

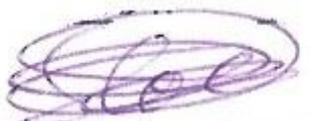
**Eng.º Andriey Storte**  
**CREA 5062550620**

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

Processo: 0009546-81.2019.8.26.0562  
Classe: Cumprimento de Sentença (0004312-84.2020.8.26.0562)  
Assunto: Condomínio  
Exequente: Condomínio Edifício Nossa Senhora Aparecida  
Executado: Simone Alves Méa

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.ex.ª requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de n.º 1.110 pertencente ao Condomínio Edifício Nossa Senhora Aparecida sito a Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 47, Aparecida, CEP 11045-400, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 15 de JUNHO de 2022



ENG.º ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE

CREA/SP: 5062550620

## LAUDO TÉCNICO

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

### 1- HISTÓRICO

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

### 2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 78, *verbis*:



#### DESPACHO

Processo Digital nº: **0004312-84.2020.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Condomínio Edifício Nossa Senhora Aparecida**  
Executado: **Simone Alves Méa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Dario Gayoso Júnior**

Vistos.

Diante da discordância manifestada pela executada a respeito da avaliação realizada por oficial de justiça, nomeio **ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE** (andriey.storte@gmail.com) que estimará seus honorários, que serão analisados e antecipados pela executada que pleiteou a avaliação por profissional especializado (págs. 75/76).

As partes poderão, em quinze (15) dias, arguir impedimento ou suspeição do perito; ou, formular quesitos e indicar assistentes técnicos no prazo de quinze (15) dias (CPC – art. 465 § 1º incisos I, II e III).

Laudo em quarenta e cinco (45) dias após o depósito dos honorários provisórios.

Oportunamente, **intime-se o perito.**

**Intime-se.**

FIGURA 1 FLS. 78 DOS AUTOS

### 3- LOCALIZAÇÃO

A unidades autônomas in lide está instalado em condomínio, sito à Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 47, Aparecida, CEP 11045-400.

