

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

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

Processo: 1022206-27.2018.8.26.0562
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Assunto: Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Fontana Di Trevi
Executado: Francisco de Souza Marques

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.Exª requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 91 pertencente ao Condomínio Edifício Fontana Di Trevi sito à Rua Pedro Ivo n.º 15, Embaré – Santos/SP, Cep 11025-140, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 30 de AGOSTO de 2021.



ENG.º ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE

CREA/SP: 5062550620

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO

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

1- HISTÓRICO

Elaboração de laudo de valor de liquidação do imóvel n.º 91 instalado em um condomínio vertical residencial.

2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 185, *verbis*:

fls. 186



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) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: upj9a12cv@santos.tjsp.jus.br

DECISÃO - PROVIDÊNCIAS	
Processo nº:	1022206-27.2018.8.26.0562
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Fontana Di Trevi
Executado:	Francisco de Souza Marques

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Livia Maria De Oliveira Costa

Diante das escusas do perito, Sr. Humberto Nicola (fls. 181), nomeio em substituição o **Eng. ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE**, que servirá escrupulosamente, independentemente de compromisso (Código de Processo Civil [CPC] art. 466, *caput*). Anote-se no cadastro processual a substituição do *expert*

Dê-se ciência aos peritos, por e-mail, do teor da presente decisão e para dar início aos trabalhos, devendo apresentar o laudo em vinte dias.

LIVIA MARIA DE OLIVEIRA COSTA, liberado nos autos em 26/07/2021 às 11:25. <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022206-27.2018.8.26.0562 e código 7123FF1.

3- LOCALIZAÇÃO

A unidade autônoma de n.º 91 da edificação residencial sito à Rua Pedro Ivo n.º15, Embaré – Santos/SP, Cep 11025-140:

