

Origem: 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP

Processo: 0005079-63.2005.8.26.0590

Ação: Cumprimento de Sentença –
Penhora/Depósito/Avaliação

Requerente: Condomínio Edifício Janaína

Requerido: Espólio de José Roberto Cardoso Sousa

Mês de Referência: Setembro/2025

FLÁVIA MALUZA BRAGA, Engenheira Civil,
Perita Judicial nomeada nos autos da Ação em
epígrafe, vem mui respeitosamente apresentar
a V. Ex.^a o seguinte

LAUDO

1ª) PARTE – PRELIMINARES

1.1 – Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi a signatária honrada com a sua nomeação para realizar a perícia (fls. 694 dos autos).

A presente perícia tem por objetivo a avaliação do valor de mercado do imóvel sito à Rua Bento Viana, nº 355, apartamento 31, Bairro Parque Bitaru, município de São Vicente/SP.

1.2 – Considerações Gerais

O presente Laudo de Vistoria do Imóvel, a seguir, enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- A Perita inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- A Perita não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta perícia;
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuados pela própria Perita, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ela prestada por terceiros;

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Confea - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, bem como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Editais, Certidões e Mandados (fls. 1/14 dos autos)

Trata-se de cumprimento de sentença extraído da ação de cobrança de despesas condominiais, para o pagamento do débito na quantia de R\$ 1.995,01 (um mil, novecentos e noventa e cinco reais e um centavo), à época da propositura da ação.

2.2 – Processo principal digitalizado (fls. 19/656 dos autos)

Termo de penhora lavrado a fls. 274 dos autos.

2.3 – Decisão Judicial (fls. 680 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juízo determina a elaboração do cálculo de atualização da avaliação do imóvel às fls. 620/645 dos autos.

2.4 – Petição Intermediária (fls. 683/685 dos autos)

O Condomínio-Autor junta o cálculo atualizado da avaliação do imóvel, a qual perfaz o montante de R\$ 195.482,31 (cento e noventa e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta e um centavos) e indica o leiloeiro.

2.5 – Decisão Judicial (fls. 686 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juízo determina que o Condomínio-Autor apresente outras duas avaliações do imóvel.

2.6 – Petição Intermediária (fls. 692 dos autos)

O Condomínio-Autor requer que seja nomeado um perito judicial.

2.7 – Decisão Judicial (fls. 694 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juízo nomeia esta Perita para a avaliação do imóvel.

2.8 – Às fls. 823/825 dos autos, o Condomínio-Autor formula quesitos.

2.9 – Decisão Judicial (fls. 826 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juízo aprova os quesitos formulados, com exceção daqueles de nºs 8, 9 e 19, pois fogem do objetivo da perícia técnica.

3ª) PARTE – VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS

3.1 – Vistoria

A vistoria foi realizada na data de 17/09/2025, onde a Perita, acompanhada do síndico, Sr. Marcos Antonio Leite da Silva, RG 18.738.314-05 e o morador do apartamento 13, Sr. Edmilson Januário da Silva, CPF 039.308.708-51, teve a oportunidade de inspecionar o imóvel como um todo, verificar as características construtivas e ainda fazer registros fotográficos.

3.2 – Situação

O imóvel, objeto da presente lide, situa-se na **Rua Bento Viana, nº 355, apartamento 31 – Bairro Parque Bitaru, São Vicente/SP**, completada pela Rua Santa Cruz, Avenida Capitão Antão de Moura e Rua Lima Machado.

Trata-se de local dotado dos melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, clubes, hospitais, comércios, escolas e transportes coletivos.

A região geoeconômica apresenta características residenciais.



Figura 01: Mapa ilustrativo da localização do imóvel (fonte: Google Earth Pro®).

3.3 – Características Particulares

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

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, localizado em esquina, superfície aparentemente firme e seca, e testadas para a Rua Bento Viana e Rua Santa Cruz.

II. Benfeitorias:

Caracteriza-se por unidade habitacional autônoma, integrante do Edifício Janaína, sendo a unidade objeto deste trabalho correspondente à de nº 31.

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

As dimensões da unidade 31 constam na Matrícula sob nº 113.711 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP (fls. 799/802 dos autos) e são as seguintes:

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| • Área Útil | 67,006 m ² ; |
| • Área de Garagem | 13,125 m ² ; |
| • Área Comum | 13,536 m ² ; |
| • Área Total | 93,667 m ² ; |
| • Fração Ideal | 6,77351%. |

A unidade 31 possui uma vaga de garagem exclusiva e fechada, localizada no andar térreo e a seguinte disposição de cômodos e acabamentos:

- **01 (uma) cozinha:** possui piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico e teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;

- **01 (uma) área de serviço:** possui piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico e teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;
- **01 (uma) sala:** possui piso cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadria em alumínio;
- **01 (um) hall de distribuição:** possui piso cerâmico, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida;
- **02 (dois) dormitórios:** possuem piso revestido em carpete, paredes e tetos com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias em alumínio;
- **01 (um) banheiro:** possui piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico e teto com pintura látex sobre massa corrida, louça colorida e esquadria em alumínio.

