

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

Origem:	<i>3^a Vara Cível da Comarca de Santos</i>
Processo:	<i>1012927-80.2019.8.26.0562</i>
Ação:	<i>Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais</i>
Requerente:	<i>Condomínio Conjunto Residencial Jardins do Algarve</i>
Requerido:	<i>Marise Noronha Gonçalves Barbosa Leite</i>
Mês de Referência:	<i>Novembro / 2.020</i>

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,
 Engenheiro Civil e de Segurança do
 Trabalho, Perito Judicial nomeado nos
 autos da Ação em epígrafe, vem mui
 respeitosamente apresentar a V. Ex^a. o
 seguinte:**

L A U D O

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

1^a) PARTE - PRELIMINARES

1.1 – Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia às fls. 93 dos autos.

A presente perícia tem por objetivo a determinação de 50% do valor de mercado do imóvel sítio a Rua Adolfo Lutz, nºs 74/76, apartamento 14 – bloco A, Bairro Ponta da Praia, município de Santos/SP.

1.2 – Considerações Gerais

O Laudo de Avaliação de o imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

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

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

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

2^a) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Inicial do processo (fls. 01/06 dos autos)

O Condomínio-Autor afirma que a Ré é proprietária de imóvel em seu edifício e responsável pelo pagamento das despesas e contribuições condominiais correspondentes ao imóvel.

Alega, também, que a Ré estava inadimplente com as despesas dos meses de dezembro de 2.016 a outubro de 2.017 e que realizaram acordo no valor de R\$ 10.844,00 (dez mil, oitocentos e quarenta e quatro reais), o qual não foi cumprido.

Apresenta planilha de débito atualizada no valor de R\$ 15.284,70 (quinze mil, duzentos e oitenta e quatro reais e setenta centavos).

Junta documentos às fls. 07/53 dos autos.

2.2 – Decisão Judicial (fls. 93 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz determina a lavratura do termo de penhora do imóvel e nomeia este Perito para a avaliação.

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

3^a) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO **DE DADOS**

3.1 – Vistoria

Com agendamento oficial (vide petição de fls. 131/132), o Perito dirigiu-se ao Edifício Sagres e foi alertado pelo zelador, Sr. Adauto dos Santos, RG 21.936.827-2, que o imóvel estava fechado desde o início da pandemia de Covid-19.

O zelador informou ainda que todos as unidades autônomas possuem a mesma disposição de cômodos e facultou ao Perito a abertura do apartamento nº 42.

Como a presente perícia trata da avaliação de um apartamento com idade real de 20 (vinte) anos, em prédio de médio acabamento e, principalmente, lastreado nas informações recebidas pelo funcionário do condomínio, bem como a matrícula do imóvel, a vistoria interna se torna irrelevante para a fixação do justo valor de mercado.

Assim, para evitar delonga processual, a presente vistoria foi efetuada externamente, verificando o estado de conservação do edifício, as características construtivas e ainda fazendo registros fotográficos.

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

3.2 – Situação

O imóvel situa-se na **Rua Adolfo Lutz, nºs 74/76, apartamento 14 – Bloco A – Ponta da Praia – Santos**, na quadra fiscal nº 04 do setor fiscal nº 88, constante da Planta de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Prof. Dr. Olavo de Paula Borges, Rua Enguaguaçu e Rua Dr. Egídio Martins.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio, igreja, escolas e coleta de lixo.

A região geo-econômica apresenta características *residenciais*.

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



Figura 01: Mapa ilustrativo de localização do imóvel – fonte: Google Earth Pro®.

3.3 – Características Particulares

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

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, localizado em esquina, com superfície aparentemente firme e seca, de formato regular, com testadas para a Rua Adolfo Lutz, Rua Dr. Egídio Martins e Rua Prof. Dr. Olavo de Paula Borges.

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

II. Benfeitorias:

Caracteriza-se por unidade habitacional autônoma, integrante do Edifício Sagres, sendo a unidade objeto deste trabalho correspondente à de número 14.

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 da unidade citada.

As dimensões da **unidade 14** constam da matrícula do imóvel nº 72.077 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

As dimensões são as seguintes:

- Área privativa 64,05 m²;
- Área comum 28,15 m²;
- Área de garagem 23,16 m²;
- Área total 115,36 m²;
- Fração ideal 1,655 %.