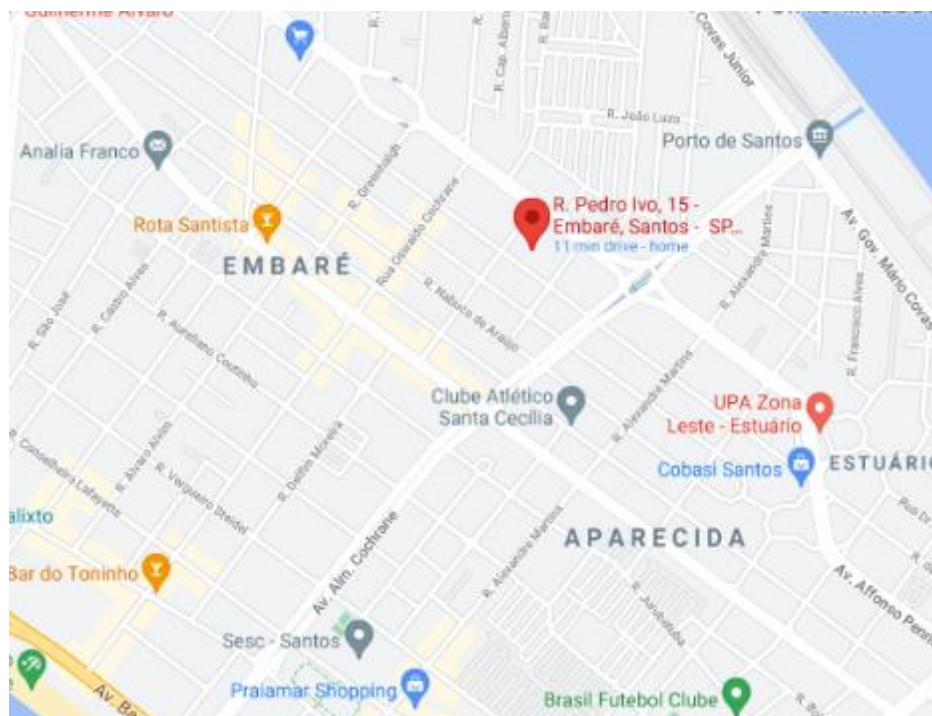


FIGURA 1 MAPA DE LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLEMAPS



FIGURA 2 LOCALIZAÇÃO AO MAPA GENÉRICOS DE VALORES DE SANTOS/SP

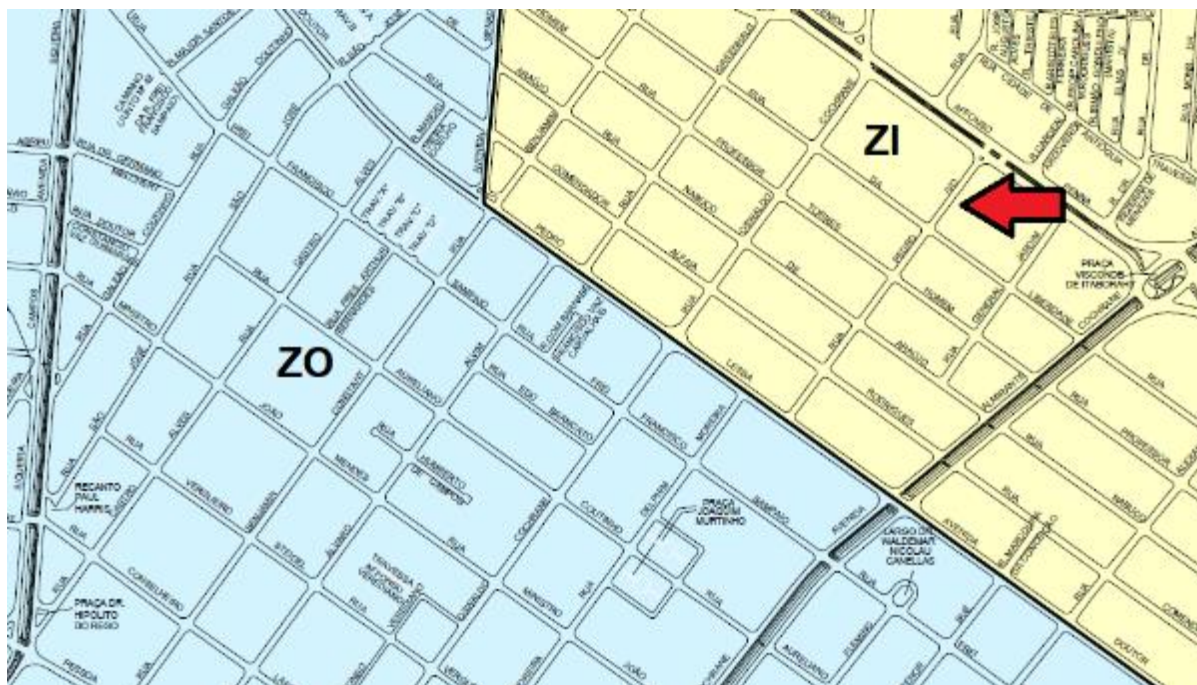


FIGURA 3 MAPA DE ZONEAMENTO DE SANTOS/SP

3.1 - CARATERÍSTICAS DA REGIÃO

Conforme a Lei Complementar n.º 1006/2018 do município de Santos o imóvel está localizado na zona classificada “Zona Intermediária – ZI: área residencial de média densidade em processo de renovação urbana, onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação;”, apresentando as seguintes condições:

A- Aspectos Físicos e Condições Ambientais:

- Topografia plana
- Meio urbano
- Local arborizado

B- Melhoramentos Públicos:

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

C- Sistema Viário:

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

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

- Policiamento
- Coleta de lixo
- Escolas
- Rede bancária
- Correios
- Transporte coletivo
- Limpeza de vias publicas
- 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 residenciais fronteiriços à localidade do bem avaliado é típico, com abundância disponível 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. Em item *infra* deste parecer serão devidamente declinados, com suas respectivas fontes de informação, assim como será realizado o correto cálculo do valor de liquidação.

O procedimento avaliatório utilizado é o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, através de inferência estatística por meio de tratamento de fatores, preconizado no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT e previsto no item “7.7.2” da NBR 14.653-3 da ABNT.

6- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a avaliação: Câmera digital da marca Canon modelo EOS DS126231 de 8,0 megapixel, uma trena metálica de 8m e trena laser STANLEY modelo TLM 99.

7- DA AVALIAÇÃO

Analizados as condições atuais do imóvel in lide constatados ao dia da diligência tal como os dados constantes dos autos, tenda a visita técnica sendo acompanhada por:

Item	Nome	Descrição	Documento
1	Ana Maria Lourenço	Locadora	CPF: 263.195.197-20
2	Francisco de Souza Marques	Proprietário	CPF: 506.867.128-20

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 circovizinhas, 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 2021.

8.1 – Dados imóveis

Descrição dos imóveis baseada nas informações contidas aos autos a fls. 40/41, verbis:

gabinete 353489 19/09/2018 12:01:19 1

fls 40

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA: 45.465 FOLHA: 1

Santos, 21 de fevereiro de 19 86.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O apartamento nº 91, localizado no 9º andar - ou 10º pavimento do prédio, sito à rua Pedro Ivo nº 15, contendo dois dormitórios, hall, banheiro, sala com terraço, corredor, cozinha com armário, quarto de empregada, área de serviço com tanque e W.C. de empregada, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamento tipo 6 e área de ventilação, do lado direito com o apartamento tipo 2, do lado esquerdo com área de recuo lateral direita do prédio e nos fundos com área de recuo fronteira à rua Pedro Ivo, tendo a área útil de 91,98 m², área comum de 49,68 m², no total de 141,66 m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 1,87% do todo que se acha descrito na respectiva especificação condominial. - **PROPRIETÁRIA:** - CONSTRUTORA E INCORPORADORA DAMASCO LIMITADA, com sede em Santos, CGC - 47.787.114/0001-97. - **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 38.052. -

O Escrevente: *[Assinatura]* O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

