

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: *4ª Vara Cível da Comarca de São Vicente*

Processo: *1006800-42.2019.8.26.0590*

Ação: *Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais*

Requerente: *Condomínio Edifício Jequitibá*

Requerido: *Espólio de Antonio Rodrigues Cabral e outro*

Mês de Referência: *Dezembro/2.025*

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho,
Perito Judicial nomeado nos autos da Ação
em epígrafe, vem mui respeitosamente
apresentar a V. 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. 721/722 dos autos.

A presente perícia tem por objetivo a avaliação dos direitos sobre o imóvel sito a Rua Princesa Isabel, nº 26 – apartamento nº 802, no Bairro Itararé, 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*.

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

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Petição Intermediária (fls. 676/677 dos autos)

O Condomínio Autor informa que o valor atualizado do débito é de R\$ 350.053,63 (trezentos e cinquenta mil, cinquenta e três reais e sessenta e três centavos) e que o valor do imóvel avaliado não é suficiente para quitação da dívida.

Pugna pela penhora sobre a unidade nº 802, identificada na matrícula nº 2.334, bem como a designação de hasta pública.

Também afirma que não possui interesse na adjudicação do imóvel.

Junta documentos às fls. 678/699 dos autos.

2.2 – Decisão Judicial (fls. 711 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz defere a penhora sobre os direitos do imóvel, objeto da matrícula de fls. 704/706.

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

2.3 – Petição Intermediária (fls. 719 dos autos)

O Condomínio-Autor requer designação de hasta pública da unidade nº 801 e que a avaliação da unidade nº 802 seja o mesmo perito.

2.4 – Decisão Judicial (fls. 721/722 dos autos)

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

2.5 – Às fls. 736/737 dos autos, os Réus apresentam quesitos.

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS

3.1 – Vistoria

Com agendamento oficial, o Perito dirigiu-se ao local na data definida de 12/12/2.025 e pode adentrar ao imóvel, verificar as características construtivas e ainda fazer registros fotográficos.

3.2 – Situação

O imóvel pertence ao empreendimento denominado Edifício Jequitibá e situa-se na **Rua Princesa Isabel, nº 26 – apartamento nº 802 – Bairro Itararé**, completada pela Avenida Presidente Wilson, Rua Monteiro Lobato e Rua Prof. Delfino Stockler de Lima.

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 (comerciais e residenciais).

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 esquina, com superfície aparentemente firme e seca, com testadas para a Rua Princesa Isabel, Avenida Presidente Wilson e Rua Prof. Delfino Stockler de Lima.

II. Benfeitorias:

Caracteriza-se por unidade habitacional autônoma, integrante do Edifício Jequitibá, sendo a unidade objeto deste trabalho correspondente a de número 802.

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 dos imóveis citados.

As dimensões da unidade 802 constam da Certidão nº 2.334 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 704/706 dos autos) e da Escritura de Especificação, Discriminação e Convenção de Condomínio e Outras Avenças do 5º Tabelião de Notas da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (fls. 06/39 dos autos) e são as seguintes:

Unidade nº 802

- | | |
|----------------|------------|
| • Área Útil | 67,60 m²; |
| • Área Comum | 13,281 m²; |
| • Área Total | 80,881 m²; |
| • Fração Ideal | 0,67588 %. |

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 802 possui a seguinte disposição de cômodos e acabamentos:

- **01 (um) hall de distribuição:** o hall possui piso vinílico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida;
- **01 (um) dormitório:** o dormitório possui piso em taco de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;
- **01 (uma) sala:** a sala possui piso em taco de madeira, paredes e tetos com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;
- **01 (uma) cozinha:** a cozinha possui piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;
- **01 (um) banheiro social:** o banheiro possui piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico, teto com pintura látex sobre massa corrida, esquadria em alumínio e louça branca.

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 60 (sessenta) anos e encontra-se em estado de conservação – “f” – necessitando de reparos simples a importantes – cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. (Quadro A – estudo 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 com 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.

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

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

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

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

4.2.1 – *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*

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

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

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

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;
- Estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo IBAPE/SP.

5.2 – Valor do Imóvel

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

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

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:

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

onde:

V_I = Valor do imóvel (R\$);

A_u = Área útil (m²);

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

5.4 – Área Útil

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$A_u = 67,60 \text{ m}^2$$

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

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como área total, andar em que se localiza, número de dormitórios, frentes múltiplas 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 15 (quinze) elementos, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo.

5.7 – Análise Estatística

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

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

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

$$\begin{aligned}\text{Valor Total} = & \\ & +368445,1012 \\ & -326722823,5 / \text{Área Útil}^2 \\ & +106443,5151 * \text{Padrão Dp}^2 \\ & -9956270823 / \text{Índice Fiscal}^2\end{aligned}$$

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 útil, maior o índice de padrão depreciado e maior o índice fiscal, o valor total do imóvel também é maior.