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

A unidade 14 possui basicamente as seguintes disposições de cômodos: cozinha, área de serviço, hall de distribuição, sala, dormitório, banheiro social, dormitório-suíte e banheiro-suíte.

O imóvel possui uma *idade real* de 20 (vinte) anos e encontra-se em estado de conservação – “e” – necessitando de reparos simples – 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. (Quadro A – estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos: 2007” do IBAPE/SP).

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

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

4^a) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

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

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

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

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.

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

A 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 intervém na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

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

4.2.2 – Método Inolutivo

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.”

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

4.2.3 – Método Evolutivo

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

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

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

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

4.2.4 – Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

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

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

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

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

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

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

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 estimativa do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliado.

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.”

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

Para 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.

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

5^a) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Introdução

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

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos:2011 – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – NBR 14.653-1:2019 – ABNT;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2:2011 – ABNT.

5.2 – Valor do Imóvel

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

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

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

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

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.

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

As 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 compradores e vendedores e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

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

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

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

5.3 – Cálculos

O valor do imóvel será obtido através da expressão:

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

onde:

V_I = Valor do imóvel (R\$);

A_p = Área privativa (m^2);

V_u = Valor básico unitário médio (R\$/ m^2).

5.4 – Área Privativa

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$A_p = 64,05 \text{ m}^2$$

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

5.5 – 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 PRIVATIVA, expressa em metros quadrados (m^2);
- **Variável 2:** ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO: variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrigé distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsoletismo e do estado de conservação) das amostras utilizadas;
- **Variável 3:** ÍNDICE FISCAL, extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de Santos expresso em R\$/ m^2 ;

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

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como andar em que se localiza, área total, fração ideal, esquina, vagas de garagem coletivas e/ou privativas 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 29 (vinte e nove) elementos, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo.

5.7 – Análise Estatística

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISREN), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente "V_T" - valor total do imóvel e os valores das variáveis independentes já citadas.

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

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

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:

Valor Total = $e^{(}$
+7,34268095
+0,6371369416 * ln (Área Privativa)
+0,5348874801 * Índice Padrão Dp
+0,2756212786 * ln (Índice Fiscal)}

Toda a Análise Estatística é objeto de anexo 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 maior for sua área privativa, melhor seu padrão depreciado e maior o índice fiscal, o valor total também é maior.

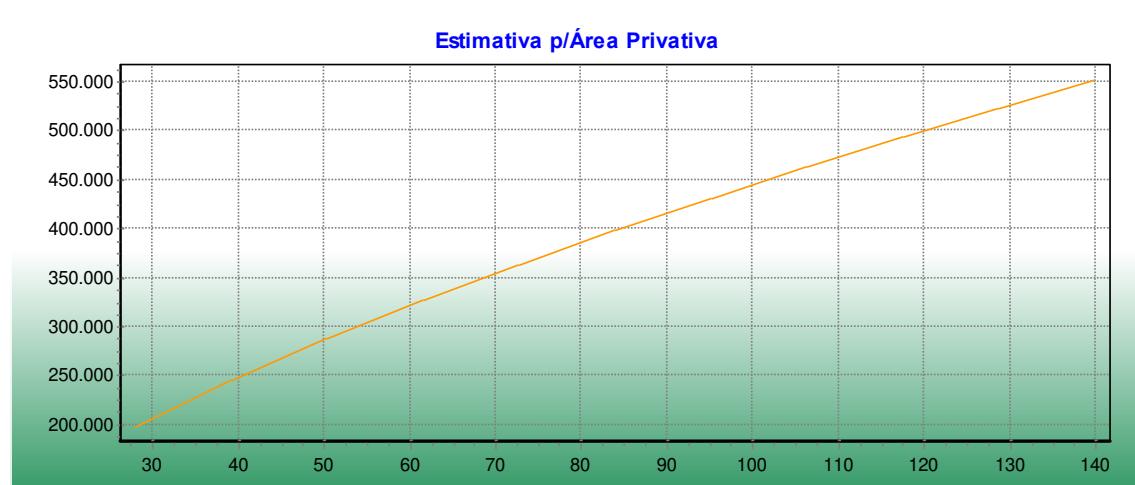


Figura 02: Gráfico da tendência da área privativa em relação ao valor total.

