



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

'EXMº SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III –
JABAQUARA DE SÃO PAULO/SP

Processo: 0122316-02.2006.8.26.0003

Classe: Procedimento Comum Cível

Assunto: Despesas Condominiais

Reqte: Condomínio Edifício Roberta

Reqdo: Rachel Borges da Cruz

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.ex.^a requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO de VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma n.º 83 pertencente ao Condomínio Edifício Roberta sito à R. Prof. Sousa Barros, 125 - Planalto Paulista, São Paulo - SP, 04307-100, Brasil, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 11 de AGOSTO de 2025.

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

ENGENHARIA E PERÍCIA





Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

LAUDO TÉCNICO

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

1- HISTÓRICO

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

2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 840, *verbis*:

fls. 840

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO	
COMARCA de SÃO PAULO	
FORO REGIONAL III - JABAQUARA	
5ª VARA CÍVEL	
Rua Afonso Celso , nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br	
Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min	
DECISÃO	
Processo Digital nº:	0122316-02.2006.8.26.0003
Classe - Assunto:	Procedimento Comum Civil - Despesas Condominiais
Requerente:	Condomínio Edifício Roberta
Requerido:	Rachel Borges da Cruz e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). CLAUDIA FELIX DE LIMA

Vistos.

Tendo em vista que o imóvel foi avaliado em 2014 e diante do insucesso das tentativas de leilão, entendo pertinente a realização de nova avaliação do bem imóvel.

Para avaliação do bem penhorado, nomeio o perito judicial Sr. ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE.

Providencie o exequente, no prazo de cinco dias, a planilha de débito atualizada.

Intime-se o perito para que apresente o valor de seus honorários, em 5 dias.

Após, dê-se ciência às partes para que se manifestem sobre o valor, também em 5 dias.

Com a fixação dos honorários e depósito judicial, intime-se o perito para que dê inicio aos trabalhos, com entrega do laudo em 45 dias. Por ocasião da avaliação, deverá o perito indicar se o imóvel encontra-se habitado, e quem estava no local.

Int.

FIGURA 1 FLS. 840 DOS AUTOS



3- LOCALIZAÇÃO

A unidade autônoma n.º 83 pertencente ao Condomínio Edifício Roberta sito à R. Prof. Sousa Barros, 125 - Planalto Paulista, São Paulo - SP, 04307-100, Brasil, verbis:

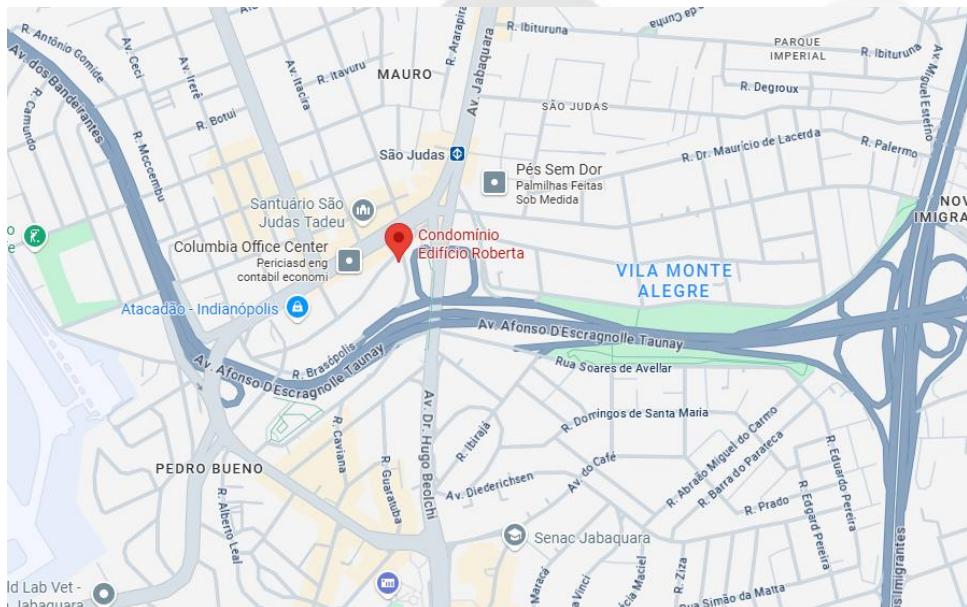


FIGURA 2 MAPA LOCALIZAÇÃO IMÓVEL IN LIDE

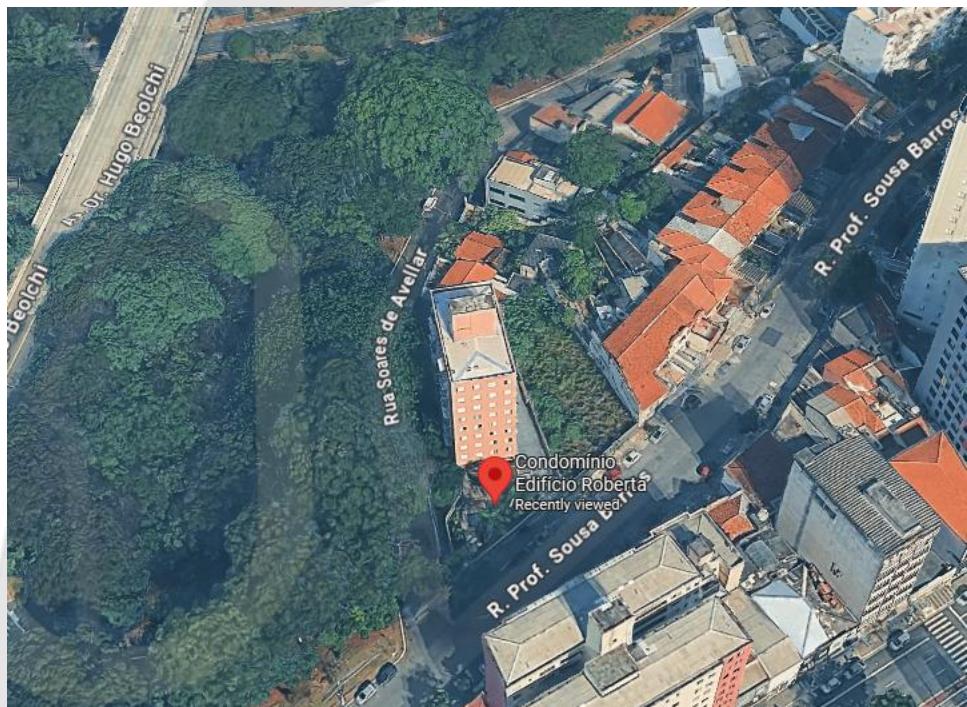


FIGURA 3 VISÃO 3D DO CONDOMÍNIO AUTOR VIA GOOGLE EARTH

ENGENHARIA E PERÍCIA



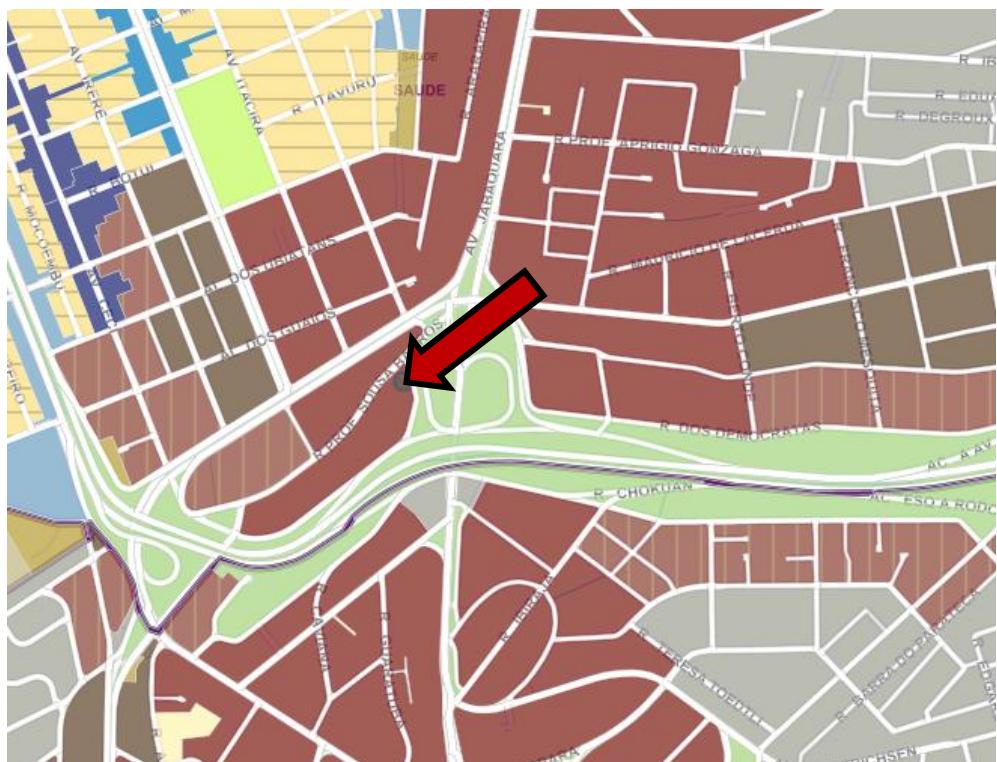


FIGURA 4 PLANTA DE ZONEAMENTO DE SÃO PAULO LEI 16.402/16

3.1 - CARATERÍSTICAS DA REGIÃO

A unidade autônoma in lide tem as seguintes características:

Conforme a Lei Complementar n.º 16.402/2016 do município de São Paulo o imóvel está localizado na zona classificada “Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;” apresentando as seguintes condições:

A- Aspectos Físicos e Condições Ambientais:

- Topografia em declive
- Meio urbano
- Local pouco arborizado

B- Melhoramentos Públicos:

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



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 avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis”.

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

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

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





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

6- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

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

7- DA AVALIAÇÃO

Não houve vistoria das áreas entremuros dos imóveis in lide que objetiva a reconhecimento do local e de suas respectivas condições, sendo realizada uma avaliação entretanto foi visualizado aos autos as áreas descritas a convecção do condomínio a fls. 21, verbis:

APARTAMENTOS NÚMEROS 13, 23, 33, 43, 53, 63, 73 e 83, do 1º ao 8º andar, possuem, área útil de 58,4104m², área de garagem (uma vaga内地 terminada) de 26,6622m², área comum de 40,9965m², área total construída de 126,0691m², correspondendo-lhes a fração ideal de terreno de 0,03125; localizados na parte posterior e do lado esquerdo, no sentido de quem da avenida Professor Souza Barros olhar para o prédio e confrontam, pela frente com os apartamentos de final "1", pogo de elevadores e com o hall do respectivo andar, por onde têm acesso pelo lado

FIGURA 5 FLS. 21

Foi apurada por meio informações e dados relevantes juntados as fls., se levando em conta o valor do m² da região, o comércio local, condução, localização e demais infraestruturas do bairro e regiões circunvizinhas, os quais deram subsídio ao Perito para apresentar a conclusão no capítulo final deste Laudo.

8- DOS EXAMES

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



9- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel apresenta as seguintes características, conforme constatado pelos documentos encartados aos autos e informações obtidas em pesquisa na internet.

Localização:	R. Prof. Sousa Barros, 125 - Planalto Paulista
Utilização:	Residencial
Idade:	37 anos e 11 meses – (Fonte https://cnpj.biz/58118936000100)
Área Privativa:	<ul style="list-style-type: none"> • 58,4104m² - Fls. 21
Área Comum:	<ul style="list-style-type: none"> • 26,6622m² - Fls. 21
Área Total:	<ul style="list-style-type: none"> • 126,0691m² - Fls. 21
Fração Ideal:	<ul style="list-style-type: none"> • 0,03125% - Fls.21
Descrição:	2 dormitórios, 2 banheiros, sala de estar, sala jantar, cozinha, área de serviço e varanda.
Classificação NBR 12.721:	Residencial de Até 16 pavimentos de padrão baixo – (R16-B)