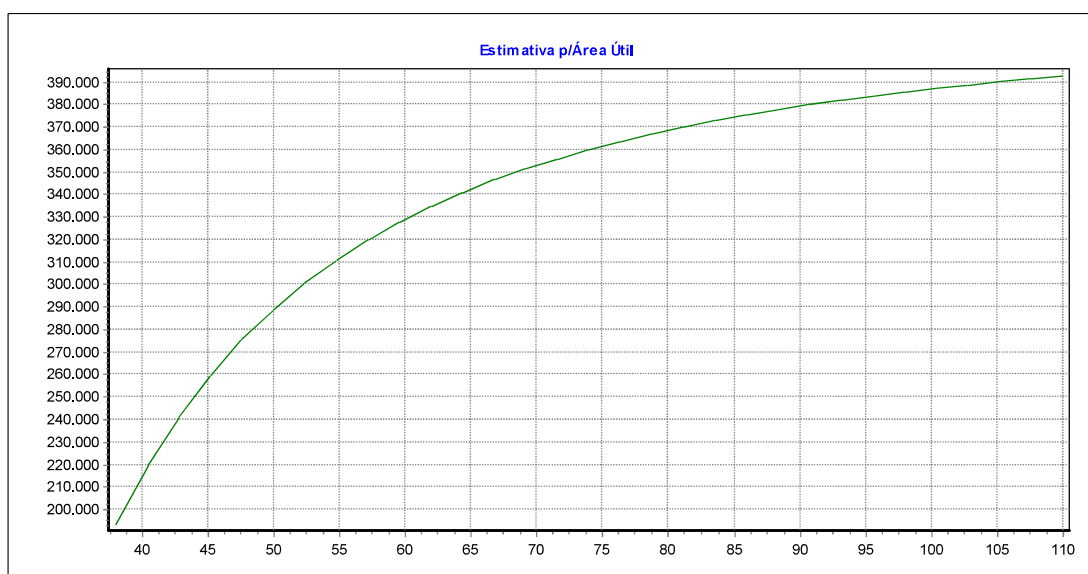


Figura 02: Gráfico da tendência da área útil em relação ao valor total.

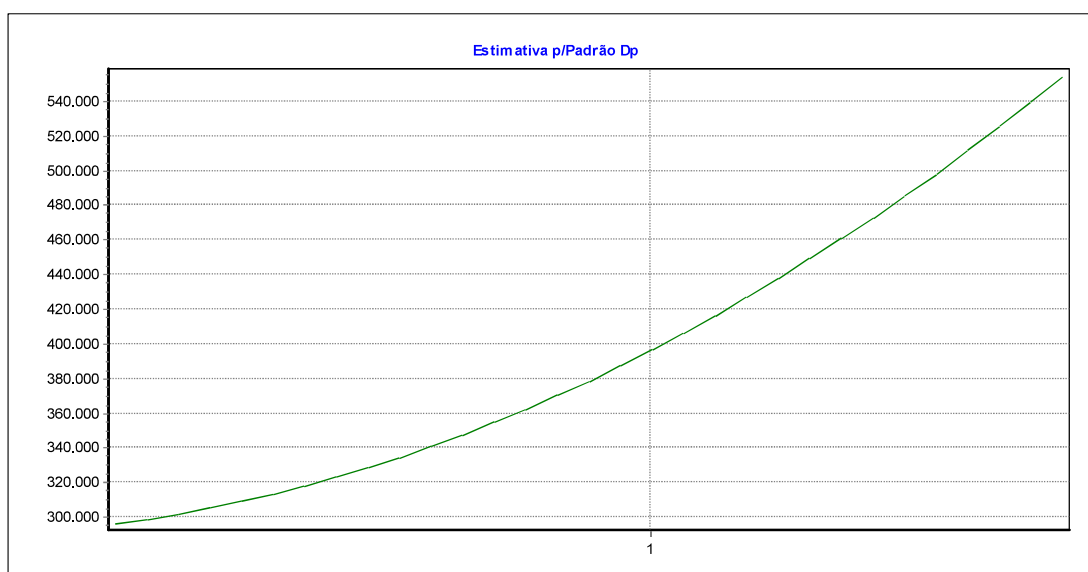


Figura 03: Gráfico da tendência do índice de padrão depreciado em relação ao valor total.

