



Número: **0017817-17.2016.8.08.0035**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **Vila Velha - Comarca da Capital - 6ª Vara Cível**

Última distribuição : **31/03/2023**

Valor da causa: **R\$ 150.000,00**

Processo referência: **00178171720168080035**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer, Perdas e Danos, Tutela de Urgência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ITAMAR PEDRO VALENTIM JUNIOR (EXEQUENTE)	ILDESIO MEDEIROS DAMASCENO (ADVOGADO) AVALTECH ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA (PERITO)
MARCO AURELIO CONDE DE OLIVEIRA (EXEQUENTE)	ILDESIO MEDEIROS DAMASCENO (ADVOGADO) AVALTECH ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA (PERITO)
MARCIA ALBUQUERQUE RIBEIRO DE OLIVEIRA (EXEQUENTE)	ILDESIO MEDEIROS DAMASCENO (ADVOGADO) AVALTECH ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA (PERITO)
CLAUDIA HELENA BRAZOLINO VALENTIM (EXEQUENTE)	ILDESIO MEDEIROS DAMASCENO (ADVOGADO) AVALTECH ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA (PERITO)
ESPOLIO DE MIGUEL VIRGÍLIO MARÇAL DE SOUZA (EXECUTADO)	MARIANA DA CRUZ RHEIN registrado(a) civilmente como MARIANA DA CRUZ RHEIN (INVENTARIANTE) DJANIR DA ROS registrado(a) civilmente como DJANIR DA ROS (PERITO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
57217 737	09/01/2025 16:20	Laudo técnico	Laudo técnico

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DE VILA VELHA-ES

PROCESSO Nº 0017817-17.2016.8.08.0035
REQUERENTE: ITAMAR PEDRO VALENTIM E OUTROS
REQUERIDO: MIGUEL VIRGILIO MARCAL DE SOUZA

Leonardo Fernandes do Nascimento, Engenheiro Civil, CREA ES 16100/D, IBAPE Nº 286, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, tendo sido honrado com a nomeação de V. Exª, para atuar como perito do processo supracitado, vem apresentar o Laudo Pericial.

Na oportunidade vem respeitosamente solicitar a V. Exª que autorize a expedição do Alvará correspondente aos Honorários Periciais, e face a complexidade exigida na matéria *sub judice*, vem requerer à V. Exª que fixe os honorários periciais em R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais), atentando para o grau máximo de complexidade exigido nessa Prova Pericial, conforme o preconizado no § 4º do Art. 2º da Resolução 232/16 do CNJ.

Este Perito fica à disposição deste respeitável Juízo para esclarecer quaisquer dúvidas que porventura venham surgir.

Nesses termos, respeitosamente,
Pede deferimento,

Vila Velha, 09 de janeiro de 2025.

Eng. LEONARDO FERNANDES DO NASCIMENTO
CREA ES 16100/D IBAPE nº 286
AVALTECH ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 11.809.929/0001-82.

Avaltech Engenharia e Serviços LTDA | | Av. Capixaba nº 27 B, Edifício Morales Business, Sala 1003, Divino Espírito Santo- Vila Velha/ES – CEP: 29.107-100 – TEL.: 27 99957-7203.

1



Laudo Pericial

PERITO DO JUÍZO:

Engenheiro Civil LEONARDO FERNANDES DO NASCIMENTO, Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia, Pós Graduado em Infraestrutura Urbana, Patologias de Obras Cíveis, Especialista em Desapropriações Urbanas e Rurais e Regularização Fundiária legalmente registrado no CREA-ES – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo sob o nº 16100-D/ES, legalmente registrado no IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias sob o nº 286.

AUXILIAR DO PERITO:

Arquiteta e Urbanista e Téc. em Edificações LILIANE FERNANDES DO NASCIMENTO, Pós-graduada em Perícias e Avaliações de Engenharia, Pós-graduada em Perícia Ambiental e Patologias das Construções, Pós-graduanda em perícia Ambiental, legalmente registrada no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº A126711-6, legalmente registrada no IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias sob o nº 443.

DADOS DO PROCESSO:

PROCESSO Nº 0017817-17.2016.8.08.0035

REQUERENTE: ITAMAR PEDRO VALENTIM E OUTROS

REQUERIDO: MIGUEL VIRGILIO MARCAL DE SOUZA

1. Considerações, Pressupostos e Ressalvas.

1.1 Pressupostos

1. A perícia consistiu em uma vistoria minuciosa na região e as informações coletadas nos autos, cujos resultados e o detalhamento das informações obtidas nessa etapa serão objeto de um item específico.
2. Segundo a ABNT NBR 13752:2024, que regulamenta a Perícia de Engenharia na Construção Civil em seu item 3.27 que define perícia como sendo ***“perícia atividade técnica realizada por profissional habilitado e desenvolvida de forma fundamentada em observância aos requisitos normativos, para, isolada ou cumulativamente, averiguar e esclarecer fatos, constatar o estado do objeto pericial, verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos, apurar o nexos causal de determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos***
3. ***As informações prestadas por terceiros foram tomadas como confiáveis e de boa fé.***
4. Foram considerados todos os projetos e documentos acostado aos autos, bem como àqueles apresentados na diligência seja físico ou arquivo digital.
5. Fica consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO; NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se na documentação fornecida, em informações constatadas *in loco* na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local;



6. Na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado;

1.2 Considerações

Em 09 de dezembro de 2024 às 13:00hs, esta Equipe Pericial esteve no endereço informado para realizar a perícia preliminar, para dar início aos trabalhos Periciais. Foi realizado uma vistoria Externa, visto que, as partes não estavam presentes no local.