O imóvel possui idade real de 36 (trinta e seis) anos e encontra-se em estado de conservação - “f” - necessitando de reparos simples a importantes - edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão

da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. (Quadro A - estudo similar de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos/SP: 2007” do IBAPE/SP).

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

4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 – Introdução

Além da experiência profissional, a Avaliadora não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelas Normas do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

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

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

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

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

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

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

4.2.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

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

4.2.2 – Método Involutivo

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

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

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

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

4.2.3 – Método Evolutivo

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

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

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

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

4.2.4 – Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – Método Comparativo Direto de Custo

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

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

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

4.3.2 – Método da Quantificação do Custo

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

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

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

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

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

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

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

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Introdução

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

- Norma para Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – NBR 14.653-1:2019 – ABNT;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2:2011 – ABNT;
- Estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo IBAPE/SP.

5.2 – Valor do Imóvel

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

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

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

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

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

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

As variáveis independentes podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

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

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

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

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

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

5.3 – Cálculos

O valor do imóvel será obtido através da expressão:

$$V_T = A_u \times V_u$$

V_T = Valor total do imóvel (R\$);

A_u = Área útil (m²);

V_u = Valor unitário médio (R\$/m²).

5.4 – Área Útil

Conforme explanado anteriormente, tem-se:

$$A_u = 67,006 \text{ m}^2$$

5.5 – Valor Unitário Médio

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

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

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

5.6 – Pesquisa Imobiliária

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 14 (catorze) elementos, cujos dados de análise constam a seguir:

Dado			Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Útil	Padrão Dp	Índice Fiscal	Valor Unitário
1	☒	☐	Rua Antero de Moura. nº 124	2º andar	Vila Nossa Senhora de Fátima	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	54.000	0.7598	84.41	3.166.67
2	☒	☐	Rua Uberaba. nº 453	2º andar	Vila Votunúá	Gávea Imobi	(13) 99198-8080	76.000	0.4082	217.71	3.315.79
3	☒	☐	Rua Guarany. nº 81	Térreo	Parque São Vicente	Gávea Imobi	(13) 99198-8080	89.000	0.4200	96.41	2.325.84
4	☒	☐	Praca Adilza Oliveira Rosa Sobral. nº 23	1º andar	Vila Maracida	Santos Conecta	(13) 3222-2929	48.000	0.7926	114.85	4.687.50
5	☒	☐	Avenida Mota Lima. nº 271	1º andar	Vila Pedro Duarte	Mx Consultoria	(13) 3221-5666	58.000	0.4082	207.68	4.112.07
6	☒	☐	Rua Goitacazes. nº 689	3º andar	Parque São Vicente	Renato - Newcore	(11) 4580-4274	50.000	0.6354	84.41	3.060.00
7	☒	☐	R. Dr. Vitor Meirelles Taveiros de Sá. nº 66	Edifício Gita	Cidade Náutica	Gita Construtora	(13) 3041-3205	75.000	0.7926	47.71	2.520.00
8	☒	☐	Rua Tenente Duvál do Amaral. nº 244	Edifício Romano	Catipioá	Denis Ramos	(13) 97403-6723	50.000	0.4082	192.61	4.140.00
9	☒	☐	Rua Taquias. nº 193	Edifício Maria Cidália	Parque São Vicente	Valente Imobiliária e Seguros	(13) 3323-8881	50.000	0.9444	84.41	4.860.00
10	☒	☐	Rua Rio de Janeiro. nº 210	3º andar	Jardim Independência	Acollo-On	(13) 3568-6268	71.000	0.5057	234.48	3.422.54
11	☒	☐	Rua Bento Viana. nº 71	3º andar	Parque Bitaru	Crisafulli Imóveis	(13) 3289-5551	55.000	0.5057	176.71	3.109.09
12	☒	☐	Rua Bento Viana. nº 355	2º andar	Parque Bitaru	Gávea Imobi	(13) 99198-8080	58.840	0.5191	194.35	3.976.89
13	☒	☐	Rua Caramuru. nº 468	Edifício Caramuru	Vila Jóquei Clube	Pratamar Imóveis	(13) 3466-1967	50.000	0.7598	82.04	3.330.00
14	☒	☐	Rua Morvan Dias de Figueiredo. nº 416	Edifício Nova Morvan	Vila Votunúá	Maneco Imóveis	(13) 3203-1830	53.000	0.7598	134.00	3.735.85

Figura 02: Pesquisa Imobiliária.