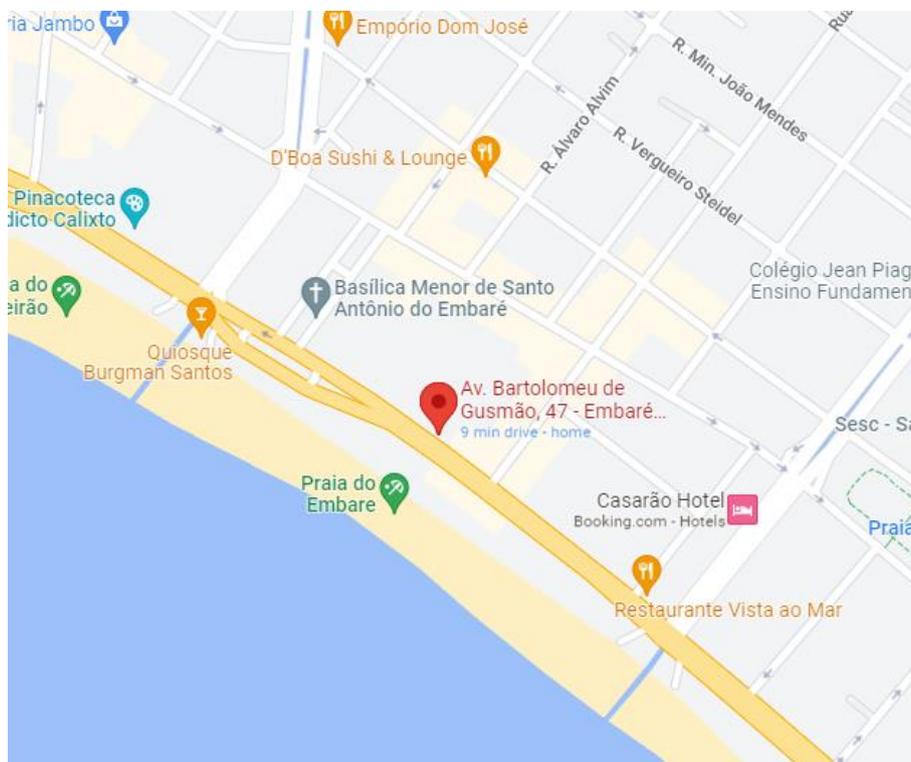


FIGURA 2 MAPA LOCALIZAÇÃO

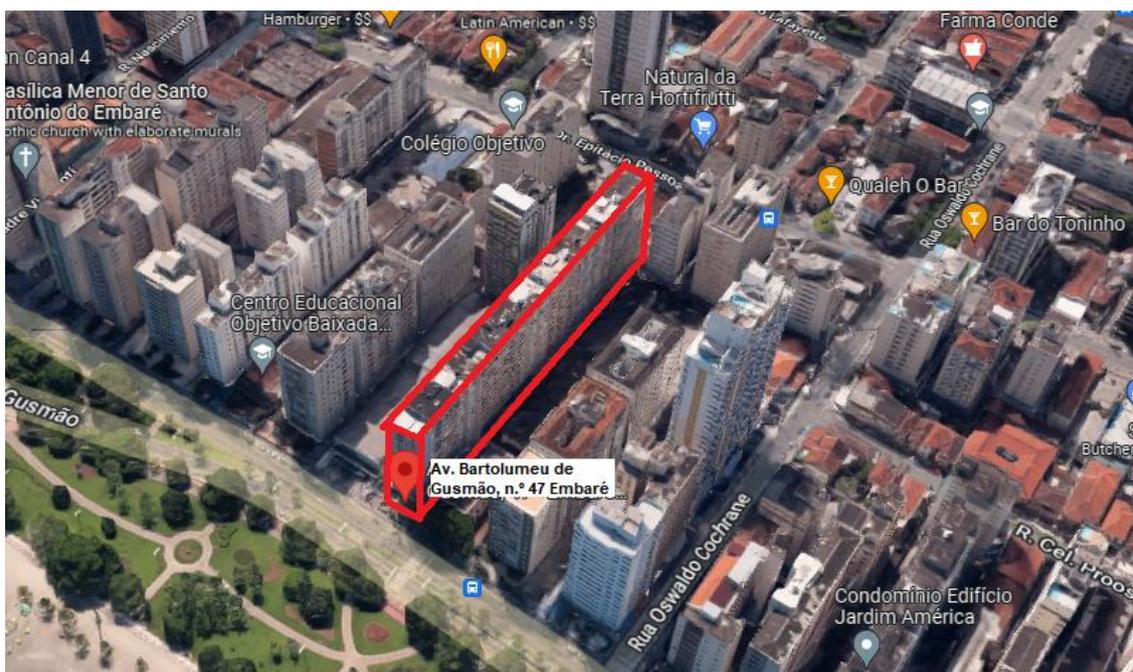


FIGURA 3 VISTA VIA SATÉLITE

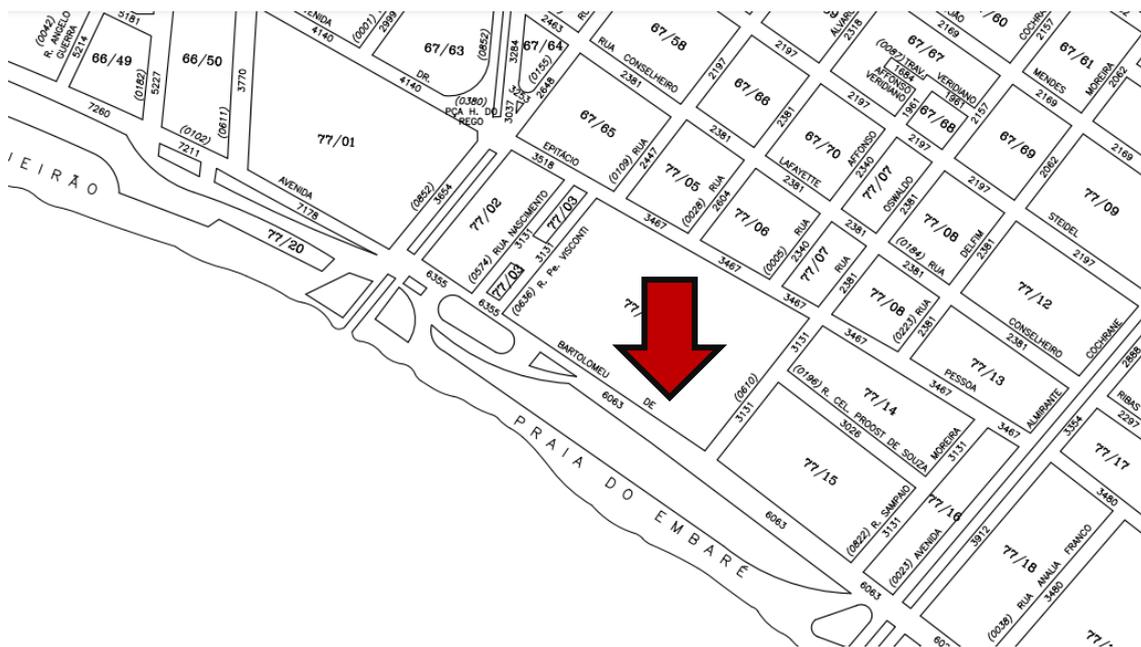


FIGURA 4 LOCALIZAÇÃO NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE SANTOS

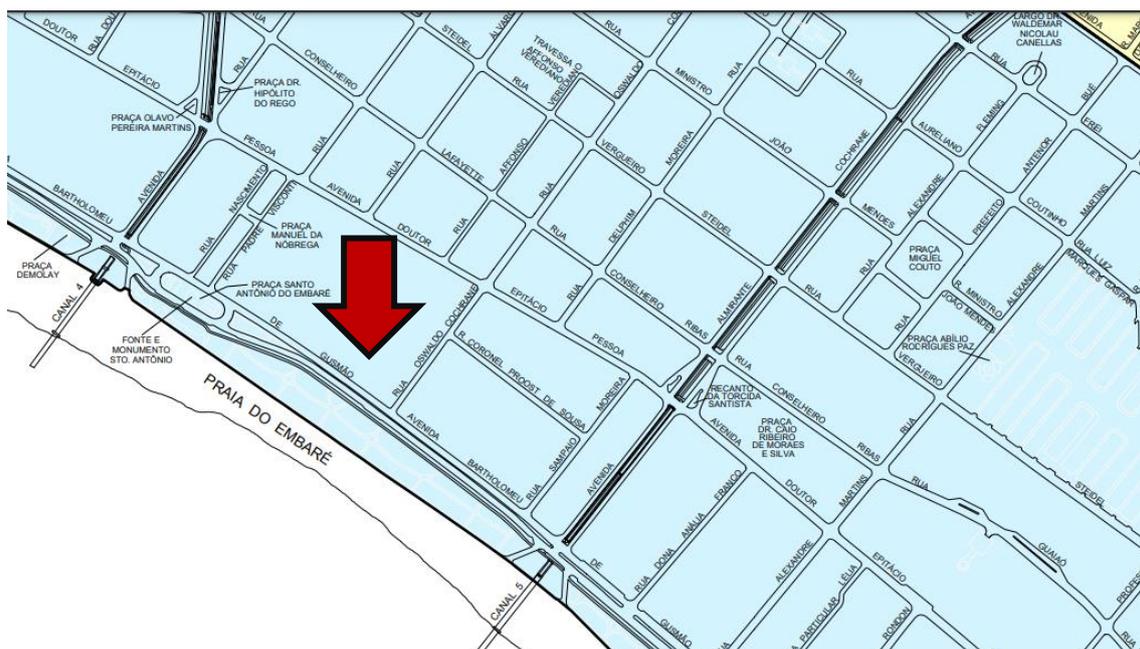


FIGURA 5 LOCALIZAÇÃO NO ZONEAMENTO DE SANTOS CONFORME A LEI COMPLEMENTAR N.º 1006/2018

### 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 da Orla – ZO: área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativa e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados;”, apresentando as seguintes condições:

#### A- Aspectos Físicos e Condições Ambientais:

- Topografia plana
- Meio urbano
- Local pouco arborizado

#### B- Melhoramentos Públicos:

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

#### C- Sistema Viário:

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

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

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

#### 4- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

#### 5- METODOLOGIA

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

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

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

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

O procedimento avaliatório utilizado é o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, através de inferência estatística por meio de tratamento de fatores, preconizado no item “6” 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 da marca Canon modelo EOS DS126231 de 8,0 megapixel, uma trena metálica de 8m e trena laser STANLEY modelo TLM 99.S

#### 7- DA AVALIAÇÃO

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

Item	Nome	Documento
1	SIMONE ALVES MEA - Executada	RG nº 17.260.798-X-SSP/SP

Eng.º Andriey Storte  
CREA 5062550620

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

Levou-se em conta o valor do m<sup>2</sup> da região, a conservação/condições da edificação, o comércio local, condução, localização e demais infraestruturas do bairro e regiões circunvizinhas, os quais deram subsídio ao Perito para apresentar a conclusão no capítulo final deste Laudo.

## 8- DOS EXAMES

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de JULHO de 2022.

### 8.1 – DADOS IMÓVEIS

Descrição dos imóveis baseada nas informações contidas aos autos a fls. 16, verbis:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS
MATRÍCULA 84.627	FICHA I
04	janeiro
Santos,	de 20
12	

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** - APARTAMENTO No. 1.110, LOCALIZADO NO 11º. PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DA APARECIDA" - BLOCO "B", INTEGRANTE DO "CONJUNTO OCIAN III", SITUADO NA AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO, Nos. 46 e 47, confronta, de quem da Avenida Bartolomeu de Gusmão, nos. 46 e 47, olha o Edifício acima citado: pela frente com o Edifício Nossa Senhora das Graças e pelo lado direito com os recuos da construção; pelo lado esquerdo com a área comum e com os apartamentos de final "3", "4", "5", "6" e "7" do mesmo Edifício, e pelos fundos com o Bloco "C" do mesmo Conjunto Ocian III - Edifício Nossa Senhora de Lourdes, bem como possui a área privativa de 30,5350 m2., área comum de 67,8783 m2., perfazendo uma área total de 98,4133 m2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3124% tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum.- Construído o edifício em terreno que se acha descrito na respectiva especificação de condomínio registrada sob no. 08, na matrícula no. 20.717 e a convenção condominial encontra-se registrada, nesta data, sob no. 5.897, no livro 3 - Registro Auxiliar, neste Oficial de Registro de Imóveis.

**PROPRIETÁRIA:** - OCIAN - ORGANIZAÇÃO CONSTRUTORA E INCORPORADORA ANDRAUS LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Xiró, no. 68 - Casa Verde, CEP: 02517-030, inscrita no CNPJ/MF sob no. 61.569.877/0001-92.

**REGISTRO ANTERIOR:** - R. 05/M-20.717, de 04 de janeiro de 2.012, deste Oficial de Registro de Imóveis.

O AMARAL PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2020 às 15:28, sob o número 0004312-84.2020.8.26.0562 e código 538.7861.

FIGURA 6 FLS. 102 DOS AUTOS – DESCRIÇÃO DE UNIDADES PRIVATIVA AO REGISTRO DE IMÓVEIS

**9- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

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

Localização:	R. Dr. Emílio Ribas, 94 - Vila Matias, Santos - SP
Utilização:	Complexo Comercial e Residencial Multipavimentos
Unidade Avaliada:	1110 - fls 01
Fração Ideal:	0,3124% ou 98,4133m <sup>2</sup> - fls 16
Área Privativa:	30,5350m <sup>2</sup> - fls 16
Área Comum:	67,8783m <sup>2</sup> - fls 16
Descrição:	01 sala/dormitório, 01 WC, 01 cozinha e 01 área de serviço
Padrão conforme ABNT NBR 12.721:	CLS16 - Padrão Baixo (CLS16 - B)

**10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

Como a entrada da unidade pelo Perito não foi franqueada foi adotado um padrão de conservação de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke. O imóvel apresenta um padrão "D" de estado de conservação, ou seja, apresenta uma deterioração pela ação do tempo acima do 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, localizados no município de Santos-SP.

## 12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA DO CONDOMÍNIO - (FONTE GOOGLMAPS:

<https://www.google.com/maps/place/Av.+Bartolomeu+de+Gusm%C3%A3o,+47+-+Embar%C3%A9,+Santos+-+SP,+11045-400/@-23.9756984,-46.3185209,3A,90y,46.8h,111.167t/data=!3m6!1e1!3m4!1sJ5NlVNNxDb5RzTRQcZejSw!2e0!7!1i6384!8i8192!4m5!3m4!1s0x94ce02514357c3fd:0xebcdd8ae54550c14!8m2!3d-23.975612!4d-46.3184235>)