9.1- Planta do imóvel in lide

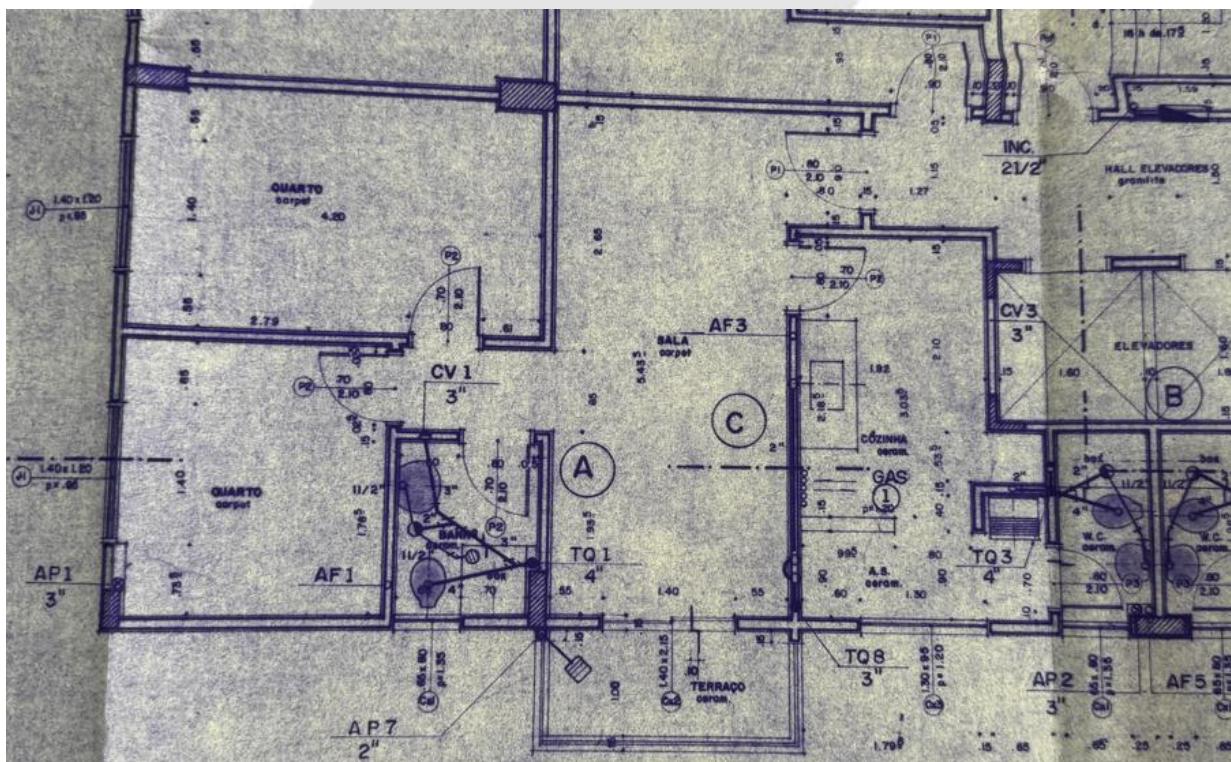


FIGURA 6 PROJETO DA UNIDADE IN LIDE FORNECIDA DURANTE DILIGÊNCIA DA FOLHA 003 NOMEADA COMO EXECUÇÃO DE ALVENARIA – ANDAR TIPO - PLANTA

ENGENHARIA E PERÍCIA



10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel in lide exibe um padrão de conservação classificado como “Entre Regular e Reparos simples”, por conseguinte como instruído pela Tabela de Ross-Heidecke se considerando a necessidade de manutenção e modernização um padrão “E” se faz mais assertivo ao local vistoriado.

