - Bom)	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

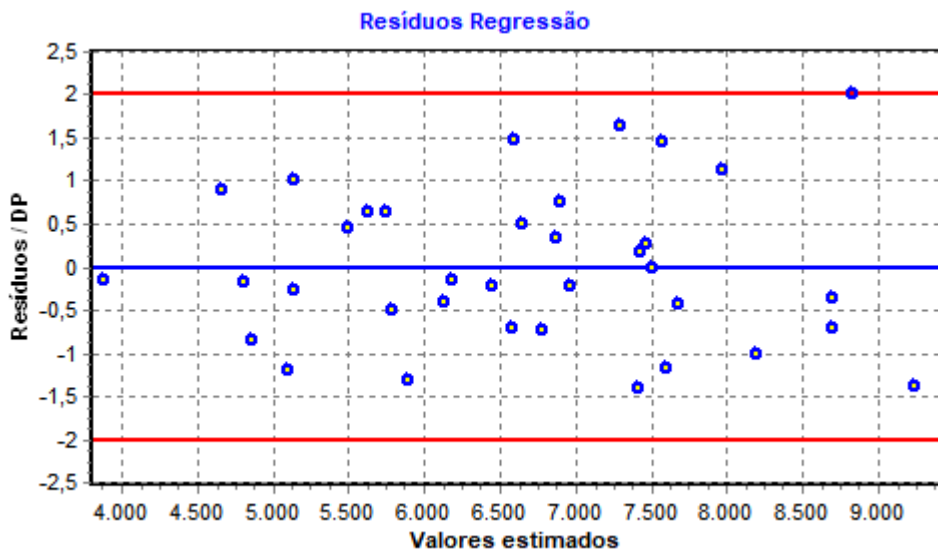


14.1.12 – Comportamento Gráfico das Amostras

- Gráfico de Aderência - Regressão Linear



- Gráfico de resíduos - Regressão Linear

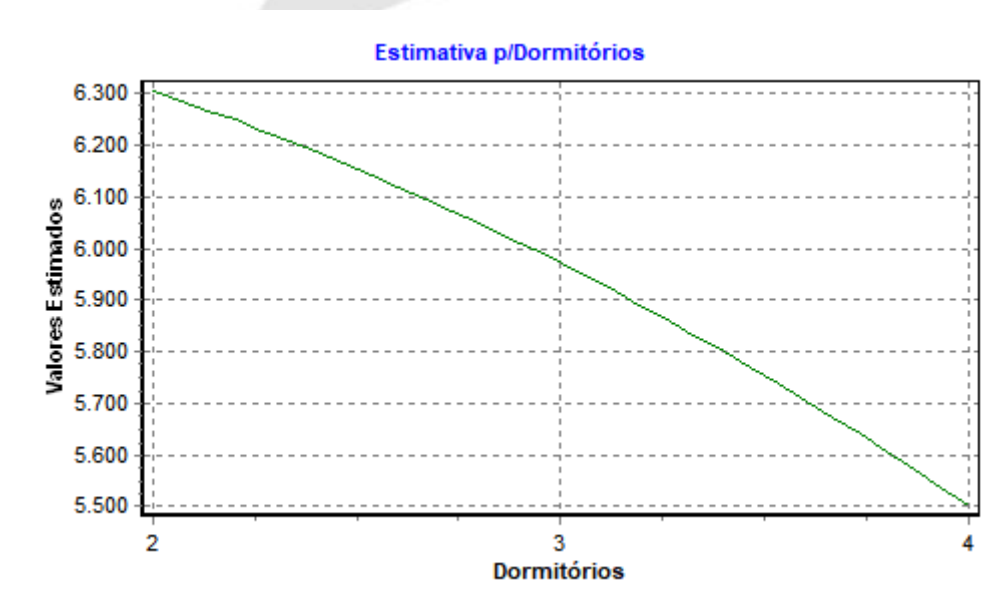
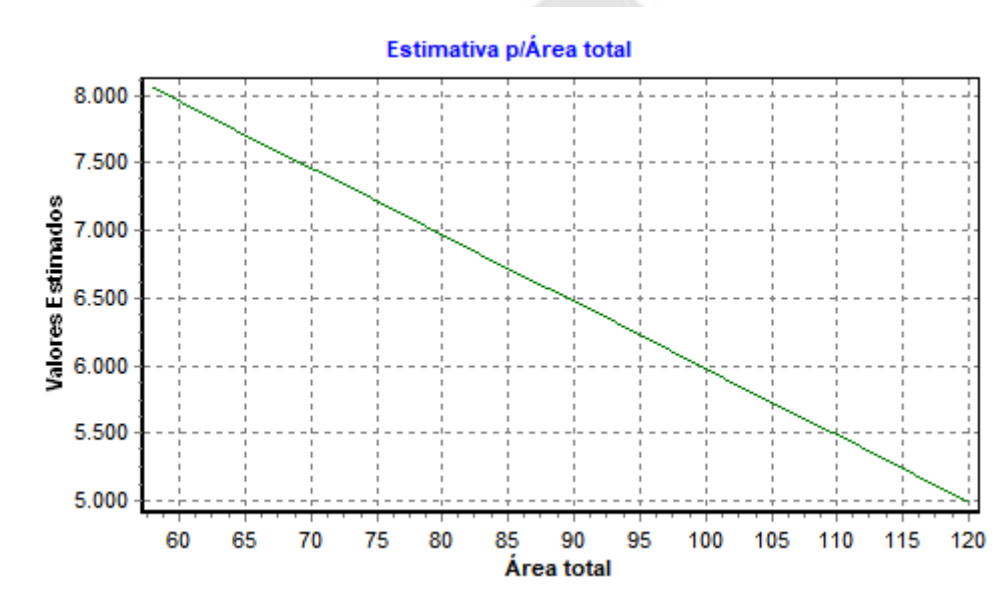


ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.13 – Gráficos de elasticidade da função no ponto médio

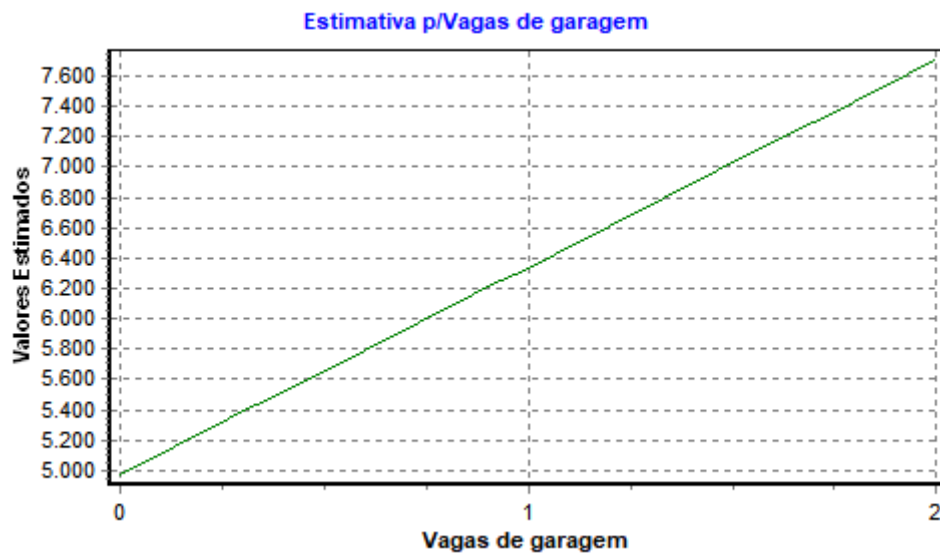
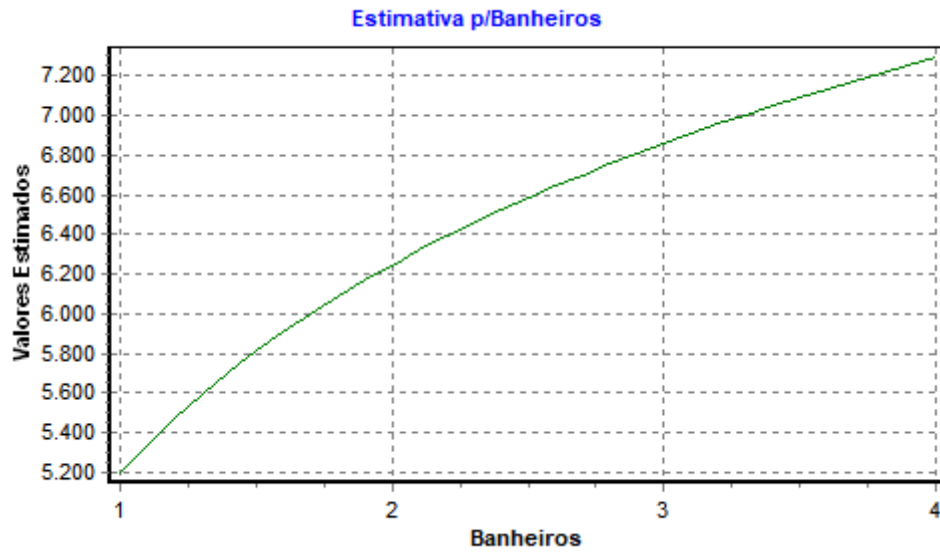
16)