IMAGEM 2 ACESSO A EDIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE A UNIDADE IN LIDE FAZ PARTE



IMAGEM 3 PORTA DE ACESSO DA UNIDADE IN LIDE



IMAGEM 4 VISTA ENTRADA UNIDADE

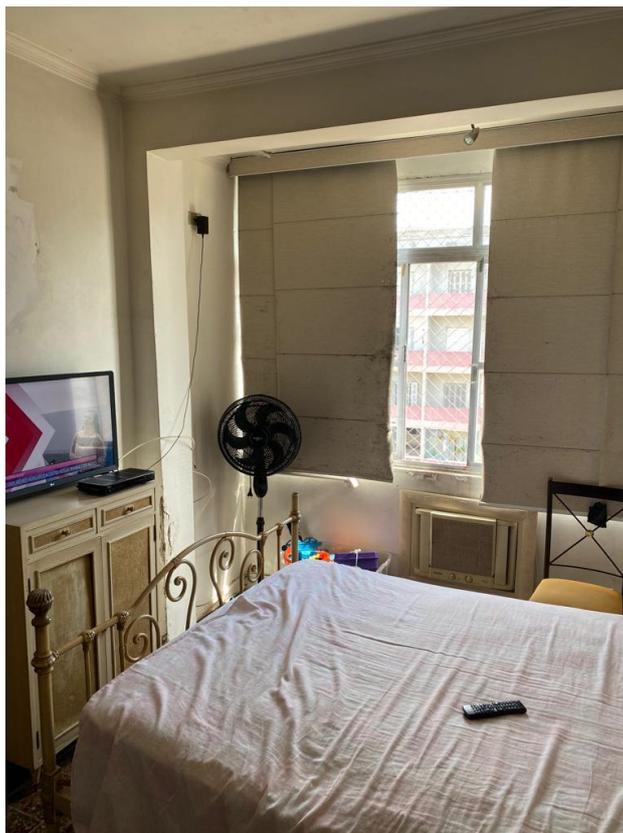


IMAGEM 5 DORMITÓRIO



IMAGEM 6 VISTA JANELA DORMITÓRIO



IMAGEM 7 COZINHA



IMAGEM 8 ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 9 BANHEIRO

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

### 13.4 – Elementos

Já nas páginas seguintes são apresentadas as planilhas dos elementos pesquisados em JUNHO de 2022, contendo:

Elementos Pesquisados	Elementos Considerados
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endereço</li> <li>• Bairro</li> <li>• Valor total</li> <li>• Valor unitário</li> <li>• Área privativa</li> <li>• Vagas de garagem</li> <li>• Estado de conservação</li> <li>• Índice Fiscal</li> <li>• Dormitórios</li> <li>• Banheiros</li> <li>• Vista Mar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor unitário</li> <li>• Área privativa</li> <li>• Vagas de garagem</li> <li>• Estado de conservação</li> <li>• Vista Mar</li> <li>• Índice Fiscal</li> </ul>