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



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

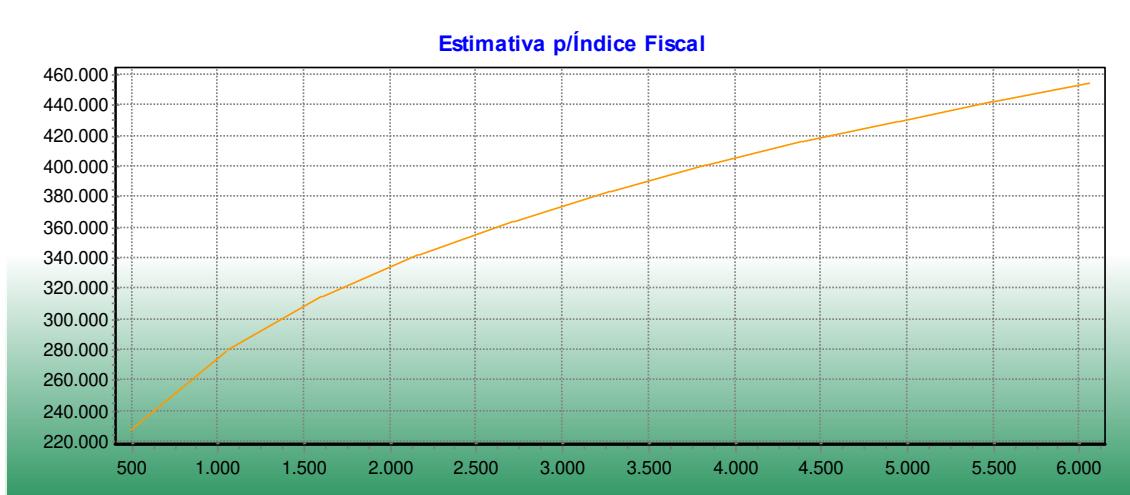


Figura 04: Gráfico da tendência do índice fiscal em relação ao valor total.

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9040642, isto é, existe uma probabilidade de 90,41% da variação do valor total do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

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

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 (regressor da área privativa foi de 0,01, o regressor do padrão depreciado foi de 0,01 e o regressor do índice fiscal foi de 0,01). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor total 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, rejeitase 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 são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).

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

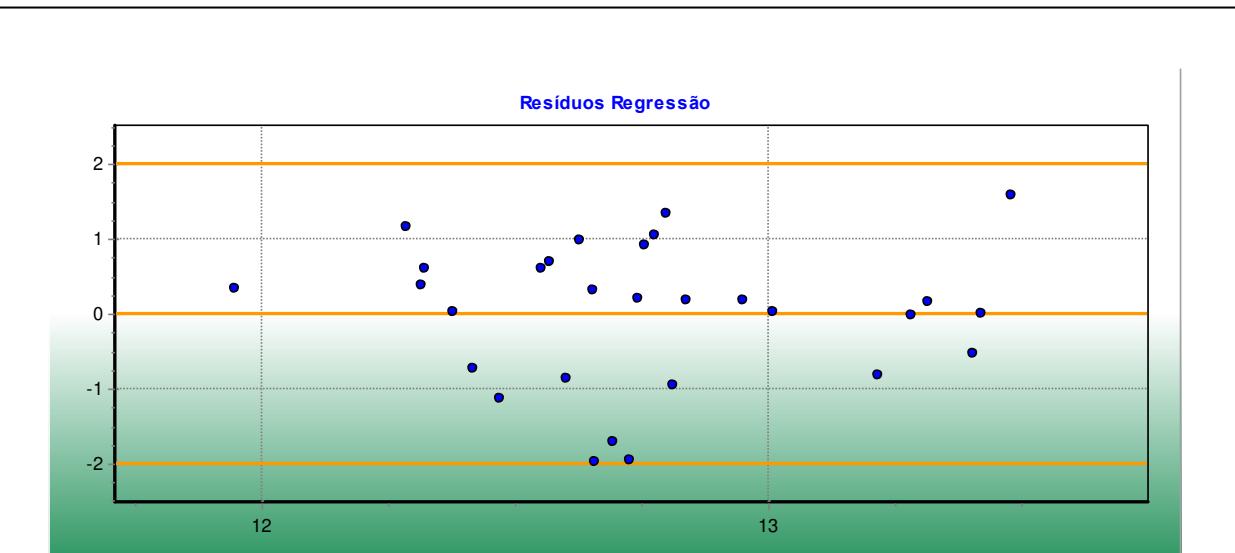


Figura 05: Gráfico dos resíduos de regressão.