Foto do Objeto da Perícia:



Frente do imóvel objeto da perícia

2. Do objeto pericial

Determinação do justo valor de mercado de um imóvel localiza-se na Rodovia do Sol, nº 3.738, Praia de Itaparica, Vila Velha -ES. Com área de terreno medindo 2.025,00 m² e área privativa de 60,96 m². O imóvel possui sala de estar/jantar, 01 varanda, 01 quarto, 01 suíte com varanda, banho social, circulação, cozinha, área de serviço e laje split.

Tipo do bem: Imóvel residencial.

Área total do terreno: 2.025,00 m², apresenta forma regular e topografia plana.

Área Privada: 60,96 m²

Ocupante do imóvel: OCUPADO



3. Identificação e Caracterização do imóvel

3.1 Caracterização do imóvel avaliando:

Um imóvel localiza-se na Rodovia do Sol, nº 3.738, Praia de Itaparica, Vila Velha -ES. Com área de terreno medindo 2.025,00 m²e área privativa de 60,96 m². O imóvel possui sala de estar/jantar, 01 varanda, 01 quarto, 01 suíte com varanda, banho social, circulação, cozinha, área de serviço e laje split.

4. Indicação dos Método e Procedimento Utilizado

4.1 MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com o item 8.1 da Norma 14.653, parte 2 da ABNT e atende às seguintes especificações da avaliação, conforme item 9 da mesma norma, com enquadramento no **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III**, conforme explicitado abaixo, complementado pelo memorial do modelo no **Anexo IV**.

5. Dados e Informações efetivamente utilizados

Número de dados coletados:	40 dados
Número de dados efetivamente utilizados:	37 dados
Período da pesquisa:	Novembro/2024
Variáveis utilizadas:	<ul style="list-style-type: none"> ● Area Privativa ● Dormitórios ● Vagas de Garagem ● Frente ● Quadra – Mar ● Pavimento ● Padrão Construtivo ● Quadras – Itapuã - Itaparica

5 Determinação do Valor

Aplicando os atributos do bem avaliando nas variáveis independentes ao modelo estatístico, conforme memória de cálculo disponível no ANEXO III obteve-se os seguintes resultados para o valor de mercado do imóvel:

Atributos:	Area Privativa = 60,96 Dormitórios = 2 Vagas de Garagem = 1
-------------------	---



	<p>Frente = 0 Quadra – Mar = 2 Pavimento = 13 Padrão Construtivo = 3 Quadras – Itapuã – Itaparica = 3</p>
Valor unitário adotado:	<p>R\$ 9.736,31 /m²</p> <p><input type="checkbox"/> Mínimo do Campo de Arbítrio <input type="checkbox"/> Limite Inferior do Intervalo de Confiança <input checked="" type="checkbox"/> Estim. Tendência Central <input type="checkbox"/> Limite Superior do Intervalo de Confiança <input type="checkbox"/> Máximo do Campo de Arbítrio</p>
Valor total:	R\$ 593.525,24

3 Conclusão

Conforme solicitado e segundo todos os dados apresentados no presente Laudo o valor de justa indenização para objeto avaliando, importa em:

Valor Total Indenização= R\$ 593.525,24 (Quinhentos e noventa e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais e vinte e quatro centavos)

4 Anexos

O presente Laudo possui 03 (três) anexos, sendo denominado a seguir:

- ANEXO 01 – Lista de Presença;
- ANEXO 02 – Relatório Fotográfico;
- ANEXO 03 - Memória de cálculo.
- ANEXO 04 - ART.

5 Encerramento

Esta Equipe Pericial encontram-se a disposição para sanar quaisquer dúvidas. Nestes termos, respeitosamente, pede deferimento.

Vila Velha, 09 de janeiro de 2025.

Eng. LEONARDO FERNANDES DO NASCIMENTO
 CREA ES 16100/D IBAPE nº 286
AVALTECH ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 11.809.929/0001-82.



ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA.



Lista de Presenças

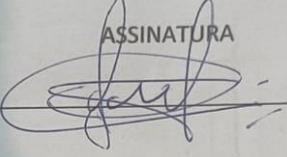
Produção da Prova Pericial de Engenharia

6º VARA CÍVEL DE VILA VELHA-ES

PROCESSO: Nº 0017817-17.2016.8.08.0035

REQUERENTE: ITAMAR PEDRO VALENTIM E OUTROS

REQUIRIDO: MIGUEL VIRGILIO MARCAL DE SOUZA

NOME	FUNÇÃO	ASSINATURA
1- Leonardo Fernandes	Perito	
2-		
3-		
4-		
5-		
6-		
7-		
8-		

Dia: **09 de DEZEMBRO de 2024 (2ª feira).**

Horário: **13Hr**

Local: **Edifício Meliá, localizado na Rodovia do Sol, nº 2738, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES.**

AVATECH ENGENHARIA

Endereço: Av. Capixaba, N° 27B, Edifício Morales Business, Sala 1003, Divino Espírito Santo, Vila Velha/ES, CEP 29.107.010 Cel.:(27) 99957-7203 | E-mail: leonardo@avaltecheng.com / contato@avaltecheng.com



ANEXO II

REGISTRO FOTOGRÁFICO





Foto 01 – Vista da fachada do imóvel.



Foto 02 – Via de acesso.





Foto 03 – Vista da fachada do imóvel.



Foto 04 – Vista da fachada do imóvel.





Foto 05 – Vista da fachada do imóvel.