Tabela Classificação de Ross-Heidecke

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





11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA DO CONDOMÍNIO AUTOR

ENGENHARIA E PERÍCIA





Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



IMAGEM 2 ENTRADA IMÓVEL IN LIDE

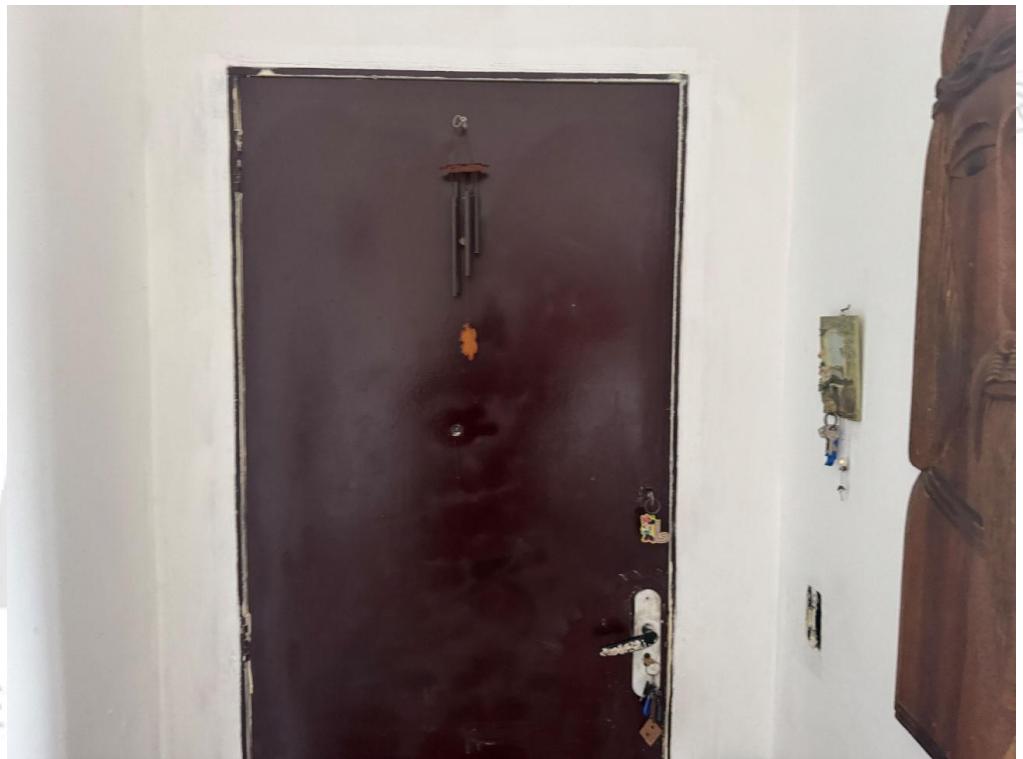


IMAGEM 3 VISTA INTERNA DA PORTA DE ENTRADA



IMAGEM 4 SALA DE JANTAR



IMAGEM 5 SALA DE ESTAR

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 6 VARANDA



IMAGEM 7 VARANDA

ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



IMAGEM 8 CIRCULAÇÃO INTERNA



IMAGEM 9 DORMITÓRIO 01

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 10 DORMITÓRIO 01



IMAGEM 11 VISTA DORMITÓRIO 01

ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



IMAGEM 12 DORMITÓRIO 02



IMAGEM 13 DORMITÓRIO 02

ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

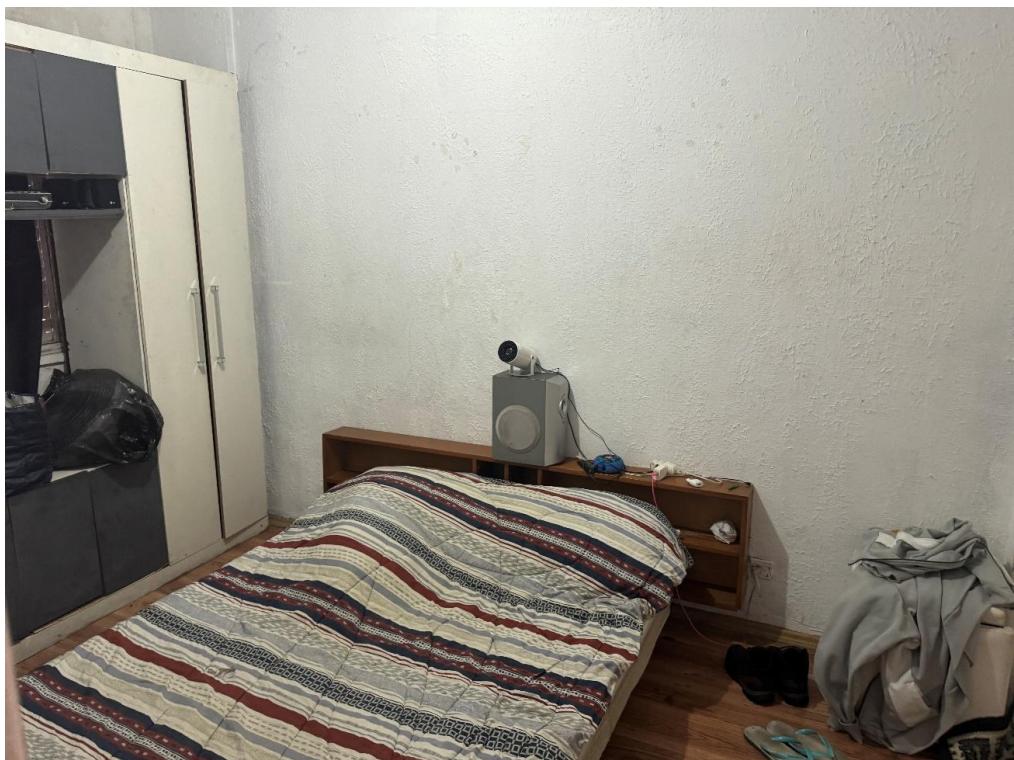


IMAGEM 14 DORMITÓRIO 02



IMAGEM 15 BANHEIRO SOCIAL

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 16 COZINHA



IMAGEM 17 COZINHA

ENGENHARIA E PERÍCIA



IMAGEM 18 COZINHA



IMAGEM 19 VÃO DE PASSA PRATOS FECHADO MAS CARENTE DE ACABAMENTO

ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620



IMAGEM 20 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 21 W.C. EMPREGADOS

ENGENHARIA E PERÍCIA

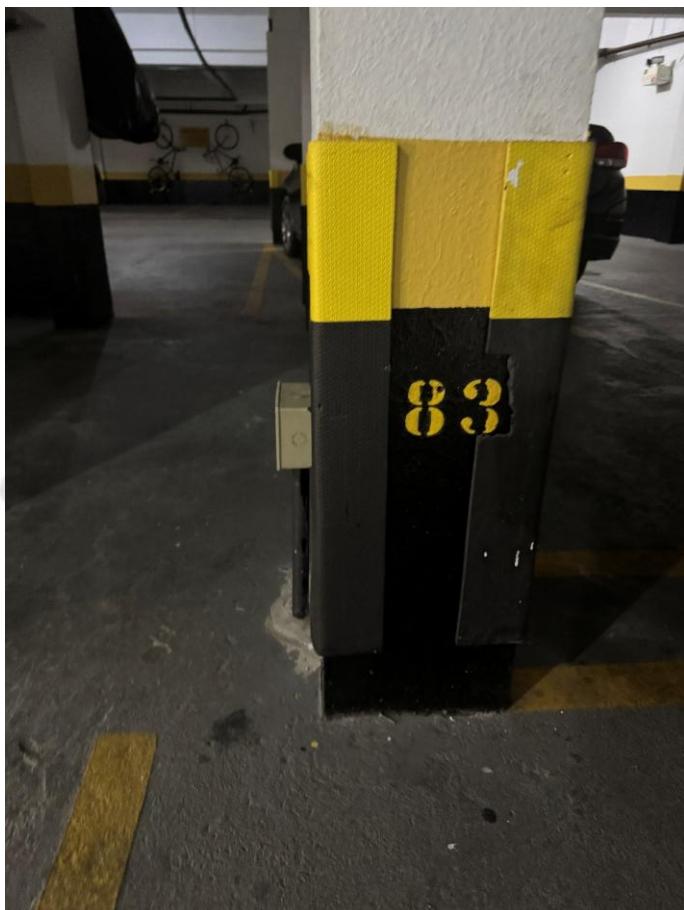


IMAGEM 22 VAGA DE GARAGEM

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 avaliado, da finalidade, da disponibilidade, qualidade, e quantidade de informações colhidas no mercado como se verá



adiante neste laudo. A sua escolha tem como objetivo **retratar o comportamento de mercado por meio de modelo matemático estatístico** que suporta racionalmente o convencimento do valor apurado.

13.2 – Planejamento da Pesquisa

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

13.3 – Levantamento de Dados de Mercado – Valores de Liquidação

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

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

AS
ENGENHARIA E PERÍCIA



13.4 – Elementos

Já nas páginas seguintes são apresentadas as planilhas dos elementos pesquisados ao estudo, contendo:

Elementos Pesquisados	Elementos Considerados
<ul style="list-style-type: none"> • Endereço • Bairro • Valor total • Valor unitário • Área • Dormitórios • Banheiros • Vagas de Garagem • Suítes • Piscina • Hotel ou Pousada • Vista Mar 	<ul style="list-style-type: none"> • Valor unitário • Área • Dormitórios • Banheiros • Vagas de Garagem • Suítes • Piscina • Vista Mar