ENGENHARIA E PERÍCIA



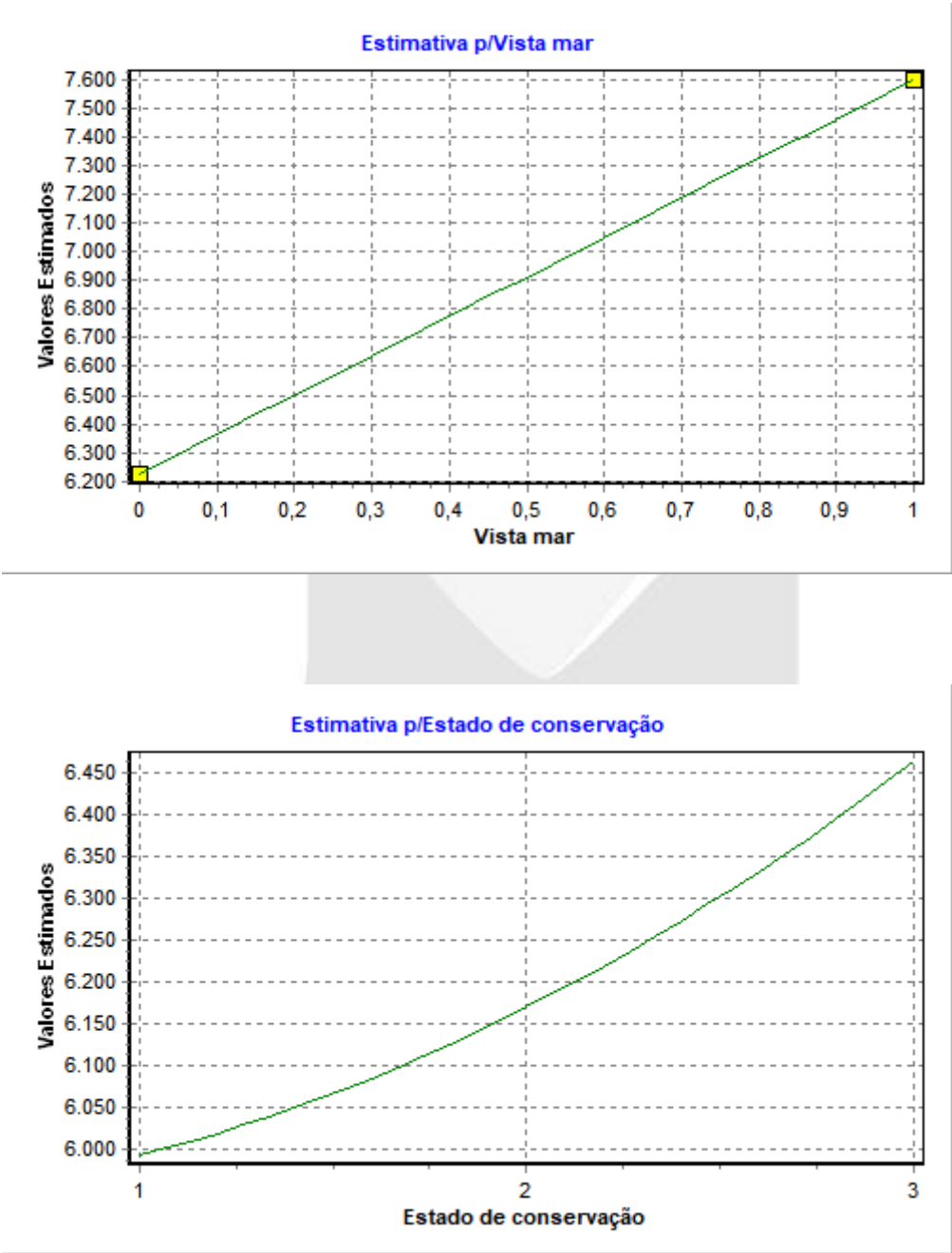
Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



ENG ENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



**14.1.14 – Correlação Parcial Isoladas**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0.00	0.41	0.66	-0.06	-0.29	0.16	-0.61
Dormitórios	x2	0.41	0.00	0.35	-0.06	-0.32	0.24	-0.42
Banheiros	x3	0.66	0.35	0.00	0.18	-0.21	0.28	-0.06
Vagas de garagem	x4	-0.06	-0.06	0.18	0.00	-0.24	0.09	0.45
Vista mar	x5	-0.29	-0.32	-0.21	-0.24	0.00	-0.36	0.48
Estado de conservação	x6	0.16	0.24	0.28	0.09	-0.36	0.00	-0.03
Valor unitário	y	-0.61	-0.42	-0.06	0.45	0.48	-0.03	0.00

14.1.15 – Correlação Parcial Influência

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0.00	0.13	0.80	0.46	0.49	0.16	0.79
Dormitórios	x2	0.13	0.00	0.28	0.12	0.08	0.17	0.30
Banheiros	x3	0.80	0.28	0.00	0.28	0.38	0.01	0.62
Vagas de garagem	x4	0.46	0.12	0.28	0.00	0.68	0.25	0.72
Vista mar	x5	0.49	0.08	0.38	0.68	0.00	0.42	0.74
Estado de conservação	x6	0.16	0.17	0.01	0.25	0.42	0.00	0.30
Valor unitário	y	0.79	0.30	0.62	0.72	0.74	0.30	0.00

A2S
ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.14 – Tabela de Resíduos da Regressão e Distância de Cook

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5.714,00	5.133,09	580,91	0,101664	1,021011	0,114638
2	6.923,00	6.644,28	278,72	0,040261	0,489889	0,013445
3	6.939,00	7.605,02	-666,02	-0,095982	-1,170604	0,021755
5	4.370,00	4.858,42	-488,42	-0,111766	-0,858446	0,020208
7	3.792,00	3.879,87	-87,87	-0,023172	-0,154440	0,010089
8	6.170,00	6.579,34	-409,34	-0,066344	-0,719466	0,029755
9	7.615,00	8.192,07	-577,07	-0,075781	-1,014265	0,028830
10	8.450,00	9.239,58	-789,58	-0,093442	-1,387784	0,084082
11	7.624,00	7.470,92	153,08	0,020078	0,269050	0,002349
12	4.994,00	5.143,81	-149,81	-0,029997	-0,263301	0,002090
13	6.356,00	6.775,84	-419,84	-0,066054	-0,737918	0,029701
14	8.293,00	8.691,35	-398,35	-0,048035	-0,700150	0,017706
15	9.983,00	8.832,61	1.150,39	0,115235	2,021938	0,298544
16	5.752,00	5.495,34	256,66	0,044621	0,451114	0,010756
17	6.111,00	5.743,00	368,00	0,060219	0,646804	0,019820
18	5.176,00	4.665,31	510,69	0,098664	0,897589	0,066580
19	7.064,00	6.877,44	186,56	0,026411	0,327908	0,002354
20	6.838,00	6.965,79	-127,79	-0,018688	-0,224601	0,002189
21	8.495,00	8.693,88	-198,88	-0,023412	-0,349560	0,011907
22	5.505,00	5.787,73	-282,73	-0,051358	-0,496922	0,004075
23	7.317,00	6.891,94	425,06	0,058092	0,747095	0,037458
24	7.494,00	7.505,95	-11,95	-0,001595	-0,021010	0,000007
25	8.227,00	7.288,47	938,53	0,114080	1,649583	0,128855
26	7.431,00	7.672,92	-241,92	-0,032556	-0,425202	0,005707
27	5.992,00	5.623,24	368,76	0,061542	0,648141	0,019417
28	6.625,00	7.418,91	-793,91	-0,119836	-1,395396	0,052178
29	8.404,00	7.577,48	826,52	0,098349	1,452710	0,167222
30	6.095,00	6.180,61	-85,61	-0,014046	-0,150465	0,000447
31	5.144,00	5.895,22	-751,22	-0,146038	-1,320350	0,033205
32	6.321,00	6.450,01	-129,01	-0,020410	-0,226758	0,001684
33	7.431,00	6.595,24	835,76	0,112470	1,468953	0,060655
34	4.708,00	4.808,88	-100,88	-0,021428	-0,177313	0,000901
35	7.534,00	7.430,72	103,28	0,013709	0,181530	0,001814
36	4.417,00	5.102,70	-685,70	-0,155241	-1,205197	0,047583
37	5.900,00	6.134,45	-234,45	-0,039738	-0,412075	0,002494
39	8.621,00	7.973,58	647,42	0,075098	1,137910	0,032578

ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.17 – Tabela de fundamentação – ABNT NBR 14653-2

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



14.2 - Cálculo do Valor do Imóvel

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

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

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

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

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

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

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = (5.080,30 \times 76,94) + 1\%$$

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = 390.878,28 + 1\%$$

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = \text{R\$ } 394.787,07$$

15- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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



16- CONCLUSÃO

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

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

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor o montante de liquidação na data base de OUTUBRO de 2025 fica em R\$ 4.904,01x /m² fica sugerida importância de liquidação do imóvel in lide, temos:

Valor Liquidação R\$ 400.000,00 – (Quatrocentos Mil Reais)

17- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

ENGENHARIA E PERÍCIA

**18- ENCERRAMENTO**

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO, que foi impresso no anverso frontal de 40- (Quarenta) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 29 de OUTUBRO de 2025.

Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte

CREA/SP: 5062550620

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

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



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

Processo: 1020436-28.2020.8.26.0562
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Assunto: Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Douradinho
Executado: Boris Dias Custodio
TerIntCer Juízo de Direito da Comarca de São José dos Campos/SP
Gestor Fernando Jose Cerello Gonçalves Pereira
Interesdo. Thiago Lopes Gonçalves

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.ex.ª requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 02 pertencente ao Condomínio Edifício Douradinho sito à Rua Alagoas nº 63, Gonzaga – Santos/SP – CEP 11065-120, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 29 de OUTUBRO de 2025.

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



LAUDO TÉCNICO

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

1- HISTÓRICO

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

2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 398 / 400 *verbis*:

fls. 398

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

DECISÃO PENHORA DE BEM IMÓVEL – AVALIAÇÃO- E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Processo nº: 1020436-28.2020.8.26.0562
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial -Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Douradinho
Executado: BORIS DIAS CUSTODIO, CPF 090.024.088-11

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

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula n.º 31.615 do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 390/395), em nome de **BORIS DIAS CUSTODIO**.

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

SERVIRÁ A PRESENTE DECISÃO, ASSINADA DIGITALMENTE, COMO TERMO DE CONSTRIÇÃO.

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

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

Levando em consideração que a avaliação do imóvel depende de conhecimentos especializados, **nomeio** o(a) **Eng.º ANDRIEY STORTE**.

Intime-se o Avaliador Judicial, por e-mail, para que, em 5 dias, apresente:

Assinado por REJANE RODRIGUES LAGE. Livro ratos nos autos em 2/10/2024 às 07:17.
http://us.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do. Informe o processo 1020436-28.2020.8.26.0562 e código cSgfvP8b.

ENGENHARIA E PERÍCIA

FIGURA 1 FLS. 398 DOS AUTOS



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

Unidade autônoma de n.º 81 pertencente ao Condomínio Residencial Manaíra e Residencial Imbassaí sito à Av. Presidente Wilson nº 134 – José Menino – Santos – CEP 11065-201.