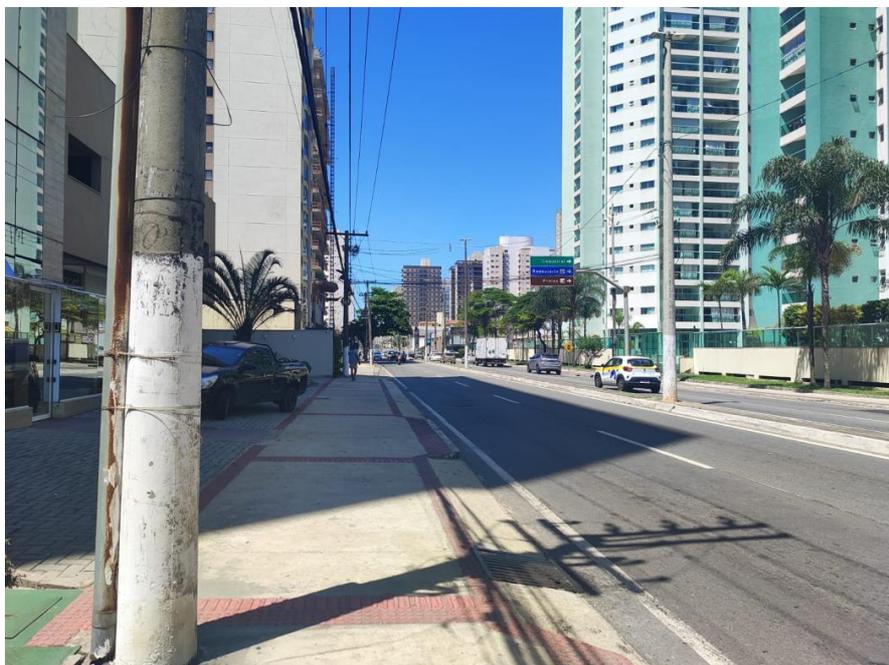


Foto 06 – Via de acesso.





Foto 07 – Vista da fachada do imóvel.



Foto 08 – Vista da fachada do imóvel.





Foto 09 – Vista da fachada do imóvel.



ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Leonardo Fernandes do Nascimento
Modelo:	Aptos P. de Itaparica novembro 24
Data do modelo:	segunda-feira, 25 de novembro de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	9
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	37

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	do Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Vagas de garagem	de Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Frente	Numérica	Dicotomica	Quantidade de suítes e semi-suítes	Sim
Idade real	Numérica	Quantitativa	Idade real do imóvel	Não
Quadra - Mar	Numérica	Quantitativa		Sim
Pavimento	Numérica	Quantitativa		Sim
Lazer	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Quadras - Itapuã - Itaparica	Numérica	Quantitativa		Sim



Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	45,00	135,00	90,00	68,05
Dormitórios	1,00	3,00	2,00	2,27
Vagas de garagem	1,00	3,00	2,00	1,46
Frente	0,00	1,00	1,00	0,76
Quadra - Mar	1,00	5,00	4,00	2,54
Pavimento	3,00	28,00	25,00	9,19
Padrão construtivo	3,00	5,00	2,00	3,76
Quadras - Itapuã - Itaparica	3,00	16,00	13,00	10,86
Valor unitário	9.250,00	13.166,67	3.916,67	10.772,65

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8840174 / 0,8863509
Coefficiente de determinação:	0,7814868
Fisher - Snedecor:	12,52
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,286	8	0,036	12,517
Não Explicada	0,080	28	0,003	
Total	0,366	36		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,397187777 + 28,49771929 / \text{Area privativa} - 0,4412620451 / \text{Dormitórios} + 0,06456433979 * \ln(\text{Vagas de garagem}) + 0,06315916076 * \text{Frente} + 0,15282832 / \text{Quadra - Mar} + 0,005446498121 * \text{Pavimento} + 0,1359568002 * \text{Padrão construtivo} - 0,004218323031 * \text{Quadradas - Itapuã - Itaparica}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +4421,931122 * e^{(+28,49771929 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,4412620451 / \text{Dormitórios})} * e^{(+0,06456433979 * \ln(\text{Vagas de garagem}))} * e^{(+0,06315916076 * \text{Frente})} * e^{(+0,15282832 / \text{Quadra - Mar})} * e^{(+0,005446498121 * \text{Pavimento})} * e^{(+0,1359568002 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,004218323031 * \text{Quadradas - Itapuã - Itaparica})}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +4434,578172 * e^{(+28,49771929 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,4412620451 / \text{Dormitórios})} * e^{(+0,06456433979 * \ln(\text{Vagas de garagem}))} * e^{(+0,06315916076 * \text{Frente})} * e^{(+0,15282832 / \text{Quadra - Mar})} * e^{(+0,005446498121 * \text{Pavimento})} * e^{(+0,1359568002 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,004218323031 * \text{Quadradas - Itapuã - Itaparica})}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +4440,915256 * e^{(+28,49771929 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,4412620451 / \text{Dormitórios})} * e^{(+0,06456433979 * \ln(\text{Vagas de garagem}))} * e^{(+0,06315916076 * \text{Frente})} * e^{(+0,15282832 / \text{Quadra - Mar})} * e^{(+0,005446498121 * \text{Pavimento})} * e^{(+0,1359568002 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,004218323031 * \text{Quadradas - Itapuã - Itaparica})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	3,50	0,16
Dormitórios	1/x	-3,43	0,19
Vagas de garagem	ln(x)	1,84	7,67
Frente	x	2,45	2,08
Quadra - Mar	1/x	2,45	2,08
Pavimento	x	2,17	3,87



