

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

Origem:	<i>4ª Vara Cível da Comarca de São Vicente</i>
Processo:	<i>1002145-27.2019.8.26.0590</i>
Ação:	<i>Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória</i>
Requerente:	<i>Engempre Construtora e Incorporadora Ltda</i>
Requerido:	<i>Douglas Alessandro Ribeiro Franco</i>
Mês de Referência:	<i>Dezembro/2.024</i>

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

LAUDO

1ª) PARTE - PRELIMINARES

1.1 – Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia às fls. 457 dos autos.

A presente perícia tem por objetivo a avaliação dos direitos sobre o imóvel sito a Rua Padre Leonardo Nunes, nº 570 – apartamento nº 14, no Bairro Parque São Vicente, município de São Vicente/SP.

1.2 – Considerações Gerais

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

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

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

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Inicial do processo (fls. 01/07 dos autos)

A empresa Autora possui um “contrato de pagamento de diferença de financiamento de imóvel através de nota promissória” firmado com o Réu em 06/01/2.014, com emissão de 58 notas promissórias. Afirma também que o Réu deixou de efetuar o pagamento de 32 (trinta e duas) parcelas mensais.

Junta documentos às fls. 08/83 dos autos.

2.2 – Decisão Judicial (fls. 401 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz defere a penhora sobre os direitos do imóvel.

2.3 – Contestação Réu (fls. 408/414 dos autos)

Resumidamente, o Réu alega que tentou dar continuidade nos pagamentos, mas a multa era abusiva e as parcelas se tornaram onerosas.

2.4 – Réplica (fls. 419/426 dos autos)

2.5 – Decisão Judicial (fls. 457 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz nomeia este Perito para a avaliação.

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS

3.1 – Vistoria

Com agendamento oficial (vide petição de fls. 507/508), o Perito dirigiu-se ao local na data definida de 04/12/2024 e pode adentrar ao imóvel, verificar as características construtivas e ainda fazer registros fotográficos.

3.2 – Situação

O imóvel pertence ao empreendimento denominado Edifício Residencial Nery e situa-se na **Rua Padre Leonardo Nunes, nº 570 – apartamento nº 14 – Bairro Parque São Vicente**, completada pela Rua Carijós, Praça Dom Pedro I, Rua Caramuru e Rua Guarany.

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

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

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



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

3.3 – Características Particulares

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

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, localizado em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca, com testada para a Rua Padre Leonardo Nunes.

II. Benfeitorias:

Caracteriza-se por unidade habitacional autônoma, integrante do Edifício Residencial Nery, sendo a unidade objeto deste trabalho correspondente a de número 14.

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

As dimensões da unidade 14 constam na Matrícula sob nº 144.012 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP juntada às fls. 397/400 dos autos e são as seguintes:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| • Área Privativa Coberta | 40,16 m²; |
| • Área Comum Coberta | 17,08 m²; |
| • Área Construída Total | 57,24 m²; |
| • Área Terreno de Uso Comum | 9,77 m²; |
| • Área Terreno de Uso Exclusivo | 14,16 m²; |
| • Fração Ideal | 5,6984%; |
| • Fração Ideal | 23,93 m². |

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

A unidade 14 possui uma vaga de garagem sem demarcação e a seguinte disposição de cômodos:

- **01 (uma) sala:** a sala possui piso cerâmico, paredes predominantemente com pintura látex sobre massa corrida, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias em alumínio;
- **01 (um) hall de distribuição:** o hall possui piso cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida;
- **01 (um) banheiro social:** o banheiro possui piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo, teto em forro PVC, louça branca e esquadria em alumínio;
- **02 (dois) dormitórios:** os dormitórios possuem piso cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias em alumínio;
- **01 (uma) cozinha:** a cozinha possui piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio.

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

O imóvel possui uma idade estimada de 10 (dez) anos e encontra-se em estado de conservação – “e” – necessitando de reparos simples – edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. (Quadro A – estudo similar de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos/SP: 2007” do IBAPE/SP).