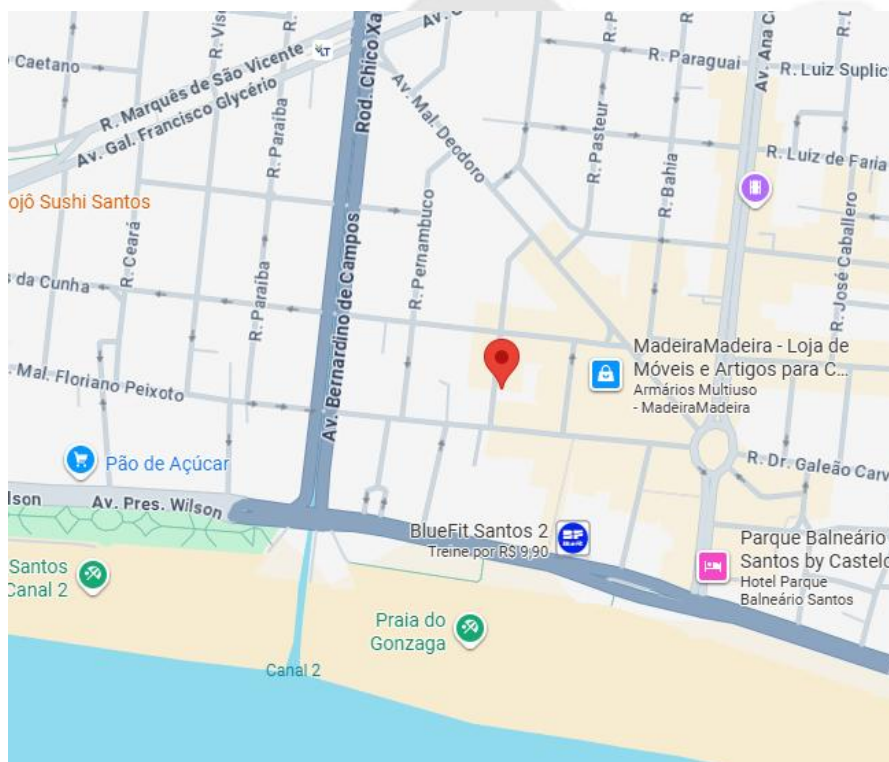


FIGURA 2 MAPA LOCALIZAÇÃO

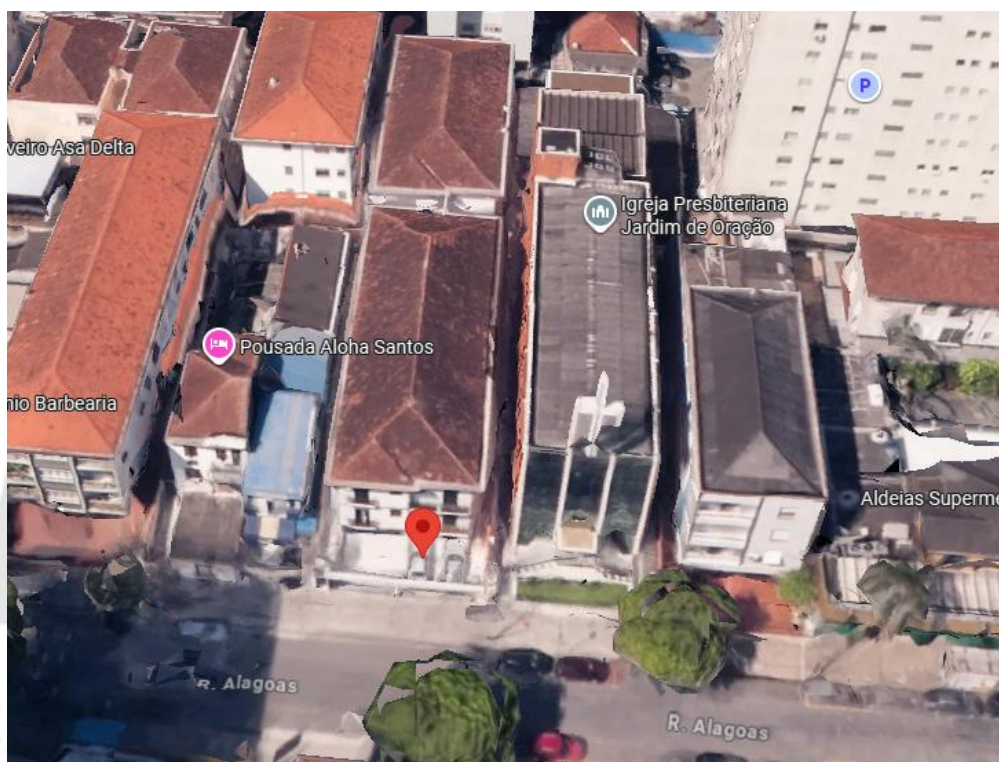


FIGURA 3 PROJECÇÃO 3D DO CONDOMÍNIO AUTOR



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

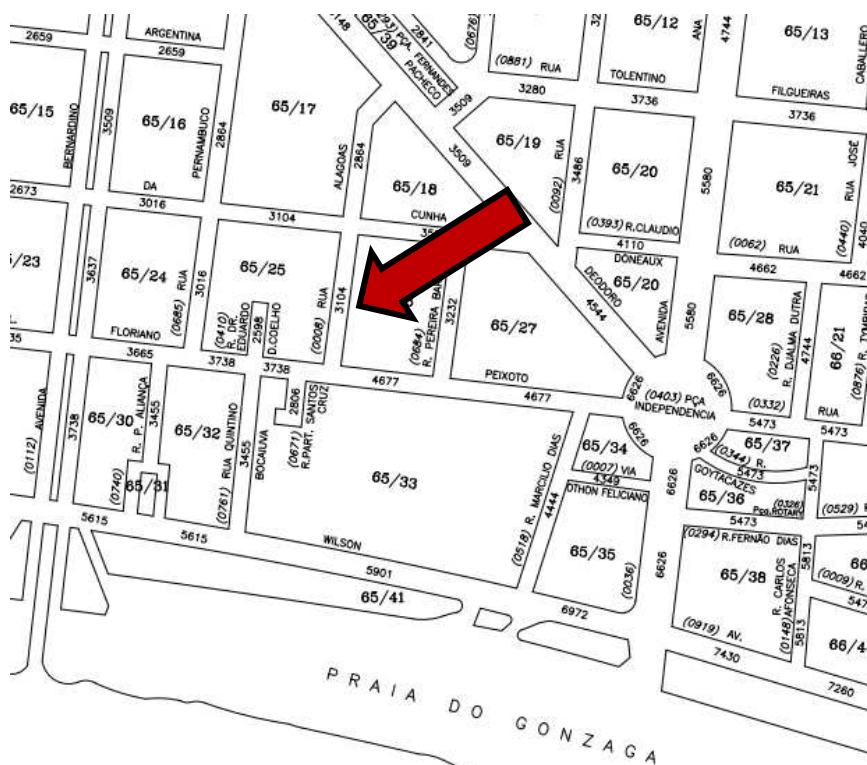


FIGURA 4 LOCALIZAÇÃO NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE SANTOS

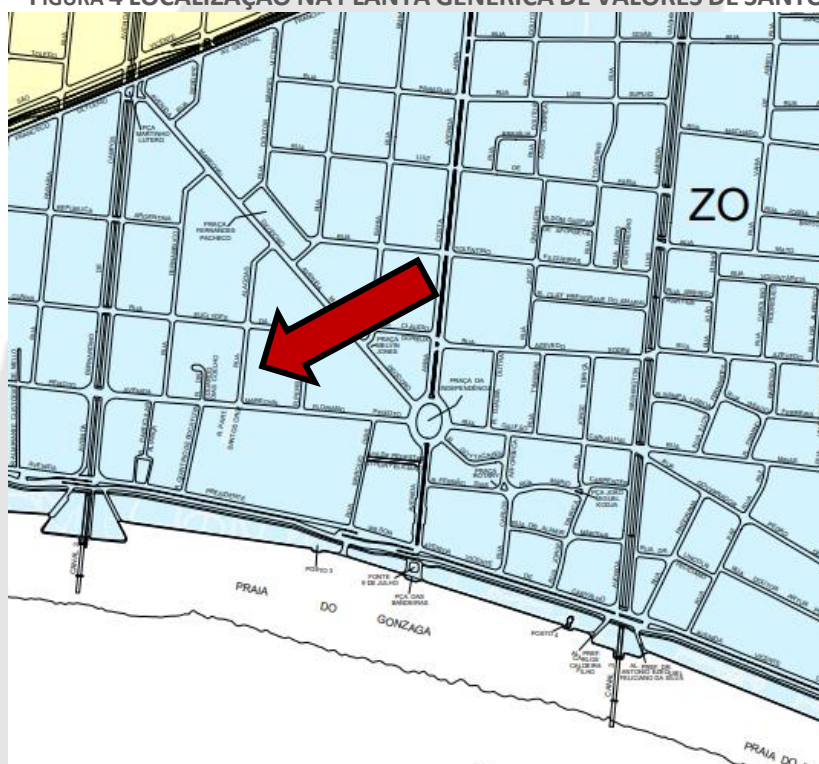


FIGURA 5 LOCALIZAÇÃO NO ZONEAMENTO DE SANTOS CONFORME A LEI COMPLEMENTAR N.º 1187/2022

ENGENHARIA E PERÍCIA



3.1 - CARATERÍSTICAS DA REGIÃO

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

A- Aspectos Físicos e Condições Ambientais:

- Topografia plana
- Meio urbano
- Local pouco arborizado

B- Melhoramentos Públicos:

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

C- Sistema Viário:

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

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

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

4- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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



5- METODOLOGIA

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

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

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

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

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

6- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

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

7- DA AVALIAÇÃO

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

Item	Nome	Função	Documento
01	Bruno Aleixandre Varella	Ocupante Imóvel In Lide	CPF 484.811.748-82
02	Nívio Christiano Jensen Júnior	Síndico	RG 16.248.163-9

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



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

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

8- DOS EXAMES

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

8.1 – DADOS IMÓVEIS

Descrição dos imóveis baseada nas informações contidas aos autos a fls. 437, verbis:

fls. 437



Valde aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 31.615

FOLHA 01

CNM123745.2.0031515-16

COMARCA DE SANTOS

Santos, 30 de agosto de 19 91

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O APARTAMENTO N. 02, localizado no pavimento térreo do Bloco "A" do CONDOMÍNIO DOURADINHO, que recebeu o número 63 da rua Alagoas, com entrada pela área lateral esquerda de quem olha para o prédio, contendo dois quartos, sala, banheiro, cozinha, quarto de empregada, área de serviço e W.C., com a área total de 85,4985 mts.2., inclusive o depósito para autos, sendo 76,9397 mts.2., de área útil, confrontando pela frente com o apartamento no. 4 e com o hall, pelos fundos e lado esquerdo com as áreas descobertas do prédio e pelo lado direito com a garagem coletiva, cabendo-lhe uma parte ideal correspondente a 43,3424 ávos no terreno sobre o qual se assenta o edifício. - O terreno onde foi construído o prédio, acha-se, descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob no. 03, à margem da transcrição no. 61.528. - Cadastrado na Prefeitura Municipal sob No. 65.026.029.001. - **PROPRIETÁRIOS:** - JOAQUIM PINTO, português, aposentado, portador Cédula de Identidade para estrangeiro no. W089874-Y e sua mulher JESUSA RODRIGUES PINTO, brasileira, do lar, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos em comum no CPF. sob no. 196.670.518-20, domiciliados em Santos, rua Alagoas no. 63. - apto no. 02. - **REGISTRO ANTERIOR:** - Transcrita sob no. 05.354 neste Cartório. - Santos, 30 de agosto de 1.991. - *Renato de Araújo* - Renato de Araújo - Oficial Maior.