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

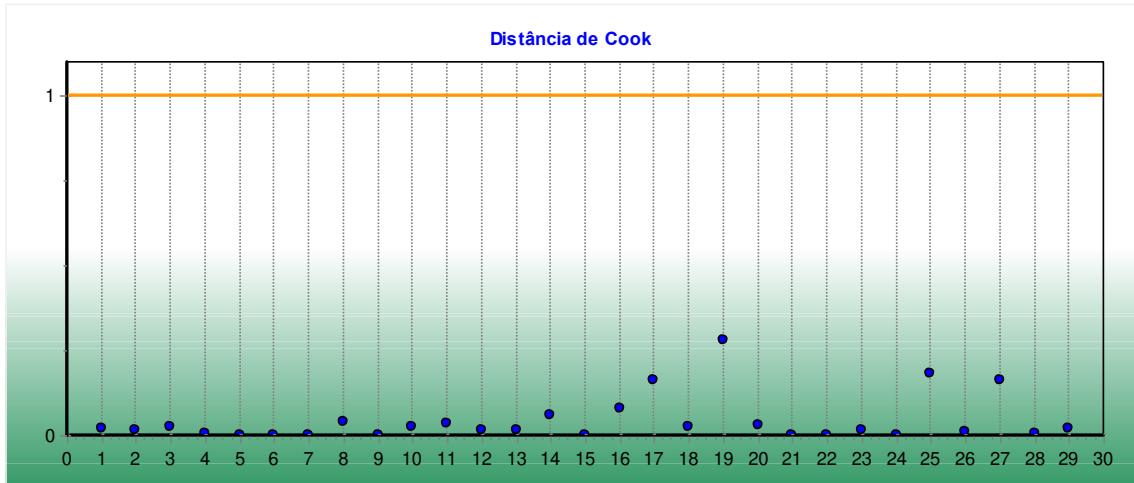


Figura 06: Gráfico da distância de Cook.

Outro ponto importante a ser analisado, em atendimento ao item 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2:2011, é o poder de predição do modelo estudado, que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo

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

modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, confirmando a homogeneidade da amostra utilizada.

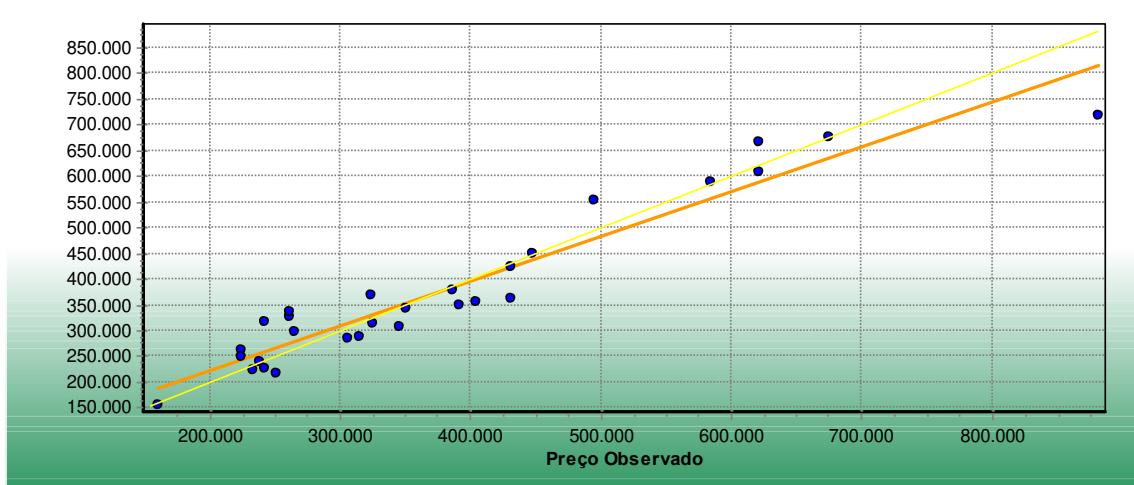


Figura 07: Gráfico do poder de predição do modelo.

