



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

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

Processo: 1015282-23.2021.8.26.0003
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Assunto: Despesas Condominiais
Reqte: Condomínio Residencial Jardim Celeste II - Bloco C
Reqdo: Vinicius Kyoshi Rocha Akutsu

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.ex.ª requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO de VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma n.º apartamento n.º 24-C pertencente ao Conjunto Residencial Jardim Celeste II sito à R. Augusta Santel, 39 - Parque do Estado, São Paulo - SP, 04195-120 Brasil, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 27 de AGOSTO de 2025.

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



LAUDO TÉCNICO

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

1- HISTÓRICO

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

2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 279, *verbis*:

fls. 279

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO	
Processo Digital nº:	1015282-23.2021.8.26.0003
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Residencial Jardim Celeste II - Bloco C
Executado:	Vinicius Kyoshi Rocha Akutsu e outro

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

Vistos.

A avaliação solicitada pelo exequente demanda conhecimentos especializados, nos termos do parágrafo único do artigo 870 do CPC.

Assim, para avaliação do bem penhorado nomeio o perito **ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE**.

Intime-se o perito para que estime seus honorários, sobre os quais deverá se manifestar a parte exequente.

Laudo em 60 dias a contar do depósito dos honorários.

Intime-se.

São Paulo, 14/02/2025.

FELIX DE LIMA. Iberoado nos autos em 14/02/2025 às 16:48.

FIGURA 1 FLS. 279 DOS AUTOS

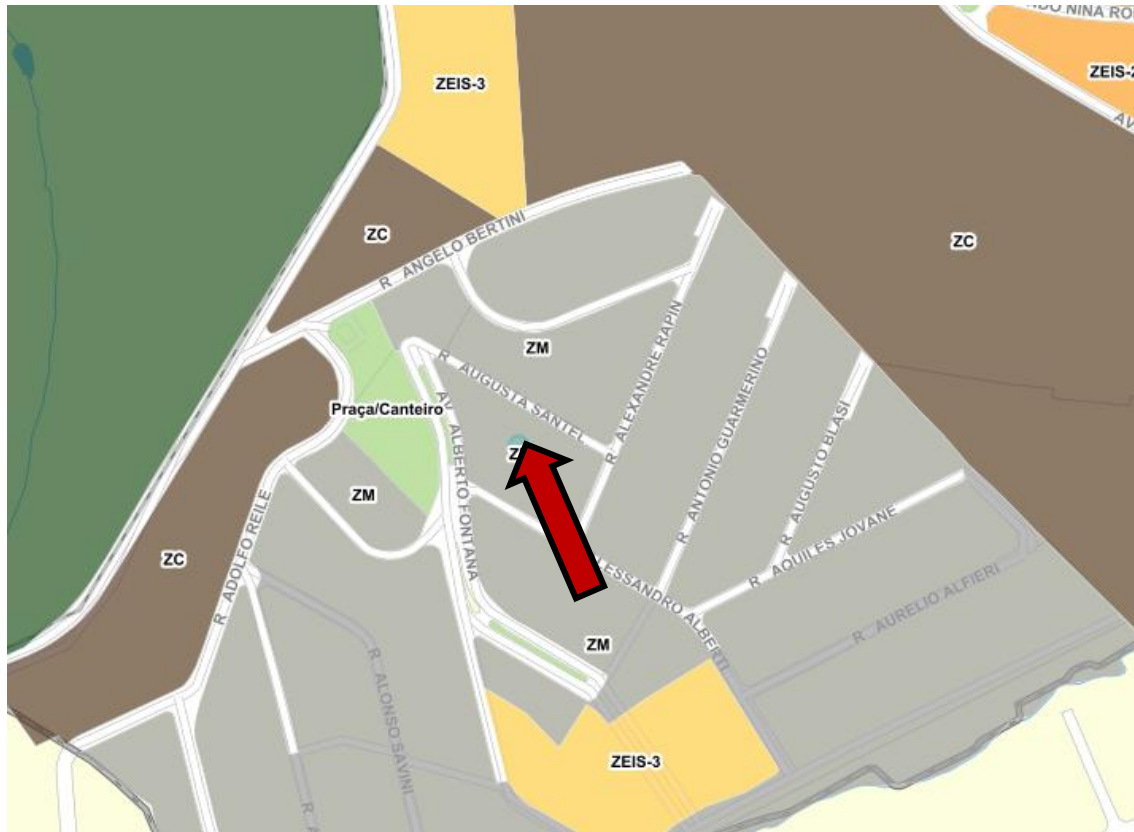


FIGURA 4 PLANTA DE ZONEAMENTO DE SÃO PAULO LEI 16.402/16

3.1 - CARATERÍSTICAS DA REGIÃO

A unidade autônoma in lide tem as seguintes características:

Conforme a [Lei Complementar n.º 16.402/2016 do município de São Paulo](#) o imóvel está localizado na zona classificada “Art. 11. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

I - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana ...”, apresentando as seguintes condições:

A- Aspectos Físicos e Condições Ambientais:

- Topografia em declive
- Meio urbano
- Local pouco arborizado



B- Melhoramentos Públicos:

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

C- Sistema Viário:

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

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

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

4- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

5- METODOLOGIA

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

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

O método ideal para a correta avaliação do imóvel seria o **método comparativo direto**, onde a composição de amostras representativas de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a



evidência disponível, para a sua validação como possível dado a ser utilizado em modelo de cálculo de homogeneização