8.2 – Dados do condomínio

Descrição de dados comuns a todos os imóveis pertencentes ao condomínio autor são baseados ao espelho de IPTU da unidade do síndico da edificação, verbis:

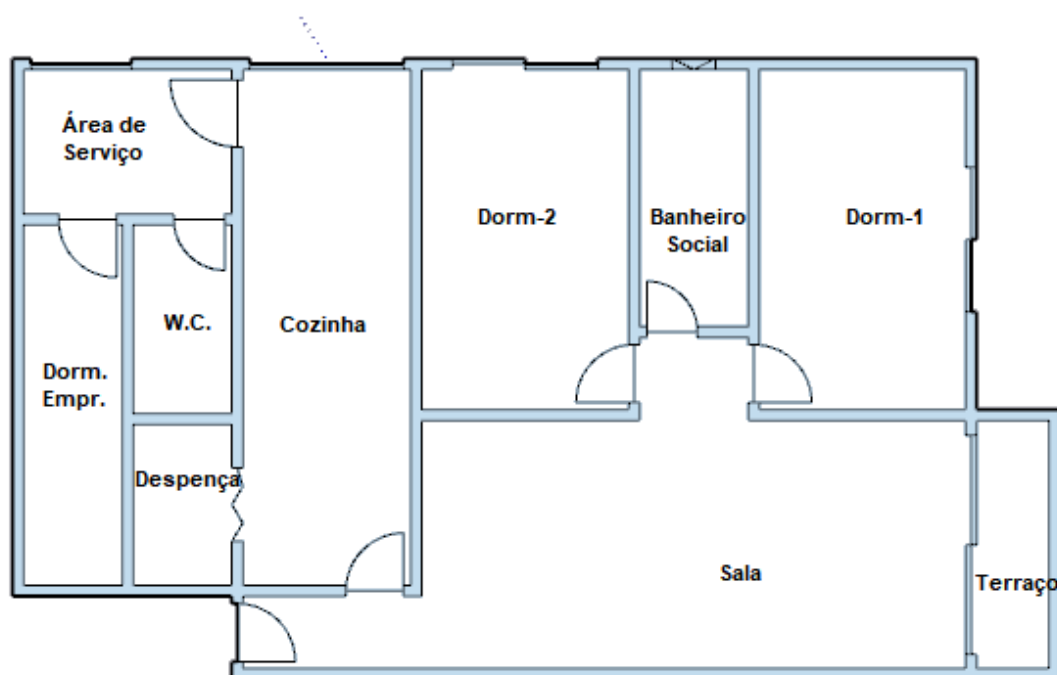


9- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

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

Localização:	Rua Pedro Ivo n.º 15 – Embaré - Santos/SP
Utilização:	Residencial Multifamiliar
Unidade Avaliada:	91
Idade da edificação:	37 anos – (Conforme descrito ao espelho de IPTU descrito ao item-8)
Área Privativa:	91,98 m² - fls. 40
Área Total:	141,66 m² - fls. 40
Descrição:	02 dormitórios, hall, banheiro social completo, sala com terraço, corredor, cozinha com armário, quarto de empregada, área de serviço com tanque e W.C. de serviço completo - fls. 40
Padrão conforme ABNT NBR 12.721:	R-16 - Padrão Normal - (R-16 N – ABNT NBR 12.671)



9.1 – Layout do imóvel**10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

A unidade in lide apresenta um padrão de conservação de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke como "C", ou seja, apresenta uma deterioração pela ação do tempo condizente com a idade da edificação de suas áreas comuns, com necessidades de reparos importantes para a modernização da unidade conforme instruído pela ABNT NBR 5.674 – Manutenção de edificações.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

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, localizado no bairro do Embaré no município de Santos-SP.

12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA FRONTAL DO CONDOMÍNIO AUTOR