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

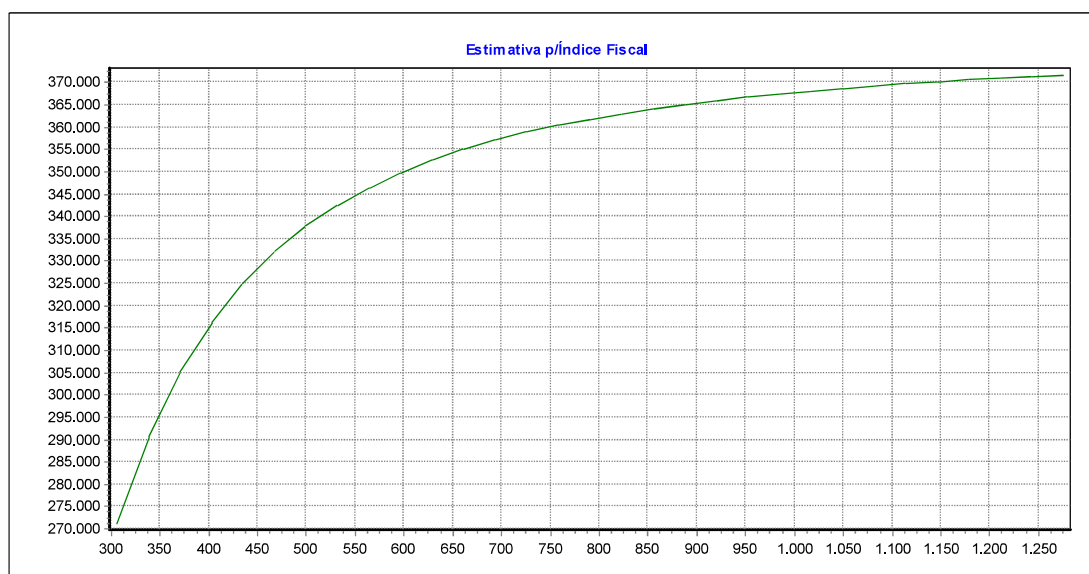


Figura 04: Gráfico da tendência do índice fiscal em relação ao valor total.

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8108305, isto é, existe uma probabilidade de 81,08% 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 útil foi de 0,14, o regressor do índice de padrão depreciado foi de 0,03 e o regressor do índice fiscal foi de 3,95). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor total do imóvel.

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

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

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

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

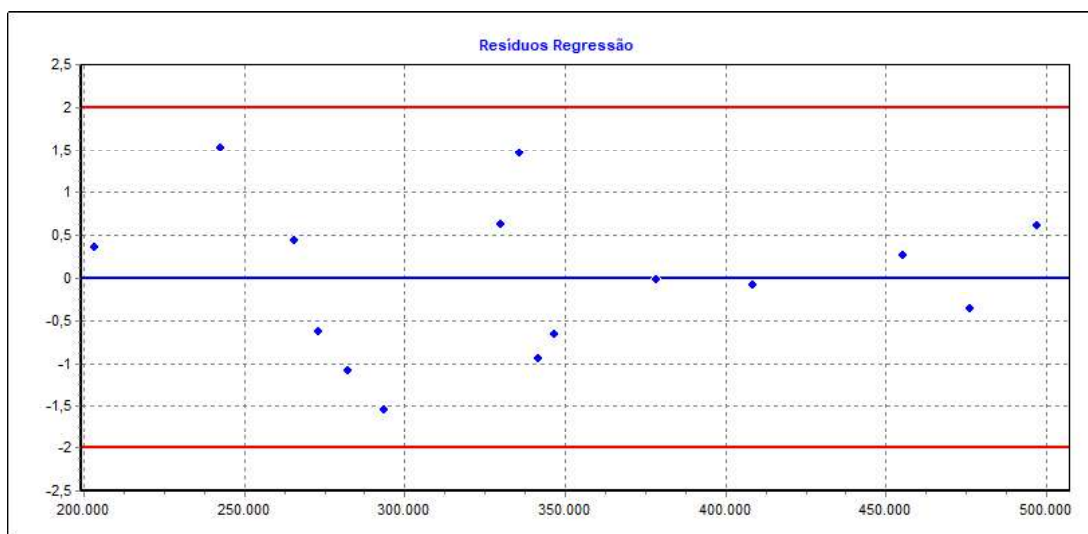


Figura 05: Gráfico dos resíduos de regressão.

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.

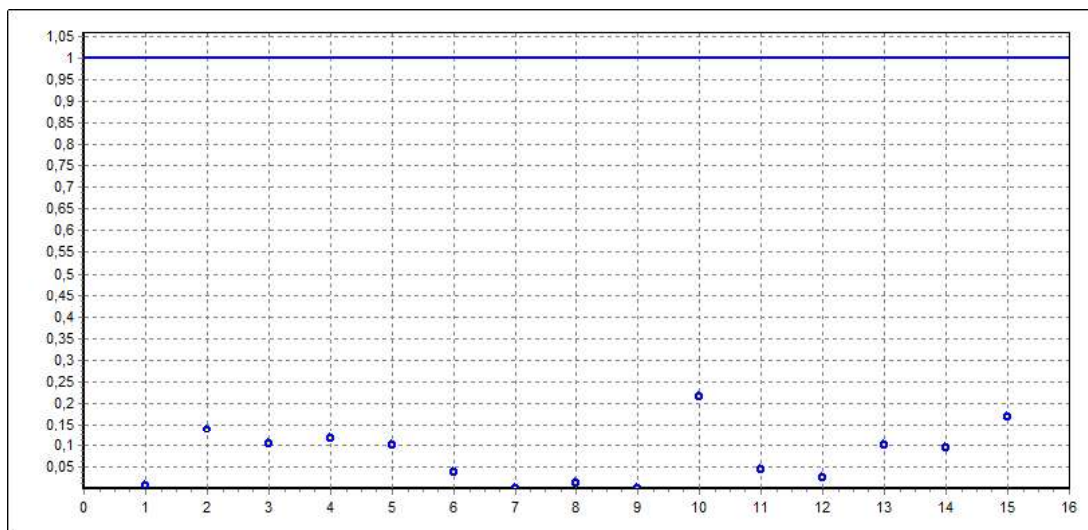


Figura 06: Gráfico da distância de Cook.