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

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

6- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

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

7- DA AVALIAÇÃO

Não houve vistoria das áreas entremuros dos imóveis in lide que objetiva a reconhecimento do local e de suas respectivas condições, sendo realizada uma avaliação entretanto foi visualizado aos autos as áreas descritas a convecção do condomínio a fls. 22, verbis:

(d) UNIDADES PADRÃO 4C

Os apartamentos de nºs 14-C, 24-C, 34-C, 44-C, 54-C, 64-C, 74-C, 84-C, 94-C, 104-C, 114-C, 124-C e 134-C, que estarão localizados, respectivamente, no 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º e 13º pavimentos do Bloco 3, de fundos e à esquerda, dividindo-se do lado direito com os apartamentos de numeração final 3, na frente com o poço dos elevadores e sendo as demais divisas com as paredes externas do Bloco, para quem entrar no referido Bloco, apresentando, cada um:

área real total	78,702419m ²
área real de uso privativo	51,250000m ²
área real de uso comum no Bloco	12,426154m ²
área real de uso comum na projeção do terreno	15,026265m ²
fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do Bloco	0,006410256
fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do Conjunto	0,006114949

FIGURA 5 FLS. 22



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

8- DOS EXAMES

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

9- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

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

Localização:	R. Augusta Santel, 39 - Parque do Estado
Utilização:	Residencial
Idade:	40 anos e 11 meses – (Fonte https://cnpj.biz/53820122000190)
Área Privativa:	• 51,250000 51,250000 m ² - Fls. 22
Área Comum:	• 12,426154 m ² - Fls. 22
Área Total:	• 78,702419 m ² - Fls. 22
Fração Ideal:	• 0,006410256% - Fls.22
Descrição:	2 dormitórios, 1 banheiros, sala de estar, sala jantar, cozinha, área de serviço e circulação interna.
Classificação NBR 12.721:	Residencial de Até 16 pavimentos de padrão baixo – (R16-B)

9.1- Planta do imóvel in lide

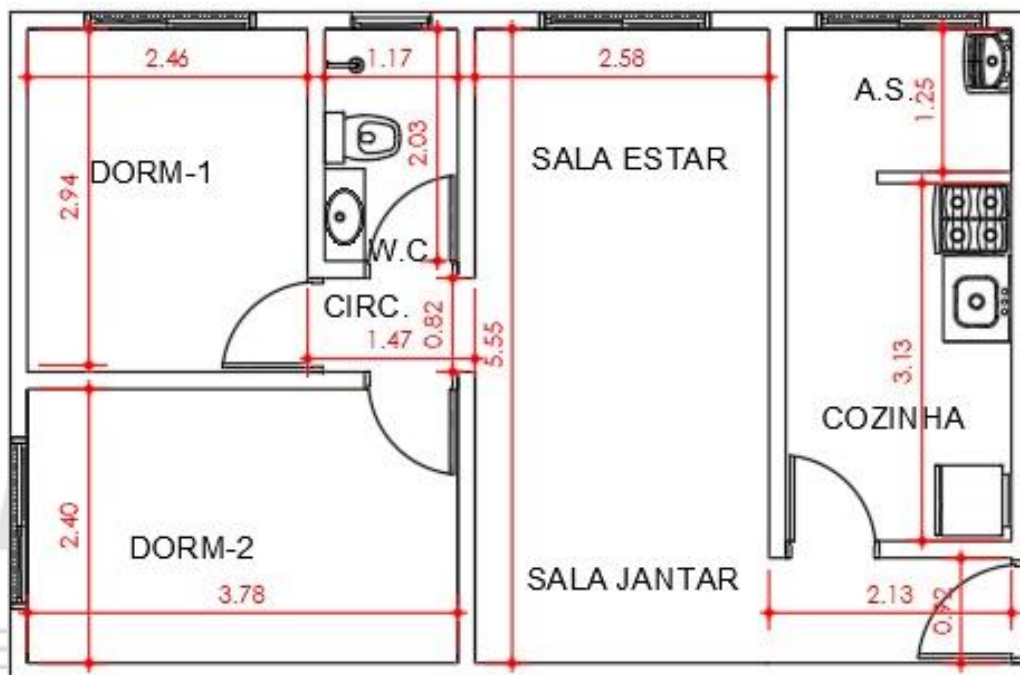


FIGURA 6 PROJETO DA UNIDADE IN LIDE FORNECIDA DURANTE DILIGÊNCIA EM UNIDADE ANÁLOGA

10- CONDIÇÕES DO IMÓVEL



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

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



Eng.º Andriey Storte
CREA 5062550620

11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 1 FACHADA DO CONDOMÍNIO AUTOR



IMAGEM 2 PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL IN LIDE

ENGENHARIA E PERÍCIA



13- ESTUDO DO IMÓVEL AVALIANDO

A avaliação do imóvel objetiva a obtenção de real valor no mercado imobiliário para o bem verificado, salientando-se que uma metodologia científica foi aplicada para a determinação do valor atribuído ao imóvel, conforme instruído por todas as partes pertinentes da norma ABNT NBR 14.653.

Para isso o Método Comparativo Direto com cálculo por meio de Tratativa por Inferência Estatística – (Anexo 1) para a obtenção do Valor de Mercado para Liquidação do bem. Para a consideração de padrão construtivo foi utilizado parâmetros sugeridos pelo IBAPE-SP.

13.1 – Método Avaliatório Aplicado

Neste caso, o método que define o valor de mercado é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato para a determinação mais atual de um bem. Logo, os dados de mercado necessários para utilização deste método são os valores de venda praticados no mercado da “microrregião”.