Padrão construtivo	x	9,13	0,01
Quadras - Itapuã - Itaparica	x	-1,54	13,59
Valor unitário	ln(y)	61,00	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8
Area privativa	x1	0,00	0,86	0,43	0,13	0,47	0,61	0,57	0,30
Dormitórios	x2	0,86	0,00	0,16	0,21	0,56	0,54	0,63	0,18
Vagas de garagem	x3	0,43	0,16	0,00	0,37	0,15	0,03	0,24	0,14
Frente	x4	0,13	0,21	0,37	0,00	0,41	0,08	0,45	0,05
Quadra - Mar	x5	0,47	0,56	0,15	0,41	0,00	0,41	0,50	0,39
Pavimento	x6	0,61	0,54	0,03	0,08	0,41	0,00	0,37	0,19
Padrão construtivo	x7	0,57	0,63	0,24	0,45	0,50	0,37	0,00	0,20
Quadras - Itapuã - Itaparica	x8	0,30	0,18	0,14	0,05	0,39	0,19	0,20	0,00
Valor unitário	y	0,55	0,54	0,33	0,42	0,42	0,38	0,87	0,28

Variável	Alias	y
Area privativa	x1	-0,00
Dormitórios	x2	0,07
Vagas de garagem	x3	0,16
Frente	x4	0,00
Quadra - Mar	x5	0,07
Pavimento	x6	0,11
Padrão construtivo	x7	0,75
Quadras - Itapuã - Itaparica	x8	-0,19
Valor unitário	y	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8
Area privativa	x1	0,00	0,86	0,43	0,13	0,47	0,61	0,57	0,30
Dormitórios	x2	0,86	0,00	0,16	0,21	0,56	0,54	0,63	0,18
Vagas de garagem	x3	0,43	0,16	0,00	0,37	0,15	0,03	0,24	0,14
Frente	x4	0,13	0,21	0,37	0,00	0,41	0,08	0,45	0,05
Quadra - Mar	x5	0,47	0,56	0,15	0,41	0,00	0,41	0,50	0,39
Pavimento	x6	0,61	0,54	0,03	0,08	0,41	0,00	0,37	0,19
Padrão construtivo	x7	0,57	0,63	0,24	0,45	0,50	0,37	0,00	0,20
Quadras - Itapuã - Itaparica	x8	0,30	0,18	0,14	0,05	0,39	0,19	0,20	0,00
Valor unitário	y	0,55	0,54	0,33	0,42	0,42	0,38	0,87	0,28



Variável	Alias	y
Area privativa	x1	0,55
Dormitórios	x2	0,54
Vagas de garagem	x3	0,33
Frente	x4	0,42
Quadra - Mar	x5	0,42
Pavimento	x6	0,38
Padrão construtivo	x7	0,87
Quadras - Itapuã - Itaparica	x8	0,28
Valor unitário	y	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	9,21	9,23	-0,02	-0,2275%	-0,391999	0,00760300
2	9,27	9,38	-0,10	-1,1191%	-1,941781	0,09469600
3	9,20	9,18	0,02	0,2318%	0,399196	0,00505000
5	9,31	9,27	0,03	0,3294%	0,573620	0,00545700
6	9,15	9,15	0,00	-0,0531%	-0,090960	0,00039900
7	9,16	9,17	-0,01	-0,1192%	-0,204450	0,00147800
8	9,13	9,15	-0,02	-0,1681%	-0,287199	0,00146500
9	9,20	9,30	-0,10	-1,0803%	-1,860231	0,05522400
10	9,40	9,40	0,00	-0,0430%	-0,075701	0,00271200
11	9,44	9,41	0,03	0,3304%	0,583821	0,01523700
12	9,24	9,25	-0,01	-0,1382%	-0,239011	0,00264900
14	9,49	9,44	0,04	0,4334%	0,769193	0,02539200
15	9,32	9,36	-0,04	-0,4327%	-0,754596	0,03194900
16	9,17	9,26	-0,09	-0,9577%	-1,643359	0,12887400
17	9,33	9,33	0,00	-0,0118%	-0,020616	0,00002500
18	9,28	9,33	-0,05	-0,5761%	-1,000230	0,01150500
19	9,37	9,37	0,00	-0,0207%	-0,036353	0,00008400
20	9,44	9,40	0,04	0,4566%	0,806792	0,20946400
21	9,42	9,37	0,05	0,5178%	0,912961	0,02604200
22	9,15	9,18	-0,03	-0,3124%	-0,534718	0,19702600
23	9,23	9,21	0,03	0,2837%	0,490009	0,00852100
24	9,15	9,21	-0,06	-0,6761%	-1,157856	0,08138000
25	9,24	9,30	-0,06	-0,6913%	-1,195293	0,02931600
26	9,32	9,25	0,07	0,7433%	1,295863	0,05118800
27	9,17	9,18	-0,01	-0,1254%	-0,215255	0,00395400