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

5.8 – Valor Básico Unitário – Cálculo

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

- Área Privativa..... = 64,05 m²
- Índice Padrão Depreciado..... = 1,0715
- Índice Fiscal..... = R\$ 2.787,00/m²

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

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

$$V_u \text{ (mínimo)} = R\$ 5.107,14/m^2$$

$$V_u \text{ (médio)} = R\$ 5.300,95/m^2$$

$$V_u \text{ (máximo)} = R\$ 5.502,12/m^2$$

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

Assim sendo, o valor final será da ordem de:

$$V_u = R\$ 5.300,95/m^2$$

5.9 – Valor do Imóvel

Portanto, o valor do imóvel será obtido conforme item 5.3. Sendo assim, tem-se:

$$V_I = 64,05 \text{ m}^2 \times R\$ 5.300,95/m^2$$

$$V_I = R\$ 339.526,23$$

Segundo decisão judicial às fls. 93 dos autos, tem-se que a Ré possui 50% do imóvel avaliado, portanto:

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

$$V_{\text{final}} = 339.526,23 \times 50\%$$

$$V_{\text{final}} = \mathbf{R\$ 169.763,12}$$

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

R\$ 170.000,00

(Cento e Setenta Mil Reais)

Data Base: Novembro/2.020

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

6^a) 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.

Na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item 9.2.1 da NBR 14.653-2:2011, o enquadramento geral do laudo é no Grau III de Fundamentação, conforme figura 08, a seguir.

Em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ter resultado inferior a 30% (7,45%), o trabalho se enquadra no Grau III de Precisão (figura 09).

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

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação												
		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 paradigmática	3												
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3												
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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 utilizada no modelo	1												
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, em módulo	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 <i>per si</i> e simultaneamento, 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												
TOTAL DE PONTOS					16												
		Graus	III	II	I												
Pontos mínimos		16	10	6	III												
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	III												
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO					III												
Figura 08: Grau de Fundamentação para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Descrição</th> <th colspan="3">Grau de Precisão</th> <th rowspan="2">Pontuação</th> </tr><tr> <th>III</th> <th>II</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</td> <td>≤ 30%</td> <td>≤ 40%</td> <td>≤ 50%</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>					Descrição	Grau de Precisão			Pontuação	III	II	I	Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	III
Descrição	Grau de Precisão			Pontuação													
	III	II	I														
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	III													
Figura 09: Grau de Precisão Para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.																	

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

7^a) PARTE - CONCLUSÃO

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DE 50% DO IMÓVEL SITUADO NA RUA ADOLFO LUTZ, N°S 74/76, APARTAMENTO 14 – BLOCO A – MUNICÍPIO DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – NOVEMBRO/2.020, É DE:

R\$ 170.000,00

(Cento e Setenta Mil Reais)

Data Base: Novembro/2.020

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

8^a) PARTE - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo, composto por 34 (trinta e quatro) folhas impressas somente no anverso, bem como a pesquisa imobiliária, análise estatística e relatório fotográfico que fazem parte dos anexos, e esta última folha datada e assinada pelo signatário.

Santos, 20 de novembro de 2.020.



Eng °Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA nº 0601341350/D
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.288
Diretor do IBAPE/SP
Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2017/2019

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

9^a) PARTE – RELAÇÃO DE ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – PESQUISA IMOBILIÁRIA

III – ANÁLISE ESTATÍSTICA

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

ANEXO I:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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

FOTO 1: Vista da fachada frontal do edifício Sagres.



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

FOTO 2: Vista da porta de entrada do imóvel avaliado, que se encontra fechado.



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

ANEXO II:

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041

Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP

Email : ag.braga@uol.com.br

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Pr...	Índice Padrão Dp	Índice Fiscal	Valor Total
1	Rua Inglaterra, nº 28	Ponta da Praia	Sr. Rogério Filho	(13) 99764-5110	102,00	1,2956	3.352,00	495.000,00
2	Av. Presidente Wilson, nº 118	Pompéia	Sra. Renata Petroski	(13) 99748-4399	120,00	1,2370	4.904,00	621.000,00
3	Rua Cons. João Alfredo, nº 342	Macuco	Yannis Consultoria	(13) 99710-5143	80,00	0,9367	1,260,00	265.500,00
4	Rua Major Santos Silva, nº 74	Embaré	Sr. Francisco Silva	(13) 99741-7085	70,00	0,7982	1,991,00	315.000,00
5	Rua Dr. Moura Ribeiro, nº 125	Marapé	Sr. Nunzio Torrisi	(13) 98101-5848	63,00	1,5660	1.519,00	386.100,00
6	Av. Pres. Wilson, nº 1935	José Menino	Sra. Cleide Araújo	(13) 3029-3307 / 98202-1177	58,00	0,3523	3.637,00	238.500,00
7	Rua Dr. Alainir Martins, nº 34	Gonzaga	Sr. Clobson Fernandes	(11) 99983-0379	90,00	0,3020	5.473,00	351.000,00
8	Av. Cons. Nébias, nº 842	Boqueirão	Sra. Cecília Bani	(11) 99584-5646 / 4825-3222	80,00	0,2320	5.227,00	346.500,00
9	Rua Alfredo Ximenes, nº 109	José Menino	Griffo	(13) 3278-2830 / 98133-7834	80,00	1,5660	1.634,00	448.200,00
10	Av. Dr. Haroldo de Camargo, 60	Areia Branca	Imobisantos	(13) 32840013	49,00	1,4633	494,00	234.000,00
11	Rua Saturino de Brito, nº 198	Marapé	Sr. Francisco Silva	(13) 99741-7085	104,00	0,7796	1.630,00	391.500,00
12	Rua da Liberdade, nº 426	Embaré	Sr. Nelson Cunha	(13) 99115-7973	92,00	0,9686	1.831,00	324.000,00
13	Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 55	Embaré	Sr. Guilherme Martins	(11) 98445-5274	58,00	0,4171	6.063,00	306.000,00
14	Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 138	Ponta da Praia	SW Consultoria Imobiliária	(13) 99123-0896	45,00	0,3717	4.517,00	252.000,00
15	Rua Dr. Galeão Carvalhal, nº 25	Gonzaga	Sra. Adriana Campos	(13) 99736-1244	76,00	1,5116	5.473,00	585.000,00
16	Av. Pedro Lessa, nº 1225	Aparecida	Luxor Construtora	(13) 3289-3141	84,00	0,7216	2.092,00	243.000,00
17	Av. Dr. Haroldo de Camargo, 60	Areia Branca	Kazanan Imóveis	(13) 3394-7409	64,00	1,4377	494,00	225.000,00
18	Rua Dr. Arnaldo de Carvalho, nº 61	Campo Grande	Yannis Consultoria	(13) 99710-5143	78,00	1,1808	1.705,00	432.000,00
19	Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 106	Aparecida	Sr. Rogério Filho	(13) 99764-5110	42,00	1,1326	5.326,00	261.000,00
20	Rua Comendador Alfaia Rodrigues, nº 167	Embaré	Sr. Carlos Fontes	(13) 99109-8008	98,00	0,7982	1.926,00	405.000,00
21	Rua Clóvis Bevilacqua, nº 21	Boqueirão	Sra. Monica Castelhano	(13) 3025-1613 / 98145-4572	125,00	1,3252	2.822,00	621.000,00
22	Rua Gen. Rondon, nº 17	Aparecida	Sra. Simone de Souza	(13) 3286-1823 / 99756-0406	140,00	1,2765	3.480,00	675.000,00
23	Av. Dr. Epitácio Pessoa, nº 141	Embaré	Tágua Administração	(13) 99784-4440 / 99787-3132	28,00	0,4319	3.518,00	161.100,00
24	Av. Afonso Pena, nº 292	Embaré	Sr. Francisco Silva	(13) 99741-7085	78,00	0,8165	2.027,00	325.800,00
25	Av. Pres. Wilson, nº 117	Pompéia	MSE Imóveis	(13) 3326-3247 / 99750-1022	92,00	0,3020	4.904,00	261.000,00
26	Rua Bassim Nagib Trabulsi, nº 90	Ponta da Praia	Sr. Carlos Fontes	(13) 99109-8008	49,00	0,4912	3.352,00	243.000,00
27	Praça Fernandes Pacheco, nº 10	Gonzaga	Sr. Claudio Rodrigues	(13) 99626-5304	115,00	1,6771	3.148,00	882.000,00
28	Rua Maranhão, nº 40	Pompéia	Sr. Marcos Garcia	(13) 3323-5491/(11) 99603-1776	54,00	1,6397	2.829,00	432.000,00
29	Rua da Paz, nº 24	Boqueirão	Sr. Luiz Garcia	(13) 99736-0102	48,00	0,4684	5.214,00	225.000,00