Portanto, a metodologia aplicada visou à tipologia do bem avaliando, da finalidade, da disponibilidade, qualidade, e quantidade de informações colhidas no mercado como se verá adiante neste laudo. A sua escolha tem como objetivo **retratar o comportamento de mercado por meio de modelo matemático estatístico** que suporta racionalmente o convencimento do valor apurado.

13.2 – Planejamento da Pesquisa

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

13.3 – Levantamento de Dados de Mercado – Valores de Liquidação

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

- A pesquisa de valores de liquidação de mercado de imóveis foi toda concentrada na microrregião determinada pelo Perito.
- Os imóveis avaliados basicamente são constituídos de boas paredes e cobertura, onde os acabamentos são irrelevantes e têm pouca importância nos preços de venda, porque os proprietários acabam fazendo, ao seu gosto, adaptações necessárias a seu conforto pessoal ao longo do tempo. Portanto, esses fatores não foram considerados na determinação do valor de liquidação médio procurado para o apartamento em estudos.
- Os valores de venda pesquisados são aqueles fixados e firmados em oferta apresentados ao público em meio de pesquisa digital, que representa valor de



liquidação praticados no mercado da mesma região e características, com localização similar.

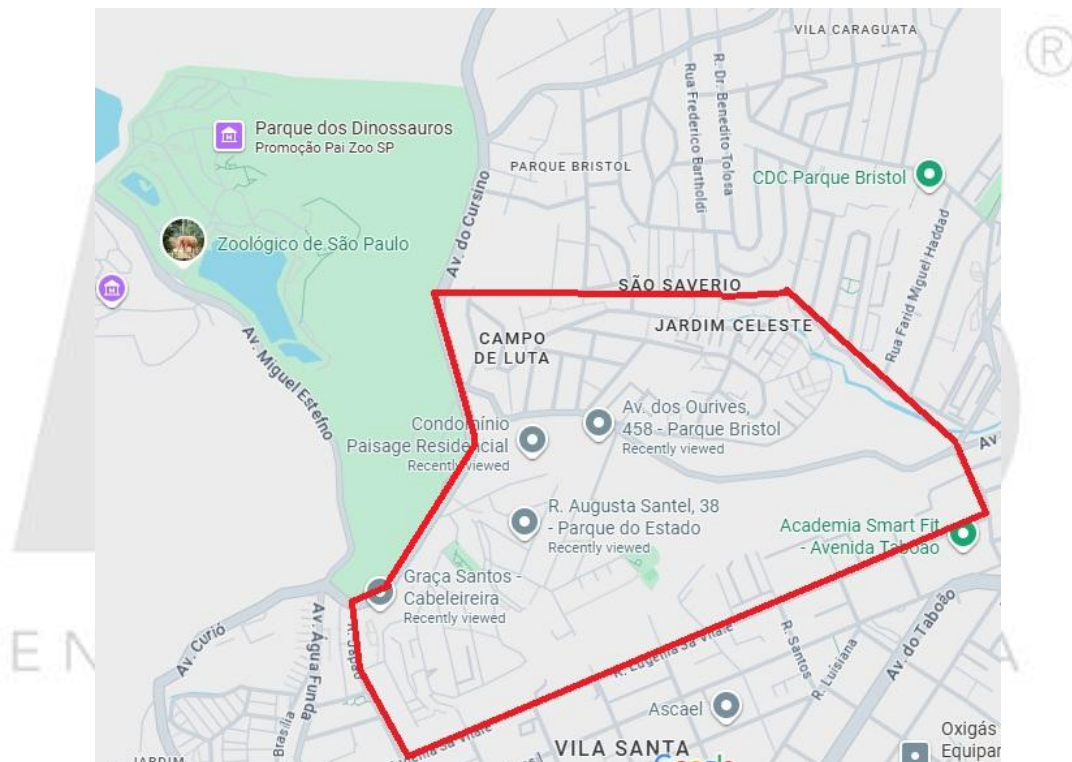
- Foram pesquisados imóveis do mercado imobiliário da região, estando cada um dos elementos coletados com todas as suas informações nas planilhas juntadas neste laudo.
- Todas as fontes foram identificadas e foram declinadas nas respectivas planilhas que constam deste laudo.