FIGURA 6 FLS. 435

ENGENHARIA E PERÍCIA



9- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel apresenta as seguintes características, conforme constatado pelos documentos encartados aos autos e informações evidências durante diligência:

Localização:	Rua Alagoas nº 63, Gonzaga
Utilização:	Complexo Residencial Multipavimentos
Unidade Avaliada:	• 02
Idade Real:	Data da Abertura: 28/01/1985 40 anos, 8 meses – (fonte: https://cnpj.biz/52257458000124)
Área Total:	• 121,2821 m² - (soma áreas da Fls.435)
Área Privativa:	• 76,9397 m² - (Fls.435)
Área Comum:	• 43,3424 m² - (Fls.435)
Descrição:	02 dormitórios, sala de estar, circulação interna, banheiro social, cozinha, área de serviço, W.C. e hall
Padrão conforme	Residencial de até 8 Pavimentos - Padrão Normal (R8 - N)

9.1- Layout do Imóvel In Lide

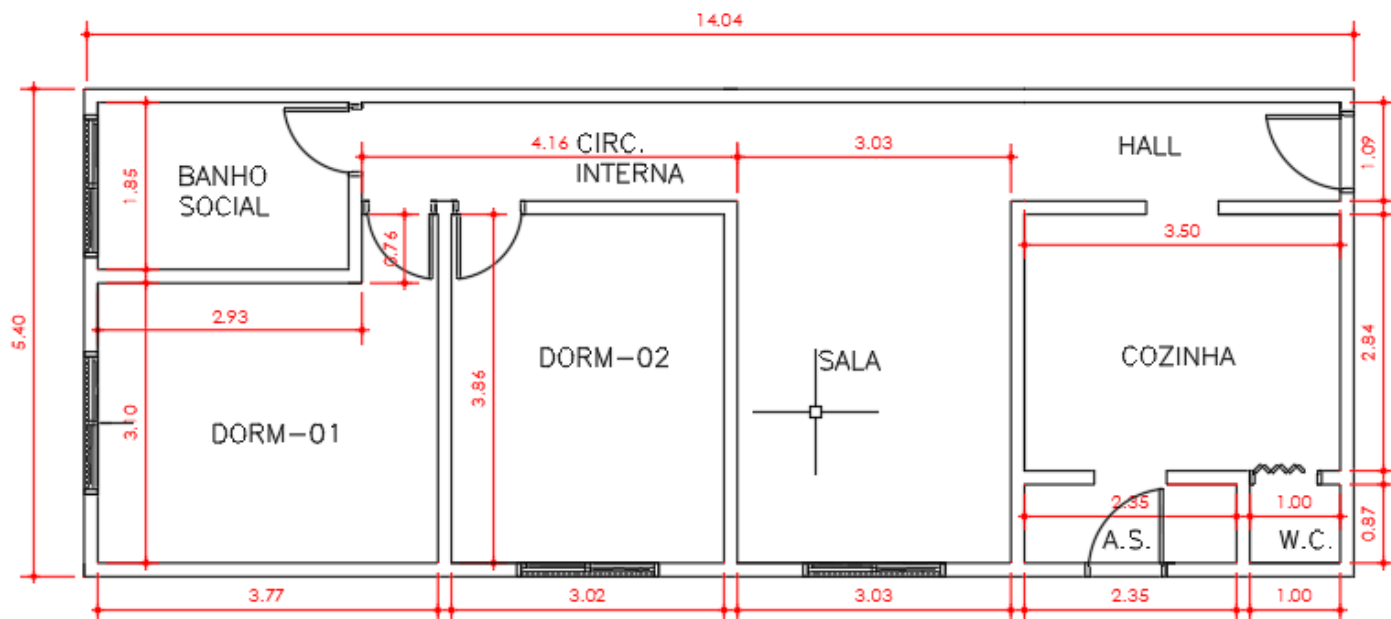


FIGURA 7 PLANTA BAIXA DO IMÓVEL IN LIDE SEM ESCALA FORNECIDO PELO REQUERIDO DURANTE DILIGÊNCIA

10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



Tabela Classificação de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação
A	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	Novo
B	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos que apresente apenas necessidade de uma demão de pintura para recompor sua aparência.	Entre Novo e Regular
C	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.	Regular
D	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.	Entre Regular e Reparos simples
E	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural . Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.	Reparos simples
F	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessário a substituição dos revestimentos de pisos e paredes de um ou outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	Entre Reparos simples e Importantes
G	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante substituição eventual das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes da maioria dos cômodos. Substituição ou reparos importantes da impermeabilização ou de telhas da cobertura.	Reparos importantes
H	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações elétricas e/ou hidráulicas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	Reparos importantes e sem valor
I	Edificação em estado de "colapso catastrófico" refere-se a uma situação de ruína total ou desmoronamento de um sistema ou estrutura.	Sem valor

FIGURA 8 TABELA DE ROSS-HEIDECKE

ENGENHARIA E PERÍCIA



11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA DO CONDOMÍNIO AUTOR



IMAGEM 2 PLACA DE USO DA GARAGEM DO CONDOMÍNIO AUTOR



IMAGEM 3 PORTA DE ACESSO AO IMÓVEL IN LIDE



IMAGEM 4 HALL DE ENTRADA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



IMAGEM 5 COZINHA



IMAGEM 6 COZINHA

ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



IMAGEM 7 COZINHA



IMAGEM 8 W.C.

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 9 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 10 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 11 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 12 ÁREA EXTERNA