5.7 – Análise Estatística

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

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

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

$$\text{Valor Unitário} = 1/(+2,660338543\text{E}-007 - 0,0002789495105/\text{Área Útil}^2 - 9,826603841\text{E}-008*\text{Padrão Dp}^2 - 2,154865134\text{E}-012*\text{Índice Fiscal}^2)^{1/2}$$

Toda a Análise Estatística é objeto do Apêndice B do presente laudo.

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

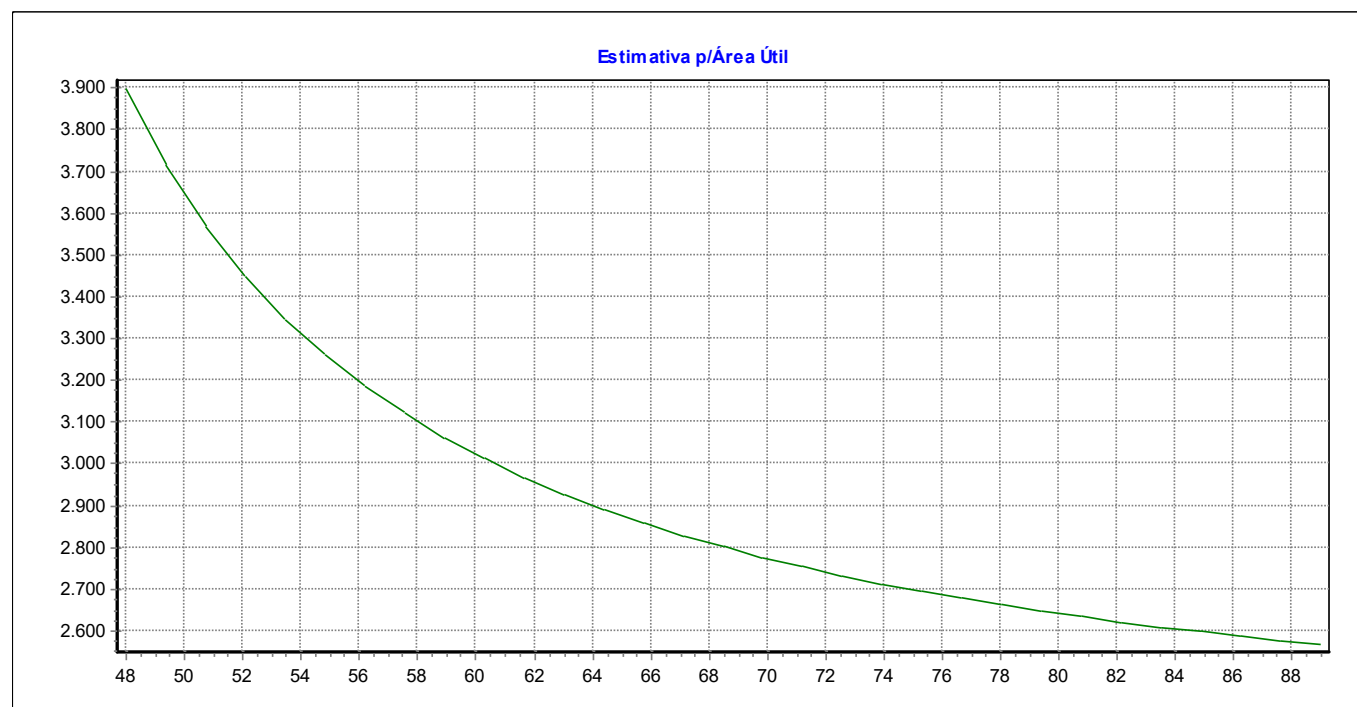


Figura 03: Gráfico da tendência da área útil em relação ao valor unitário.