13.4 – Elementos

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

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

13.4.1 – Delimitações dos Bairros Estudados




13.4.2 – Dados dos Elementos Levantados

Item	Endereço	Bairro	Área Privativa (m²)	Quartos	W.C.	Vaga	Estado de Conservação	Valor Um. (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
1	R. Augusta Santel, 38	Jardim Celeste	54	2	1	1	Novo	4.204	227.000
2	Av. Alberto Fontana, 147	Jardim Celeste	55	2	1	0	Regular	5.727	315.000
3	R. Alessandro Alberti, 21	Jardim Celeste	55	2	1	1	Ruim	4.564	251.000
4	Av. Alberto Fontana, 220	Jardim Celeste	52	2	1	1	Regular	4.519	235.000
5	R. Artur Quellini, 69	Cursinho	52	2	1	1	Ruim	4.135	215.000
6	R. Augusta Santel, 38	Jardim Celeste	54	2	1	1	Ruim	4.167	225.000
7	R. Antônio Guarmerino, 139	Jardim Celeste	60	2	1	1	Novo	4.500	270.000
8	R. Alessandro Alberti, 208	Jardim Celeste	52	2	1	1	Regular	4.712	245.000
9	Av. dos Ourives , 330	Jardim Celeste	51	2	1	2	Novo	6.471	330.000
10	Av. dos Ourives , 480	Jardim Celeste	62	2	1	1	Novo	4.790	297.000
11	Av. dos Ourives , 111	Jardim Celeste	50	2	1	2	Regular	5.300	265.000
12	AV. do Cursino, 6607	Jardim Celeste	72	3	2	2	Novo	6.250	450.000
13	AV. do Cursino, 6115	Jardim Celeste	46	2	1	1	Novo	10.761	495.000
14	R. Ângelo Bertini, 303	Jardim Celeste	58	2	1	1	Regular	5.690	330.000
15	R. Ângelo Bertini, 111	Jardim Celeste	74	2	1	1	Novo	5.811	430.000
16	R. Ângelo Bertini, 200	Jardim Celeste	53	2	1	1	Ruim	4.340	230.000
17	R. Aquiles Jovane, 137	Jardim Celeste	48	2	1	1	Regular	5.000	240.000
18	R. Aquiles Jovane, 77	Jardim Celeste	52	2	1	1	Novo	4.423	230.000
19	R. Aquiles Jovane, 109	Jardim Celeste	50	2	1	1	Ruim	6.000	300.000
20	R. Augusto Blasi, 80	Sacomã	56	2	1	1	Novo	4.732	265.000
21	R. Augusto Blasi, 49	Sacomã	56	2	1	1	Regular	5.338	298.900
22	R. N. Srª da Moradia, 12	Jardim São Savério	50	2	1	0	Regular	3.000	150.000
23	Av. dos Ourives , 325	Cursinho	49	2	1	1	Regular	5.714	280.000
24	Av. dos Ourives , 903	Jardim São Savério	44	2	1	1	Novo	6.136	270.000
25	Av. dos Ourives , 780	Ipiranga	37	2	1	1	Novo	6.757	250.000
26	R. Raimundo Nina Rodrigues, 179	Jardim São Savério	45	2	1	1	Ruim	3.556	160.000
27	Av. dos Ourives , 560	Jardim São Savério	63	3	1	1	Regular	3.952	249.000
28	Av. dos Ourives , 530	Jardim São Savério	69	2	2	1	Regular	4.565	315.000
29	R. Ângelo Bertini , 253	Jardim Celeste	69	3	2	2	Regular	6.522	450.000
30	R. Ângelo Bertini , 253	Jardim Celeste	71	2	2	1	Novo	7.183	510.000
31	R. Ângelo Bertini , 253	Jardim Celeste	71	3	2	2	Novo	7.183	510.000
32	R. Ângelo Bertini , 253	Jardim Celeste	71	3	2	2	Novo	8.803	625.000
33	R. Alexandre Rapin, 245	Sacomã	65	3	2	1	Regular	4.923	320.000
34	Av. dos Ourives , 530	Jardim São Savério	64	3	1	1	Regular	4.186	267.900
35	Av. dos Ourives , 560	Jardim São Savério	63	3	1	1	Regular	5.397	340.000
36	R. Alfredo Jorel, 195	Jardim Celeste	121	3	2	1	Ruim	4.545	550.000
37	R. André Pujos, 57	Jardim Celeste	121	3	3	1	Regular	4.421	535.000
38	R. André Pujos, 57	Jardim Celeste	121	3	2	1	Novo	6.198	750.000
39	R. Augusta Santel, 296	Jardim Celeste	82	2	1	1	Ruim	3.780	310.000
40	R. Ângelo Bertini, 111	Jardim Celeste	85	2	2	1	Ruim	4.471	380.000

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



13.4.3 – Fonte dos Elementos Levantados

Item	Fonte
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-54m2-id-2830110022/?source=ranking%2Crp
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-55m2-id-2823719738/?source=ranking%2Crp
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-quadra-poliesportiva-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-55m2-id-2779973645/?source=ranking%2Crp
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-52m2-id-2811995115/?source=ranking%2Crp
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-cursino-zona-sul-sao-paulo-sp-52m2-id-2803726311/
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-53m2-id-2828368890/
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-60m2-id-2651481315/
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-52m2-id-2502401415/?source=ranking%2Crp
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-51m2-id-2725801734/
10	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-parque-bristol-zona-sul-sao-paulo-sp-62m2-id-2544633915/
11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-50m2-id-2550928815/
12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-72m2-id-2448378684/?source=ranking%2Crp
13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-sp-46m2-id-2811046016/
14	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-58m2-id-2696295676/?source=ranking%2Crp
15	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-74m2-id-2727634645/?source=ranking%2Crp
16	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-cursino-zona-sul-sao-paulo-sp-53m2-id-2824016632/
17	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-48m2-id-2799796425/
18	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-sacoma-zona-sul-sao-paulo-sp-52m2-id-2782001321/
19	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-50m2-id-2567970379/?source=ranking%2Crp
20	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-sacoma-zona-sul-sao-paulo-sp-56m2-id-2567600058/
21	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-sacoma-zona-sul-sao-paulo-sp-56m2-id-2677164130/
22	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-50m2-id-2828372269/
23	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-cursino-zona-sul-sao-paulo-sp-49m2-id-2824017221/
24	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-44m2-id-2828371967/
25	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-sp-37m2-id-2710773551/?source=ranking%2Crp
26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-45m2-id-2781069521/
27	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-63m2-id-2804733542/
28	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-69m2-id-2607582856/?source=ranking%2Crp
29	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-69m2-id-2753095194/?source=ranking%2Crp
30	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-71m2-id-2735016662/?source=ranking%2Crp
31	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-71m2-id-2622806814/?source=ranking%2Crp
32	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-71m2-id-2595236355/?source=ranking%2Crp
33	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-sacoma-zona-sul-sao-paulo-sp-65m2-id-2816558741/?source=ranking%2Crp
34	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-64m2-id-2674520517/?source=ranking%2Crp
35	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-sao-saverio-zona-sul-sao-paulo-sp-61m2-id-2818908814/?source=ranking%2Crp
36	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-121m2-id-2660055421/
37	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-parque-bristol-zona-sul-sao-paulo-sp-121m2-id-2786136228/
38	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-121m2-id-2638560078/
39	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-82m2-id-2730572420/
40	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-academia-jardim-celeste-zona-sul-sao-paulo-sp-85m2-id-2671020841/?source=ranking%2Crp