IMAGEM 13 ÁREA EXTERNA



IMAGEM 14 SALA DE ESTAR

ENGENHARIA E PERÍCIA

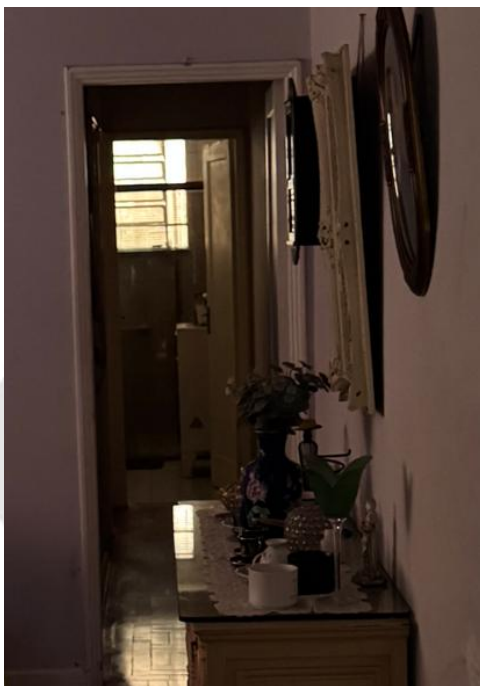


IMAGEM 15 CIRCULAÇÃO INTERNA



IMAGEM 16 BANHEIRO SOCIAL

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 17 DORMITÓRIO 01

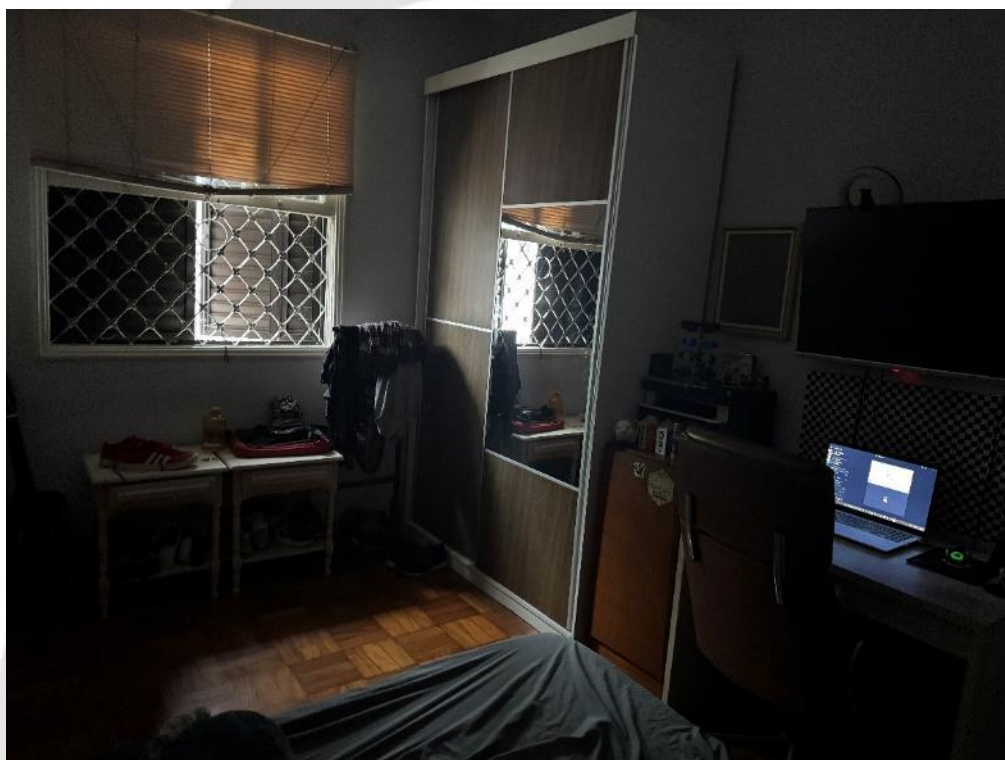


IMAGEM 18 DORMITÓRIO 01

ENGENHARIA E PERÍCIA

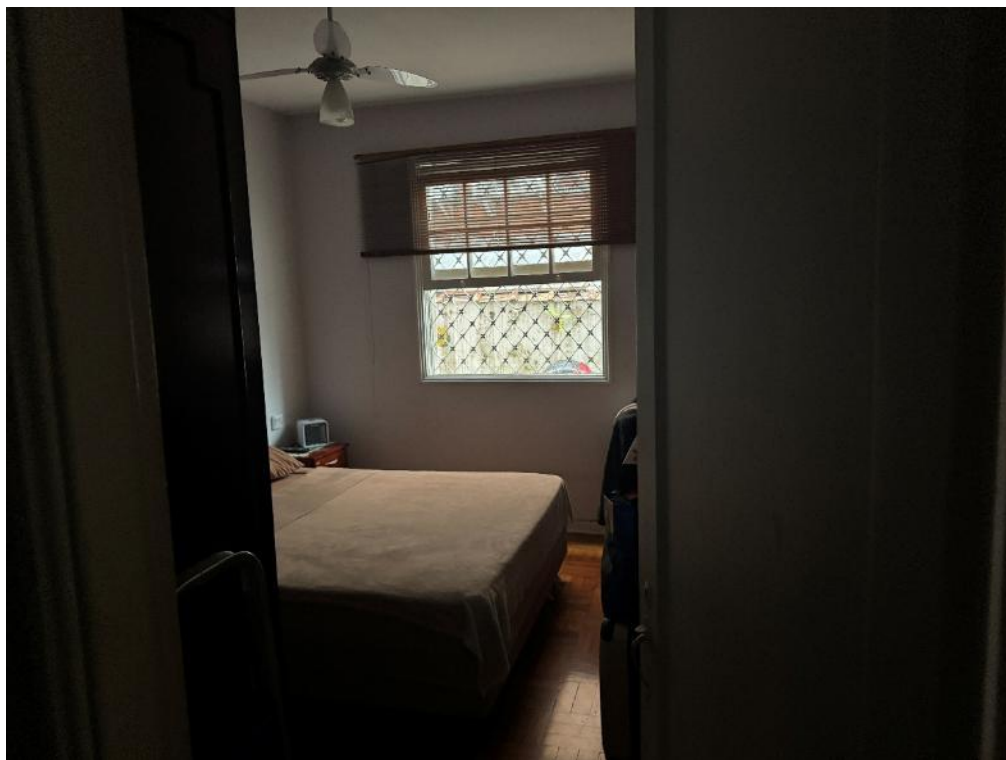


IMAGEM 19 DORMITÓRIO 02

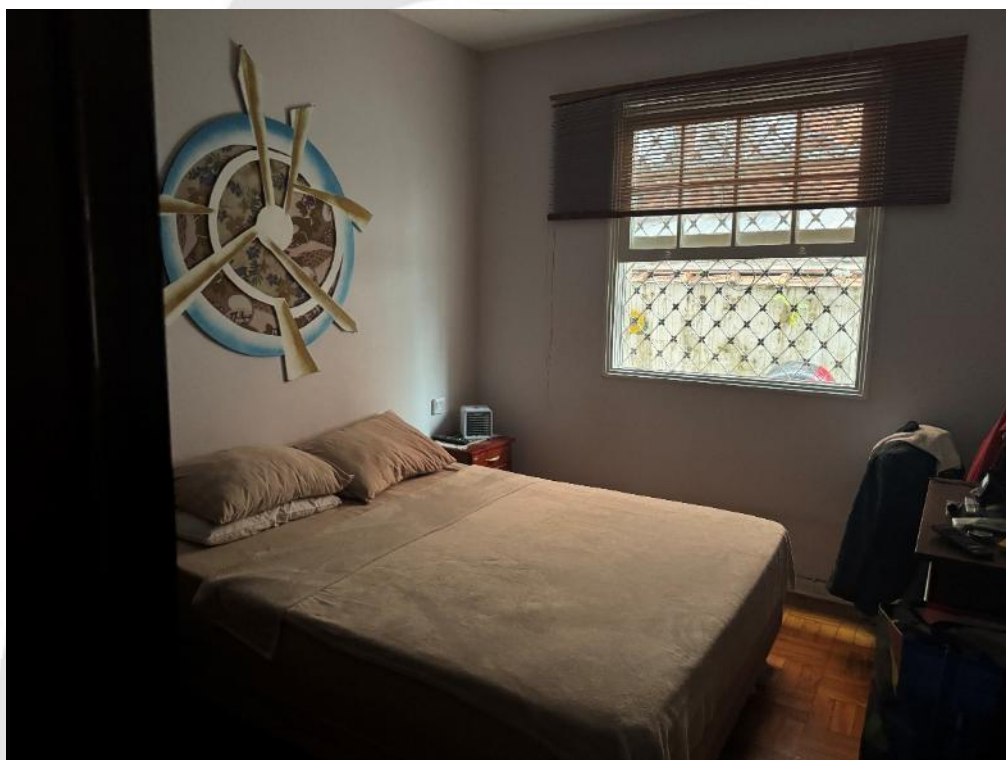


IMAGEM 20 DORMITÓRIO 02

ENGENHARIA E PERÍCIA

**IMAGEM 21 DORMITÓRIO 02**

13- ESTUDO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

13.1 – Método Avaliatório Aplicado

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

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



13.2 – Planejamento da Pesquisa

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

13.3 – Levantamento de Dados de Mercado – Valores de Liquidação

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

- A pesquisa de valores de liquidação de mercado de imóveis foi toda concentrada na microrregião determinada pelo Perito.
- Os imóveis avaliados basicamente são constituídos de boas paredes e cobertura, onde os acabamentos são irrelevantes e têm pouca importância nos preços de venda, porque os proprietários acabam fazendo, ao seu gosto, adaptações necessárias a seu conforto pessoal ao longo do tempo. Portanto, esses fatores não foram considerados na determinação do valor de liquidação médio procurado para o apartamento em estudos.
- Os valores de venda pesquisados são aqueles fixados e firmados em oferta apresentados ao público em meio de pesquisa digital, que representa valor de liquidação praticados no mercado da mesma região e características, com localização similar.
- Foram pesquisados imóveis do mercado imobiliário da região, estando cada um dos elementos coletados com todas as suas informações nas planilhas juntadas neste laudo.
- Todas as fontes foram identificadas e foram declinadas nas respectivas planilhas que constam deste laudo.