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

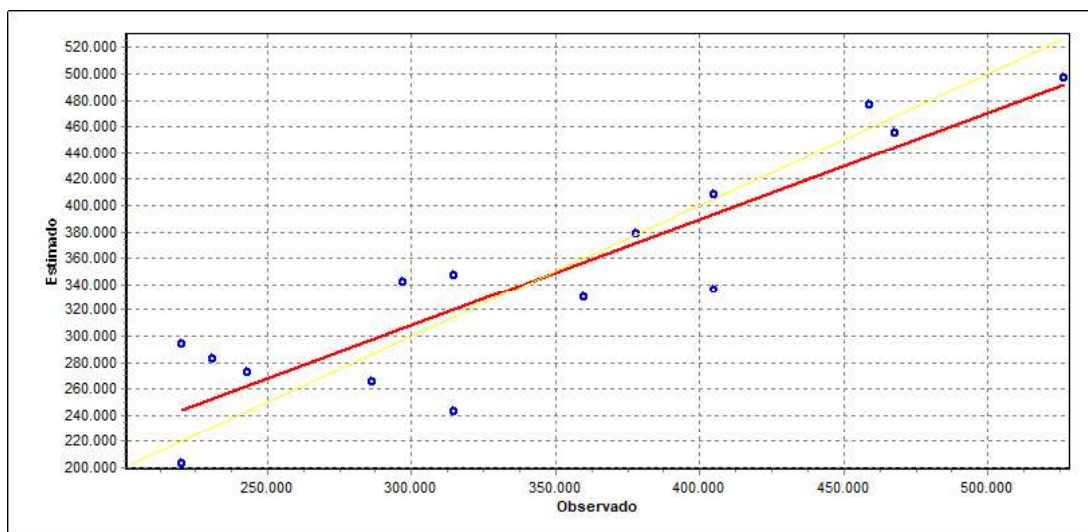


Figura 07: Gráfico do poder de predição do modelo.

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 Útil.....= 67,60 m²;
- Índice de Padrão Depreciado.....= 0,2520;
- Índice Fiscal.....= R\$ 487,56/m².

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

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

$$V_u \text{ (mínimo)} = \text{R\$ } 3.458,45/\text{m}^2$$

$$V_u \text{ (médio)} = \text{R\$ } 3.873,15/\text{m}^2$$

$$V_u \text{ (máximo)} = \text{R\$ } 4.287,85/\text{m}^2$$

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 (10,71%).

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:

$$V_u = \text{R\$ } 3.458,45/\text{m}^2$$

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

5.9 – Valor do Imóvel

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

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

$$V_I = 67,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.458,45/\text{m}^2$$

$$V_I = \text{R\$ } 233.790,91$$

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

R\$ 235.000,00

(Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Base: Dezembro/2.025

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 PRINCESA ISABEL, Nº 26, APARTAMENTO 802 – MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – DEZEMBRO/2.025, É DE:

R\$ 235.000,00

(Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

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 33 (trinta e três) 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, 16 de janeiro de 2.026.



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

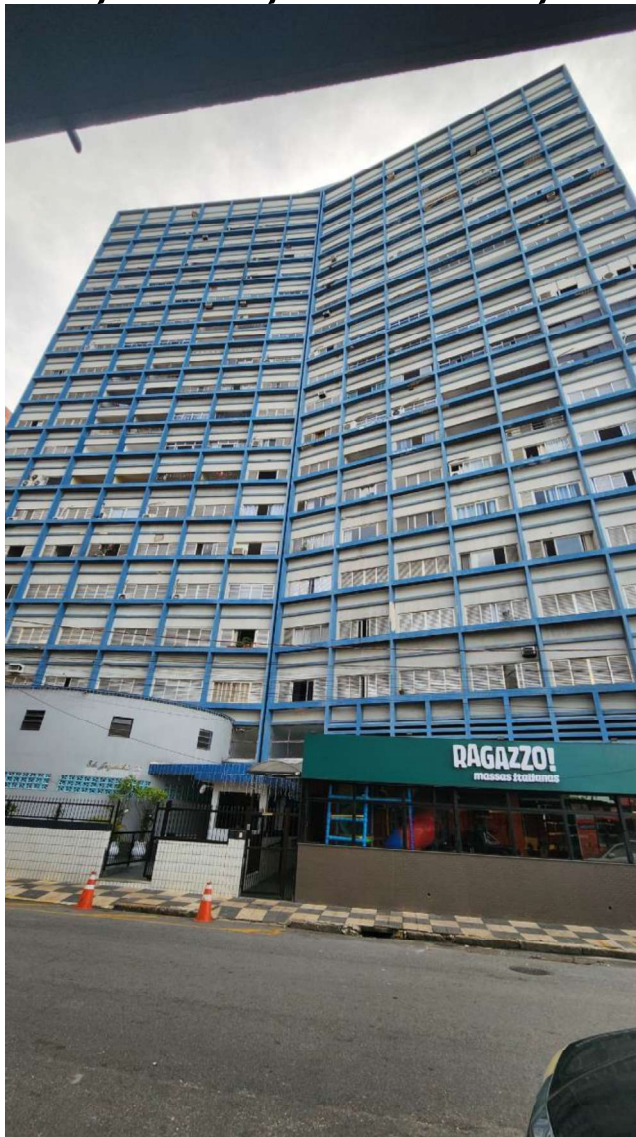
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