13.4.4- Mapa de Amostras



13.5 – Tratamento de Dados

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

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

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

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

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

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



13.5.1 - Identificação das Variáveis do Modelo de Regressão

13.5.1.1 - Variável Dependente

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

13.5.1.2 - Variáveis Independentes

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

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

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

14- CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Avaliação do de liquidação do imóvel avaliando.

14.1.1 - Modelo: Utilizado o programa SISDEA

Modelo do SisDEA

Autor:	Andriey Storte
Modelo:	1015282-23.2021.8.26.0003
Data de criação:	27/08/2025
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos



Descrição do modelo:

VALOR de LIQUIDAÇÃO da unidade autônoma n.º apartamento n.º 24-C pertencente ao Conjunto Residencial Jardim Celeste II sito à R. Augusta Santel, 39 - Parque do Estado, São Paulo - SP, 04195-120 Brasil, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

14.1.2 – Data de referência:

27 de Agosto de 2025.

14.1.3 - Informações Complementares:

Dados do modelo:	40
Dados utilizados:	27
Variáveis do modelo:	6
Variáveis utilizadas:	5

14.1.4 - Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,93690775	0,920977015
Coef. de determinação	0,877796133	0,848198662
Desvio padrão	1,45202E-05	503,3548162
Normalidade:	[66,88, 100]	

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9369078 / 0,9209770
Coefficiente de determinação:	0,8777961
Fisher - Snedecor:	39,51
Significância do modelo (%):	0,00

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

O “coeficiente de correlação” do modelo adotado é igual a “0,9209770” significando que a probabilidade da variação do “**Valor unitário**” estimado para o imóvel avaliado **é explicada** pela função de regressão em 92,09% em relação aos atributos e variáveis considerados.

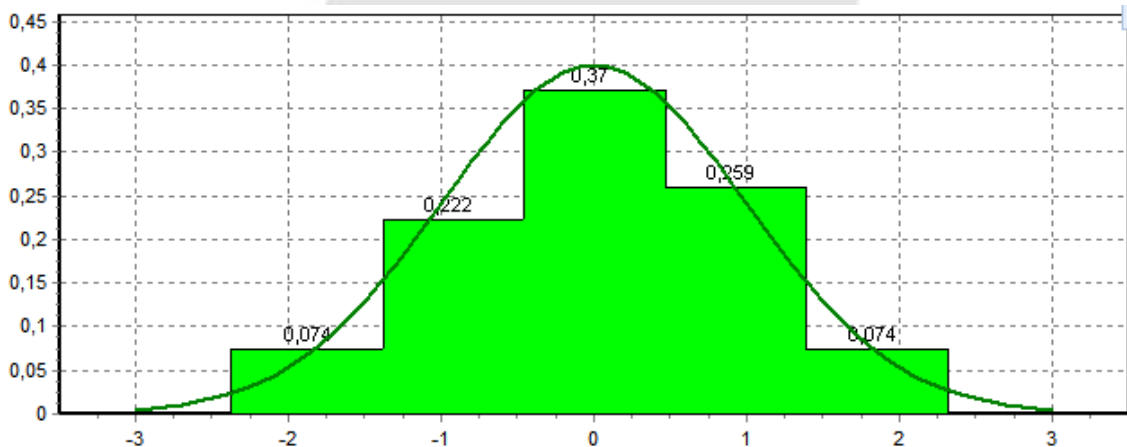


A “significância do modelo” é de 0,01 ou 1,00%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (39,51).

14.1.5 - Normalidade dos resíduos:

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

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



14.1.6 - Outliers do modelo de regressão:

Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos, estão dentro do padrão admissível em até 5% do total amostral. No presente caso não ocorreram outliers, não sendo admitidos pontos atípicos, que seriam os pontos amostrais além da linha vermelha no gráfico seguinte.:

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



14.1.7 - Análise da variância

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	3,3318E-08	4	8,329E-09	39,50676
Não explicada	4,6384E-09	22	2,108E-10	
Total	3,7956E-08	26		

14.1.8 – Equação de regressão

A função de regressão obtida para o modelo, após a realização dos testes estatísticos, que mostrou melhor ajuste aos pontos amostrais e que infere o valor de mercado e a formação de valor do imóvel procurado é apresentada a seguir:

Equação de regressão:

$$1/\text{Valor unitário} = +0,0002891055186 - 0,005392017179 / \text{Área privativa} + 8,974606882E-05 / \text{Banheiros} - 4,171107499E-05 * \text{Vagas de garagem} - 3,755429642E-06 * \text{Estado de conservação}^2$$

14.1.9 – Resultado da avaliação

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

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área privativa	51,25	Não
Banheiros	1,00	Não
Vagas de garagem	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não