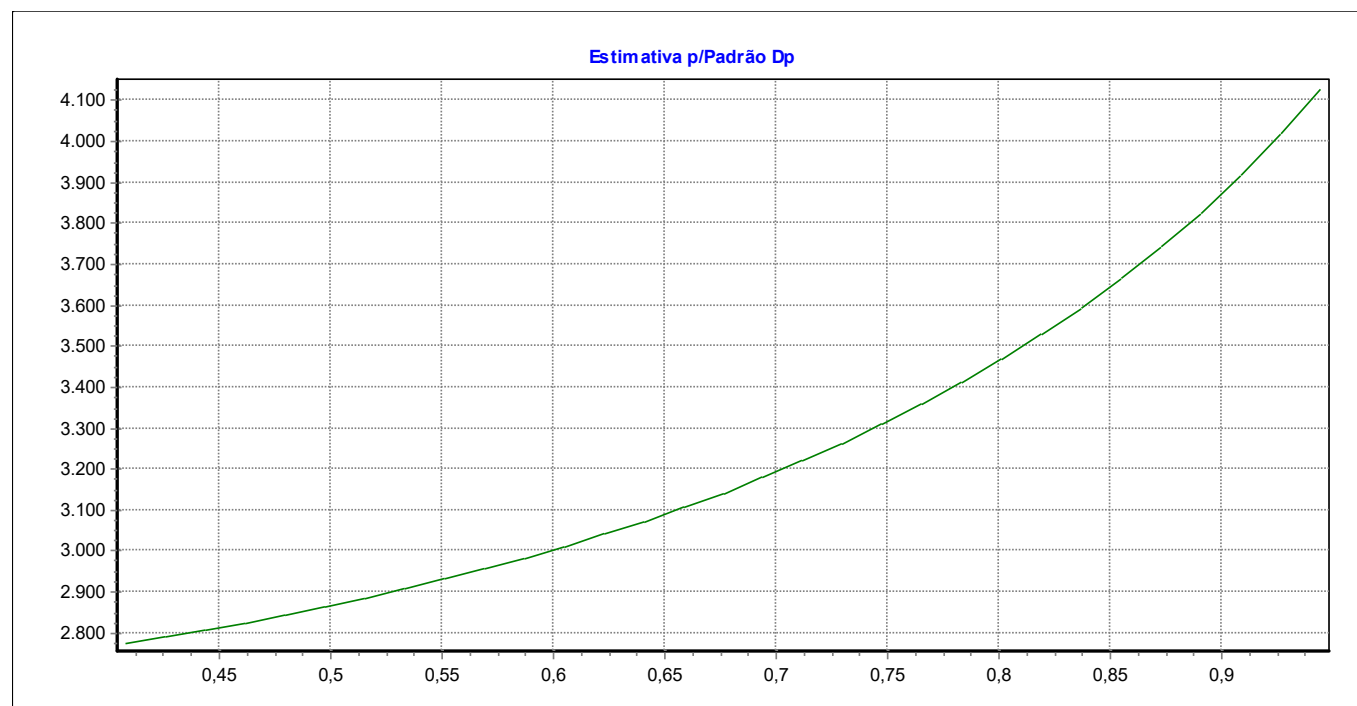


Figura 04: Gráfico da tendência do índice de padrão depreciado em relação ao valor unitário.

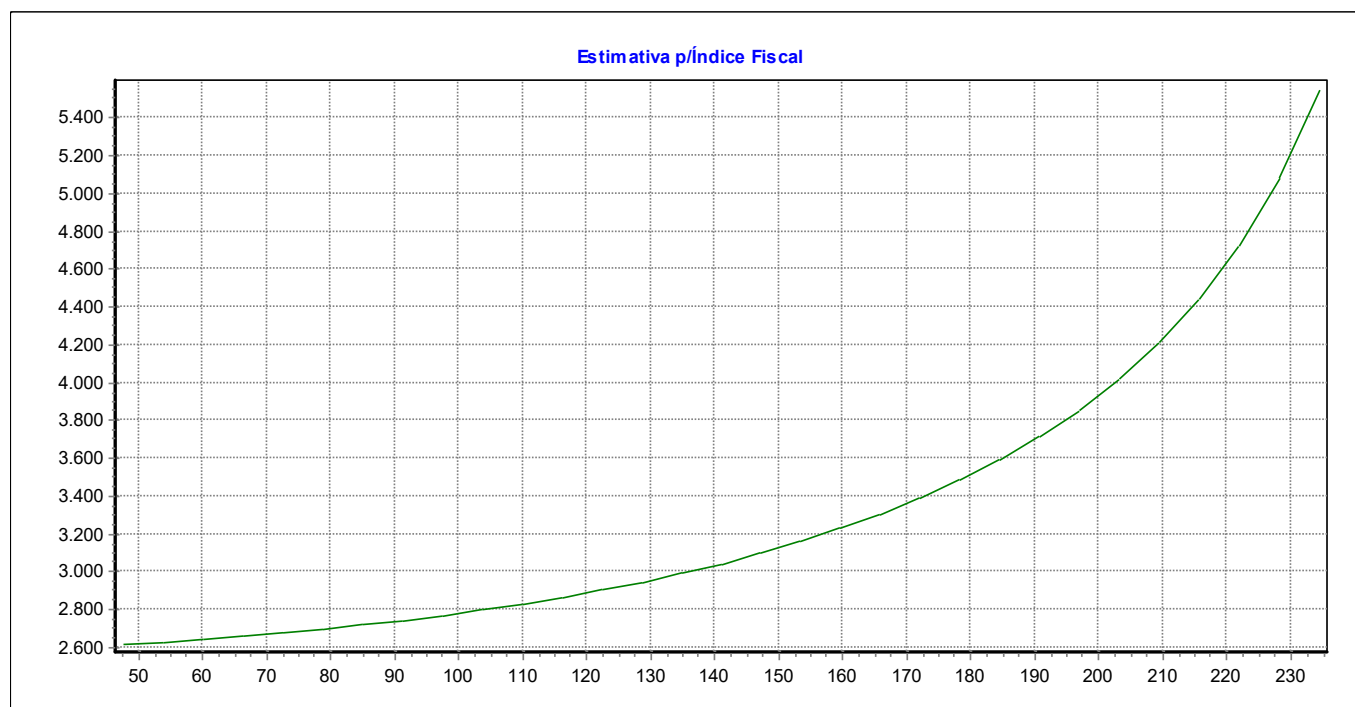


Figura 05: Gráfico da tendência do índice fiscal em relação ao valor unitário.