13.4 – Elementos

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

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



13.4.1 – Delimitações dos Bairros Estudados

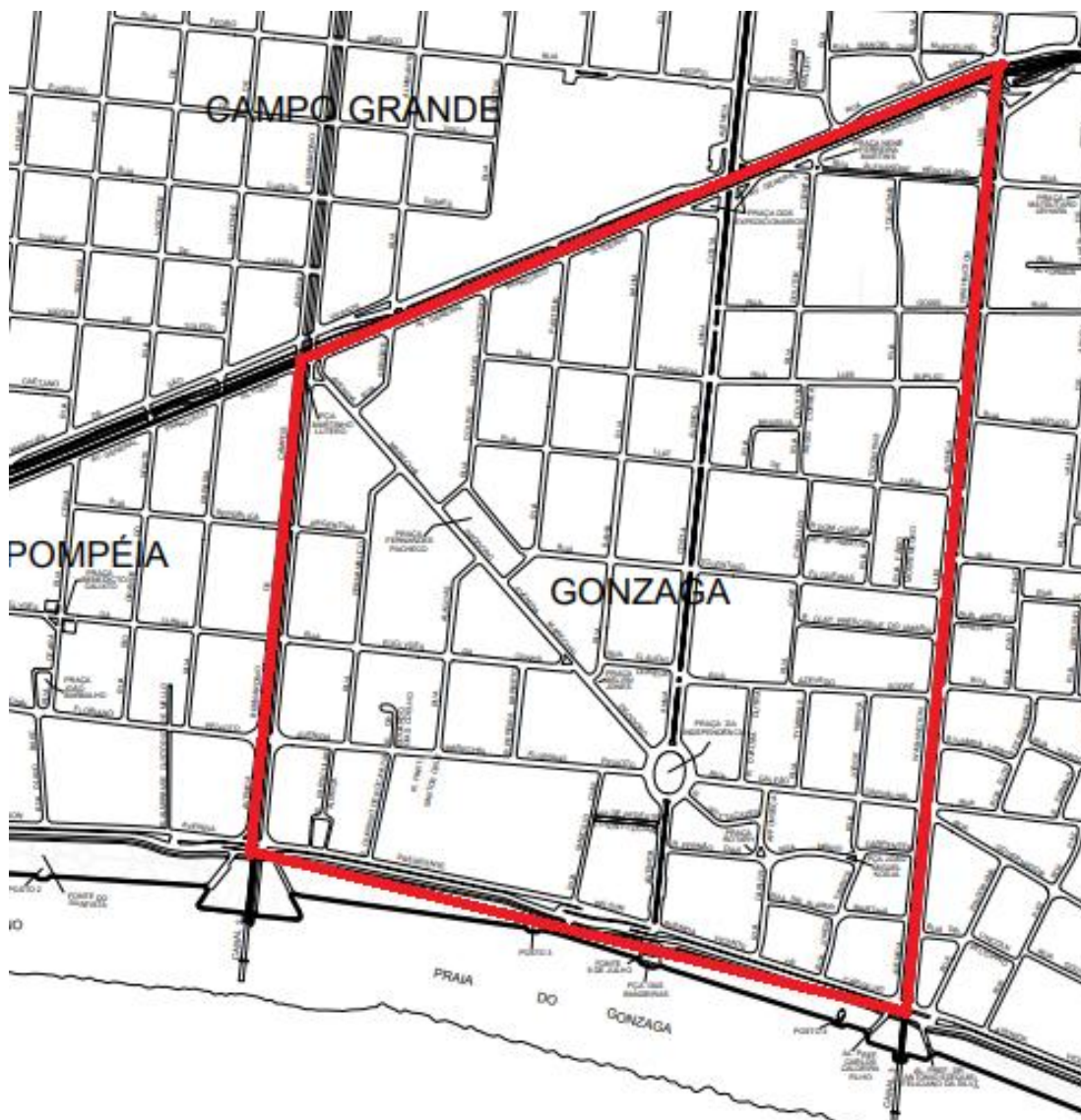


FIGURA 9 MICRORREGIÃO AVALIADA

A2S
ENGENHARIA E PERÍCIA



13.4.2 – Dados dos Elementos Levantados

Item	Endereço	Bairro	Área (m²)	Dorm.	W.C.	Vaga	Vista Mar	Estado Atual	Valor Uni. (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
1	Av. Mal. Floriano Peixoto, 80	Gonzaga	105	2	1	1	Não	Bom	5.714	600.000
2	Av. Mal. Floriano Peixoto, 123	Gonzaga	65	2	1	1	Não	Ruim	6.923	450.000
3	R. Quintino de Bocayuva, 9	Gonzaga	98	2	2	1	Sim	Regular	6.939	680.000
4	R. Quintino de Bocayuva, 28	Gonzaga	68	2	2	1	Sim	Ruim	10.294	700.000
5	R. Alagoas, 55	Gonzaga	119	3	2	1	Não	Regular	4.370	520.000
6	R. Alagoas, 63	Gonzaga	89	3	2	1	Não	Ruim	4.494	399.999
7	Av. Mal. Floriano Peixoto, 67	Gonzaga	120	4	3	0	Não	Bom	3.792	455.000
8	Av. Pres. Wilson, 39	Gonzaga	94	2	1	1	Sim	Ruim	6.170	580.000
9	Av. Pres. Wilson, 39	Gonzaga	65	2	1	1	Sim	Regular	7.615	495.000
10	Av. Pres. Wilson, 39	Gonzaga	65	2	2	1	Sim	Regular	8.450	549.280
11	Av. Pres. Wilson, 27	Gonzaga	76	2	1	1	Sim	Ruim	7.624	579.420
12	Av. Mal. Floriano Peixoto, 56	Gonzaga	120	2	2	1	Não	Regular	4.994	599.320
13	R. Marcílio Dias, 23	Gonzaga	66	2	1	0	Sim	Regular	6.356	419.480
14	Av. Pres. Wilson, 5	Gonzaga	82	2	2	1	Sim	Bom	8.293	680.000
15	Av. Pres. Wilson, 1	Gonzaga	58	2	1	1	Sim	Bom	9.983	579.000
16	R. Fernão Dias, 46	Gonzaga	113	2	2	0	Sim	Regular	5.752	650.000
17	R. Fernão Dias, 18	Gonzaga	108	2	2	0	Sim	Regular	6.111	660.000
18	R. Fernão Dias, 08	Gonzaga	108	2	2	0	Não	Bom	5.176	559.010
19	Av. Mal. Deodoro, 27	Gonzaga	85	2	2	1	Não	Regular	7.064	600.460
20	Av. Mal. Deodoro, 01	Gonzaga	68	2	1	1	Não	Bom	6.838	465.000
21	R. Pernambuco, 148	Gonzaga	103	2	4	2	Não	Bom	8.495	875.000
22	Av. Mal. Floriano Peixoto, 170	Gonzaga	107	2	2	1	Não	Regular	5.505	589.000
23	Av. Pres. Wilson, 52	Gonzaga	60	2	1	1	Não	Ruim	7.317	439.000
24	Av. Pres. Wilson, 56	Gonzaga	100	2	2	1	Sim	Regular	7.494	749.360
25	Av. Dr Bernardino de Campos, 671	Gonzaga	110	3	3	1	Sim	Regular	8.227	905.000
26	R. Pernambuco, 148	Gonzaga	109	2	3	1	Não	Regular	7.431	810.000
27	R. Alagoas, 38	Gonzaga	100	3	2	1	Não	Ruim	5.992	599.160
28	R. Tolentino Filgueiras, 160	Gonzaga	80	2	2	1	Não	Bom	6.625	530.000
29	Prç. Fernandes Pacheco, 23	Gonzaga	110	3	3	2	Não	Bom	8.404	924.490
30	Prç. Fernandes Pacheco, 05	Gonzaga	105	2	2	1	Não	Bom	6.095	640.000
31	Av. Mal. Deodoro, 126	Gonzaga	104	3	2	1	Não	Bom	5.144	535.000
32	R. Pernambuco, 113	Gonzaga	106	2	3	1	Não	Regular	6.321	670.000
33	R. Pernambuco, 36	Gonzaga	109	2	3	1	Não	Bom	7.431	810.000
34	R. Euclides da Cunha, 50	Gonzaga	120	3	2	1	Não	Regular	4.708	565.000
35	R. Tolentino Filgueiras, 147	Gonzaga	73	3	2	1	Não	Bom	7.534	550.000
36	Av. Ana Costa, 500	Gonzaga	120	3	2	1	Não	Bom	4.417	530.000
37	Av. Ana Costa, 466	Gonzaga	100	2	2	1	Não	Regular	5.900	590.000
38	R. Goytacazes, 39	Gonzaga	96	2	2	0	Não	Regular	6.667	640.000
39	Av. Pres. Wilson, 58	Gonzaga	87	2	2	1	Sim	Ruim	8.621	750.000
40	Av. Mal. Floriano Peixoto, 123	Gonzaga	79	2	1	1	Não	Bom	9.494	750.000

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



13.4.3 – Fonte dos Elementos Levantados

Item	Fonte
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-105m2-id-2822722722/?source=ranking%2Crp
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-65m2-id-2804080832/?source=ranking%2Crp
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-98m2-id-2812106419/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-gonzaga-santos-sp-68m2-id-2806789828/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-ar-condicionado-gonzaga-santos-sp-119m2-id-2640955985/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-89m2-id-2739903940/
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-elevador-gonzaga-santos-sp-120m2-id-2562903280/
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-gonzaga-santos-sp-94m2-id-2695730769/?source=ranking%2Crp
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-gonzaga-santos-sp-65m2-id-2846822955/
10	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-65m2-id-2846131875/?source=ranking%2Crp
11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-76m2-id-2840839320/?source=ranking%2Crp
12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-120m2-id-2840839070/
13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-66m2-id-2845626536/
14	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-82m2-id-2775683216/
15	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-pompeia-santos-sp-58m2-id-2599151869/
16	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-113m2-id-2829961439/
17	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-gonzaga-santos-sp-108m2-id-2841891726/
18	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-108m2-id-2832493824/
19	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-85m2-id-2846458451/
20	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-68m2-id-2600926305/
21	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-gonzaga-santos-sp-103m2-id-2844331979/
22	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-quarto-wc-empregada-gonzaga-santos-sp-107m2-id-2829628328/
23	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-60m2-id-2846821840/
24	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-pompeia-santos-sp-100m2-id-2845911111/
25	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-tv-a-cabo-gonzaga-santos-sp-110m2-id-2825355213/
26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-109m2-id-2791328736/
27	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-100m2-id-2846919025/
28	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-80m2-id-2753012028/
29	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-110m2-id-2845630144/
30	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-americana-gonzaga-santos-sp-105m2-id-2629441424/
31	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-gonzaga-santos-sp-104m2-id-2824766031/
32	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-gonzaga-santos-sp-106m2-id-2819269822/?source=ranking%2Crp
33	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-109m2-id-2791328736/
34	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-porcelanato-gonzaga-santos-sp-120m2-id-2835848359/
35	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-gonzaga-santos-sp-73m2-id-2845655216/
36	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-gonzaga-santos-sp-120m2-id-2835913525/
37	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-100m2-id-2775013707/
38	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-96m2-id-2846893054/
39	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-87m2-id-2842499369/
40	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-gonzaga-santos-sp-79m2-id-2754986698/?source=ranking%2Crp

13.5 – Tratamento de Dados

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

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



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

Todos os pressupostos básicos do modelo de regressão linear adotados foram atendidos no que concerne à sua especificação, normalidade, homoscedasticidade, não multicolinearidade, não autocorrelação, independência com o objetivo de obter avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente.

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

13.5.1 - Identificação das Variáveis do Modelo de Regressão

13.5.1.1 - Variável Dependente

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m²
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros da unidade, incluindo dependência de empregados, lavabos e suítes
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas
Vista mar	Numérica	Dicotômica	Vista mar (Não - 0, Sim - 1)
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Ruim, 2 - Regular, 3 - Bom)
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)

13.5.1.2 - Variáveis Independentes

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

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



14- CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Avaliação do de liquidação do imóvel avaliando.

14.1 Relatório Estatístico - Regressão Linear

14.1.1 - Modelo: Utilizado o programa SISDEA

Modelo do SisDEA

Autor:	Andriey Storte
Modelo:	1020436-28.2020.8.26.0562
Data de criação:	29/10/2025
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos

Descrição do modelo:

AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 02 pertencente ao Condomínio Edifício Douradinho sito à Rua Alagoas nº 63, Gonzaga – Santos/SP – CEP 11065-120, conforme instruído pela ABNT NBR 14653

14.1.2 – Data de referência:

29 de OUTUBRO de 2025.

14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	40
Dados utilizados:	36
Variáveis do modelo:	7
Variáveis utilizadas:	7

14.1.4 - Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,930139542	0,930139542
Coef. de determinação	0,865159568	0,865159568
Desvio padrão	568,9528708	568,9528708
Normalidade:	[66,94,97]	



Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9301395 / 0.9301395
Coeficiente de determinação:	0.8651596
Fisher - Snedecor:	31.01
Significância do modelo (%):	0.00

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

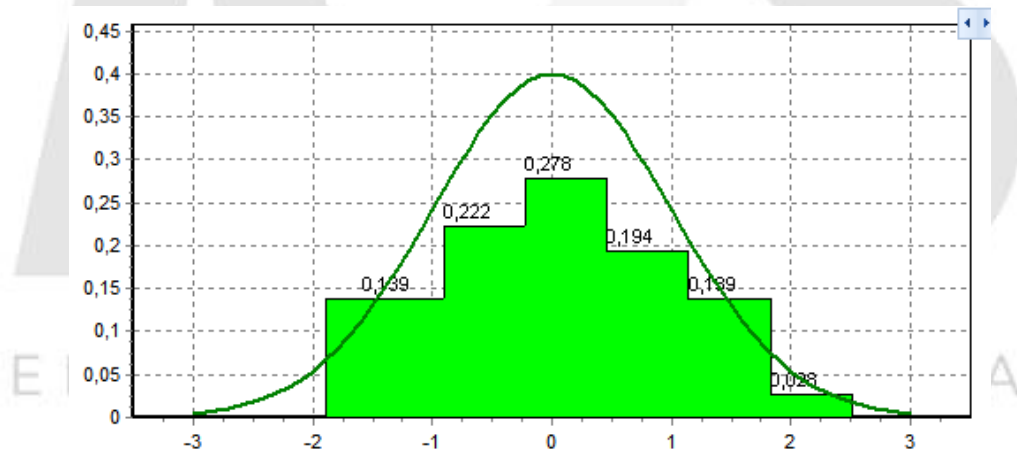
O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0.9301395” significando que a probabilidade da variação do “**Valor unitário**” estimado para o imóvel avaliado **é explicada** pela função de regressão em 93,01% em relação aos atributos e variáveis considerados.

A “significância do modelo” é de 0,01 ou 1,00%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (31,01).