Se inserindo os dados:

$$1/\text{Valor unitário} = +0,0002891055186 - 0,005392017179 / 51,25 + 8,974606882E-05 / 1 - 4,171107499E-05 * 1 - 3,755429642E-06 * 1^2$$

Temos:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.162,56	2,79%	
Valor Médio	4.282,05	-	III
Valor Máximo	4.408,61	2,96%	



14.1.10 – Resultado estatístico

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	37,00	121,00	84,00	64,11
Banheiros	1,00	3,00	2,00	1,37
Vagas de garagem	1,00	2,00	1,00	1,22
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,07
Valor unitário	3.780,00	8.803,00	5.023,00	5.116,56

Resultados RL	
▲ Dados e Variáveis	
Dados/Considerados	40 / 27
Variáveis/Consideradas	6 / 5
Graus de Liberdade	21
Grau Fundamentação	■ Grau II
▲ Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9369 / 0,9210
Determinação	1 - 0,8778 / 0,8482
R2 Ajustado	1 - 0,8556 / 0,8206
▲ Testes de Hipóteses	
F Calculado	39,51
Significância Modelo	0,00%(0,00000)
Grau Fundamentação	■ Grau III
D Calculado	
Durbin Watson	
▲ Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrões:	66% [68%]
-1,64 e +1,64 desvios p:	88% [90%]
-1,96 e +1,96 desvios p:	100% [95%]
▲ Diversos	
Desvio Padrão	1,452E-05
Outliers do Modelo	0 (0,00%)
Método de Cálculo	Geral

14.1.11 – Teste de hipóteses

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área privativa	0,02	0,01	0,03	-0,01	-4,82	0,01	1/x
Banheiros	0,83	0,33	1,00	0,00	4,91	0,01	1/x
Vagas de garagem	1,22	1,00	2,00	0,00	-5,22	0,00	x
Estado de conservação	4,89	1,00	9,00	0,00	-3,50	0,20	x ²
Valor unitário	0,00	0,00	0,00	0,00	17,58	0,00	1/y



14.1.12 – Variáveis

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

14.1.13 – Correlações

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

14.1.13.1 – Correlações parciais isoladas:

Variável	Aliás	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,72	-0,09	0,29	-0,20
Banheiros	x2	0,72	0,00	-0,35	-0,02	0,34
Vagas de garagem	x3	-0,09	-0,35	0,00	0,42	-0,74
Estado de conservação	x4	0,29	-0,02	0,42	0,00	-0,69
Valor unitário	y	-0,20	0,34	-0,74	-0,69	0,00

14.1.13.2 – Correlações parciais influência:

Variável	Aliás	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,88	0,50	0,21	0,72
Banheiros	x2	0,88	0,00	0,40	0,33	0,72
Vagas de garagem	x3	0,50	0,40	0,00	0,24	0,74
Estado de conservação	x4	0,21	0,33	0,24	0,00	0,60
Valor unitário	y	0,72	0,72	0,74	0,60	0,00

ENGENHARIA E PERÍCIA



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

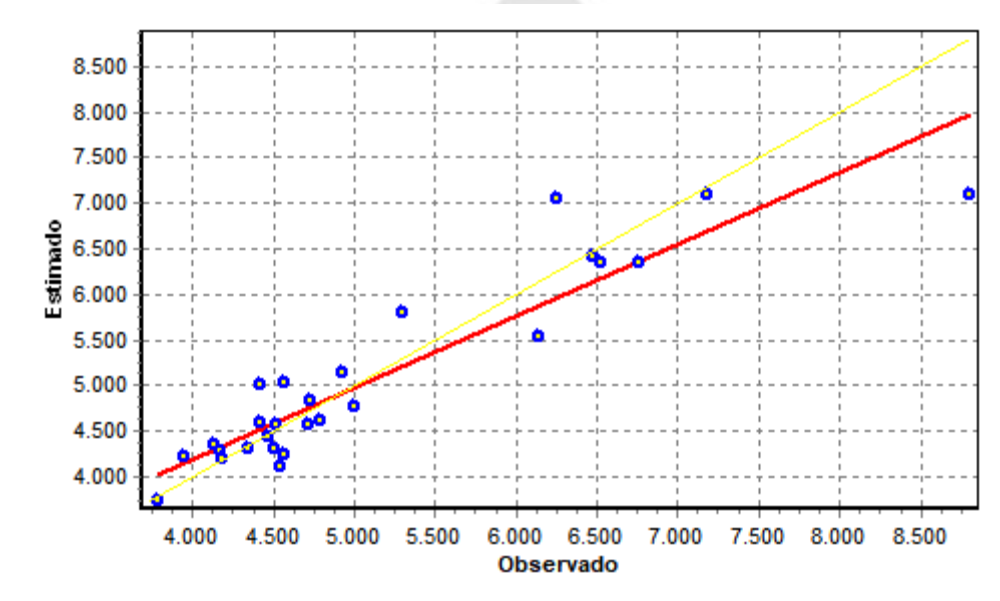
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	0,00021900	0,00023500	-0,00001600	-7,4130%	-1,118606	0,03792200
4	0,00022100	0,00021800	0,00000300	1,2932%	0,197087	0,00056500
5	0,00024200	0,00023000	0,00001200	5,0222%	0,836459	0,02535200
6	0,00024000	0,00023400	0,00000600	2,6868%	0,444064	0,00624800
7	0,00022200	0,00023200	-0,00001000	-4,5133%	-0,690737	0,00870400
8	0,00021200	0,00021800	-0,00000600	-2,9224%	-0,427133	0,00265200
9	0,00015500	0,00015600	-0,00000100	-0,8860%	-0,094291	0,00082200
10	0,00020900	0,00021600	-0,00000800	-3,6430%	-0,523779	0,02547700
11	0,00018900	0,00017300	0,00001600	8,5393%	1,109620	0,17485000
12	0,00016000	0,00014200	0,00001800	11,3322%	1,248717	0,10282700
16	0,00023000	0,00023200	-0,00000100	-0,5356%	-0,084996	0,00024300
17	0,00020000	0,00021000	-0,00001000	-4,8926%	-0,673897	0,01048700
18	0,00022600	0,00020000	0,00002600	11,6952%	1,821045	0,15300800
20	0,00021100	0,00020700	0,00000400	2,0213%	0,294178	0,00500500
24	0,00016300	0,00018100	-0,00001800	-10,9363%	-1,227477	0,08879800
25	0,00014800	0,00015800	-0,00001000	-6,4981%	-0,662305	0,11501800
27	0,00025300	0,00023700	0,00001700	6,5229%	1,136709	0,03102100
28	0,00021900	0,00019900	0,00002000	9,1106%	1,374465	0,09572300
29	0,00015300	0,00015700	-0,00000400	-2,6494%	-0,279770	0,00677100
31	0,00013900	0,00014100	-0,00000200	-1,1464%	-0,109918	0,00078800
32	0,00011400	0,00014100	-0,00002700	-23,9582%	-1,874358	0,22919700
33	0,00020300	0,00019400	0,00000900	4,3502%	0,608569	0,02328400
34	0,00023900	0,00023800	0,00000100	0,4282%	0,070455	0,00013100
36	0,00022000	0,00024400	-0,00002400	-10,8752%	-1,647909	0,20378500
37	0,00022600	0,00021800	0,00000800	3,7434%	0,583134	0,03622600
39	0,00026500	0,00026800	-0,00000300	-1,1637%	-0,212016	0,00449200
40	0,00022400	0,00022500	-0,00000100	-0,6317%	-0,097309	0,00048700