IMAGEM 2 PORTA DE ACESSO SOCIAL AO IMÓVEL IN LIDE



IMAGEM 3 SALA

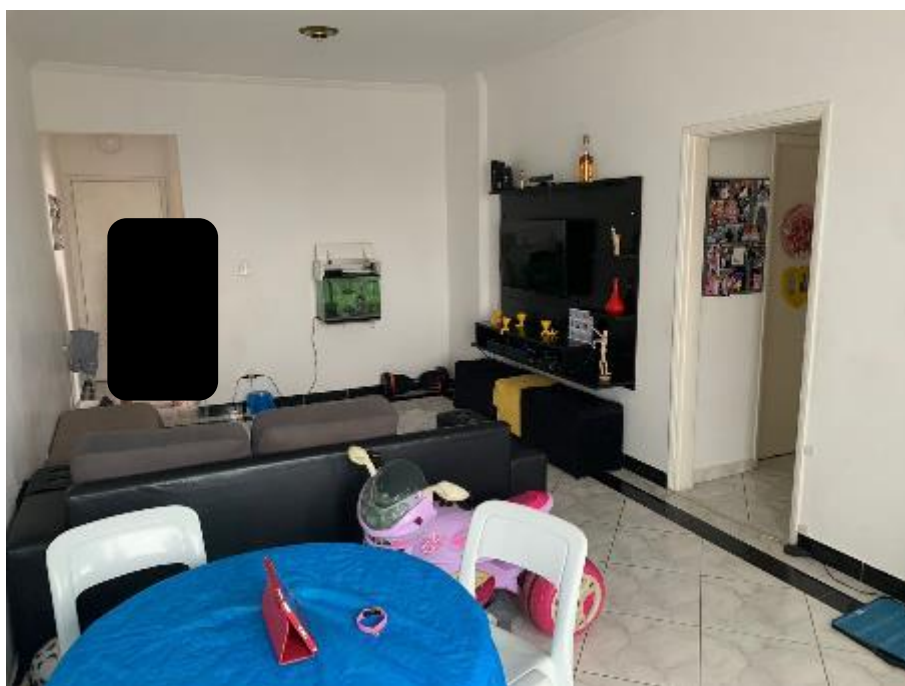


IMAGEM 4 SALA E HALL DE ENTRADA – (IMAGEM DOS LOCATÁRIOS FOI SUPRIMIDA)



IMAGEM 5 TERRAÇO



IMAGEM 6 CIRCULAÇÃO



IMAGEM 7 DORMITÓRIO – 2



IMAGEM 8 BANHEIRO SOCIAL



IMAGEM 9 COZINHA



IMAGEM 10 DESPENCA





IMAGEM 11 ÁREA DE SERVIÇO

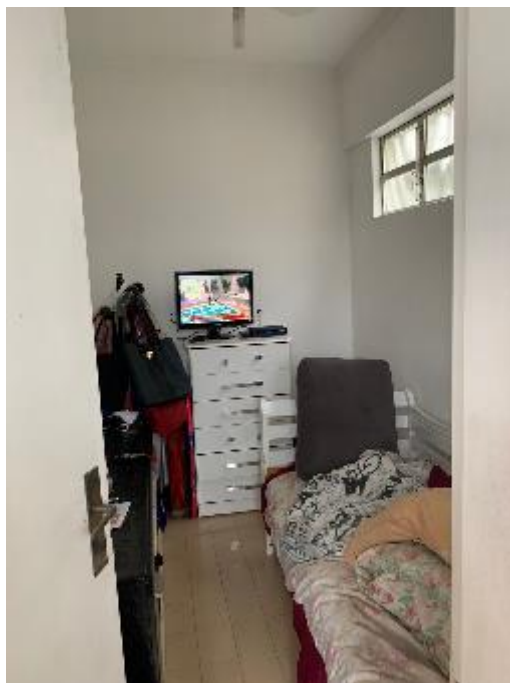


IMAGEM 12 DORMITÓRIO EMPREGADA





IMAGEM 13 BANHO EMPREGADA



IMAGEM 14 VAGA DA UNIDADE IN LIDE OCUPADA POR VEÍCULO DO REQUERIDO – (DADOS DA PLACA FORAM SUPRIMIDOS)

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 do bairro do Embaré e Aparecida de Santos/SP. Também foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor.

13.3 – Levantamento de Dados de Mercado – Valores de Liquidação

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

- A pesquisa de valores de liquidação de mercado de imóveis residenciais foi toda concentrada no bairro da Embaré e Aparecida de Santos/SP.
- Os imóveis residenciais basicamente são constituídos de boas paredes e cobertura, onde os acabamentos são irrelevantes e têm pouca importância nos preços de venda, porque os proprietários acabam fazendo, ao seu gosto, adaptações necessárias a seu conforto pessoal ao longo do tempo. Portanto, esses fatores não foram considerados na determinação do valor de liquidação médio procurado para o apartamento em estudos.
- Os valores de venda pesquisados são aqueles fixados e firmados em oferta apresentados ao público em meio de pesquisa digital, que representa valor de

liquidação praticados no mercado da mesma região e características, com localização similar.

- Foram pesquisados imóveis do mercado imobiliário da região, estando cada um dos elementos coletados com todas as suas informações nas planilhas juntadas neste laudo.
- Todas as fontes foram identificadas e foram declinadas nas respectivas planilhas que constam deste laudo.