14.1.5 - Normalidade dos resíduos:

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

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%





14.1.6 - Outliers do modelo de regressão:

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

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,78%

14.1.7 - Análise da variância

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	60.231.913,93	6,00	10.038.652,32	31,01
Não explicada	9.387.513,71	29,00	323.707,37	
Total	69.619.427,64	35,00		

14.1.8 – Equação de regressão

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

Equação de regressão:

Valor unitário = +8706.353598 -49.5322921 * Área total -66.98452212 * Dormitórios² +1511.244383 * ln (Banheiros) +1366.696456 * Vagas de garagem +1371.502205 * Vista mar +58.76348038 * Estado de conservação²

14.1.9 – Resultado da avaliação

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

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	76,9397	Sim
Dormitórios	2	Não
Banheiros	2	Não
Vagas de garagem	1	Não
Vista mar	0	Não
Estado de conservação	2	Não

Se inserindo os dados:

Valor unitário = +8706.353598 -49.5322921 * 76,94 -66.98452212 * 2² +1511.244383 * ln (2) +1366.696456 * 1 +1371.502205 * 0 +58.76348038 * 2²

Temos:

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
4.781,55	5.080,30	5.379,05



14.1.10 – Resultado estatístico

Resultados RL

Dados/Considerados	40 / 36
Variáveis/Consideradas	7 / 7
Graus de Liberdade	29
Grau Fundamentação	■ Grau II
Coeficientes	
Correlação	190 - 0.9301 / 0.930
Determinação	190 - 0.8652 / 0.8652
R2 Ajustado	190 - 0.8373 / 0.8373
Testes de Hipóteses	
F Calculado	31.01
Significância Modelo	0.00%(0.00000)
Grau Fundamentação	■ Grau III
D Calculado	
Durbin Watson	
Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrões	66% [68%]
-1,64 e +1,64 desvios p:	94% [90%]
-1,96 e +1,96 desvios p:	97% [95%]
Diversos	
Desvio Padrão	568.95
Outliers do Modelo	1 (2.78%)
Método de Cálculo	Geral

14.1.11 – Teste de hipóteses

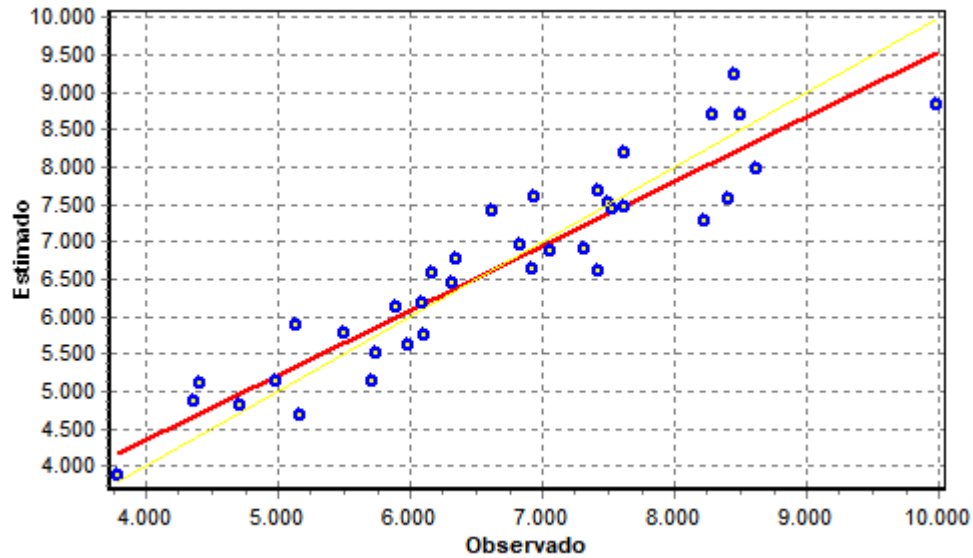
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	94,94	58,00	120,00	-49,53	-6,95	0,00	x
Dormitórios	5,44	4,00	16,00	-66,98	-1,68	10,42	x ²
Banheiros	0,61	0,00	1,39	1.511,24	4,29	0,02	ln(x)
Vagas de garagem	0,92	0,00	2,00	1.366,70	5,65	0,00	x
Vista mar	0,39	0,00	1,00	1.371,50	5,96	0,00	x
Estado de conservação	5,44	1,00	9,00	58,76	1,68	10,34	x ²
Valor unitário	6.661,81	3.792,00	9.983,00	8.706,35	11,88	0,00	y

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros da unidade, incluindo dependência de empregados, lavabos e suítes	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Vista mar	Numérica	Dicotomica	Vista mar (Não - 0, Sim - 1)	sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Ruim, 2 - Regular, 3 - Bom)	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

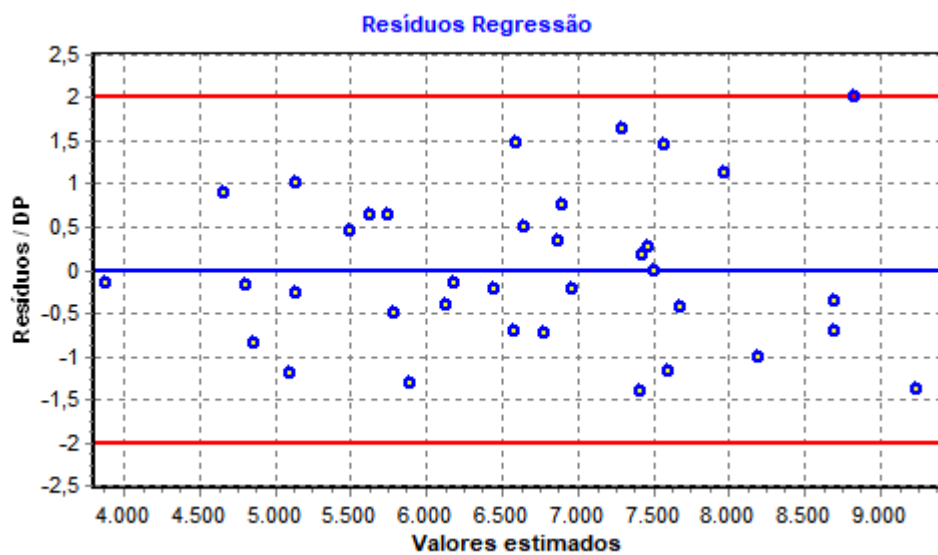


14.1.12 – Comportamento Gráfico das Amostras

- Gráfico de Aderência - Regressão Linear



- Gráfico de resíduos - Regressão Linear

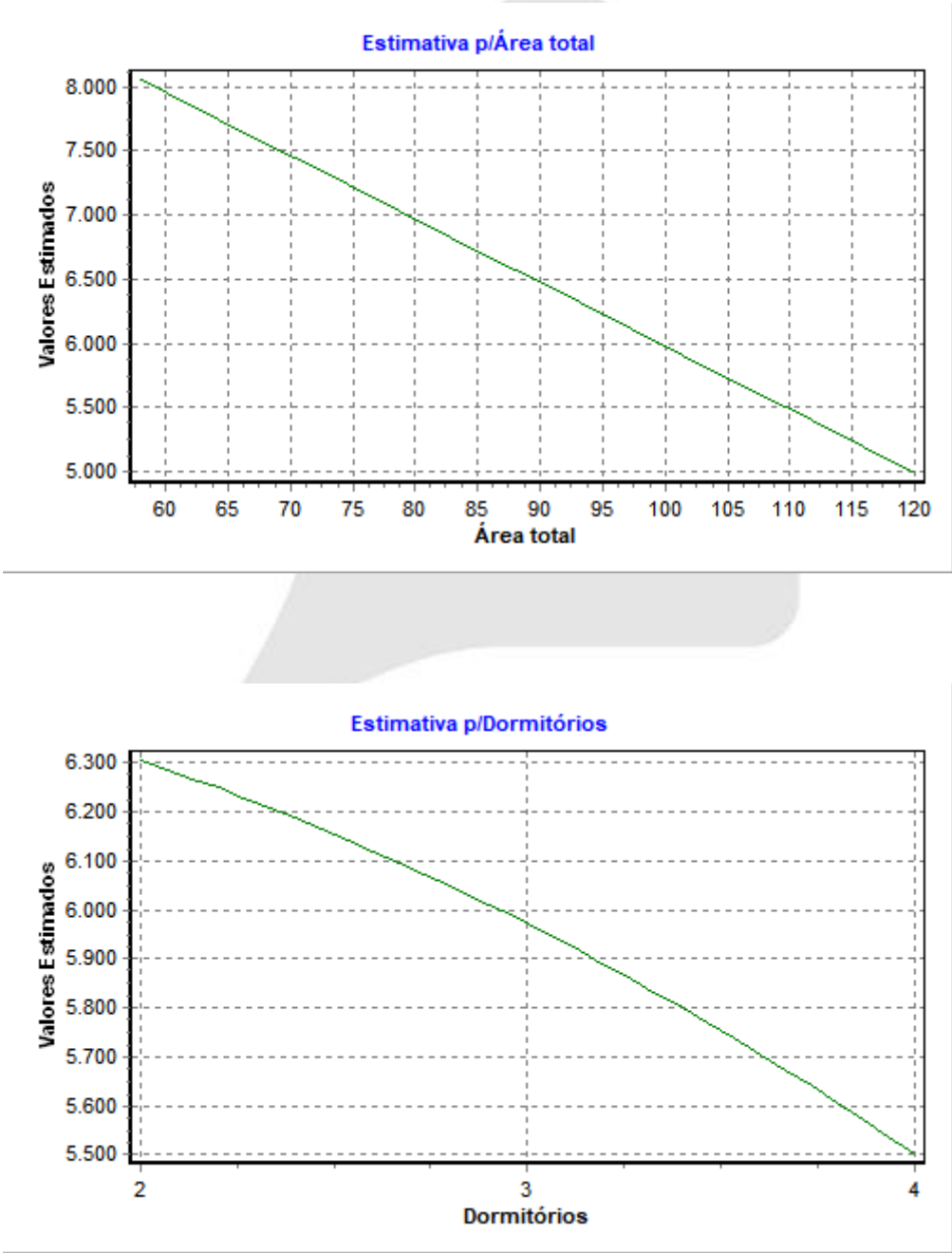


ENGENHARIA E PERÍCIA



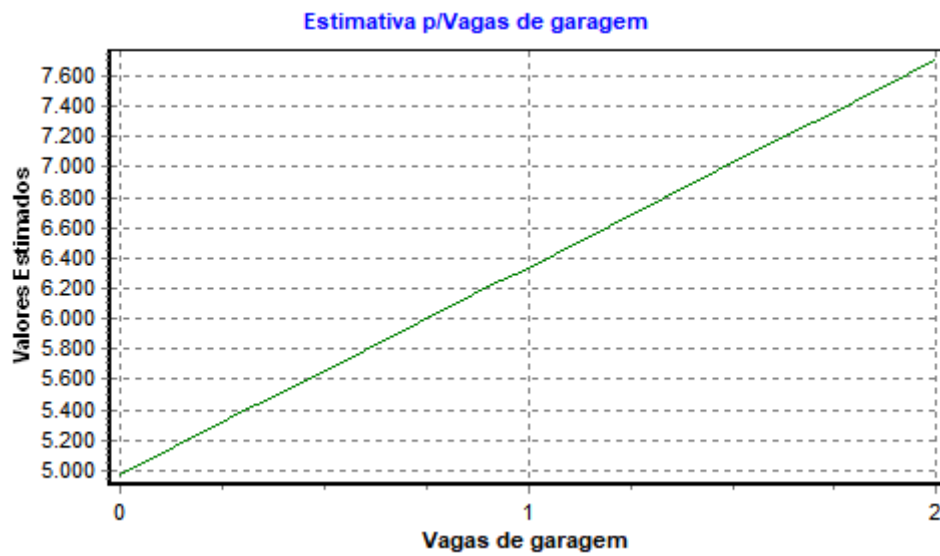
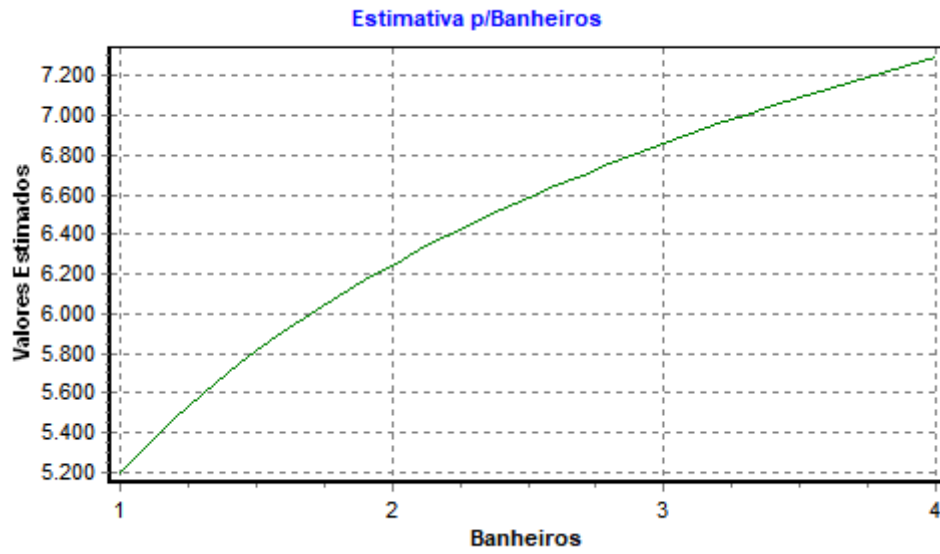
14.1.13 – Gráficos de elasticidade da função no ponto médio