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 Jequitibá.



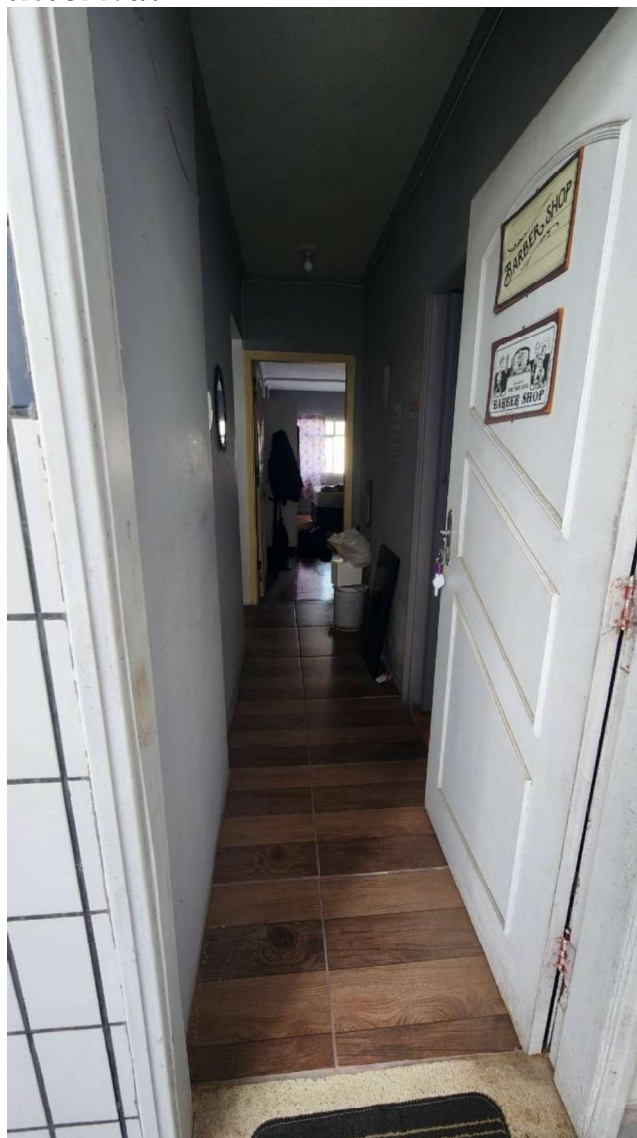
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 2: Vista da porta de acesso à unidade nº 802.



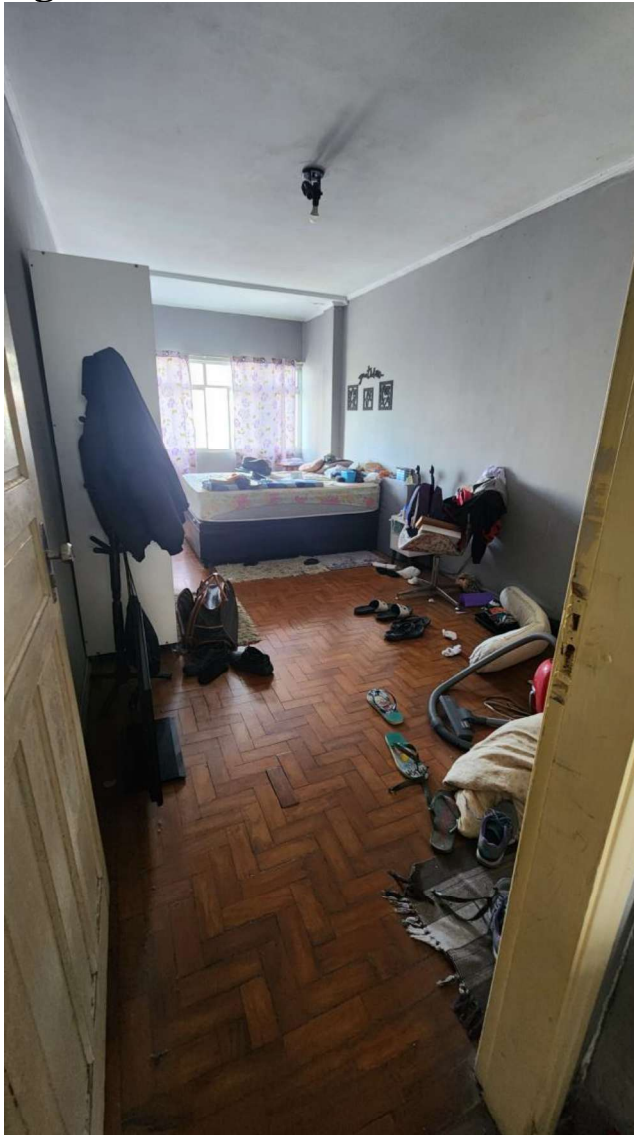
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 3: Vista da entrada da unidade nº 802 e do hall de distribuição interna.