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

4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 – Introdução

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

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

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

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

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

- Método Comparativo Direto
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método da Capitalização da Renda

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

4.2.1 – *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*

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

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

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

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

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

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

4.2.2 – Método Involutivo

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

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

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

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

4.2.3 – Método Evolutivo

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

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

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

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

4.2.4 – Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

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

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

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

4.3.2 – Método da Quantificação do Custo

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

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

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

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

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

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

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

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

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Introdução

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

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos:2011 – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – NBR 14.653-1:2019 – ABNT;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2:2011 – ABNT.

5.2 – Valor do Imóvel

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

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

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

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

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

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 – Cálculos

O valor do imóvel será obtido através da expressão:

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

onde:

V_I = Valor do imóvel (R\$);

A_p = Área privativa do imóvel (m²);

V_u = Valor básico unitário médio (R\$/m²).

5.4 – Área Privativa

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$A_p = 40,16 \text{ m}^2.$$

5.5 – Valor Unitário Médio

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

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

- **Variável 1:** ÁREA PRIVATIVA, expressa em metros quadrados (m²);
- **Variável 2:** ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO, variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas;
- **Variável 3:** ÍNDICE FISCAL, extraído da Planta Genérica de Valores de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de São Vicente, expresso em R\$/m².

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

5.6 – Pesquisa Imobiliária

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 22 (vinte e dois) elementos, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo.

5.7 – Análise Estatística

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

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

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

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & 1/(\\ & +9,539166968\text{E-}006 \\ & -4,00596678\text{E-}010 * \text{Área Privativa}^2 \\ & -4,214663378\text{E-}006 * \text{Padrão Dp}^2 \\ & -4,312273175\text{E-}009 * \text{Índice Fiscal}) \end{aligned}$$

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

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

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

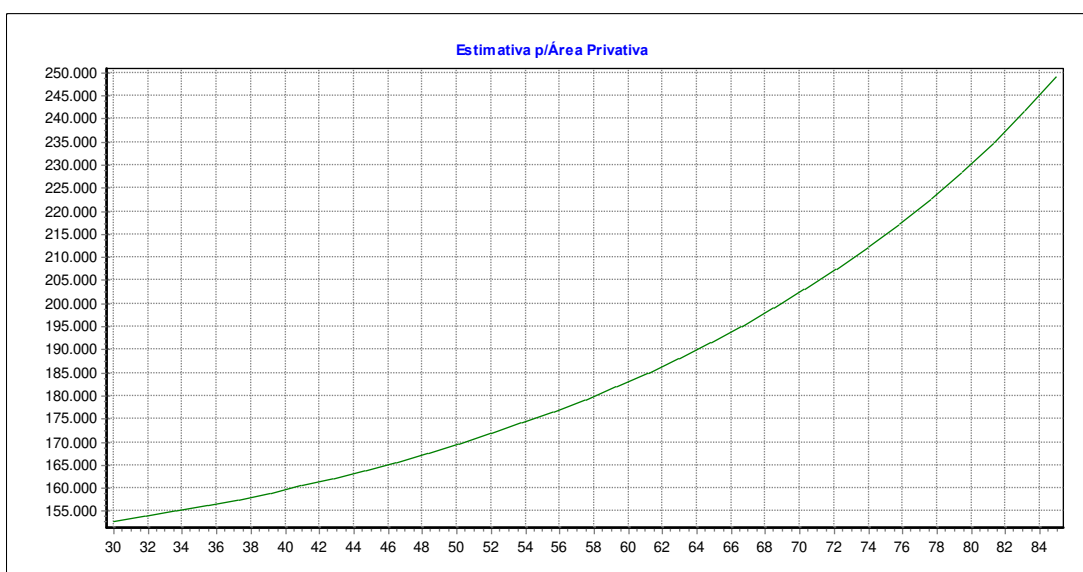


Figura 02: Gráfico da tendência da área privativa em relação ao valor total.