#### 13.4.1 – Delimitações dos Bairros Estudados

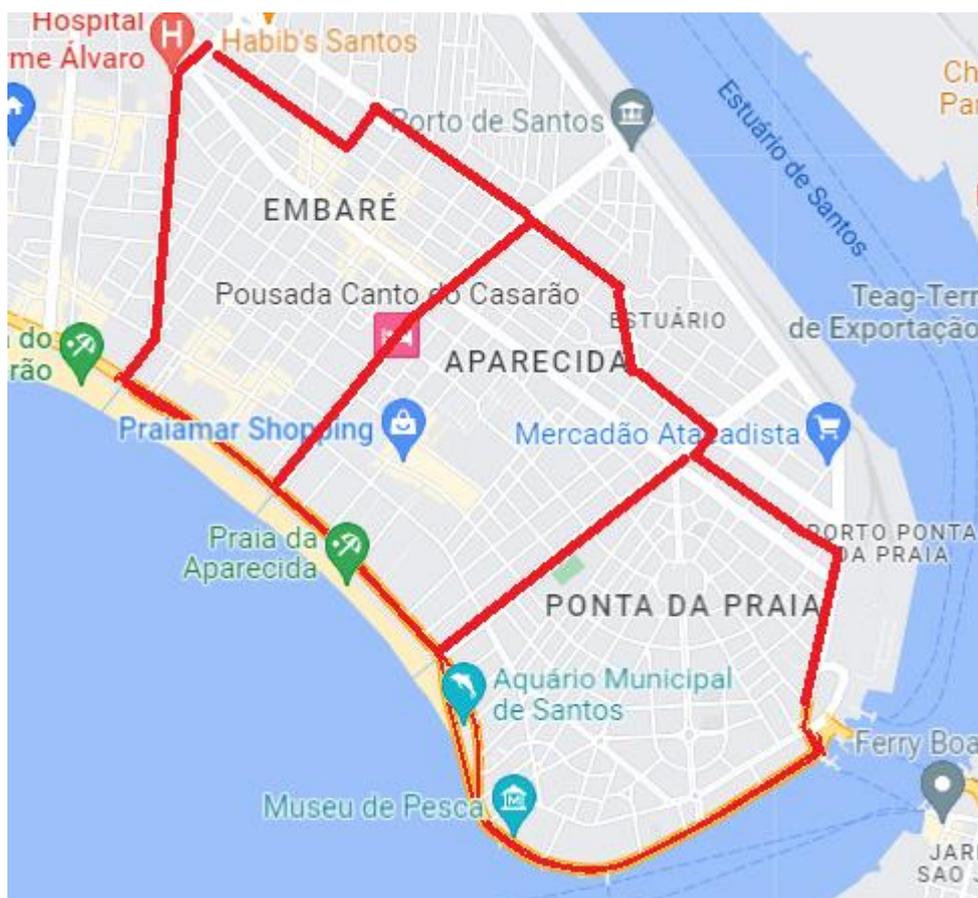


FIGURA 7 MICRORREGIÃO AVALIADA

## 13.4.2 – Dados dos Elementos Levantados

Item	Endereço	Bairro	Área (m²)	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Condição	Vista Mar	Índice Fiscal	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
1	Av. Bartolomeu de Gusmão,47	Embaré	47	1	1	0	Bom	Não	6.063	6.170	290.000,00
2	Av. Bartolomeu de Gusmão,60	Embaré	50	1	2	1	Bom	Sim	6.063	6.600	330.000,00
3	Av. Bartolomeu de Gusmão,509	Aparecida	48	1	1	1	Ruim	Sim	5.989	6.042	290.000,00
4	Av. Bartolomeu de Gusmão,122	Aparecida	50	1	1	2	Novo	Não	5.326	9.600	480.000,00
5	Av. Bartolomeu de Gusmão,133	Ponta da Praia	57	1	2	1	Bom	Sim	4.517	7.018	400.000,00
6	Av. Bartolomeu de Gusmão,122	Aparecida	52	1	1	2	Ruim	Sim	5.326	6.731	350.000,00
7	Av. Bartolomeu de Gusmão,100	Aparecida	43	1	1	0	Ruim	Sim	5.326	5.055	217.000,00
8	Av. Bartolomeu de Gusmão,33	Aparecida	75	1	1	0	Ruim	Não	6.355	5.067	380.000,00
9	Av. Bartolomeu de Gusmão,29	Aparecida	58	1	1	0	Bom	Não	6.355	4.914	285.000,00
10	Av. Bartolomeu de Gusmão,122	Aparecida	50	1	1	2	Bom	Não	5.326	6.000	300.000,00
11	Av. Bartolomeu de Gusmão,88	Aparecida	44	1	1	1	Ruim	Não	5.989	5.227	230.000,00
12	Av. Bartolomeu de Gusmão,88	Aparecida	55	1	2	1	Bom	Sim	5.989	6.273	345.000,00
13	Av. Bartolomeu de Gusmão,106	Aparecida	49	1	1	1	Bom	Não	5.326	6.939	340.000,00
14	Av. Bartolomeu de Gusmão,57	Embaré	32	1	1	1	Novo	Sim	6.063	11.094	355.000,00
15	Av. Bartolomeu de Gusmão,84	Aparecida	57	1	1	0	Bom	Sim	5.989	6.491	370.000,00
16	Av. Bartolomeu de Gusmão,60	Embaré	58	1	2	0	Novo	Não	6.063	5.862	340.000,00
17	Av. Bartolomeu de Gusmão,84	Aparecida	52	1	1	1	Bom	Não	5.989	7.019	365.000,00
18	Av. Bartolomeu de Gusmão,100	Embaré	38	1	1	1	Novo	Não	5.326	6.818	259.000,00
19	Av. Bartolomeu de Gusmão,100	Embaré	40	1	1	1	Ruim	Sim	5.326	6.737	269.000,00
20	Av. Bartolomeu de Gusmão,60	Embaré	40	1	2	1	Bom	Não	6.063	9.375	375.000,00
21	Av. Bartolomeu de Gusmão,43	Embaré	55	1	1	0	Novo	Sim	6.063	5.818	320.000,00
22	Av. Bartolomeu de Gusmão,46	Embaré	52	1	1	0	Bom	Não	6.063	5.385	280.000,00
23	Av. Bartolomeu de Gusmão,49	Embaré	31	1	1	1	Novo	Não	6.063	7.419	230.000,00
24	Av. Bartolomeu de Gusmão,100	Embaré	60	1	1	1	Novo	Não	5.326	7.054	423.000,00
25	Av. Bartolomeu de Gusmão,33	Aparecida	50	1	1	0	Bom	Não	6.355	7.000	350.000,00
26	Av. Bartolomeu de Gusmão,120	Aparecida	42	1	1	1	Novo	Sim	5.326	9.500	399.000,00
27	Av. Bartolomeu de Gusmão,43	Aparecida	47	1	1	0	Ruim	Sim	6.063	4.043	190.000,00
28	Av. Bartolomeu de Gusmão,88	Aparecida	60	2	1	1	Ruim	Sim	5.989	7.167	430.000,00
29	Av. Bartolomeu de Gusmão,49	Aparecida	60	2	1	1	Ruim	Não	6.063	4.967	298.000,00
30	Av. Bartolomeu de Gusmão,33	Boqueirão	50	2	1	0	Novo	Não	6.355	9.580	479.000,00
31	Av. Bartolomeu de Gusmão,100	Embaré	51	2	1	1	Ruim	Sim	5.326	6.061	309.000,00
32	Av. Bartolomeu de Gusmão,122	Aparecida	56	2	1	1	Novo	Sim	5.326	6.964	390.000,00
33	Av. Bartolomeu de Gusmão,120	Aparecida	70	2	2	1	Ruim	Não	5.326	7.600	532.000,00
34	Av. Bartolomeu de Gusmão,65	Aparecida	54	2	1	1	Ruim	Não	6.063	4.630	250.000,00
35	Av. Bartolomeu de Gusmão,24	Embaré	64	2	2	1	Novo	Sim	6.355	7.656	490.000,00
36	Av. Bartolomeu de Gusmão,75	Embaré	69	2	1	1	Bom	Não	6.027	5.797	400.000,00
37	Av. Bartolomeu de Gusmão,100	Embaré	55	2	1	1	Bom	Sim	5.326	7.813	429.000,00
38	Av. Bartolomeu de Gusmão,35	Embaré	58	2	1	1	Ruim	Não	6.355	5.517	320.000,00

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

E-mail: [andriey.storte@gmail.com](mailto:andriey.storte@gmail.com) / [contato@a2sconsultoria.com.br](mailto:contato@a2sconsultoria.com.br)