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9197265, isto é, existe uma probabilidade de 91,97% da variação do valor unitário do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testadas as hipóteses de que o regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores aos níveis expressos pelas Normas (o regressor da área útil foi de 0,01, o regressor do índice de padrão depreciado foi de 0,23 e o regressor do índice fiscal foi de 0,01). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário do imóvel.

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

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

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

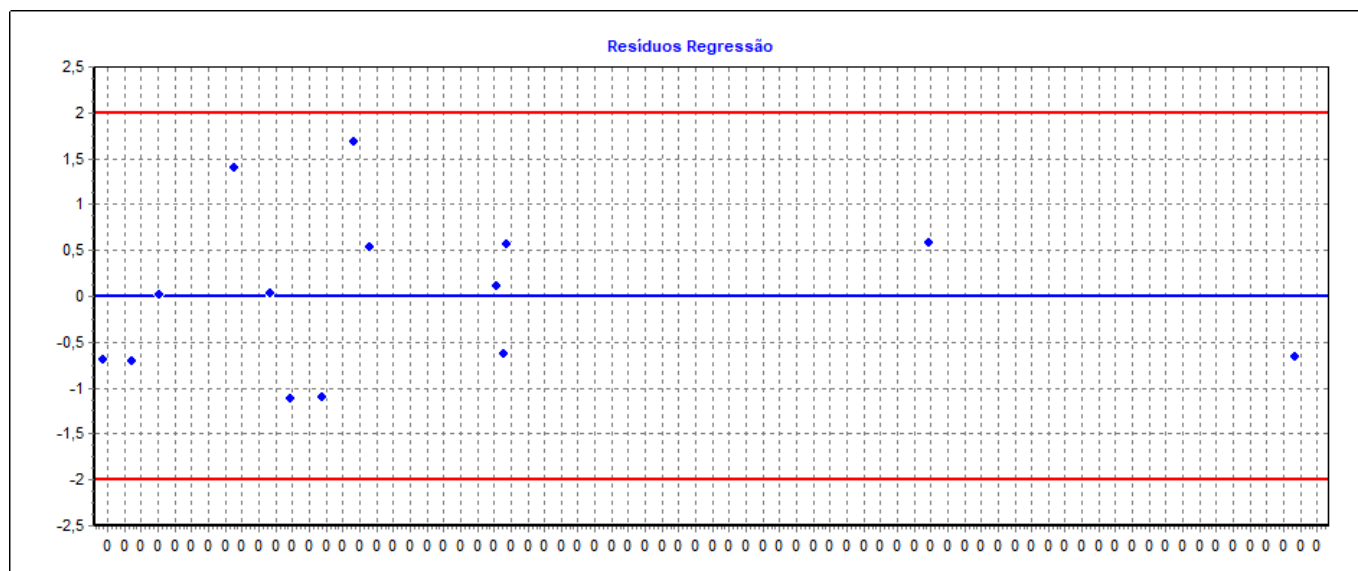


Figura 06: Gráfico dos resíduos de regressão.