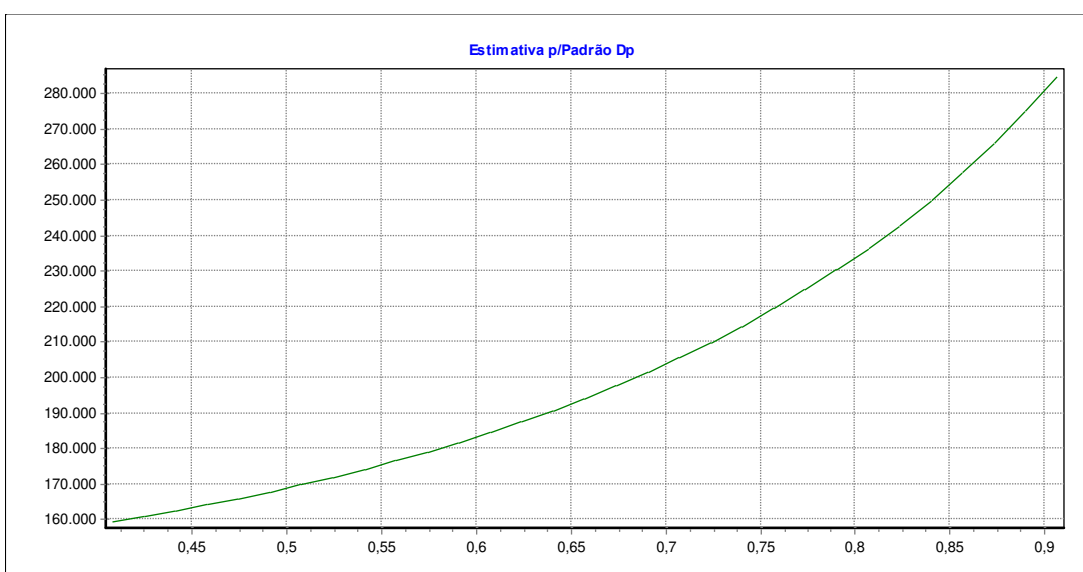


Figura 03: Gráfico da tendência do índice padrão depreciado em relação ao valor total.

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

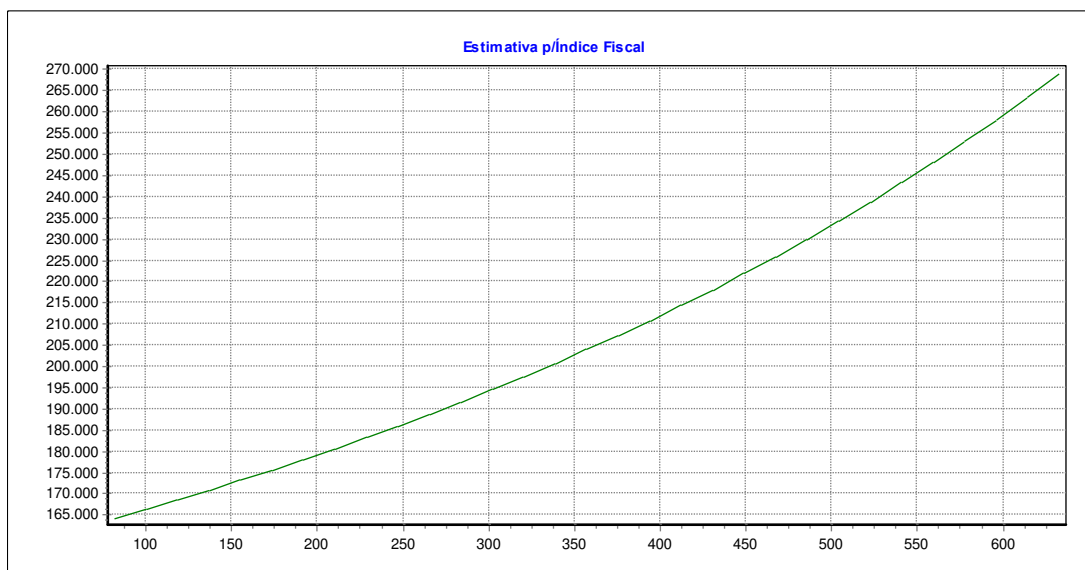


Figura 04: Gráfico da tendência do índice fiscal em relação ao valor total.