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

## 13.4.3 – Fonte dos Elementos Levantados

Item	Fonte
1	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-embare-santos-sp-47m2-id-2493223502/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-embare-santos-sp-47m2-id-2493223502/</a>
2	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-boqueirao-santos-sp-50m2-id-2516697305/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-boqueirao-santos-sp-50m2-id-2516697305/</a>
3	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-boqueirao-santos-sp-48m2-id-2570187363/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-boqueirao-santos-sp-48m2-id-2570187363/</a>
4	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-aparecida-santos-sp-50m2-id-2568330074/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-aparecida-santos-sp-50m2-id-2568330074/</a>
5	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-ponta-da-praia-santos-sp-57m2-id-2564691054/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-ponta-da-praia-santos-sp-57m2-id-2564691054/</a>
6	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-aparecida-santos-sp-52m2-id-2556066049/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-aparecida-santos-sp-52m2-id-2556066049/</a>
7	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-boqueirao-santos-sp-43m2-id-2570922727/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-boqueirao-santos-sp-43m2-id-2570922727/</a>
8	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-boqueirao-santos-sp-75m2-id-2536099603/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-boqueirao-santos-sp-75m2-id-2536099603/</a>
9	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-aparecida-santos-sp-58m2-id-2560942617/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-aparecida-santos-sp-58m2-id-2560942617/</a>
10	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-jardim-aparecida-santos-sp-50m2-id-2547037480/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-jardim-aparecida-santos-sp-50m2-id-2547037480/</a>
11	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-aparecida-santos-sp-44m2-id-2557744162/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-aparecida-santos-sp-44m2-id-2557744162/</a>
12	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-55m2-id-2562732264/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-55m2-id-2562732264/</a>
13	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-aparecida-santos-sp-49m2-id-2520668487/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-aparecida-santos-sp-49m2-id-2520668487/</a>
14	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-embare-santos-sp-32m2-id-2538339080/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-embare-santos-sp-32m2-id-2538339080/</a>
15	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-aparecida-santos-sp-57m2-id-2428286894/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-aparecida-santos-sp-57m2-id-2428286894/</a>
16	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-aparecida-santos-sp-58m2-id-2522539607/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-aparecida-santos-sp-58m2-id-2522539607/</a>
17	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-52m2-id-2546916647/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-52m2-id-2546916647/</a>
18	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-52m2-id-2546916647/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-aparecida-santos-sp-52m2-id-2546916647/</a>
19	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-ar-condicionado-boqueirao-santos-sp-40m2-id-2568034479/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-ar-condicionado-boqueirao-santos-sp-40m2-id-2568034479/</a>
20	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-boqueirao-santos-sp-40m2-id-2568509522/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-boqueirao-santos-sp-40m2-id-2568509522/</a>
21	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-embare-santos-sp-55m2-id-2556930694/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-embare-santos-sp-55m2-id-2556930694/</a>
22	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-embare-santos-sp-52m2-id-2568509143/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-embare-santos-sp-52m2-id-2568509143/</a>
23	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-embare-santos-sp-31m2-id-2564426724/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-embare-santos-sp-31m2-id-2564426724/</a>
24	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-ar-condicionado-boqueirao-santos-sp-60m2-id-2569558430/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-ar-condicionado-boqueirao-santos-sp-60m2-id-2569558430/</a>
25	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-embare-santos-sp-50m2-id-2568328488/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-embare-santos-sp-50m2-id-2568328488/</a>
26	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-aparecida-santos-sp-42m2-id-2568327631/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-aparecida-santos-sp-42m2-id-2568327631/</a>
27	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-embare-santos-sp-47m2-id-2570060118/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-embare-santos-sp-47m2-id-2570060118/</a>
28	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-aparecida-santos-sp-60m2-id-2499434226/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-aparecida-santos-sp-60m2-id-2499434226/</a>
29	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-embare-santos-sp-60m2-id-2569998396/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-embare-santos-sp-60m2-id-2569998396/</a>
30	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-boqueirao-santos-sp-62m2-id-2554709280/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-boqueirao-santos-sp-62m2-id-2554709280/</a>
31	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-aparecida-santos-sp-51m2-id-2570604658/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-aparecida-santos-sp-51m2-id-2570604658/</a>
32	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-aparecida-santos-sp-56m2-id-2568513159/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-aparecida-santos-sp-56m2-id-2568513159/</a>
33	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-aparecida-santos-sp-70m2-id-2568515931/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-aparecida-santos-sp-70m2-id-2568515931/</a>
34	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-boqueirao-santos-sp-54m2-id-2562027353/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-boqueirao-santos-sp-54m2-id-2562027353/</a>
35	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-embare-santos-sp-64m2-id-2568828193/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-embare-santos-sp-64m2-id-2568828193/</a>
36	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-aparecida-santos-sp-69m2-id-2567279164/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-aparecida-santos-sp-69m2-id-2567279164/</a>
37	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-aparecida-santos-sp-55m2-id-2569020834/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-aparecida-santos-sp-55m2-id-2569020834/</a>
38	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-guarita-portaria-aparecida-santos-sp-58m2-id-2554670428/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-guarita-portaria-aparecida-santos-sp-58m2-id-2554670428/</a>

### 13.5 – Tratamento de Dados

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

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

No modelo linear, para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erros aleatórios, oriundos de: efeitos de variáveis não detectadas e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo; imperfeições acidentais de observação ou de medida; variações do comportamento humano, como habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, diferenças 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\$/m<sup>2</sup>)**” 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\$/m<sup>2</sup>)**” 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 privativa** – variável quantitativa que representada a parcela da área da unidade avaliada.
- **Estado de conservação**- variável quantitativa (Códigos alocados) que infere a condição atual de conservação do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto

- **Vagas de garagem** – variável quantitativa que representa o número absoluto de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas
- **Vista Mar** - variável dicotômica que representa a presença de vista total e/ou parcial ao mar e/ou praia

A seguir se apresenta os cálculos da inferência estatística com o resultado 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:	0004312-84.2020.8.26.0562
Data de criação:	15/07/2022
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos

Descrição do modelo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma de nº 1.110 pertencente ao Condomínio Edifício Nossa Senhora Aparecida sito a Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 47, Aparecida, CEP 11045-400.

#### 14.1.2 – Data de referência:

15 de JUNHO de 2022.

#### 14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	38
Dados utilizados:	22
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	5

**14.1.4 - Estatísticas:**

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,936052905	0,948773986
Coef. de determinação	0,876195041	0,900172077
Desvio padrão	1,04535E-05	437,1860236
Normalidade:	[66,100,100]	

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9360529 / 0.9487740
Coeficiente de determinação:	0.8761950
Fisher - Snedecor:	30.08
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.

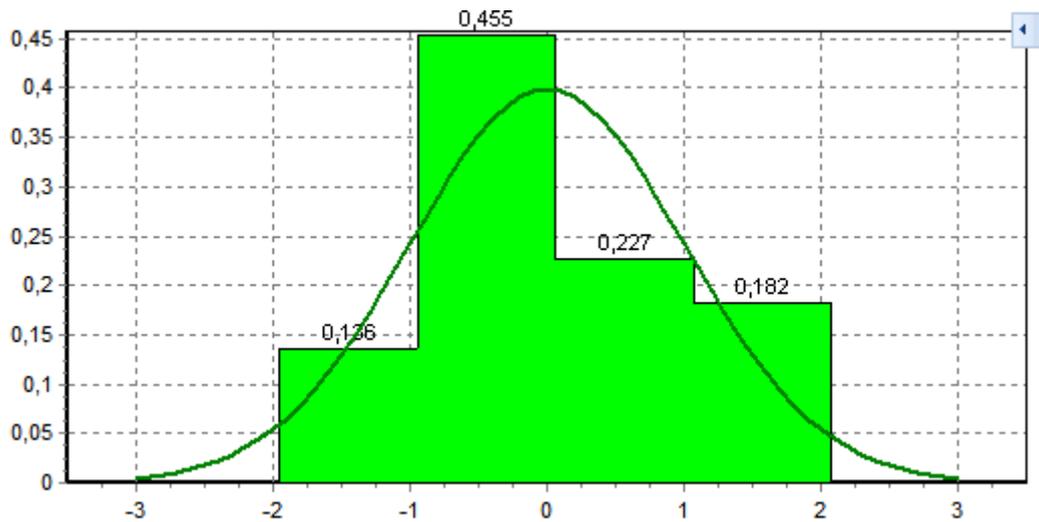
O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0.9487740” significando que a probabilidade da variação do “**Valor unitário**” estimado para o imóvel avaliado **é explicada** pela função de regressão em 94,88% em relação aos atributos e variáveis considerados.