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

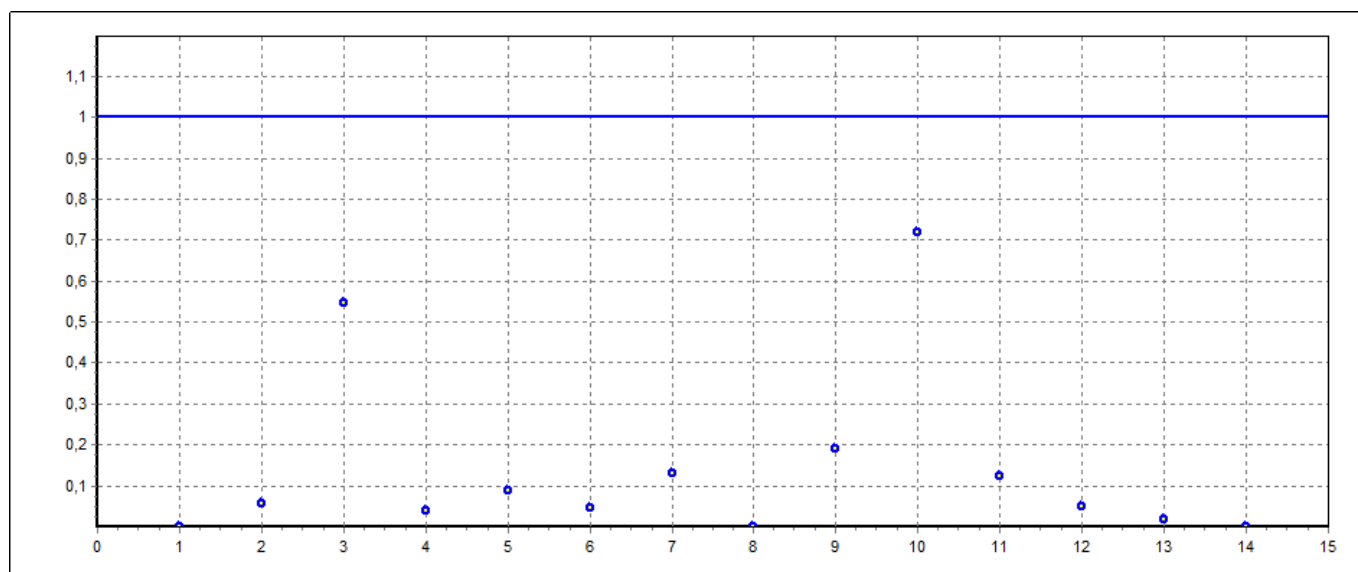


Figura 07: Gráfico da distância de Cook.

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

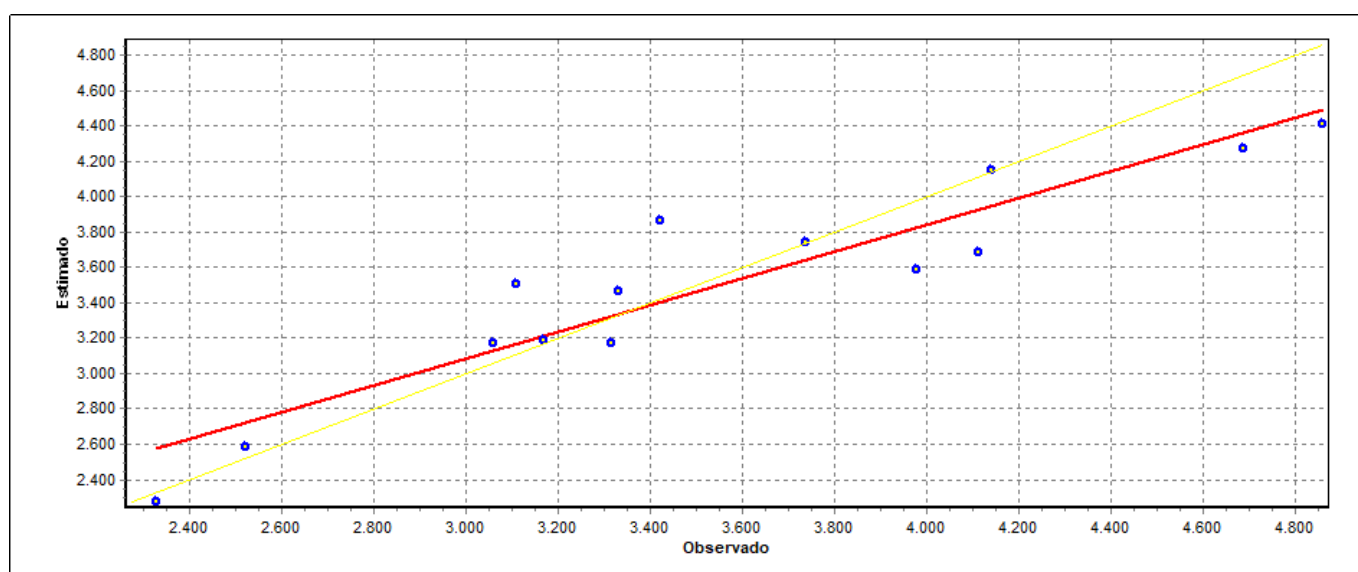


Figura 08: Gráfico do poder de predição do modelo.

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

5.8 – Valor Unitário Médio – Cálculo

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

- ÁREA ÚTIL.....67,006 m²;
- ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO.....0,4588;
- ÍNDICE FISCAL.....R\$ 194,35/m².

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

$$V_u \text{ (mínimo)} = \text{R\$ } 3.030,16/\text{m}^2$$

$$V_u \text{ (médio)} = \text{R\$ } 3.133,79/\text{m}^2$$

$$V_u \text{ (máximo)} = \text{R\$ } 3.248,84/\text{m}^2$$

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

Sendo assim, o valor final será da ordem de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.133,79/\text{m}^2$$

5.9 – Valor do Imóvel

O valor total do imóvel será obtido, conforme item 5.3:

$$V_T = A_u \times V_u$$

$$V_T = 67,006 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.133,79/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 209.982,94$$

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

R\$ 210.000,00

(Duzentos e Dez Mil Reais)

Base: Setembro/2.025

6ª) PARTE – COMENTÁRIOS FINAIS

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

7ª) PARTE – CONCLUSÃO

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA BENTO VIANA, Nº 355, APARTAMENTO 31, BAIRRO PARQUE BITARU, MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – SETEMBRO/2025, É DE:

R\$ 210.000,00

(Duzentos e Dez Mil Reais)

8ª) PARTE – QUESITOS

DO AUTOR (fls. 823/825 dos autos)

1. Queira a Sra. Perita informar a data e o horário em que realizou a diligência/vistoria no imóvel objeto da perícia. Quem o acompanhou na ocasião?