13.4.1 – Delimitações dos Bairros Estudados





13.4.2 – Dados dos Elementos Levantados

Item	Endereço	Bairro	Área Privativa (m ²)	Quartos	W.C.	Vaga	Suítes	Estado de Conservação	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
1	Av. Itacira, 2681	Plt Paulista	80	3	2	1	1	Bom	10.463	837.000
2	R.Prof. Sousa Barros, 210	Plt Paulista	48	1	1	1	0	Bom	12.083	580.000
3	Prç Whitaker Penteado, 10	Jabaquara	40	2	1	0	0	Bom	10.750	430.000
4	R.Prof. Sousa Barros, 285	Plt Paulista	44	1	1	1	1	Regular	11.341	499.000
5	R.Prof. Sousa Barros, 265	Plt Paulista	46	1	1	1	0	Regular	11.413	525.000
6	R.Prof. Sousa Barros, 125	Plt Paulista	60	2	2	1	1	Regular	7.348	440.900
7	Av. Jabaquara, 2689	Plt Paulista	60	2	1	0	0	Ruim	6.500	390.000
8	R.Prof. Sousa Barros, 125	Plt Paulista	60	2	2	1	0	Regular	7.167	430.000
9	R.Prof. Sousa Barros, 125	Plt Paulista	58	2	2	1	0	Ruim	7.757	449.900
10	R José Libero, 80	Plt Paulista	57	2	1	0	1	Bom	10.351	590.000
11	R José Libero, 80	Plt Paulista	49	3	1	1	0	Bom	10.980	538.000
12	R. Mauro, 674	Plt Paulista	65	2	2	1	0	Regular	8.154	530.000
13	R. Mauro, 534	Plt Paulista	65	2	2	1	0	Ruim	6.615	430.000
14	R.Prof. Aprígio Gonzaga, 218	São Judas	41	2	1	1	0	Bom	7.049	289.000
15	Av. Fagundes Filho, 7	São Judas	57	2	2	1	1	Regular	9.825	560.000
16	Av. Jabaquara, 2461	São Judas	55	2	1	1	0	Bom	5.818	320.000
17	Av. Jabaquara, 2400	Plt Paulista	56	2	1	0	0	Ruim	5.741	321.500
18	R. Guaratuba, 109	Jabaquara	49	1	2	1	1	Regular	8.469	415.000
19	R. Carlos Villalva, 151	Jabaquara	75	2	2	1	0	Ruim	7.067	530.000
20	R. Caviana, 3294	Jabaquara	80	3	2	2	1	Ruim	8.625	690.000
21	Al dos Guaiós, 476	Plt Paulista	61	2	1	1	0	Ruim	7.049	430.000
22	Av. Ireré, 2047	Plt Paulista	73	3	2	1	0	Regular	7.808	570.000
23	Av. Ceci, 1945	Plt Paulista	70	2	2	0	0	Ruim	7.857	550.000
24	Av. Ceci, 1742	Plt Paulista	80	2	3	1	1	Bom	7.414	593.100
25	Al dos Guaiós, 22	Plt Paulista	69	2	2	1	0	Regular	10.870	750.000
26	R. Mauro, 585	Plt Paulista	68	2	1	1	0	Ruim	7.044	479.000
27	R. Ararapira, 262	Plt Paulista	60	2	1	1	0	Regular	7.167	430.000
28	R. Paracatu, 270	Saúde	55	2	2	1	0	Bom	9.364	515.000
29	R. Massaranduba, 59	Saúde	59	2	1	1	0	Bom	9.575	564.900
30	R Ibituruna, 91	Saúde	54	2	2	1	0	Regular	8.333	450.000
31	R. Biobedas, 300	Saúde	55	2	1	1	0	Regular	9.091	500.000
32	R Ibituruna, 54	Saúde	64	2	2	1	0	Ruim	8.281	530.000
33	R Ibituruna, 171	Saúde	68	2	1	1	0	Bom	11.765	800.000
34	Av. Fagundes Filho, 01	Saúde	77	3	2	1	0	Regular	8.571	660.000
35	R Ararapira, 320	Plt Paulista	78	3	2	2	1	Bom	8.449	659.000
36	Praça Whitaker Penteado, 382	Jabaquara	40	2	1	0	0	Bom	10.725	429.000
37	R. Guaratuba, 51	Jabaquara	48	1	1	1	0	Ruim	7.500	360.000
38	R. Soares de Avellar, 396	Jabaquara	65	2	2	1	0	Regular	8.438	548.500
39	R. Soares de Avellar, 464	Jabaquara	45	3	2	1	1	Bom	5.556	250.000
40	R. Arnoldo Baldoino Welter, 95	Jabaquara	67	2	2	1	0	Regular	7.164	480.000

OBS: Os dados ressaltados em amarelo não foram considerados a inferência estatística.



13.4.3 – Fonte dos Elementos Levantados

Item	Fonte
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-80m2-id-2621438953/?source=ranking%2Crp
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-48m2-id-2816452739/?source=ranking%2Crp
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-centro-centro-sao-paulo-sp-40m2-id-2804675036/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-vila-guarani-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-44m2-id-2818588222/?source=ranking%2Crp
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-46m2-id-2816446509/?source=ranking%2Crp
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-guarani-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-60m2-id-2806446921/?source=ranking%2Crp
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-60m2-id-2822480532/?source=ranking%2Crp
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-sao-judas-zona-sul-sao-paulo-sp-59'2-id-2804063818/?source=ranking%2Crp
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-sao-judas-zona-sul-sao-paulo-sp-58m2-id-2827327725/?source=ranking%2Crp
10	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-57m2-id-2724519043/?source=ranking%2Crp
11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-sao-judas-zona-sul-sao-paulo-sp-49m2-id-2786425143/?source=ranking%2Crp
12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-65m2-id-2741134257/
13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-65m2-id-2818999780/
14	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-sao-judas-zona-sul-sao-paulo-sp-41m2-id-2799466619/
15	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-sao-judas-zona-sul-sao-paulo-sp-57m2-id-2818795981/
16	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-55m2-id-2827422377/?source=ranking%2Crp
17	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-sp-56m2-id-2805353464/
18	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-sp-49m2-id-2822970041/?source=ranking%2Crp
19	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-sao-judas-zona-sul-sao-paulo-sp-75m2-id-2473373773/?source=ranking%2Crp
20	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-sp-80m2-id-2823373260/
21	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-quintal-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-61m2-id-2805828314/
22	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-73m2-id-2763019047/
23	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-70m2-id-2782770229/?source=ranking%2Crp
24	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-80m2-id-2826400796/?source=ranking%2Crp
25	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-academia-moema-zona-sul-sao-paulo-sp-69m2-id-2796647222/?source=ranking%2Crp
26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-68m2-id-2725239653/
27	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-sala-de-jantar-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-60m2-id-2798103247/?source=ranking%2Crp
28	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-55m2-id-2793794430/
29	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-59m2-id-2795430552/
30	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-54m2-id-2812205332/?source=ranking%2Crp
31	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-55m2-id-2775858772/?source=ranking%2Crp
32	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-academia-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-64m2-id-2734467349/
33	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-academia-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-68m2-id-2773219036/
34	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-monte-alegre-zona-sul-sao-paulo-sp-77m2-id-2826554220/?source=ranking%2Crp
35	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-78m2-id-2795917084/?source=ranking%2Crp
36	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-guarani-zona-sul-sao-paulo-sp-40m2-id-2804385687/
37	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-vila-guarani-zona-sul-sao-paulo-sp-48m2-id-2772881522/?source=ranking%2Crp
38	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-vila-monte-alegre-zona-sul-sao-paulo-sp-65m2-id-2725239454/
39	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-monte-alegre-zona-sul-sao-paulo-sp-45m2-id-2827423532/?source=ranking%2Crp
40	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-seguranca-interna-vila-guarani-zona-sul-sao-paulo-sp-67m2-id-2634813598/?source=ranking%2Crp



13.4.4- Mapa de Amostras



13.5 – Tratamento de Dados

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

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

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

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

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

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



13.5.1 - Identificação das Variáveis do Modelo de Regressão

13.5.1.1 - Variável Dependente

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

13.5.1.2 - Variáveis Independentes

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m ²
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros da unidade, incluindo o número de lavabos e dependência de empregados.
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes ao imóvel -
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)

14- CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Avaliação do de liquidação do imóvel avaliando.

14.1.1 - Modelo: Utilizado o programa SISDEA

Modelo do SisDEA

Autor:	Andriey Storte
Modelo:	0122316-02.2006.8.26.0003
Data de criação:	11/08/2025
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos





Descrição do modelo:

AVALIAÇÃO de VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma n.º 83 pertencente ao Condomínio Edifício Roberta sito à R. Prof. Sousa Barros, 125 - Planalto Paulista, São Paulo - SP, 04307-100, Brasil, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

14.1.2 – Data de referência:

12 de Agosto de 2025.