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 (30,08).

**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 $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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%

**14.1.7 - Análise da variância**

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	1,3147E-08	4	3,287E-09	30,07819
Não explicada	1,8577E-09	17	1,093E-10	
Total	1,5005E-08	21		

**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:**

$$\text{Valor unitário} = 1 / (+0.0001532184726 + 1.191150752E-006 * \text{Área Privativa} - 3.017377073E-005 * \text{Vagas de Garagem} - 4.771139722E-005 * \ln(\text{Estado de Conservação}) - 1.247577724E-005 * \text{Vista Mar} (1=\text{Sim}))$$

**14.1.9 – Resultado da avaliação**

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

Área privativa	Dormitórios	Banheiros	Vagas de garagem	Estado de conservação	Vista Mar (1=Sim)	Índice Fiscal
30,53	1	1	0	3	1	6063

Se inserindo os dados

$$\text{Valor unitário} = 1 / (+0.0001532184726 + 1.191150752E-006 * 30,53 - 3.017377073E-005 * 0 - 4.771139722E-005 * \ln(3) - 1.247577724E-005 * 1)$$

Temos o seguinte resultado

Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
7.224,64	8.019,75	9.011,52

**14.1.10 – Resultado estatístico**

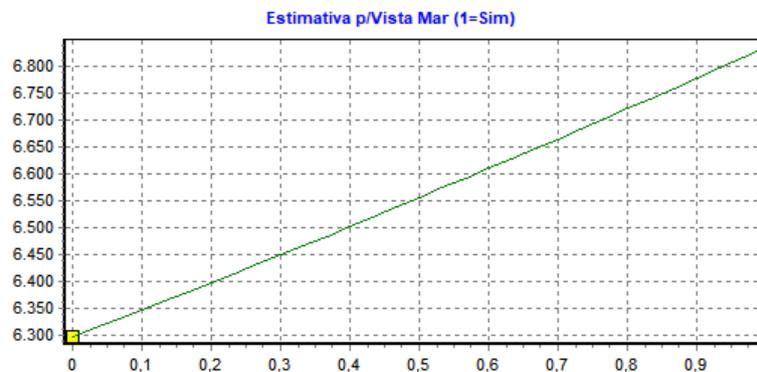
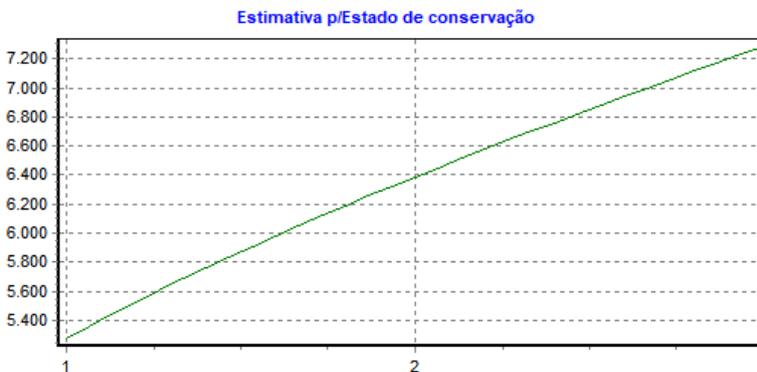
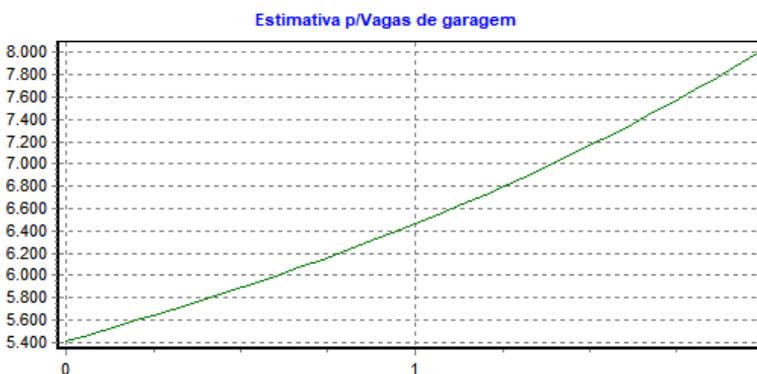
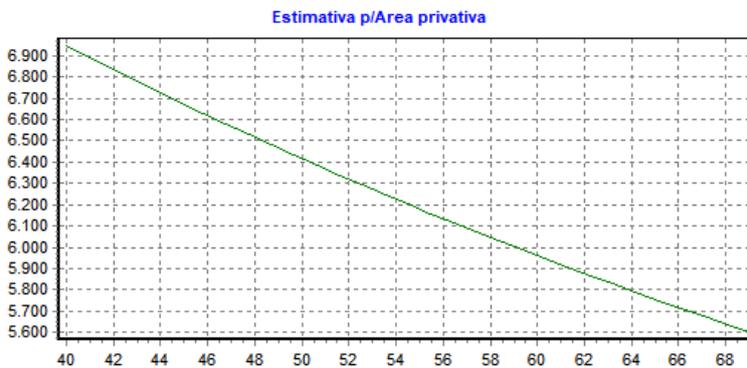
Resultados RL	
<b>Dados e Variáveis</b>	
Dados	38
Dados Considerados	22
Variáveis	8
Variáveis Consideradas	5
<b>Coefficientes</b>	
Correlação	7 - 0.9361 / 0.9488
Determinação	7 - 0.8762 / 0.9002
R2 Ajustado	7 - 0.8471 / 0.8767
<b>Testes de Hipóteses</b>	
F Calculado	30.08
Significância Modelo	0.01
D Calculado	
Durbin Watson	
<b>Normalidade dos Resíduos</b>	
-1 e +1 desvios padrão	68%
-1,64 e +1,64 desvios p	100%
-1,96 e +1,96 desvios p	100%
<b>Diversos</b>	
Desvio Padrão	1.0454E-005
Outliers do Modelo	0 (0.00%)
Método de Cálculo	Geral