RESPOSTA: A vistoria ocorreu na data de 17/09/2025 às 9:30 horas e foi acompanhada do síndico Sr. Marcos Antonio Leite da Silva e do morador do apartamento 13, Sr. Edmilson Januário da Silva.

2. Descreva o Sr. Perito, de forma detalhada e completa, o apartamento nº 31, localizado na Rua Bento Viana, 355, incluindo o número de dormitórios, suítes, salas, banheiros, cozinha, área de serviço e demais cômodos, bem como a existência de vagas de garagem (especificando se são demarcadas, livres, presas, etc.).

RESPOSTA: Pede-se respeitosamente reporta-se ao item 3.3 - Características Particulares da 3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS neste Laudo, onde o ora indagado, foi plenamente respondido.

3. Qual a área útil (privativa) e a área total do apartamento, conforme apurado na vistoria e confrontado com a matrícula do imóvel?

RESPOSTA: A área útil é de 67,006 m² e a área total é de 93,667 m².

4.Descreva a Sra. Perita as características gerais do Edifício Janaína, tais como: número de andares, número de apartamentos por andar, existência de elevadores (social e serviço), portaria (física ou eletrônica, 24h), e áreas de lazer e uso comum (salão de festas, piscina, churrasqueira, academia, etc.).

RESPOSTA: Pede-se, respeitosamente, reportar-se à Convenção Condominial do Edifício Janaína (vide fls. 55/62 dos autos), onde o ora indagado foi plenamente respondido.

5.Qual o padrão construtivo do apartamento e do edifício? (Ex: simples, médio, alto, luxo). Justifique sua classificação.

RESPOSTA: Pede-se respeitosamente reporta-se ao item 3.3 - Características Particulares da 3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS neste Laudo, onde o ora indagado, foi plenamente respondido.

6.Qual a idade real e a idade aparente do edifício e do apartamento?

RESPOSTA: Tanto a idade real quanto a aparente é de 36 anos. Destaque para o fato de o edifício ter passado por reforma recente nas fachadas.

7.Qual o estado de conservação geral do apartamento (pintura, pisos, revestimentos, esquadrias, louças e metais)? Classifique-o como novo, bom, regular ou ruim, justificando.

RESPOSTA: Pede-se respeitosamente reporta-se ao item 3.3 - Características Particulares da 3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS neste Laudo, onde o ora indagado, foi plenamente respondido.

8. Foram identificadas patologias ou vícios construtivos no imóvel, tais como fissuras, trincas, umidade, infiltrações, mofo, descascamento de pintura ou revestimentos? Em caso positivo, descreva-os e, se possível, aponte suas prováveis causas.

RESPOSTA: Quesito não aprovado (vide fls. 826 dos autos).

9. Como se apresentam as instalações elétricas e hidráulicas do apartamento? São originais ou foram reformadas? Apresentem-se em condições seguras e normais de uso?

RESPOSTA: Quesito não aprovado (vide fls. 826 dos autos).

10. Qual o estado de conservação das áreas comuns do edifício, incluindo fachada, hall de entrada, corredores, garagens e áreas de lazer?

RESPOSTA: A fachada passou por reforma recente, mas o edifício, segundo o referido estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos/SP: 2007" do IBAPE/SP, enquadra-se em estado de conservação - "e" - necessitando de reparos simples - edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de

fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

11. Descreva a infraestrutura urbana da região onde o imóvel está localizado, considerando aspectos como: pavimentação, iluminação pública, transporte público, segurança, e proximidade com comércio, serviços, escolas, hospitais e praias.

RESPOSTA: Pede-se respeitosamente reporta-se ao item 3.2 – Situação da 3ª) PARTE – VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS neste Laudo, onde o ora indagado, foi plenamente respondido.

12. A localização do imóvel, em sua análise técnica, representa um fator de valorização ou desvalorização? Justifique.

RESPOSTA: A localização do imóvel foi devidamente contemplada no modelo avaliatório adotado, dentro dos preceitos normativos vigentes e enquadra-se em uma área de média valorização.

13. Queira o Sr. Perito informar qual a norma técnica da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) utilizada como referência para a presente avaliação (e.g., NBR 14.653 – Avaliação de Bens).

RESPOSTA: As normas técnicas utilizadas como referência foram a Norma para Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – NBR 14.653-1:2019 – ABNT e a Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2:2011 – ABNT.