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8655971, isto é, existe uma probabilidade de 86,56% da variação do valor total do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

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

Email : ag.braga@uol.com.br

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

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

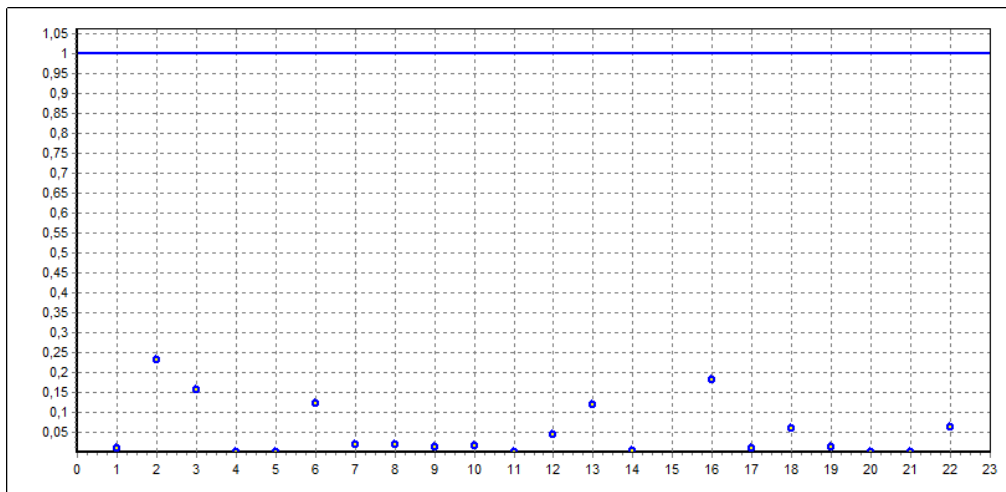


Figura 06: Gráfico da distância de Cook.

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

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

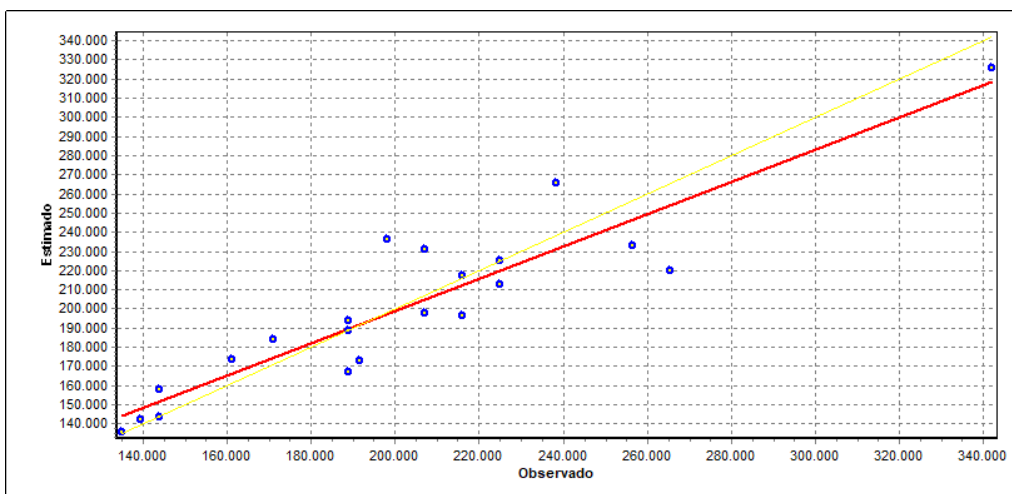


Figura 07: Gráfico do poder de predição do modelo.

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

5.8 – Valor Básico Unitário – Cálculo

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

- Área Privativa..... = 40,16 m²;
- Índice Padrão Depreciado..... = 0,7598;
- Índice Fiscal..... = R\$ 82,04/m².