13.4 – Elementos

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

Elementos Pesquisados	Elementos Considerados
<ul style="list-style-type: none"> • Endereço • Bairro • Valor total • Valor unitário • Área Privativa • Vaga de garagem • Número de Dormitórios • Número de Banheiros • Índice Fiscal 	<ul style="list-style-type: none"> • Valor unitário • Área Total • Vaga de garagem • Número de Dormitórios • Número de vagas • Índice Fiscal

13.4.1 – Delimitações dos Bairros Estudados

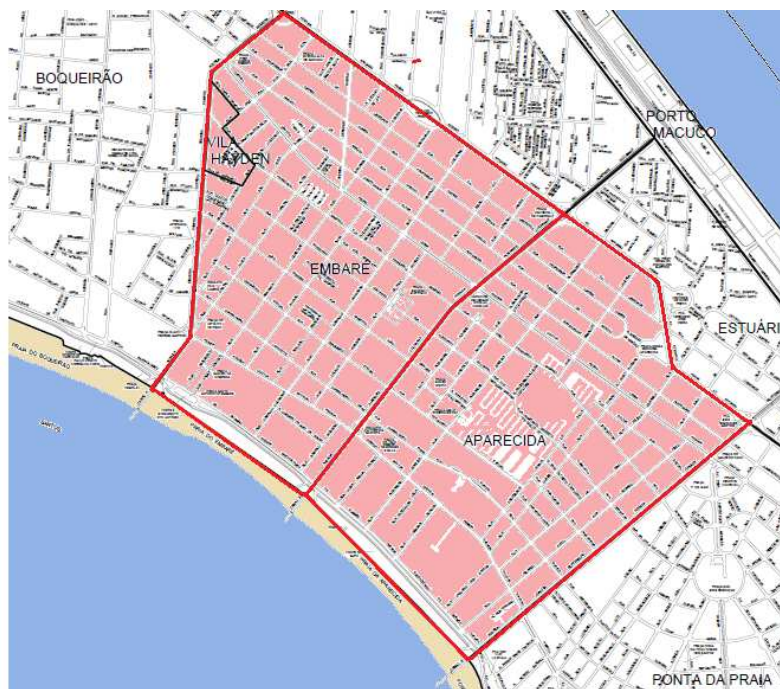


FIGURA 4 MICRORREGIÃO AVALIADA – (DESTACADA EM ROSA)



13.4.2 – Dados dos Elementos Levantados

Item	Endereço	Bairro	Área (m²)	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Índice Fiscal	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
1	Av. Bartolomeu de Gusmão, 83	Aparecida	140	2	3	1	5.989	4.857	680.000
2	Av. Bartolomeu de Gusmão, 85	Aparecida	117	3	2	1	5.989	7.265	850.000
3	Av. Bartolomeu de Gusmão, 73	Aparecida	80	2	2	0	5.989	5.688	455.000
4	Av. Almirante Cochrane, 108	Aparecida	165	3	5	2	2.776	15.152	2.500.000
5	Av. Alm. Cochrane, 20	Aparecida	120	2	3	1	3.912	6.250	750.000
6	A. Bartolomeu de Gusmão, 106	Aparecida	80	2	2	1	5.326	5.875	470.000
7	Av. Bartolomeu de Gusmão, 73	Aparecida	80	2	2	0	5.989	5.688	455.000
8	Av. Dr. Epitácio Pessoa, 481	Aparecida	130	2	4	2	3.467	11.385	1.480.000
9	Av. Bartolomeu de Gusmão, 74	Aparecida	63	1	1	1	5.989	6.698	422.000
10	Av. Bartolomeu de Gusmão, 84	Aparecida	57	1	1	0	5.989	6.316	360.000
11	Av. Alm. Cochrane, 36	Aparecida	94	2	3	1	3.912	3.936	370.000
12	Av. Almirante Cochrane, 171	Aparecida	170	3	5	2	3.912	7.941	1.350.000
13	Av. Almirante Cochrane, 31	Aparecida	240	6	6	4	3.912	12.917	3.100.000
14	Av. Bartolomeu de Gusmão, 38	Embaré	68	1	1	2	6.355	5.000	340.000
15	Av. Col. Proost de Souza, 39	Embaré	120	3	4	2	3.026	8.417	1.010.000
16	Av. Siqueira Campos, 671	Embaré	50	1	1	1	3.654	5.000	250.000
17	R. Padre Visconti, 18	Embaré	54	1	1	1	3.131	5.926	320.000
18	Av. Almirante Cochrane, 111	Embaré	149	3	4	2	2.776	4.966	740.000
19	R. Vergueiro steidel, 209	Embaré	99	2	1	1	2.169	4.343	430.000
20	R. São José, 193	Embaré	52	1	1	1	2.648	11.538	600.000
21	R. Frei Fancisco Sampoiaio, 231	Embaré	120	2	3	1	2.035	4.583	550.000
22	Travessa Lélia, 7	Aparecida	125	2	3	1	3.131	5.082	635.200
23	R. Castro Alves, 82	Embaré	85	2	2	2	2.318	4.647	395.000
24	r. Comendador Alfaia Rodrigues, 47	Embaré	74	2	2	1	1.991	8.243	610.000
25	Av. Bartolomeu de Gusmão, 59	Embaré	54	1	1	0	6.063	4.981	269.000
26	Av. Bartolomeu de Gusmão, 66	Embaré	100	2	3	1	6.063	7.899	789.900
27	Av. Bartolomeu de Gusmão, 57	Embaré	65	2	2	1	6.063	6.462	420.000
28	Av. Bartolomeu de Gusmão, 34	Embaré	85	2	2	1	6.355	7.647	650.000
29	Av. Bartolomeu de Gusmão, 43	Embaré	110	2	2	1	6.355	7.227	795.000
30	Av. Bartolomeu de Gusmão, 124	Embaré	100	2	3	1	5.326	5.200	520.000
31	Rua Pedro Ivo, 63	Embaré	92	2	2	2	1.831	7.203	662.695
32	Rua Nabuco de Araújo, 474	Embaré	72	2	1	1	1.926	3.986	287.000
33	Rua General Jardim, 10	Embaré	80	2	2	1	1.831	4.000	320.000
34	Rua Nabuco de Araújo, 508	Embaré	61	2	1	1	1.934	4.279	261.000
35	Rua Liberdade, 145	Embaré	65	2	1	1	1.934	4.462	290.000
36	Rua. Torres Homem, 233	Embaré	62	2	2	1	1.934	6.097	378.000
37	R. Frei Fancisco Sampoiaio, 247	Embaré	136	3	3	1	2.035	3.162	430.000
38	Rua Nabuco de Araújo, 639	Embaré	123	3	3	1	1.806	4.715	580.000
39	Rua Liberdade, 512	Aparecida	75	2	2	1	1.806	6.533	490.000
40	Rua Comendador Alfaia Rodrigues, 110	Aparecida	86	2	2	1	1.926	4.884	420.000