A2S
ENGENHARIA E PERÍCIA

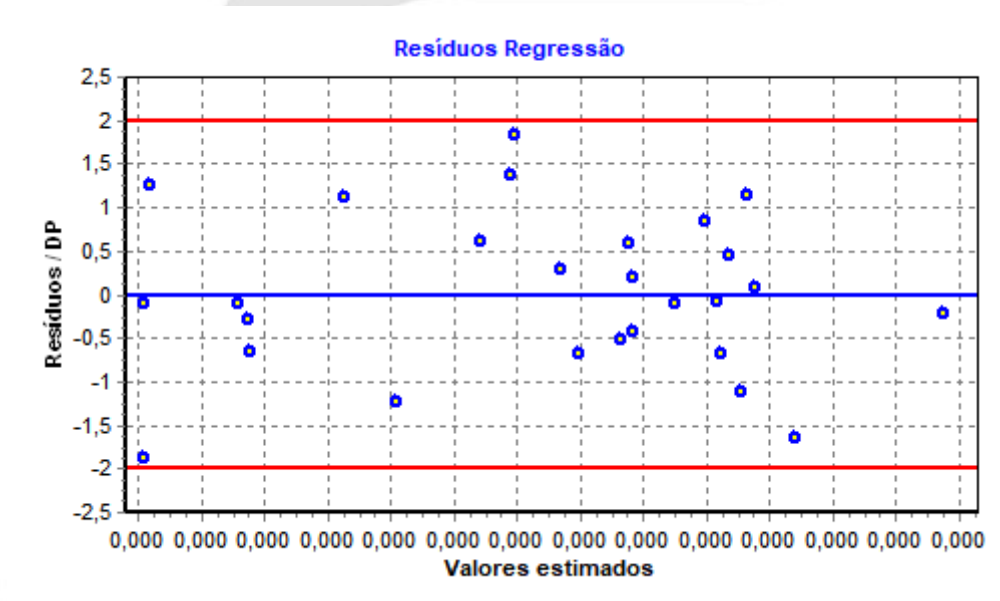


14.1.14 – Comportamento Gráfico das Amostras

- Gráfico de Aderência - Regressão Linear

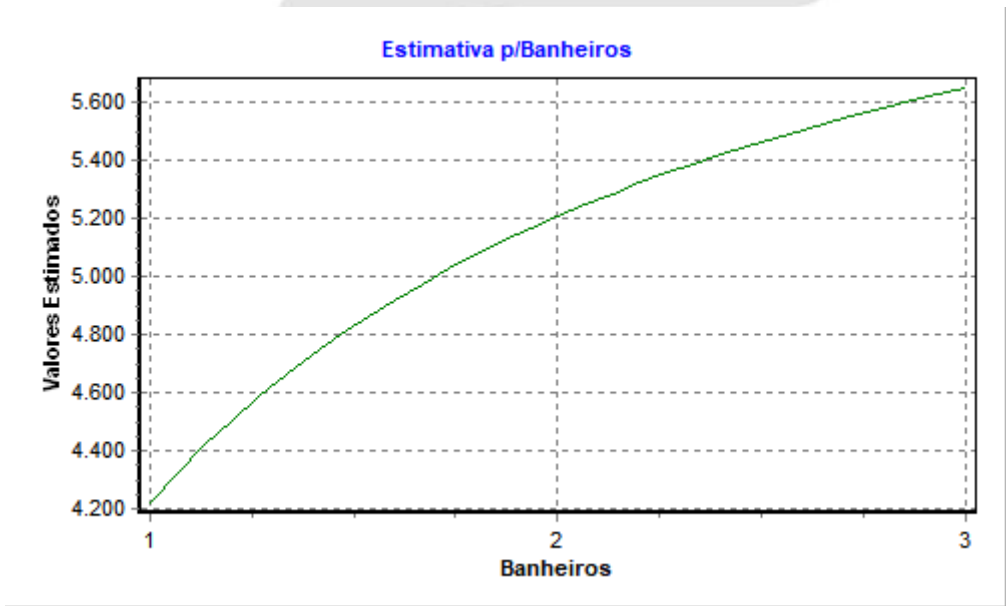
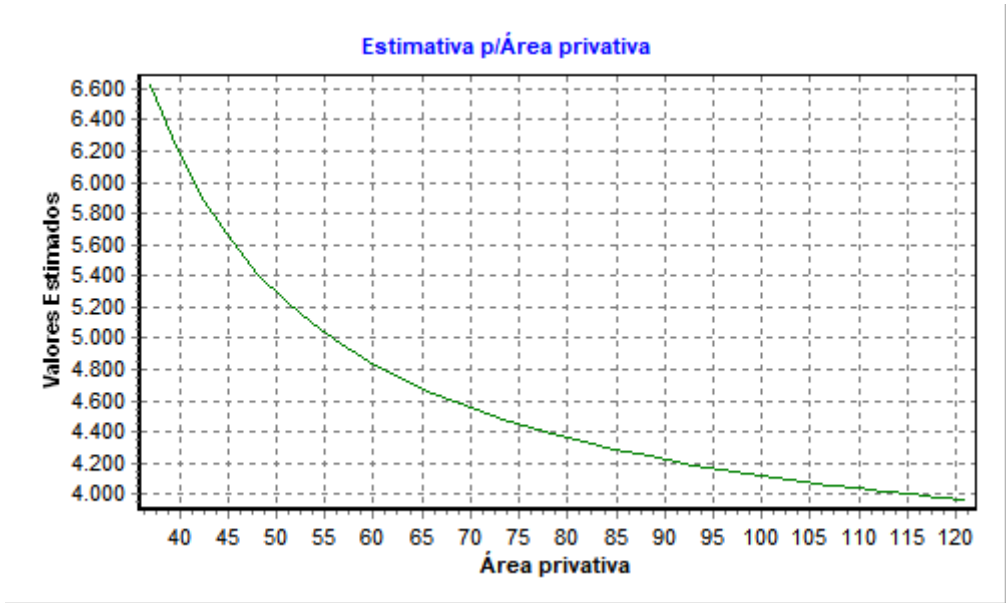


- Gráfico de resíduos - Regressão Linear

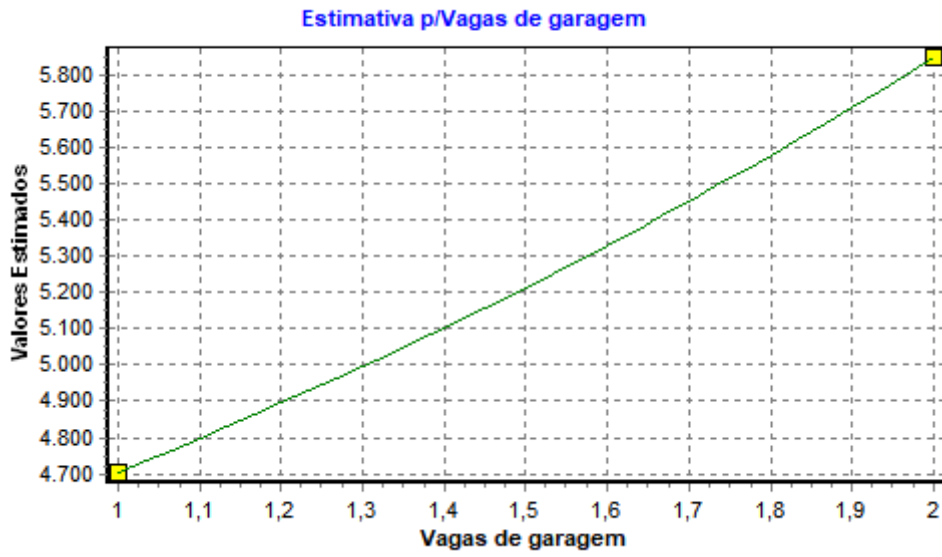




14.1.15 – Gráficos de elasticidade da função no ponto médio



ENGENHARIA E PERÍCIA





14.1.16 – Tabela de fundamentação – ABNT NBR 14653-2

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



14.3 - Cálculo do Valor do Imóvel

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{Valor Total} = (51,25 \times 4.282,06) + 1\%$$

$$\text{Valor Total} = 219.455,95 + 1\%$$

$$\text{Valor Total} = \text{R\$ } 221.650,51$$

15- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Atendendo o critério de especificação instruída pela norma de referência ABNT NBR 14653-2, mediante o método de inspeção adotado e fundamentado com os levantamentos e estudos realizados, assim como tudo que fora evidenciado e documentado no relatório fotográfico.

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

ENGENHARIA E PERÍCIA



16- CONCLUSÃO

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

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

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

R\$ 220.000,00 – (DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)

17- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

ENGENHARIA E PERÍCIA

**18- ENCERRAMENTO**

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO, que foi impresso no anverso frontal de 28 - (VINTE E OITO) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 27 de AGOSTO de 2025

Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte

CREA/SP: 5062550620

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

DIRETOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98.