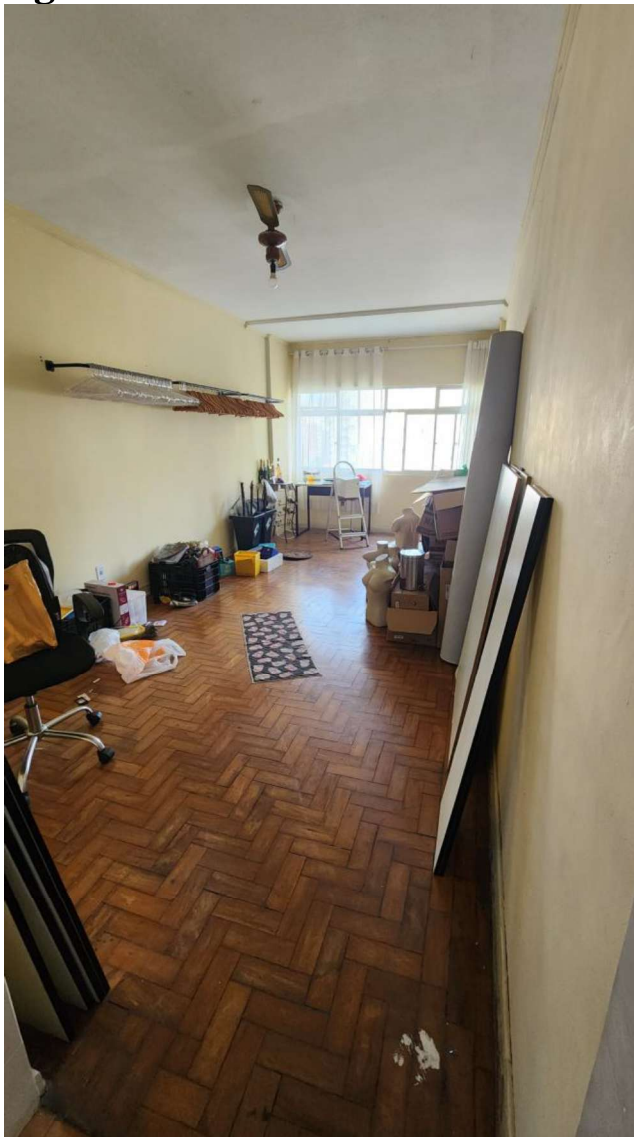
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 4: Vista geral do dormitório do imóvel avaliando.



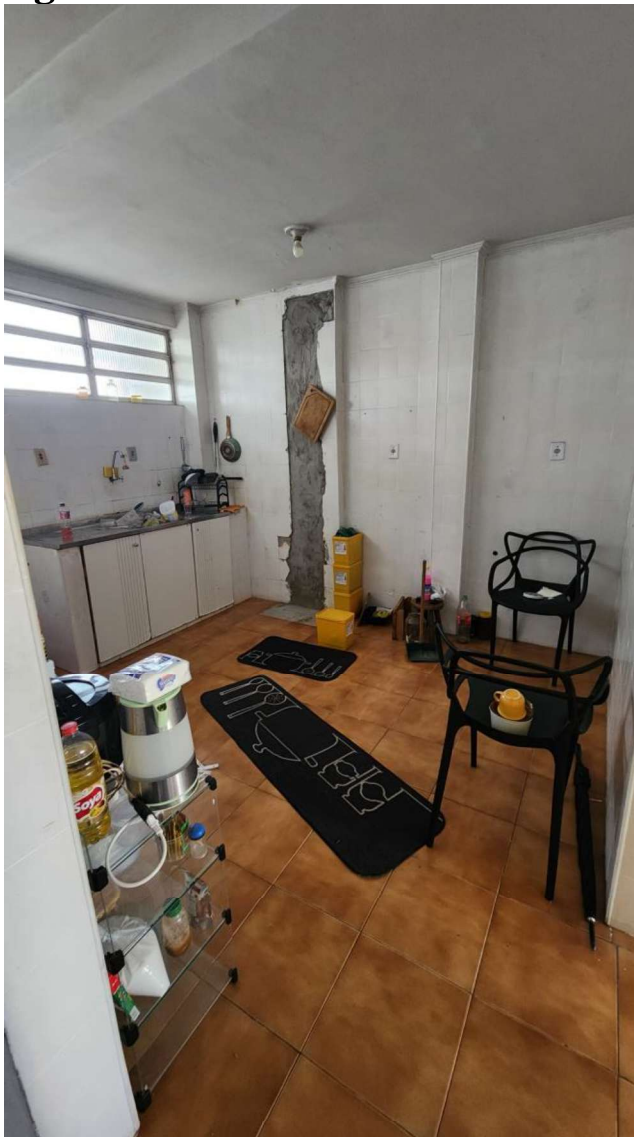
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 5: Vista geral da sala do imóvel avaliando.