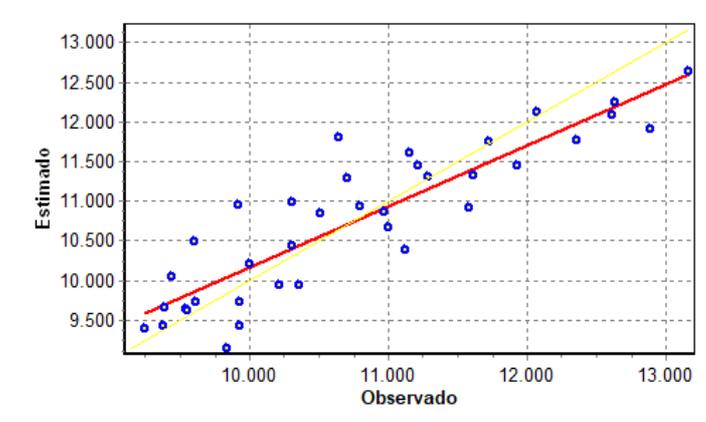


28	9,26	9,29	-0,03	-0,3265%	-0,565864	0,00459700
29	9,36	9,30	0,06	0,6394%	1,119636	0,02813000
30	9,46	9,39	0,08	0,8319%	1,473283	0,80400800
31	9,36	9,33	0,03	0,2722%	0,476729	0,00543700
32	9,25	9,20	0,04	0,4455%	0,770722	0,01156600
33	9,30	9,29	0,01	0,1029%	0,179139	0,00044000
34	9,29	9,30	-0,01	-0,1365%	-0,237180	0,00408100
35	9,33	9,34	-0,02	-0,2120%	-0,369880	0,00696900
36	9,20	9,15	0,05	0,5688%	0,979515	0,04449600
38	9,17	9,17	-0,01	-0,0799%	-0,137065	0,00056100
39	9,19	9,12	0,07	0,7960%	1,369361	0,05826600
40	9,39	9,35	0,04	0,4326%	0,759758	0,01412700

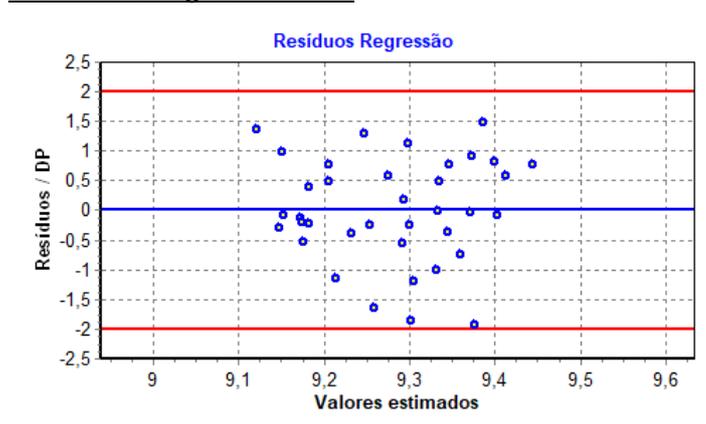


GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

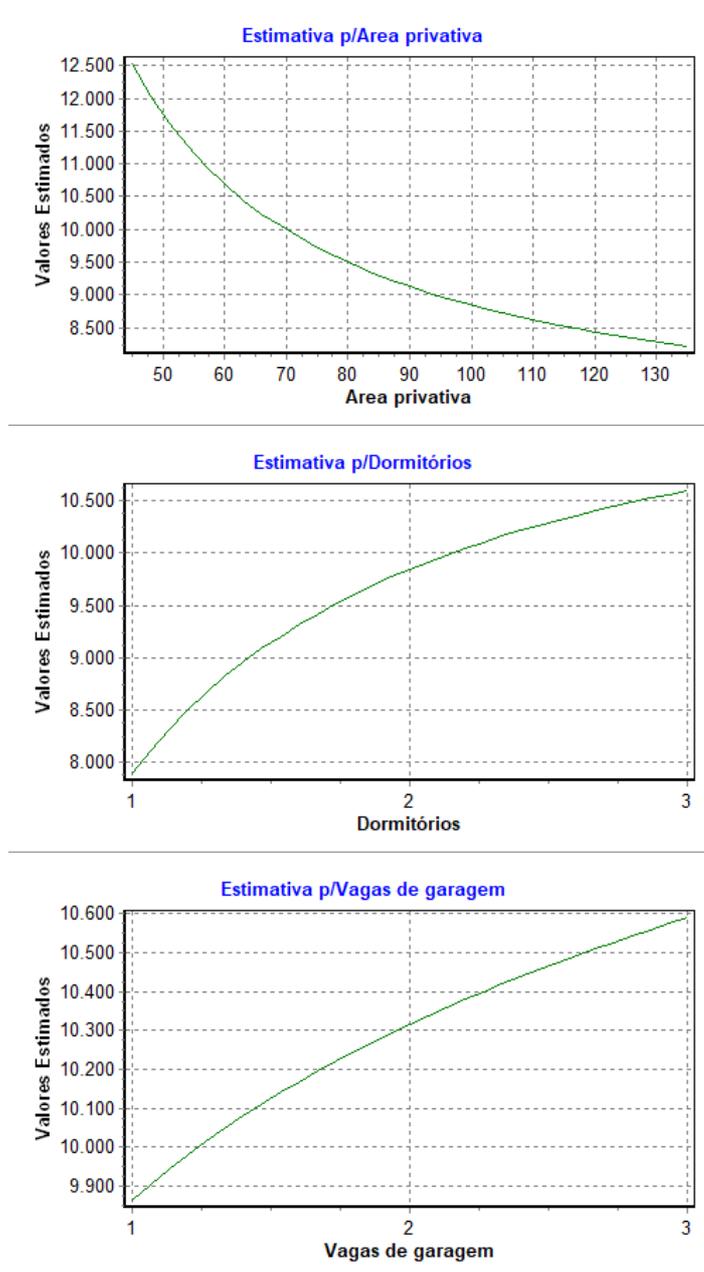
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