13.4.3 – Fonte dos Elementos Levantados

Item	Fonte
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-aparecida-santos-sp-140m2-id-2523655826/
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-117m2-id-2523570081/
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-aparecida-santos-sp-80m2-id-2478759086/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-aparecida-santos-sp-165m2-id-2472971820/
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-120m2-id-2449225783/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-aparecida-santos-sp-80m2-id-2526717477/
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-aparecida-santos-sp-80m2-id-2478759086/
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-aparecida-santos-sp-130m2-id-2501952169/
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-aparecida-santos-sp-63m2-id-2477176060/
10	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-aparecida-santos-sp-57m2-id-2428286894/
11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-seguranca-interna-aparecida-santos-sp-94m2-id-2478083712/
12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-170m2-id-2524977543/
13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-6-quartos-com-piscina-embare-santos-sp-240m2-id-2528076682/
14	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-embare-santos-sp-68m2-id-2530571582/
15	https://www.zapimoveis.com.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-embare-santos-sp-120m2-id-2490746478/
16	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-embare-santos-sp-50m2-id-2531127654/
17	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-embare-santos-sp-54m2-id-2496229679/
18	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-embare-santos-sp-149m2-id-2518453503/
19	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-embare-santos-sp-99m2-id-2525239783/
20	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-embare-santos-sp-52m2-id-2530549024/
21	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-embare-santos-sp-120m2-id-2531131827/
22	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-aparecida-santos-sp-125m2-id-2525512020/
23	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-embare-santos-sp-85m2-id-2491189140/
24	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-embare-santos-sp-74m2-id-2527176490/
25	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-embare-santos-sp-54m2-id-2488843802/
26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-embare-santos-sp-100m2-id-2510358907/
27	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-embare-santos-sp-65m2-id-2518719628/
28	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-embare-santos-sp-85m2-id-2513395561/
29	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-embare-santos-sp-110m2-id-2481728182/
30	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-aparecida-santos-sp-100m2-id-2472192397/
31	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-embare-santos-sp-92m2-id-2524994088/
32	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-embare-santos-sp-72m2-id-2532411780/
33	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-embare-santos-sp-80m2-id-2532291816/
34	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-embare-santos-sp-61m2-id-2531717088/
35	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ambientes-integrados-embare-santos-sp-65m2-id-2460629237/
36	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-embare-santos-sp-62m2-id-2531655573/
37	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-embare-santos-sp-136m2-id-2498268819/
38	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-embare-santos-sp-123m2-id-2524388614/
39	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-embare-santos-sp-75m2-id-2500939789/
40	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-embare-santos-sp-86m2-id-2527947885/



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.

13.5.1.2 - Variáveis Independentes

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

- **Área total** – variável quantitativa que representada a somatória da área comum e privativa da unidade avaliada.
- **Índice Fiscal** - Variável proxy de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV – (Planta Genérica de Valores) do município
- **Dormitórios** - variável quantitativa que representada a quantidade absoluta de ambientes de descanso noturno a unidade avaliada.
- **Vagas de Garagem** -- variável quantitativa que representada a somatória de vagas de uso exclusivo ou rotativa da unidade avaliada.

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

14- CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Avaliação do de liquidação do imóvel avaliando.

14.1 Relatório Estatístico - Regressão Linear

14.1.1 - Modelo: Utilizado o programa SISDEA**Modelo do SisDEA**

Autor:	Andriey Storte
Modelo:	1022206-27.2018.8.26.0562
Data de criação:	30/08/2021
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos

Descrição do modelo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 91 pertencente ao Condomínio Edifício Fontana Di Trevi sito à Rua Pedro Ivo n.º15, Embaré – Santos/SP, Cep 11025-140

14.1.2 – Data de referência:

30 de agosto de 2021.