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

ANEXO III:
ANÁLISE ESTATÍSTICA

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

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 29
- Número de dados considerados: 29

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9508229 / 0,9557339
- Coeficiente Determinação: 0,9040642
- Fisher-Snedecor: 78,53
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 72% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Área Privativa	ln(x)	9,12	0,01
• Índice Padrão Dp	x	8,70	0,01
• Índice Fiscal	ln(x)	6,50	0,01

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Total} = e^{(+7,34268095 + 0,6371369416 * \ln(\text{Área Privativa}) + 0,5348874801 * \text{Índice Padrão Dp} + 0,2756212786 * \ln(\text{Índice Fiscal}))}$$

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Área Privativa		
Índice Padrão Dp	0,28	0,69
Índice Fiscal	-0,01	0,66
Valor Total	0,76	0,88
• Índice Padrão Dp		
Índice Fiscal	-0,45	0,83
Valor Total	0,59	0,87
• Índice Fiscal		
Valor Total	0,16	0,79

Dados do Imóvel Avaliado:

- Área Privativa = 64,05
- Índice Padrão Dp = 1,0715
- Índice Fiscal = 2.787,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 5.300,95
- Mínimo IC = 5.107,14
- Máximo IC = 5.502,12
- Valor Total
- Médio = 339.526,23
- Mínimo IC (3,66%) = 327.112,50
- Máximo IC (3,79%) = 352.411,06

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

Origem:	<i>3^a Vara Cível da Comarca de Santos</i>
Processo:	<i>1012927-80.2019.8.26.0562</i>
Ação:	<i>Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais</i>
Requerente:	<i>Condomínio Conjunto Residencial Jardins do Algarve</i>
Requerido:	<i>Marise Noronha Gonçalves Barbosa Leite</i>

***ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,
 Engenheiro Civil e de Segurança do
 Trabalho, Perito Judicial nomeado nos
 autos da Ação em epígrafe, vem mui
 respeitosamente apresentar a V. Ex^a. o
 seguinte***

L A U D O DE E S C L A R E C I M E N T O

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

I-PRELIMINARES.

Conforme R. Decisão de fls. 188 dos autos, foi este signatário intimado a retificar a conclusão do seu Laudo Judicial juntado aos autos, às fls. 136/177 dos autos.

II- MANIFESTAÇÃO DO DOUTO JUÍZO (fls. 188).

1) O D. Juízo afirma e requer o seguinte:

“Razão assiste ao credor.

Conquanto a executada seja proprietária de 50% do imóvel, o bem penhorado é indivisível.

Assim, a penhora incide sobre a totalidade do imóvel, salientando que a meação do coproprietário recairá sobre o produto da alienação do bem, conforme disposto no artigo 843, do Código de Processo Civil.

Intime-se o perito para proceder à retificação do laudo, considerando o quanto decidido.”

(Texto extraído dos autos às fls. 188)

ESCLARECIMENTO:

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA ADOLFO LUTZ, N°S 74/76, APARTAMENTO 14 – BLOCO A – MUNICÍPIO DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – NOVEMBRO/2.020, EM NÚMEROS REDONDOS É DE:

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

R\$ 340.000,00

(Trezentos e Quarenta Mil Reais)

Data Base: Novembro/2.020

III- ENCERRAMENTO.

Tendo prestado os esclarecimentos necessários, encerra o presente Laudo de Esclarecimento, composto por 3 (três) folhas impressas somente no anverso e esta última folha datada e assinada por este signatário.

Santos, 16 de fevereiro de 2.021.



**Engº Antonio Guilherme Menezes Braga
 CREA 0601341350
 Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.288
 Diretor do IBAPE/SP
 Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2018/2019**

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal	R\$ 340.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/11/2020 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	1856 dias	1,353361
Percentual correspondente	1856 dias	35,336126 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 460.142,83
Sub Total	(=)	R\$ 460.142,83
Valor total	(=)	R\$ 460.142,83

[Retornar](#) [Imprimir](#)