14. Qual foi o método utilizado para apurar o valor de mercado do imóvel (Ex: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo, etc.)? Justifique a escolha do método como o mais adequado para o caso em tela.

RESPOSTA: A NBR 14.653-2:2011 em seu item 8.1.1, informa o seguinte: “Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”. Portanto, este foi o método utilizado para apurar o valor de mercado do imóvel avaliando.

15. Caso tenha utilizado o Método Comparativo, apresente a pesquisa de mercado realizada, informando os dados dos imóveis paradigmas (amostras), incluindo endereço, características principais (área, número de dormitórios, vagas), valores de oferta/venda e as fontes da pesquisa.

RESPOSTA: Pede-se respeitosamente reporta-se ao item 5.6 – Pesquisa Imobiliária da 5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS neste Laudo, onde o ora indagado, foi plenamente respondido.

16. Apresente o tratamento estatístico dos dados e a planilha de homogeneização aplicada aos imóveis paradigmas, justificando os fatores e os cálculos utilizados para corrigir as diferenças entre eles e o imóvel avaliando.

RESPOSTA: Pede-se respeitosamente reporta-se aos itens 5.5 - Valor Unitário Médio e 5.7 - Análise Estatística da 5ª) PARTE - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS neste Laudo, bem como o Apêndice B, onde o ora indagado, foi plenamente respondido.

17. Diante de toda a análise, qual o valor de mercado para venda do imóvel objeto desta perícia, na data da elaboração do laudo?

RESPOSTA: O valor de mercado do imóvel objeto desta perícia é de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), para a data-base de setembro/2025.

18. Qual o valor de mercado para locação (aluguel) do referido imóvel, considerando suas características e localização?

RESPOSTA: Resposta prejudicada. O objetivo da presente lide é de mensurar o valor de mercado do imóvel.

19. Há outros esclarecimentos ou informações que o Sr. Perito julgue relevantes e que não foram diretamente abordados nos quesitos anteriores, mas que são importantes para o justo deslinde da causa?

RESPOSTA: Quesito não aprovado (vide fls. 826 dos autos).

9ª) PARTE - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, composto por 37 (trinta e sete) folhas, estando tudo rubricado e esta última folha datada e assinada pela signatária e o seguinte apêndice:

Apêndice A – Relatório Fotográfico, com treze folhas.

Apêndice B – Análise Estatística, com três folhas.

São Vicente, 23 de outubro de 2025.



Eng^a Flávia Maluza Braga

CREA 5069198221

Membro Titular do IBAPE/SP nº 2132

Membro do Departamento de Engenharia

de Produção do Instituto de Engenharia de SP 2017/2018

APÊNDICE A:

Relatório Fotográfico

FOTO 1: Vista geral do Edifício Janaína.



FOTO 2: Vista da porta de acesso ao imóvel avaliando.



FOTO 3: Vista da entrada do imóvel avaliando.



FOTO 4: Vista da cozinha do imóvel avaliando.



FOTO 5: Vista da área de serviço do imóvel avaliando.



FOTO 6: Vista do quadro de distribuição elétrica do imóvel avaliando.



FOTO 7: Vista da sala do imóvel avaliando.



FOTO 8: Vista do hall de distribuição do imóvel avaliando.



FOTO 9: Vista de um dos dormitórios do imóvel avaliando.



FOTO 10: Vista do outro dormitório do imóvel avaliando.



FOTO 11: Vista do banheiro do imóvel avaliando.



FOTO 12: Vista da garagem demarcada do imóvel avaliando.



APÊNDICE B:

Análise Estatística

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9590237 / 0.9183919
Coeficiente de determinação:	0.9197265
Fisher - Snedecor:	38.19
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	38.191
Não Explicada	0.000	10	0.000	
Total	0.000	13		

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

$1/\text{Valor Unitário}^2 = +2.660338543\text{E-}007 - 0.0002789495105 / \text{Área Útil}^2 - 9.826603841\text{E-}008 * \text{Padrão Dp}^2 - 2.154865134\text{E-}012$ * Índice Fiscal ²
--

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Útil	$1/x^2$	-6.90	0.01
Padrão Dp	x^2	-4.05	0.23
Índice Fiscal	x^2	-7.42	0.01
Valor Unitário	$1/y^2$	15.39	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Útil	Isoladas	Influência
Padrão Dp	0.46	0.62
Índice Fiscal	-0.30	0.83
Valor Unitário	-0.68	0.91

Correlações parciais para Padrão Dp	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0.72	0.89
Valor Unitário	-0.20	0.79

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0.35	0.92

Dados para a projeção de valores:

- Área Útil = 67,006
- Padrão Dp = 0,4588
- Índice Fiscal = 194,35

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (3,31%) = 3.030,16
 - Médio = 3.133,79
 - Máximo (3,67%) = 3.248,84
- Valor Total
 - Mínimo = 203.039,02
 - Médio = 209.982,94
 - Máximo = 217.691,80