14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	40
Dados utilizados:	30
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	5

Foram utilizadas 2 variáveis **independentes** (área útil e índice fiscal) e uma variável **dependente**, “Valor Unitário”, que é o valor do imóvel pesquisado.

14.1.4 - Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,899957792	0,899957792
Coef. de determinação	0,809924027	0,809924027
Desvio padrão	851,712835	851,712835
Normalidade:	[73, 93, 96]	

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8999578 / 0.8999578
Coeficiente de determinação:	0.8099240
Fisher - Snedecor:	26.63
Significância do modelo (%):	0.01

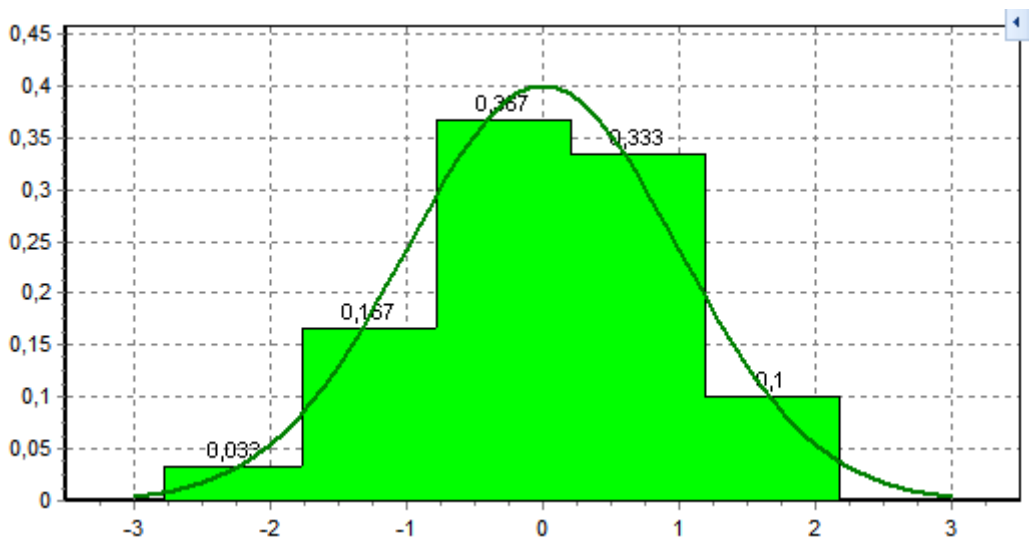
Com o objetivo de obter avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente, em se tratando de modelo de regressão com inferência estatística foram observados os pressupostos básicos das Normas da ABNT 14.653-2 no que concerne a sua: especificação, normalidade, homocedasticidade, não multi colinearidade,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

O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0.8999578” significando que a probabilidade da variação do “**Valor unitário**” estimado para o imóvel avaliado **é explicada** pela função de regressão em 90,00% 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 (26,33).

14.1.5 - Normalidade dos resíduos:

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



Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%



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:	3,33%

14.1.7 - Análise da variância

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	77275790,1	4	19318948	26,63159
Não explicada	18135368,8	25	725414,75	
Total	95411159	29		

14.1.8 – Equação de regressão

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

Equação de regressão:

$$\text{Valor unitário} = +3818.887472 + 96736.30697 / \text{Área total} + 1103.667789 * \text{Dormitórios} + 879.9470323 * \text{Vagas de garagem} - 7341144.042 / \text{Índice Fiscal}$$

14.1.9 – Resultado da avaliação

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

Endereço	Bairro	Área (m²)	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Índice Fiscal
Rua Pedro Ivo, 15	Embaré	141,66	3	2	1	1.831

Se inserindo os dados

$$\text{Valor unitário} = +3818.887472 + 96736.30697 / 141,66 + 1103.667789 * 3 + 879.9470323 * 1 - 7341144.042 / 1.831$$

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
4.111,16	4.682,39	5.253,62

14.1.10 – Resultado estatístico

Resultados RL	
Dados e Variáveis	
Dados	40
Dados Considerados	30
Variáveis	6
Variáveis Consideradas	5
Coefficientes	
Correlação	45 - 0.9000 / 0.9000
Determinação	45 - 0.8099 / 0.8099
R2 Ajustado	45 - 0.7795 / 0.7795
Testes de Hipóteses	
F Calculado	26.63
Significância Modelo	0.01
D Calculado	
Durbin Watson	
Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrão	73%
-1,64 e +1,64 desvios p	93%
-1,96 e +1,96 desvios p	96%
Diversos	
Desvio Padrão	851.71
Outliers do Modelo	1 (3.33%)
Método de Cálculo	Geral