16)





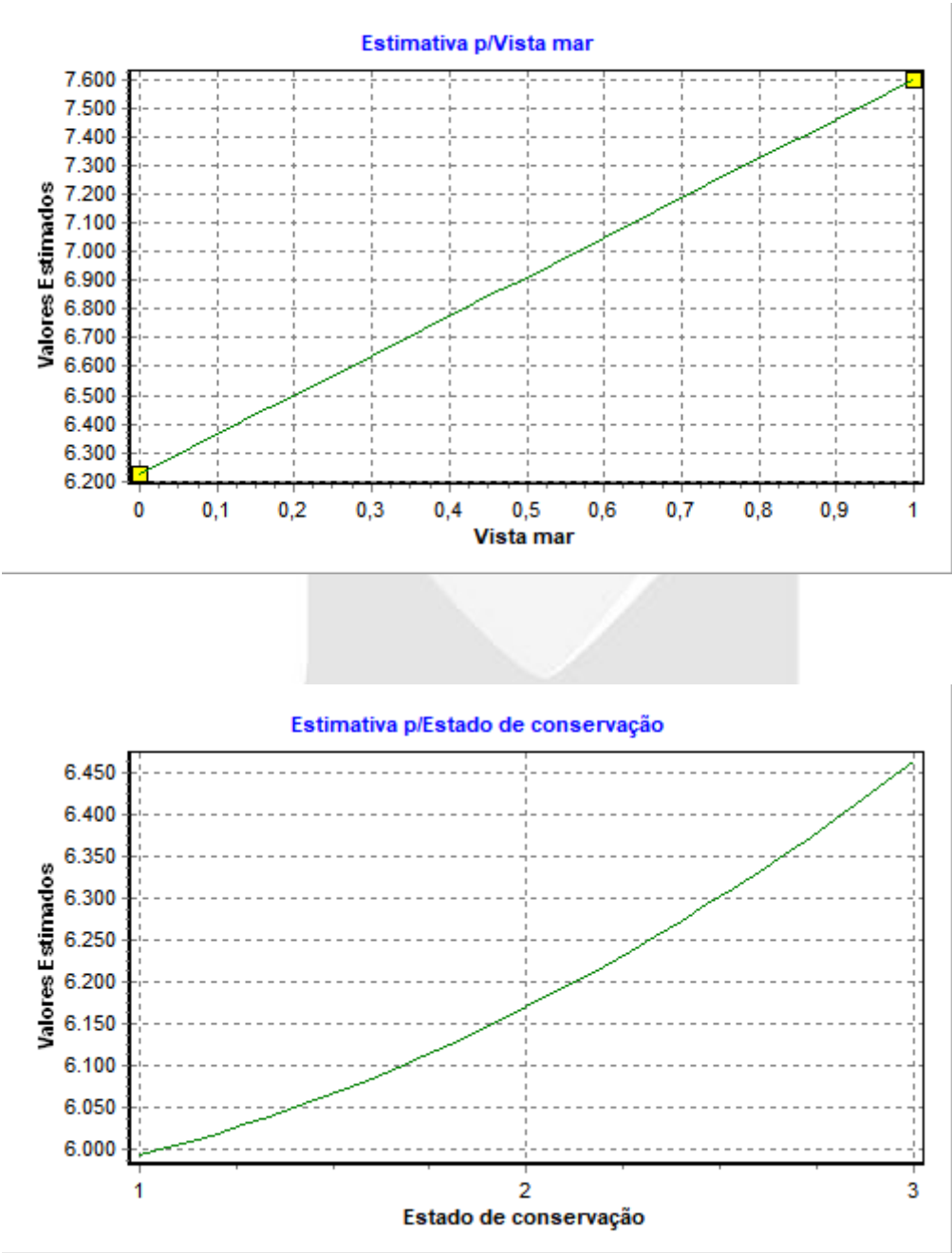
Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



ENG ENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



**14.1.14 – Correlação Parcial Isoladas**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0.00	0.41	0.66	-0.06	-0.29	0.16	-0.61
Dormitórios	x2	0.41	0.00	0.35	-0.06	-0.32	0.24	-0.42
Banheiros	x3	0.66	0.35	0.00	0.18	-0.21	0.28	-0.06
Vagas de garagem	x4	-0.06	-0.06	0.18	0.00	-0.24	0.09	0.45
Vista mar	x5	-0.29	-0.32	-0.21	-0.24	0.00	-0.36	0.48
Estado de conservação	x6	0.16	0.24	0.28	0.09	-0.36	0.00	-0.03
Valor unitário	y	-0.61	-0.42	-0.06	0.45	0.48	-0.03	0.00

14.1.15 – Correlação Parcial Influência

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área total	x1	0.00	0.13	0.80	0.46	0.49	0.16	0.79
Dormitórios	x2	0.13	0.00	0.28	0.12	0.08	0.17	0.30
Banheiros	x3	0.80	0.28	0.00	0.28	0.38	0.01	0.62
Vagas de garagem	x4	0.46	0.12	0.28	0.00	0.68	0.25	0.72
Vista mar	x5	0.49	0.08	0.38	0.68	0.00	0.42	0.74
Estado de conservação	x6	0.16	0.17	0.01	0.25	0.42	0.00	0.30
Valor unitário	y	0.79	0.30	0.62	0.72	0.74	0.30	0.00

A2S
ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

14.1.14 – Tabela de Resíduos da Regressão e Distância de Cook

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5.714,00	5.133,09	580,91	0,101664	1,021011	0,114638
2	6.923,00	6.644,28	278,72	0,040261	0,489889	0,013445
3	6.939,00	7.605,02	-666,02	-0,095982	-1,170604	0,021755
5	4.370,00	4.858,42	-488,42	-0,111766	-0,858446	0,020208
7	3.792,00	3.879,87	-87,87	-0,023172	-0,154440	0,010089
8	6.170,00	6.579,34	-409,34	-0,066344	-0,719466	0,029755
9	7.615,00	8.192,07	-577,07	-0,075781	-1,014265	0,028830
10	8.450,00	9.239,58	-789,58	-0,093442	-1,387784	0,084082
11	7.624,00	7.470,92	153,08	0,020078	0,269050	0,002349
12	4.994,00	5.143,81	-149,81	-0,029997	-0,263301	0,002090
13	6.356,00	6.775,84	-419,84	-0,066054	-0,737918	0,029701
14	8.293,00	8.691,35	-398,35	-0,048035	-0,700150	0,017706
15	9.983,00	8.832,61	1.150,39	0,115235	2,021938	0,298544
16	5.752,00	5.495,34	256,66	0,044621	0,451114	0,010756
17	6.111,00	5.743,00	368,00	0,060219	0,646804	0,019820
18	5.176,00	4.665,31	510,69	0,098664	0,897589	0,066580
19	7.064,00	6.877,44	186,56	0,026411	0,327908	0,002354
20	6.838,00	6.965,79	-127,79	-0,018688	-0,224601	0,002189
21	8.495,00	8.693,88	-198,88	-0,023412	-0,349560	0,011907
22	5.505,00	5.787,73	-282,73	-0,051358	-0,496922	0,004075
23	7.317,00	6.891,94	425,06	0,058092	0,747095	0,037458
24	7.494,00	7.505,95	-11,95	-0,001595	-0,021010	0,000007
25	8.227,00	7.288,47	938,53	0,114080	1,649583	0,128855
26	7.431,00	7.672,92	-241,92	-0,032556	-0,425202	0,005707
27	5.992,00	5.623,24	368,76	0,061542	0,648141	0,019417
28	6.625,00	7.418,91	-793,91	-0,119836	-1,395396	0,052178
29	8.404,00	7.577,48	826,52	0,098349	1,452710	0,167222
30	6.095,00	6.180,61	-85,61	-0,014046	-0,150465	0,000447
31	5.144,00	5.895,22	-751,22	-0,146038	-1,320350	0,033205
32	6.321,00	6.450,01	-129,01	-0,020410	-0,226758	0,001684
33	7.431,00	6.595,24	835,76	0,112470	1,468953	0,060655
34	4.708,00	4.808,88	-100,88	-0,021428	-0,177313	0,000901
35	7.534,00	7.430,72	103,28	0,013709	0,181530	0,001814
36	4.417,00	5.102,70	-685,70	-0,155241	-1,205197	0,047583
37	5.900,00	6.134,45	-234,45	-0,039738	-0,412075	0,002494
39	8.621,00	7.973,58	647,42	0,075098	1,137910	0,032578

ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.17 – Tabela de fundamentação – ABNT NBR 14653-2

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



14.2 - Cálculo do Valor do Imóvel

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

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

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

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

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

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

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = (5.080,30 \times 76,94) + 1\%$$

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = 390.878,28 + 1\%$$

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = \text{R\$ } 394.787,07$$

15- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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



16- CONCLUSÃO

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

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

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor o montante de liquidação na data base de OUTUBRO de 2025 fica em R\$ 4.904,01x /m² fica sugerida importância de liquidação do imóvel in lide, temos:

Valor Liquidação R\$ 400.000,00 – (Quatrocentos Mil Reais)

17- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

ENGENHARIA E PERÍCIA

**18- ENCERRAMENTO**

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO, que foi impresso no anverso frontal de 40- (Quarenta) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 29 de OUTUBRO de 2025.

Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte

CREA/SP: 5062550620

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

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