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

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

$$V_u \text{ (mínimo)} = \text{R\$ } 3.919,78/\text{m}^2$$

$$V_u \text{ (médio)} = \text{R\$ } 4.077,90/\text{m}^2$$

$$V_u \text{ (máximo)} = \text{R\$ } 4.249,30/\text{m}^2$$

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

O objetivo da presente lide é de avaliar os direitos que o Réu possui sobre o imóvel, porém, como não há critério específico para tal mister, e tendo consciência de que o valor de mercado apurado seja depreciado com intuito de contemplar a ausência da referida particularidade, o Perito por analogia, irá se valer do valor unitário mínimo calculado (3,88%).

Assim, devido a estas características do imóvel avaliando que não foram devidamente contempladas no modelo avaliatório, qual seja, despesas de transferência do bem com cartório, pagamento de impostos, emissão de certidões e outros emolumentos, este signatário adotou o valor unitário mínimo calculado, devidamente respaldado nas Normas de Avaliações vigentes, que contemplam este artifício. Sendo assim, o valor final será da ordem de:

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

$$V_u = \text{R\$ } 3.919,78/\text{m}^2$$

5.9 – Valor do Imóvel

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

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

$$V_I = 40,16 \times 3.919,78$$

$$V_I = \text{R\$ } 157.418,47$$

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

R\$ 158.000,00

(Cento e Cinquenta e Oito Mil Reais)

Base: Dezembro/2.024

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

6ª) PARTE – COMENTÁRIOS FINAIS

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

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

7ª) PARTE - CONCLUSÃO

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL SITUADO NA RUA PADRE LEONARDO NUNES, Nº 570 – APARTAMENTO Nº 14 – MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – DEZEMBRO/2.024, É DE:

R\$ 158.000,00

(Cento e Cinquenta e Oito Mil Reais)

Base: Dezembro/2.024

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

8ª) PARTE - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, composto por 32 (trinta e duas) folhas impressas somente no anverso, bem como o relatório fotográfico e demais documentos que fazem parte de anexos e, esta última folha datada e assinada pelo signatário.

São Vicente, 18 de dezembro de 2.024.



Engº Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA 0601341350
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.288
Diretor do IBAPE/SP 2006/2009 - 2020/2021
Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2017/2019

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

9ª) PARTE – RELAÇÃO DE ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – PESQUISA IMOBILIÁRIA

III – ANÁLISE ESTATÍSTICA

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

ANEXO I:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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

FOTO 1: Vista da fachada frontal do Edifício Residencial Nery.



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

FOTO 2: Vista da sala do imóvel avaliando.



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

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



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

FOTO 4: Vista do banheiro social do imóvel avaliando.



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

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



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

FOTO 6: Vista do outro dormitório do imóvel avaliando.



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

FOTO 7: Vista da cozinha do imóvel avaliando.



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

ANEXO II:

PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

Dado			Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Padrão Dp	Índice Fiscal	Valor Total
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua do Colégio. nº 41/43	3º andar	Centro	Inobiliaria Pousada	(13) 98123-3669	54,00	0,4082	150,74	139.500,00
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Floriano Peixoto. nº 49	3º andar	Boa Vista	Redina - Newcore	(11) 4580-4274	55,00	0,6599	633,04	238.500,00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Cadião-Mor Auiar. nº 318	2º andar	Centro	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	84,00	0,4716	284,70	285.500,00
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua do Colégio. nº 41/43	3º andar	Centro	Renato - Newcore	(11) 4580-4274	55,00	0,4082	150,74	144.000,00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Cândido Rodrigues. nº 333	2º andar	Gonzaguinha	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	51,00	0,4200	569,46	189.000,00
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua biranca. nº 486	1º andar	Centro	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	45,00	0,5305	361,78	189.000,00
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Campos Sales. nº 75	2º andar	Centro	Vanessa Keiko	(13) 3473-3131	78,00	0,5851	318,20	256.500,00
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Mem de Sá. nº 149	1º andar	Boa Vista	Marco Antônio - Newcore	(11) 4580-4274	85,00	0,4716	611,54	342.000,00
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Nove de Julho. nº 622	1º andar	Vila Cascatinha	Ilza S. Fernandes	(11) 99135-5083	55,00	0,7926	142,38	207.000,00
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua General Etcheoven. nº 285	1º andar	Vila Cascatinha	Painel Imóveis	(13) 3222-1818	57,00	0,6599	147,34	161.100,00
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Mota Lima. nº 271	Edifício Rochinha	Vila Pedro Duarte	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	83,00	0,5851	207,68	225.000,00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Mota Lima. nº 75	1º andar	Vila Pedro Duarte	Progresso Imóveis	(13) 3321-6009	80,00	0,6354	217,71	207.000,00
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Aviador Bletcourt. nº 128	Edifício Híptico	Vila Pedro Duarte	Contrato Imóveis	(13) 3569-7000	78,00	0,6812	212,70	198.000,00
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Caniós. nº 573	Edifício Parauê Tropical	Parauê São Vicente	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	80,00	0,5851	84,41	189.000,00
15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Guarany. nº 26	-	Parauê São Vicente	Farol 13	(13) 98865-2769	85,00	0,4082	96,41	189.900,00
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Travessa do Parauê. nº 55	1º andar	Parauê São Vicente	Painel Imóveis	(13) 3222-1818	39,00	0,9069	87,58	216.000,00
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Bento Viana. nº 619	1º andar	Parauê Bitaru	Redina - Newcore	(11) 4580-4274	61,00	0,6354	212,06	171.000,00
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Bento Viana. nº 105	Edifício Mar Pequeno II	Parauê Bitaru	Vanessa Keiko	(13) 3473-3131	43,00	0,6354	176,71	144.000,00
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Bento Viana. nº 117	Edifício Mar Pequeno I	Parauê Bitaru	Simão Inobiliaria	(13) 3468-6991	81,00	0,5851	176,71	225.000,00
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Capitão Gregório de Freitas. nº 601	2º andar	Parauê São Vicente	Inobiliaria Pousada	(13) 98123-3669	30,00	0,5851	87,58	135.000,00
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Nove de Julho. nº 290	Edifício Nove de Julho	Vila Cascatinha	Santos Conecta	(13) 99666-7593	47,00	0,8660	207,68	216.000,00
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Padre Leonardo Nunes. nº 570	Edifício Nerv	Parauê São Vicente	Maneco Imóveis	(13) 3203-1830	49,00	0,7598	82,04	191.700,00

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

ANEXO III:

ANÁLISE ESTATÍSTICA

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

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	21

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9303747 / 0.9161981
Coeficiente de determinação:	0.8655971
Fisher - Snedecor:	36.50
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	36.495
Não Explicada	0.000	17	0.000	
Total	0.000	20		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor Total = $+9.539166968E-006 - 4.00596678E-010 * \text{Área Privativa}^2 - 4.214663378E-006 * \text{Padrão Dp}^2 - 4.312273175E-009 * \text{Índice Fiscal}$

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

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	χ^2	-7.60	0.01
Padrão Dp	χ^2	-6.36	0.01
Índice Fiscal	x	-6.37	0.01
Valor Total	1/y	20.94	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Privativa	Isoladas	Influência
Padrão Dp	-0.34	0.81
Índice Fiscal	0.18	0.72
Valor Total	-0.62	0.88

Correlações parciais para Padrão Dp	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0.36	0.80
Valor Total	-0.17	0.84

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Total	-0.51	0.84

Dados para a projeção de valores:

- Área Privativa = 40,16
- Padrão Dp = 0,7598
- Índice Fiscal = 82,04

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 3.919,78
 - Médio = 4.077,90
 - Máximo = 4.249,30
- Valor Total
 - Mínimo (3,88%) = 157.418,47
 - Médio = 163.768,32
 - Máximo (4,20%) = 170.651,97