## 14.1.11 – Teste de hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	3.37	0.36
Vagas de garagem	x	-7.14	0.01
Estado de conservação	ln(x)	-7.99	0.01
Vista Mar (1=Sim)	x	-2.57	1.98
Valor unitário	1/y	8.36	0.01

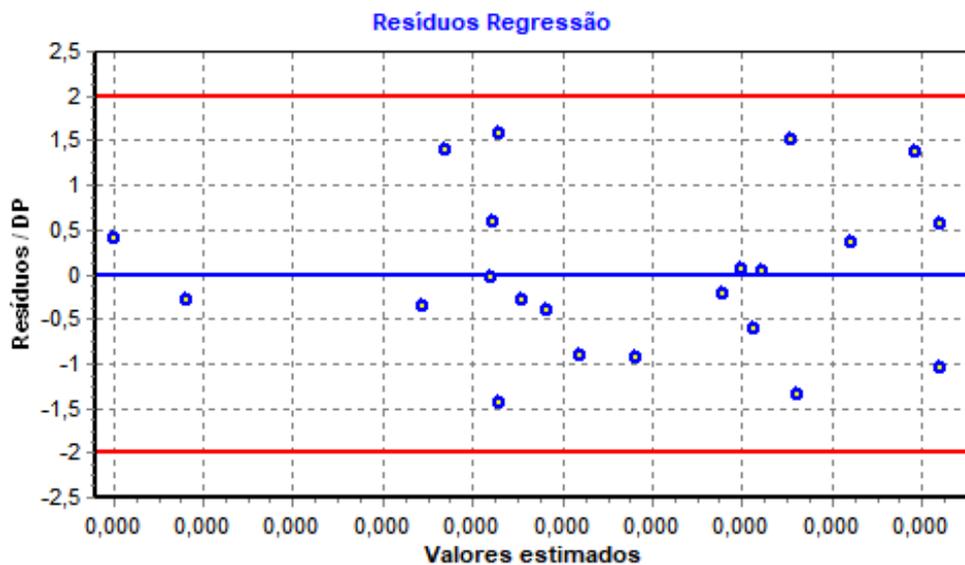
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	não
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros da unidade	não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
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
Vista Mar (1=Sim)	Numérica	Dicotômica	Indica a presença ou ausência de vista total e/ou parcial do mar da unidade autônoma	sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m <sup>2</sup> )	sim

### 14.1.12 – Teste de hipóteses – Comportamento Gráfico

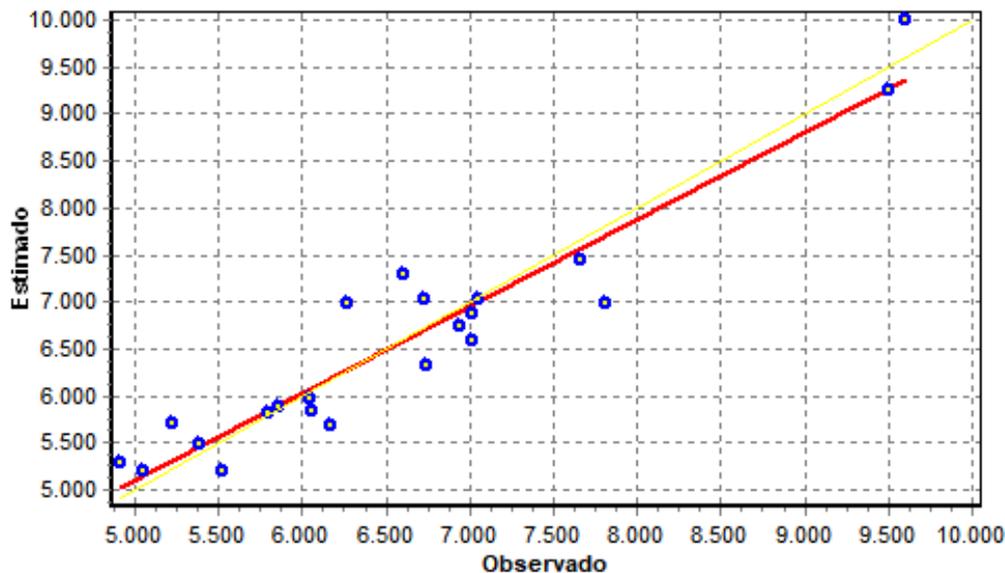


14.1.13 – Comportamento Gráfico das Amostras

- Gráfico de Aderência - Regressão Linear



- Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## 14.1.14 – 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	2
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	1
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	2
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		<b>16</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>14</b>
<b>Itens obrigatórios</b>		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	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>					<b>I</b>

## 14.2 - Cálculo do Valor do Imóvel

E-mail: [andriey.storte@gmail.com](mailto:andriey.storte@gmail.com) / [contato@a2sconsultoria.com.br](mailto:contato@a2sconsultoria.com.br)

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

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:

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

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = (8.019,75 \times 30,53) + 1\%$$

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = 244.842,96 + 1\%$$

$$\text{Valor}_{\text{Total}} = \text{R\$ } 247.291,40$$

## 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 1**.

## 16- CONCLUSÃO

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

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

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor o montante de liquidação na data base de JUNHO de 2022 fica em

Eng.º Andriey Storte  
CREA 5062550620

R\$ 3.379,71x /m<sup>2</sup> e se aplicando a depreciação fica sugerida importância de venda para o imóvel in lide:

**Valor Liquidação R\$ 250.000,00 – (Duzentos e Cinquenta 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](http://www.ibape-sp.org.br/normas_estudos/Default.aspx)

## 18- ENCERRAMENTO

Eng.º Andriey Storte  
CREA 5062550620

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO, que foi impresso no anverso frontal de 29 - (VINTE E NOVE) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 15 de JUNHO de 2022.



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.*