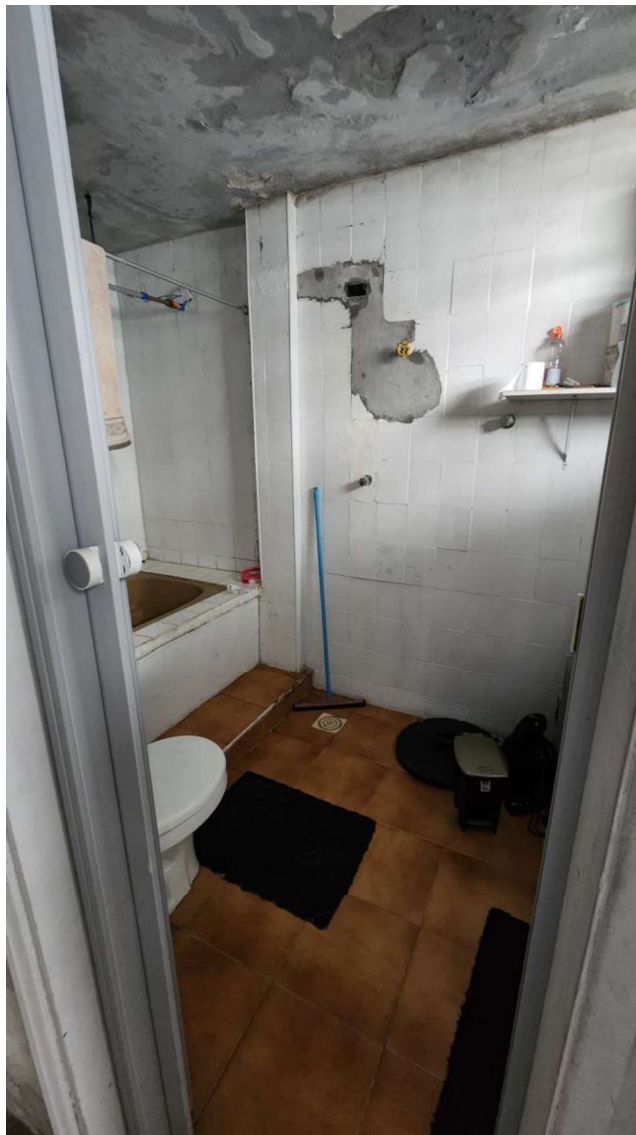
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 6: Vista geral da cozinha do imóvel avaliando.



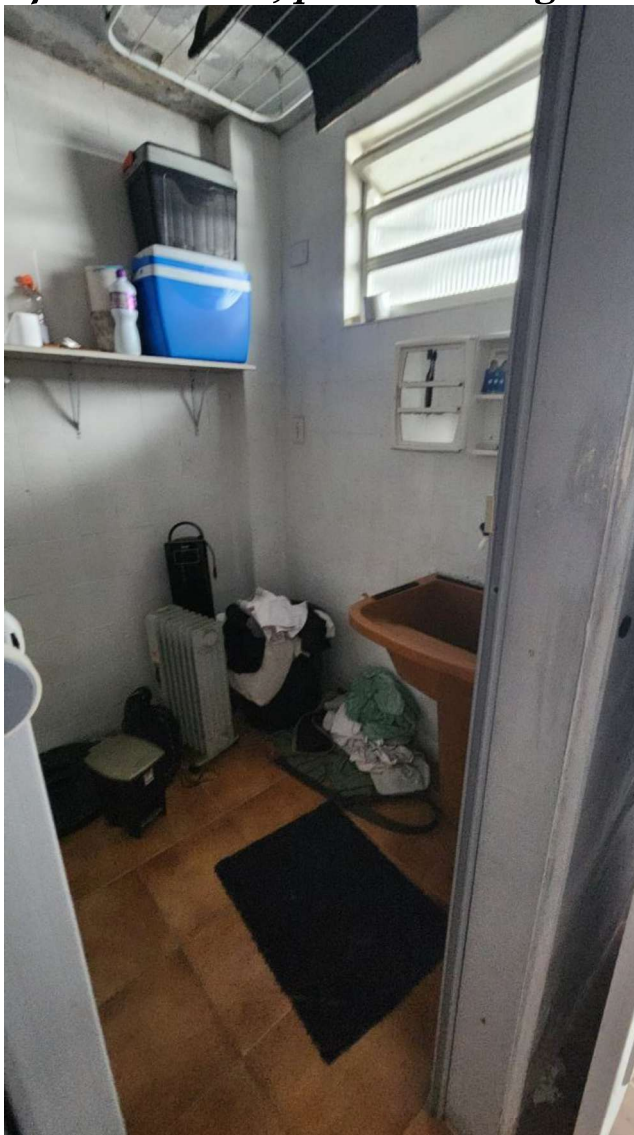
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 7: Vista parcial 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 8: Idem foto anterior, por outro ângulo.