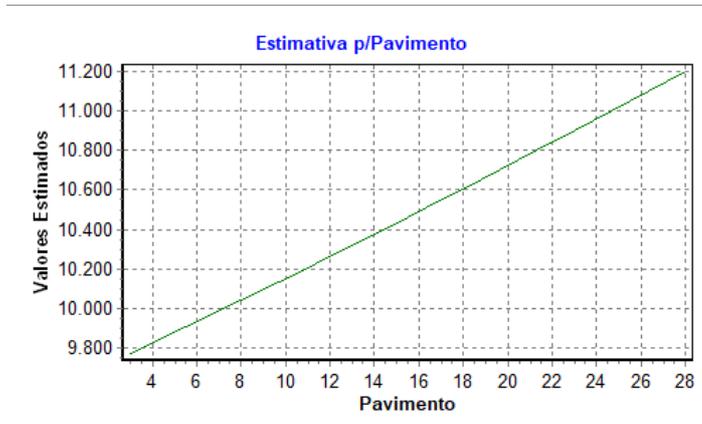
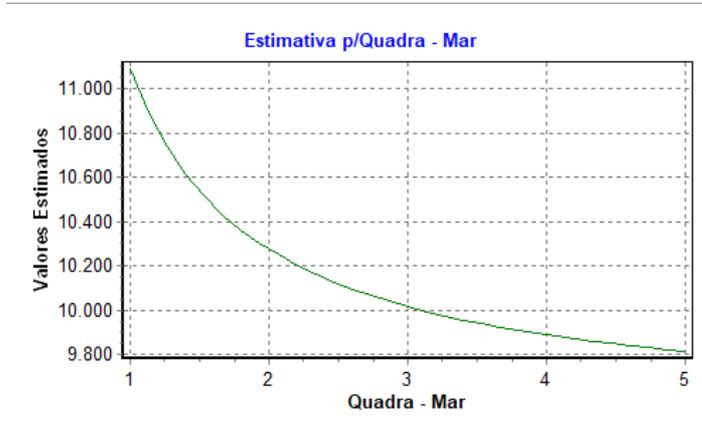
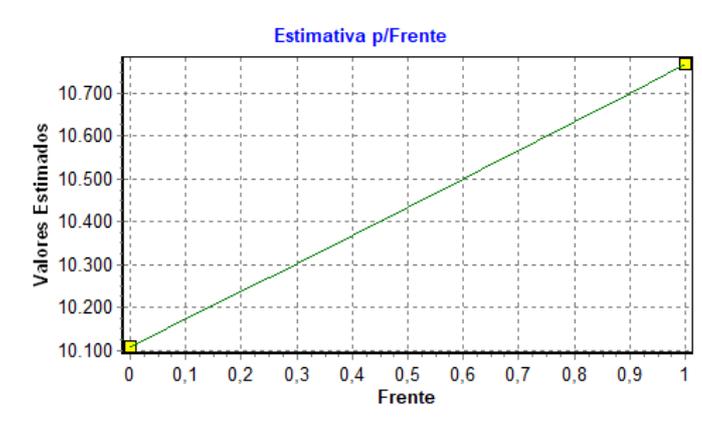


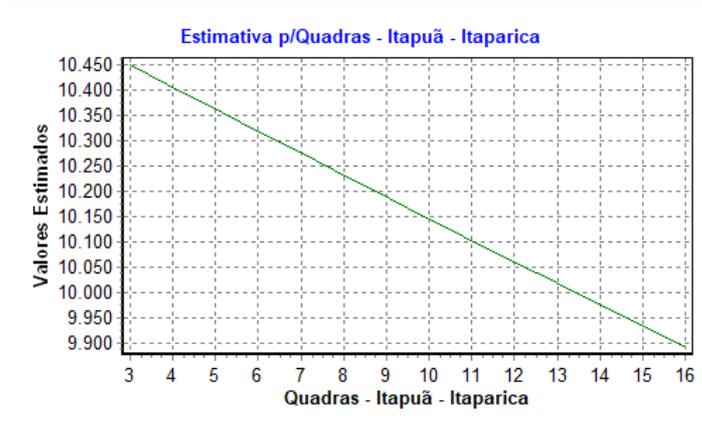
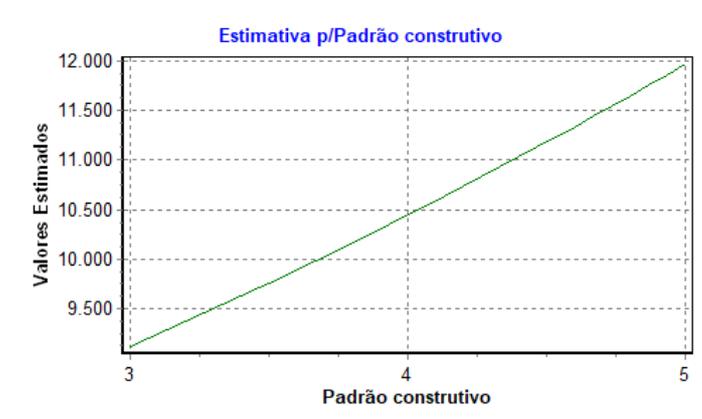
Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilidade	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Av. Saturnino Rangel Mauro, 3225	Ilha de Key West		Elem
2		Av. Saturnino Rangel Mauro, 1955	Ilha das Antilhas		JR Negócios
3		Av. Saturnino Rangel Mauro, 6122	Itaparica Sublime		Imobiliária Itaparica
4	*	Av. Saturnino Rangel Mauro, 1955	Ilha das Antilhas		Geraldo
5		Av. Saturnino Rangel Mauro, 3302	Fellini		João
6		Av. Saturnino Rangel Mauro, 6122	Itaparica Sublime		Zied
7		Av. Saturnino Rangel Mauro, 1552	Bugatti		Sergio
8		Av. Antônio de Almeida Filho, 640	Resid. Amazônia		Mega Negócios
9		Av. Antônio de Almeida Filho, nº 773	Ilha dos Atlântico		Mega Negócios
10		Rodovia do Sol, 1740	Atlantic Star		Paulo
11		Avenida Muqui, 805	Cannes Residence		Investe
12		Rua Itapemirim, 80	The Weekend		David
13	*	Rua Itabaiana, 188	Itaville		João
14		Rua Ibitirama, 265	Village Park		Santos
15		Rua Itabaiana, 196	Mar de Itaparica		ART