14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	40
Dados utilizados:	23
Variáveis do modelo:	7
Variáveis utilizadas:	5

14.1.4 - Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,964414655	0,950243988
Coef. de determinação	0,930095626	0,902963637
Desvio padrão	9005418,98	577,7077435
Normalidade:	[69,86,100]	

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9644147 / 0.9502440
Coeficiente de determinação:	0.9300956
Fisher - Snedecor:	59.87
Significância do modelo (%):	0.00

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

O “coeficiente de correlação” do modelo adotado é igual a “0.9502440” significando que a probabilidade da variação do **“Valor unitário”** estimado para o imóvel avaliado é explicada pela função de regressão em 95,03% em relação aos atributos e variáveis considerados.



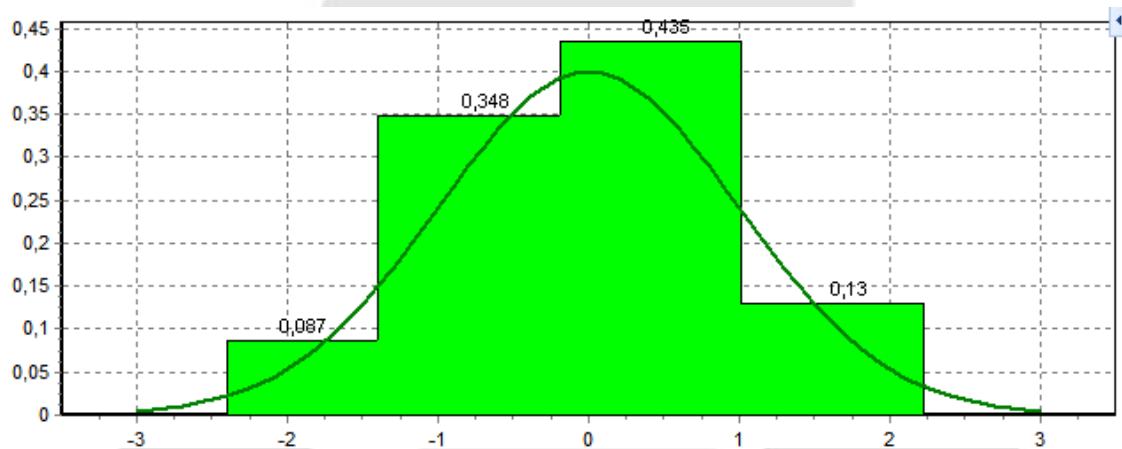


A “significância do modelo” é de 0,01 ou 1,00%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (59,87).

14.1.5 - Normalidade dos resíduos:

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

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



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:	0
% de outliers:	0,00%

ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.7 - Análise da variância

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	1,94224E+16	4	4,85561E+15	59,87365433
Não explicada	1,45976E+15	18	8,10976E+13	
Total	2,08822E+16	22		

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:

$$\text{Valor unitário} = (+33401330.66 + 5.566542346E+10 / \text{Área privativa}^2 + 51752972.43 / \text{Dormitórios}^2 \\ - 8098211.056 * \text{Banheiros} + 36791059.17 * \ln(\text{Estado de conservação}))\%$$

14.1.9 – Resultado da avaliação

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

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área privativa	58,00	Não
Dormitórios	2,00	Não
Banheiros	2,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não

Se inserindo os dados:

$$\text{Valor unitário} = (+33401330.66 + 5.566542346E+10 / 58^2 + 51752972.43 / 2^2 \\ - 8098211.056 * 2 + 36791059.17 * \ln(1))\%$$

Temos:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.384,76	0,07	
Valor Médio	6.833,05	-	III
Valor Máximo	7.253,69	0,06	





14.1.10 – Resultado estatístico

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	40,00	78,00	38,00	59,57
Dormitórios	1,00	3,00	2,00	2,00
Banheiros	1,00	2,00	1,00	1,52
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,04
Valor unitário	6.500,00	12.083,00	5.583,00	8.738,70

Resultados RL	
Dados e Variáveis	
Dados/Considerados	40 / 23
Variáveis/Consideradas	7 / 5
Graus de Liberdade	16
Grau Fundamentação	■ Grau II
Coeficientes	
Correlação	378 - 0.9644 / 0.9502
Determinação	378 - 0.9301 / 0.9030
R2 Ajustado	378 - 0.9146 / 0.8814
Testes de Hipóteses	
F Calculado	59,87
Significância Modelo	0,00% (0.00000)
Grau Fundamentação	■ Grau III
D Calculado	
Durbin Watson	
Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrões	69% [68%]
-1,64 e +1,64 desvios pa	86% [90%]
-1,96 e +1,96 desvios pa	100% [95%]
Diversos	
Desvio Padrão	9,0054E+06
Outliers do Modelo	0 (0,00%)
Método de Cálculo	Geral

14.1.11 – Teste de hipóteses

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área privativa	0,00	0,00	0,00	5,57E+10	2,64	1,68	$1/x^2$
Dormitórios	0,33	0,11	1,00	5,18E+07	6,04	0,00	$1/x^2$
Banheiros	1,52	1,00	2,00	-8,10E+06	-1,67	11,19	x
Estado de conservação	0,64	0,00	1,10	3,68E+07	7,27	0,00	$\ln(x)$
Valor unitário	7,91E+07	4,23E+07	1,46E+08	3,34E+07	2,84	1,10	y^2

ENGENHARIA E PERÍCIA





14.1.12 – Variáveis

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

14.1.13 – Correlações

Em inferência estatística, a correlação é usada para avaliar a relação linear entre duas variáveis, indicando a direção e a força dessa associação, mas não implica causalidade, senão vejamos:

14.1.13.1 – Correlações parciais isoladas:

Variável	Aliás	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0.00	0.53	-0.60	0.41	0.77
Dormitórios	x2	0.53	0.00	-0.45	0.14	0.71
Banheiros	x3	-0.60	-0.45	0.00	-0.12	-0.55
Estado de conservação	x4	0.41	0.14	-0.12	0.00	0.69
Valor unitário	y	0.77	0.71	-0.55	0.69	0.00

14.1.13.2 – Correlações parciais influência:

Variável	Aliás	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0.00	0.26	0.19	0.27	0.53
Dormitórios	x2	0.26	0.00	0.20	0.73	0.82
Banheiros	x3	0.19	0.20	0.00	0.39	0.37
Estado de conservação	x4	0.27	0.73	0.39	0.00	0.86
Valor unitário	y	0.53	0.82	0.37	0.86	0.00

ENGENHARIA E PERÍCIA





14.1.13.3 – Tabela de resíduos da regressão e distância de cook:

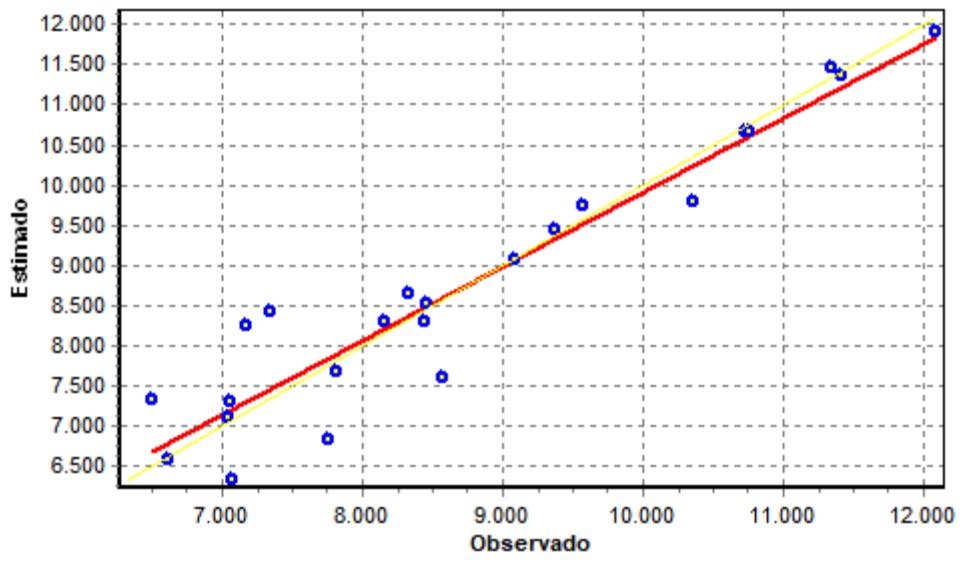
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	1,46E+08	1,42E+08	4,36E+06	2,99%	0,484525	0,048705
3	1,16E+08	1,13E+08	2,11E+06	1,83%	0,23443	0,014653
4	1,29E+08	1,31E+08	-2,69E+06	-2,09%	-0,298957	0,013675
5	1,30E+08	1,29E+08	1,39E+06	1,07%	0,154568	0,003451
6	5,40E+07	7,11E+07	-1,71E+07	-31,70%	-1,900443	0,078028
7	4,23E+07	5,37E+07	-1,15E+07	-27,11%	-1,271899	0,131356
9	6,02E+07	4,67E+07	1,35E+07	22,40%	1,496933	0,192117
10	1,07E+08	9,58E+07	1,13E+07	10,59%	1,260312	0,124557
12	6,65E+07	6,88E+07	-2,33E+06	-3,51%	-0,258989	0,001436
13	4,38E+07	4,33E+07	4,40E+05	1,01%	0,04884	0,000138
19	4,99E+07	4,00E+07	9,90E+06	19,83%	1,0997	0,062541
21	4,97E+07	5,32E+07	-3,51E+06	-7,07%	-0,390072	0,012557
22	6,10E+07	5,89E+07	2,06E+06	3,38%	0,229001	0,001434
26	4,96E+07	5,03E+07	-6,62E+05	-1,33%	-0,073489	0,000549
28	8,77E+07	8,90E+07	-1,28E+06	-1,46%	-0,142088	0,000889
29	9,17E+07	9,47E+07	-2,97E+06	-3,24%	-0,32992	0,010116
30	6,94E+07	7,47E+07	-5,30E+06	-7,63%	-0,588038	0,011725
31	8,26E+07	8,21E+07	5,02E+05	0,61%	0,055689	0,000109
34	7,35E+07	5,78E+07	1,56E+07	21,26%	1,734124	0,093871
35	7,14E+07	7,25E+07	-1,14E+06	-1,59%	-0,126393	0,001277
36	1,15E+08	1,13E+08	1,57E+06	1,37%	0,174813	0,008148
38	7,12E+07	6,88E+07	2,38E+06	3,34%	0,264266	0,001495
40	5,13E+07	6,80E+07	-1,67E+07	-32,58%	-1,856913	0,077789
2	1,46E+08	1,42E+08	4,36E+06	2,99%	0,484525	0,048705
3	1,16E+08	1,13E+08	2,11E+06	1,83%	0,23443	0,014653
4	1,29E+08	1,31E+08	-2,69E+06	-2,09%	-0,298957	0,013675
5	1,30E+08	1,29E+08	1,39E+06	1,07%	0,154568	0,003451
6	5,40E+07	7,11E+07	-1,71E+07	-31,70%	-1,900443	0,078028
7	4,23E+07	5,37E+07	-1,15E+07	-27,11%	-1,271899	0,131356
9	6,02E+07	4,67E+07	1,35E+07	22,40%	1,496933	0,192117
10	1,07E+08	9,58E+07	1,13E+07	10,59%	1,260312	0,124557
12	6,65E+07	6,88E+07	-2,33E+06	-3,51%	-0,258989	0,001436
13	4,38E+07	4,33E+07	4,40E+05	1,01%	0,04884	0,000138
19	4,99E+07	4,00E+07	9,90E+06	19,83%	1,0997	0,062541
21	4,97E+07	5,32E+07	-3,51E+06	-7,07%	-0,390072	0,012557