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 Útil	Padrão Dp	Índice Fiscal	Valor Total
1	☒	☐	Rua Cândido Rodrigues, nº 353	Edifício Alvorada	Gonzaguinha	Ana Lucia Simões Gonçalves	(13) 99127-7565	110.000	1.1655	569.46	468.000,00
2	☒	☐	Rua Gonçalo Monteiro, nº 279	Edifício Everest	Boa Vista	Duarte Prime Brokers	(13) 99113-8504	38.000	0.9203	583.87	220.500,00
3	☒	☐	Rua Cândido Rodrigues, nº 118	Edifício Vila São Vicente	Gonzaguinha	Imobiliária E Seguros	(13) 3323-8881/(13) 99627-1738	72.000	1.3851	894.37	526.500,00
4	☒	☐	Rua da Constituição, nº 569	Edifício Jucece	Itararé	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	75.000	0.7417	310.38	286.200,00
5	☒	☐	Praca 22 de Janeiro, nº 407	Edifício Antilhas	Centro	Imobiliária Pousada	(13) 98123-3669/(13) 99212-2766	51.000	0.9203	502.44	220.500,00
6	☒	☐	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, nº 385	Edifício Anchieta	Gonzaguinha	Duarte Prime Brokers	(13) 99113-8504	47.000	0.7417	1.276.21	243.000,00
7	☒	☐	Avenida Presidente Wilson, nº 227	Edifício D. Clélia	Boa Vista	Atalala Imóveis	(13) 99757-0839	89.000	0.9203	1.054.05	405.000,00
8	☒	☐	Rua Cândido Rodrigues, nº 181	Edifício Patriarca	Gonzaguinha	Eleven Brokers	(13) 99687-1676	56.000	0.9203	636.43	360.000,00
9	☒	☐	Avenida Antônio Rodrigues, nº 336	Edifício Santa Veronica	Boa Vista	ABS	(13) 3361-8686	89.000	0.7417	1.170.83	378.000,00
10	☒	☐	Avenida Marechal Deodoro, nº 1099	Edifício Solaris	Vila Valença	Praia Mar Imóveis	(13) 3466-1967	80.000	1.5787	305.78	459.000,00
11	☒	☐	Avenida Presidente Wilson, nº 305	Edifício Iouã	Boa Vista	Richard - Gávea Imobi	(13) 97420-3825	85.000	0.5358	906.56	297.000,00
12	☒	☐	Avenida Presidente Wilson, nº 305	Edifício Iouã	Boa Vista	Praia Mar Imóveis	(13) 3466-1967	90.000	0.5358	906.56	315.000,00
13	☒	☐	Avenida Presidente Wilson, nº 305	Edifício Iouã	Boa Vista	Celia - Século 21	(13) 3468-6868	80.000	0.5358	906.56	405.000,00
14	☒	☐	Rua Princesa Isabel, nº 26	Edifício Jequitibá	Itararé	Solvefin	-	80.000	0.2520	487.56	230.850,00
15	☒	☐	Rua Princesa Isabel, nº 26	Edifício Jequitibá	Itararé	Cida Uba Negócios Imobiliários	(13) 99756-0338	60.000	0.2520	487.56	315.000,00

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:	15
Dados utilizados no modelo:	15

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9004613 / 0,9004613
Coeficiente de determinação:	0,8108305
Fisher - Snedecor:	15,72
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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%

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

Valor Total = +368445,1012 - 326722823,5 / Área Útil² + 106443,5151 * Padrão Dp² - 9956270823 / Índice Fiscal²

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Útil	$1/x^2$	-4,23	0,14
Padrão Dp	x^2	5,30	0,03
Índice Fiscal	$1/x^2$	-2,33	3,95
Valor Total	y	12,94	0,01

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

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Útil	Isoladas	Influência
Padrão Dp	-0,05	0,66
Índice Fiscal	-0,07	0,48
Valor Total	-0,57	0,79

Correlações parciais para Padrão Dp	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	0,37	0,65
Valor Total	0,65	0,85

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Total	-0,02	0,58

Dados para a projeção de valores:

- Área Útil = 67,600
- Padrão Dp = 0,2520
- Índice Fiscal = 487,56

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 3.458,45
 - Médio = 3.873,15
 - Máximo = 4.287,85
- Valor Total
 - Mínimo (10,71%) = 233.790,91
 - Médio = 261.824,71
 - Máximo (10,71%) = 289.858,50