16		Rodovia do Sol, 819	Mar Caspio		Atlantic
17		Rua Doutor Gilson Santos, 150	Mar do Leste		ART
18		Rua Humberto Pereira, 254	Ilha de Santorine		ART
19		Av. Antônio Almeida Filho, 1008	Napoles		Rosangela
20		Rua Itapemirim, 45	Parador		Rosangela
21		Av. Saturnino Rangel Mauro, 1372	Ilha de Vancouver		Santos
22		Rua Itabaiana, 196	Mar de Itaparica		Santos
23		Av. Saturnino Rangel Mauro, 985			Residence
24		Rua Itapemirim, 155	Golden Star		ART
25		Av. Saturnino Rangel Mauro, 1552	Bugatti		City House
26		Rodovia do Sol, 1740	Atlantic Star		ART
27		Rodovia do Sol, 819	Mar Caspio		Casyo
28		Avenida Saturnino Rangel Mauro, 3518	Al mare		ART
29		Rua Ibitirama, 265	Village Park		Karlos
30		Rua Itapemirim, 80	The Weekend		Gilberto
31		Rua Itabaiana, 101	Essense		Rubens
32		Rua Itacibá, 135	Villaggio Itaparica		Gilberto
33		Rua Humberto Pereira, 170	Smart Residence		Rubens
34		Rodovia do Sol, 808	Ilhas de Veneza		City House
35		Rodovia do Sol, 3420	Vera Cruz		Karlos
36		Rodovia do Sol, 3420	Vera Cruz		Residence



37	*	Rodovia do Sol, 1528	Privilege		City House
38		Rua Itaboraí, 326	Ilha do Pacífico		Rubens
39		Rua Itabaiana, 188	Itaville		City House
40		Avenida Antônio de Almeida Filho, 505	Turin		Residence

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(27) 99802-4940
2		(27) 99254-6233
3		(27) 99635-4848
4	*	(27) 99949-3682
5		(27) 99689-8414
6		(27) 99275-4800
7		(27) 99905-0204
8		(27) 3062-1010
9		(27) 3062-1010
10		(27) 99786-1914
11		(27) 3026-0800
12		(27) 98182-7765
13	*	(27) 99689-8414
14		(27) 99825-5017
15		(27) 3208-9009
16		(27) 99661-9727
17		(27) 3208-9009
18		(27) 3208-9009
19		(27) 99205-4903
20		(27) 99205-4903
21		(27) 99825-5017
22		(27) 99825-5017
23		(27) 3389-4380
24		(27) 3208-9009
25		(27) 3535-3330
26		(27) 3208-9009
27		(27) 99968-9303
28		(27) 3208-9009



29		(27) 99825-5017
30		(27) 99969-3332
31		(27) 99819-2080
32		(27) 99969-3332
33		(27) 99819-2080
34		(27) 3535-3330
35		(27) 99825-5017
36		(27) 3389-4380
37	*	(27) 3535-3330
38		(27) 99819-2080
39		(27) 3535-3330
40		(27) 3389-4380

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilidade	Area privativa	Dormitórios	Vagas de garagem	Frente	Idade real	Quadra - Mar	Pavimento
1		62,00	2	1	0	1	2	7
2		62,00	2	2	1	3	2	10
3		74,00	3	2	1	8	3	8
4	*	55,00	2	1	0	3	2	9
5		65,00	2	1	1	9	3	12
6		73,00	3	2	0	8	3	13
7		65,00	2	1	1	7	3	13
8		60,00	2	1	1	8	4	10
9		62,00	2	1	1	9	3	13
10		135,00	3	3	0	8	2	28
11		57,00	2	1	1	2	5	4
12		65,00	2	1	1	10	1	5
13	*	58,00	2	1	1	8	3	3
14		60,00	2	1	1	2	3	6
15		65,00	2	2	0	1	3	6
16		63,00	2	1	1	3	1	4
17		62,00	2	2	0	1	2	12
18		57,00	2	1	1	2	3	8
19		55,00	2	2	1	6	4	10
20		130,00	3	3	0	6	1	8
21		72,00	3	2	1	1	3	10



22		49,00	1	1	1	1	3	8
23		71,00	3	1	1	3	3	12
24		80,00	3	2	1	8	2	6
25		65,00	2	1	1	7	3	12
26		80,00	3	2	1	8	2	16
27		64,00	2	1	0	3	1	3
28		58,00	2	1	1	5	3	6
29		60,00	2	1	1	2	3	4
30		45,00	1	1	1	10	1	9
31		59,00	2	1	1	4	2	10
32		55,00	2	1	1	10	2	4
33		67,00	2	1	1	6	2	10
34		75,00	3	2	0	2	2	4
35		74,00	3	2	1	6	2	9
36		74,00	3	2	0	6	2	10
37	*	80,00	3	2	1	9	2	15
38		79,00	3	2	1	7	4	13
39		62,00	2	1	1	8	3	4
40		57,00	2	1	1	3	3	13