ENGENHARIA E PERÍCIA

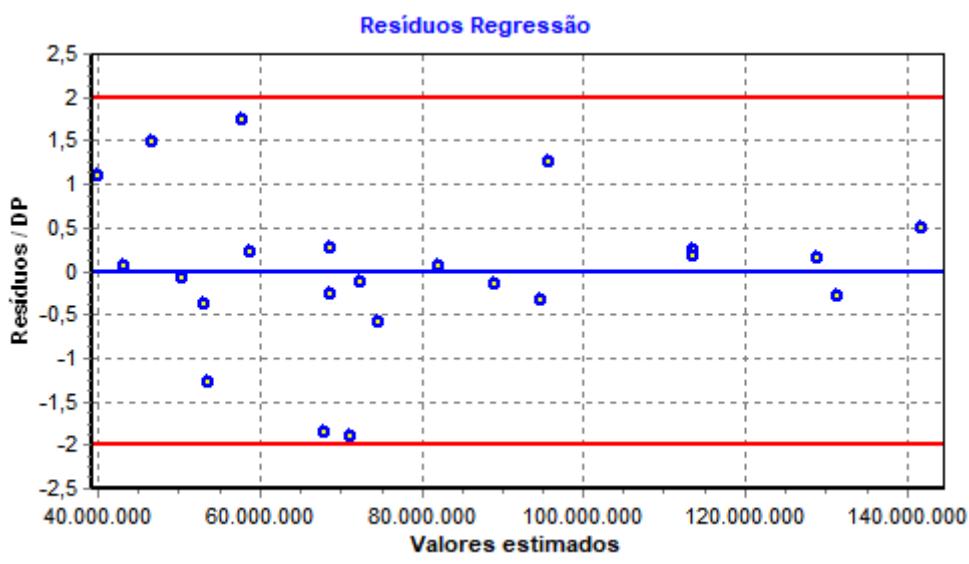


14.1.14 – Comportamento Gráfico das Amostras

- Gráfico de Aderência - Regressão Linear



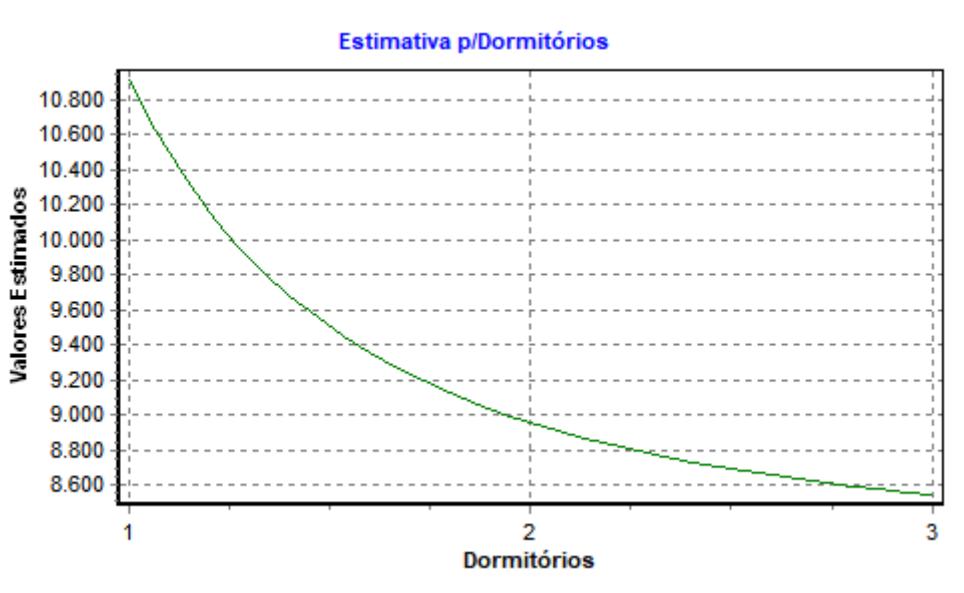
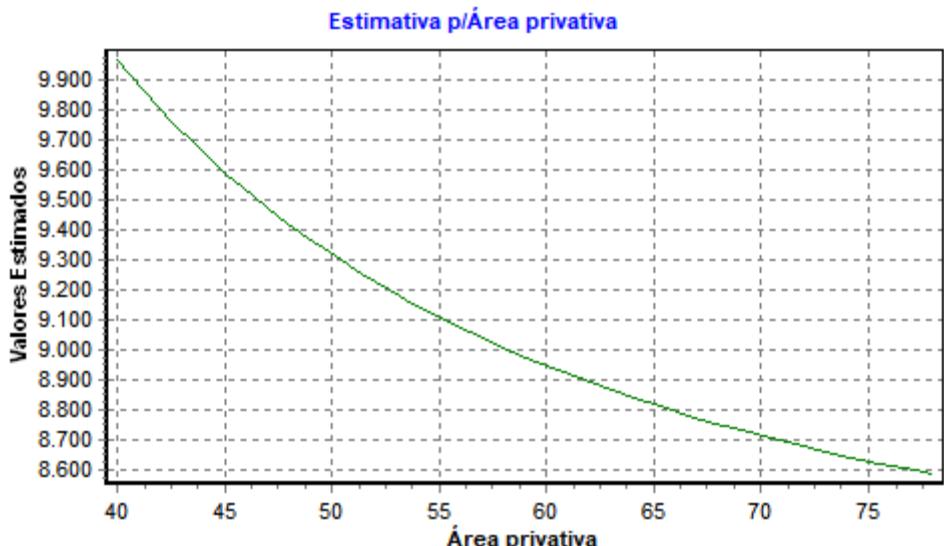
- Gráfico de resíduos - Regressão Linear



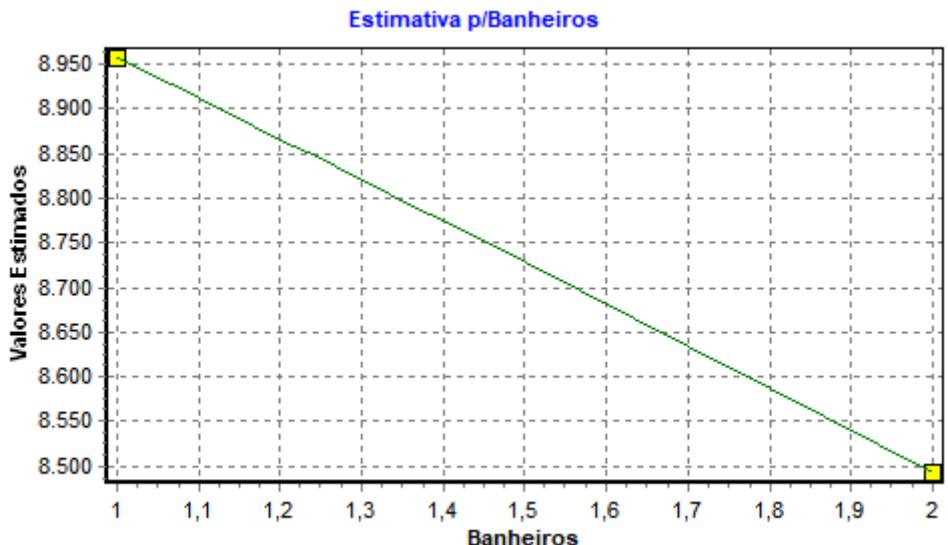
ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.15 – Gráficos de elasticidade da função no ponto médio



ENGENHARIA E PERÍCIA



A2S
ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.16 – Tabela de fundamentação – ABNT NBR 14653-2

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

ENGENHARIA E PERÍCIA





14.3 - Cálculo do Valor do Imóvel

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

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

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

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

Tal como não será removido do valor aferido a parcela de depreciação – (Índice que representa todo processo de desvalorização que afeta o valor de um bem com o passar do tempo, como o desgaste, a obsolescência e/ou a falta de manutenção) vez que o estado de conservação já foi considerado ao cálculo de inferência estatística do imóvel.

Senão temos a equação de determinação de valor de comercialização/locação, verbis:

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

$$\text{Valor Total} = (58 * 6.833,05) + 1\%$$

$$\text{Valor Total} = 396.316,77 + 1\%$$

$$\text{Valor Total} = R\$ 400.279,94$$

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 documento no relatório fotográfico.

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

ENGENHARIA E PERÍCIA





16- CONCLUSÃO

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

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

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor o montante de LIQUIDAÇÃO do imóvel in lide a data base de AGOSTO de 2025 fica sugerida importância de liquidação o montante de:

R\$400.000,00 – (QUATROCENTOS MIL REAIS)

17- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

ENGESSAS
ENGENHARIA E PERÍCIA





Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

18- ENCERRAMENTO

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO, que foi impresso no anverso frontal de 39 - (TRINTA E NOVE) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 18 de JULHO de 2025

Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte

CREA/SP: 5062550620

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

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).

E-mail: andriey.storte@gmail.com / contato@a2sconsultoria.com.br

Praça Don Idílio José Soares n.º 42 conj. 24 - Santos/SP. Telefone: (13) 9 9709-3661 / 3222-7640