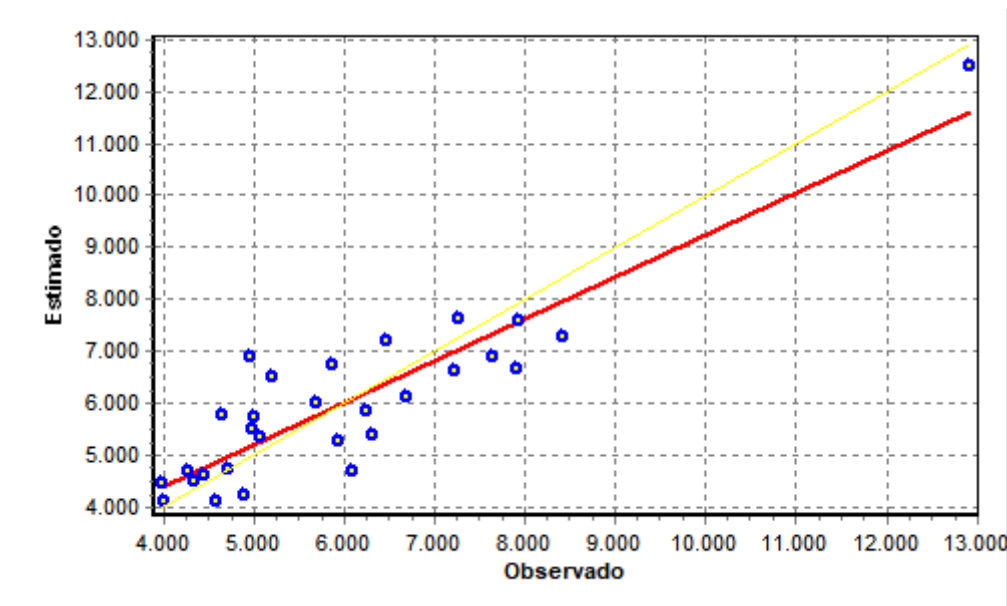
14.1.11 – Teste de hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1.64	11.29
Dormitórios	x	3.10	0.47
Banheiros	x	2.47	2.09
Vagas de garagem	1/x	-6.85	0.01
Índice Fiscal	y	3.13	0.44

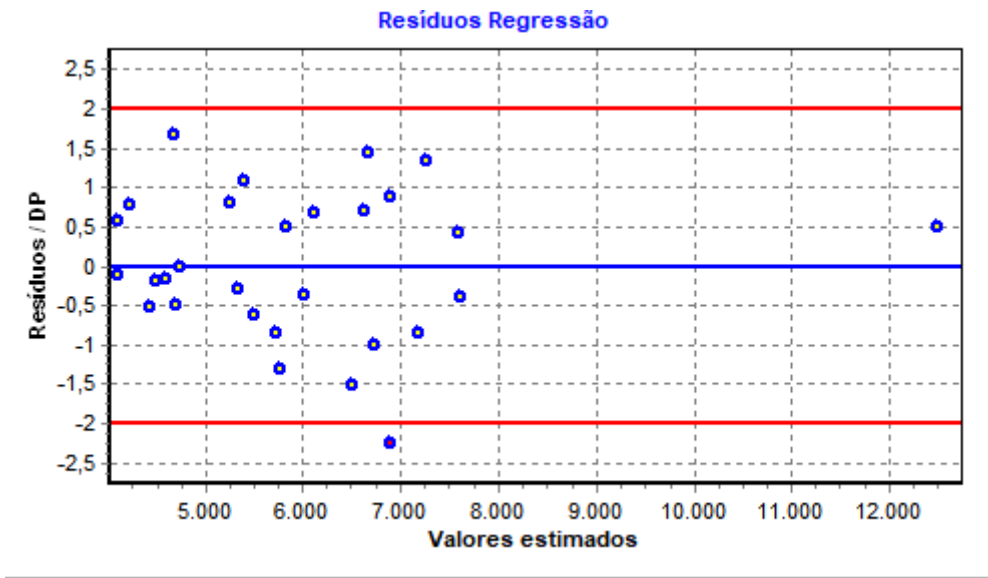
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros da unidade, incluindo dependência de empregados.	sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	sim

14.1.11 – Comportamento Gráfico das Amostras

- Gráfico de Aderência - Regressão Linear



- Gráfico de resíduos - Regressão Linear



14.1.12 – 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	3
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	17
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					II

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 imóvel analisado.

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

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

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = (4.682,39 \times) + 1\%$$

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = 430.686,10 + 1\%$$

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = \text{R\$ } 434.992,96$$

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- ESCLARECIMENTOS

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

17- CONCLUSÃO

Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

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 agosto de 2021 fica em R\$ 4.682,39/m² e se aplicando a depreciação fica sugerida importância de venda para o imóvel in lide:

Valor Liquidação R\$ 435.000,00 – (Quatrocentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

18- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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



19- ENCERRAMENTO

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO, que foi impresso no anverso frontal de 30 - (TRINTA) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 30 de AGOSTO de 2021.



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.

DIRETOS 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.