ID	Desabilitado	Lazer	Padrão construtivo	Quadras - Itapuã - Itaparica	Suítes	Valor unitário
1		3	4	15	1	10.000,00
2		3	4	10	1	10.645,16
3		2	3	15	1	9.932,43
4	*	3	4	10	1	10.272,73
5		2	4	15	1	11.000,00
6		2	3	15	1	9.383,56
7		2	3	8	1	9.538,46
8		2	3	16	1	9.250,00
9		2	4	15	1	9.919,35
10		2	5	9	1	12.074,07
11		3	5	14	1	12.631,58
12		2	3	3	1	10.307,69
13	*	2	3	14	1	10.517,24
14		2	5	8	1	13.166,67
15		2	5	15	1	11.153,85



16		2	3	4	1	9.603,17
17		2	4	8	1	11.290,32
18		3	4	11	1	10.701,75
19		2	4	16	1	11.727,27
20		3	5	4	2	12.615,38
21		3	4	7	1	12.361,11
22		2	4	15	1	9.387,76
23		2	3	8	1	10.211,27
24		2	3	4	1	9.437,50
25		2	4	8	1	10.307,69
26		2	3	9	1	11.125,00
27		2	3	4	1	9.609,38
28		2	4	16	1	10.517,24
29		2	4	8	1	11.583,33
30		2	4	3	0	12.888,89
31		2	4	15	1	11.610,17
32		3	3	14	1	10.363,64
33		2	4	11	1	10.970,15
34		3	4	4	1	10.800,00
35		3	4	16	1	11.216,22
36		3	3	16	1	9.932,43
37	*	1	3	8	1	8.500,00
38		2	3	15	1	9.556,96
39		2	3	14	1	9.838,71
40		2	4	14	1	11.929,82



18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	9.216,67	9.243,03	9.256,24	5,34%	
Valor Médio	9.736,31	9.764,15	9.778,11	-	III
Valor Máximo	10.285,24	10.314,66	10.329,40	5,64%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rodovia do Sol, nº 3.738	-
Complemento	Edifício Meliá - Apartamento 1303	-
Bairro	Praia de Itaparica, Vila Velha-ES	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	60,96	Não
Dormitórios	2,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Frente	0,00	Não
Quadra - Mar	2,00	Não
Pavimento	13,00	Não
Padrão construtivo	3,00	Não
Quadras - Itapuã - Itaparica	3,00	Não



Grau de fundamentação:

Segundo ABNT norma NBR 14.653- Parte 2: Imóveis Urbanos:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	I
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	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



Tabela 1 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	<u>6</u>
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 com os demais no mínimo no grau III	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	<u>Todos, no mínimo no grau I</u>

Logo, **Grau de Fundamentação II**, (Segundo A.B.N.T. norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos).
Grau de Precisão III.

Grau de precisão dos dados de mercado, modelo adotado e da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude máxima do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40 %	≤ 50 %

Tabela de Grau de precisão da estimativa de valor do método comparativo direto de dados de mercado.



ANEXO IV

ART





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
0820250005094

ART Individual

1. Responsável Técnico

LEONARDO FERNANDES DO NASCIMENTO		
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL	RNP: 0805451188	
	Registro: ES-016100/D	
Empresa contratada: AVALTECH ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO LTDA - ME	Registro: 11255	

2. Dados do Contrato

Contratante: PODER JUDICIARIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO	CPF/CNPJ: 2747610000145
Rua: RUA DESEMBARGADOR HOMERO MAFRA, 60	Nº: 60
Complemento: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO ESPIRIT	CEP: 29050906
Cidade: VITORIA UF: ES	Bairro: ENSEADA DO SUÁ
Telefone:	
Contrato:	Nº do Aditivo: 0
Valor do Contrato/Honorários: R\$4.000,00	Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RODOVIA DO SOL	Nº: 2738
Complemento: APTO 1303	Bairro: PRAIA DE ITAPARICA Quadra Lote
Cidade: VILA VELHA UF: ES	CEP: 29102020
Data de início: 01/11/2024	Prev. Término: 31/01/2025 Coord. Geogr.: ,
Proprietário: MIGUEL VIRGÍLIO MARÇÃO DE SOUZA	CPF/CNPJ: 79374336715

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 0	Nº Pavimento(s): 0	Dimensão/Quantidade: 1	Unidade de medida: UNID
ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): 46 - 16.2 - PERÍCIA			
PARTICIPAÇÃO:			
NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA			
NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO			
NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 9111 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)			
TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 2001 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)			
PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM			
Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.			

5. Observações

REFERENTE A CONFECÇÃO DE LAUDO TÉCNICO PERICIAL NA AÇÃO PROCESSO Nº 0017817-17.2016.8.08.0035 ATENDENDO O DESPACHO DO EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE VILA VELHA-ES

6. Declarações

Profissional

Contratante

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

7. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHEIROS DO ESPIRITO SANTO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local _____ de _____ de _____

Local _____ Data _____

LEONARDO FERNANDES DO NASCIMENTO - CPF: 09367875703

PODER JUDICIARIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO - CPF/CNPJ: 2747610000145

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, podendo sua conferência ser realizada no site do CREA.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creaes.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creaes.org.br creaes@creaes.org.br
tel: (27)3134-0046 art@creaes.org.br



Valor ART: R\$ 103,03 Registrada em: 09/01/2025 Data de pagamento: 09/01/2025 Valor Pago: R\$ 103,03 Nosso Número: 3632840000084399



Assinado eletronicamente por: LEONARDO FERNANDES DO NASCIMENTO - 09/01/2025 16:20:51
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25010916205082800000054180332>
Número do documento: 25010916205082800000054180332

Num. 57217737 - Pág. 35