



Andriey Augusto Galvão de Souza Storte  
Engenheiro Civil

EXM<sup>o</sup> SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 08<sup>a</sup> VARA CÍVEL DE SANTOS - ESTADO  
FEDERADO DE SÃO PAULO

SAC FISTIS.17.00120562-4 31/08/17 13:17:39

Processo: 0013796-51.2005.8.26.0562  
Classe: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
Assunto: Sistema Financeiro da Habitação  
Exequente: Banco Bradesco S A  
Executado: Marco Antonio Semenov Alves e Andreia Cristina Sizoti Vassao Semenov

ANDRIEY AUGUSTO GALVÃO DE SOUZA STORTE, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de V.Ex<sup>a</sup> requerer a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR IMOBILIÁRIO, do imóvel residencial n.º81 do Bloco "A" - (edifício Igor) Condomínio Edifícios Igor e Ingrid Andorinhas, localizado à Rua Comendador Martins, nº 349 - Encruzilhada, Santos - SP, CEP 11015-531, conforme instruído pela ABNT NBR 14.653.

Santos, 30 de agosto de 2017.

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

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

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



## LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Engenheiro Civil **Andriey Augusto Galvão de Souza Storte**, com matrícula no Crea n.º 5062550620 foi nomeado pela 06ª Vara Civil de Santos como perito no processo n.º 0013796-51.2005.8.26.0562, assim desempenhando as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

### 1- HISTÓRICO

Ao sétimo dia do mês de junho do ano de dois mil e dezessete, o engenheiro acima designado vistoriou o imóvel e cercanias para obter dados para elaboração de LAUDO DE VALOR IMOBILIÁRIO.

### 2- OBJETIVO:

O Laudo Técnico de Vistoria, tem como objetivo realizar a averiguação determinada pelo Juízo conforme consta de fls. 178/180, *verbis*:

#### DECISÃO

Processo Físico n.º	0013796-51.2005.8.26.0562
Classe - Assunto	Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema Financeiro da Habitação
Requerente	Banco Bradesco S A
Requerido	Marco Antonio Semenov Alves e outro

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a) **Joel Birello Mandelli**

Vistos

O acórdão de fls. 178/180 determinou a avaliação do imóvel por cento.

Para o mister, nomeio o engenheiro Andriey Storte.

Fixo os honorários provisionais em R\$ 1.000,00 (mil reais), a serem antecipados pelo autor, no prazo de dez dias. Após, intime-se o perito para o início dos trabalhos. Laudo em 30 (trinta) dias.

LIBERADO NOS AVIÇOS EM 13/10/2016 ÀS 15:32.  
JUIZ JOEL BIRELLO MANDELLI, liberado nos aviços em 13/10/2016 às 15:32.  
liberado nos aviços em 13/10/2016 às 15:32.



267

A unidade autônoma não foi vistoriada em suas dependências entremuros, pois, entrada do perito ao imóvel não foi franqueada por ocasião da diligência, sendo realizada uma verificação das informações contidas nos auto e das áreas comuns do condomínio, sendo acompanhada:

Nome	Função	Documento
José Lima da Silva	Zelador	RG: 732.414

### 3- LOCALIZAÇÃO

A unidade autônoma n.º81 do Bloco "A" – (edifício Igor) Condomínio Edifícios Igor e Ingrid Andorinhas, localizado à Rua Comendador Martins, nº 349 - Encruzilhada, Santos - SP, CEP 11015-531.

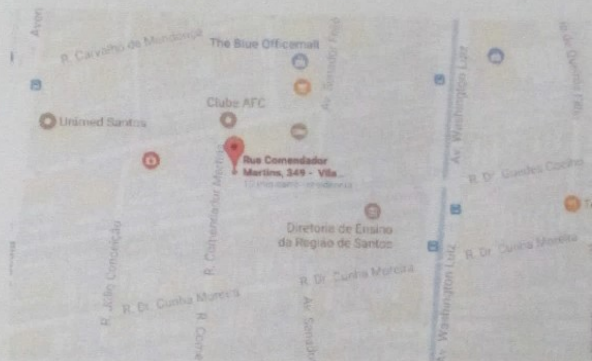


FIGURA 1 LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO - (GOOGLEMAPS)



FIGURA 2 FACHADA DO IMÓVEL







FIGURA 3 LOCALIZAÇÃO NO MAPA DO MUNICÍPIO DE SANTOS

### 3.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Conforme a Lei Complementar n.º 730 do município de Santos o imóvel está localizado na zona classificada "ZO - Zona da Orla - área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo ao aprumo ou a substituição dos prédios em desaprumo", apresentando as seguintes condições:

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

- Topografia plana
- Meio urbano
- Local 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



- 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- METODOLOGIA

Para o presente trabalho, elegeu-se o Método Comparativo Direto com Tratativa por Inferência Estatística consoante previsto na ABNT NBR 14.653 Parte 1 (2001) –Avaliação de bens - Procedimentos Gerais e na ABNT NBR 14.653- Parte 2 (2011) Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para tanto, foram realizadas pesquisas na região e circunvizinhas do município, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares em oferta na mesma região geo-econômica na qual se localiza o objeto da avaliação, visando a determinação do valor de locação do mercado.

#### 5- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a avaliação: Câmera digital da marca Canon modelo EOS DS126231 de 8,0 megapixel, uma trena metálica de 8m e trena laser STANLEY modelo TLM 99.



A vistoria do imóvel foi realizada, objetivou o reconhecimento do local, do entorno e circunvizinhança, com a obtenção de dados para análise da região. Tais dados são imprescindíveis para avaliação mercadológica e apuração do real valor de liquidação do imóvel em questão.

Analisado os dados constante dos autos uma vez que a entrada do perito ao imóvel não foi franqueada por ocasião da diligência, tal que, foi realizada um estudo indireto do bem para a determinação de elementos comparativos para a elaboração do laudo.

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

## 7- DOS EXAMES

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de 20 de agosto de 2017 à 30 de agosto de 2017.

### 7.1 - DADOS IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS

Matrícula: 37.963 Folia: 01

Santos, 18 de agosto de 1997

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** - 1 APARTAMENTO sob nº 81, localizado no 8º andar ou 9º pavimento, do Edifício "Igor" Bloco A, parte integrante do CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS "IGOR" e "INGRID", que recebeu o nº 349 da Rua Comendador Martins, confronta na frente com o hall de circulação do pavimento por onde tem duas entradas e apartamento tipo "07", do lado direito com o apartamento tipo "02", do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio e nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Comendador Martins, tendo a área útil de 100,800 m<sup>2</sup>. Área comum de 41,166 m<sup>2</sup>, no total de 141,966 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno e demais coisas de uso comum, a fração ideal de 1,0795% do todo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 07, na matrícula nº 725, desta Serventia. **PROPRIETÁRIA:** - MAGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 51.781.995/0001-06, com sede em Santos - SP., à Rua Governador Pedro de Toledo, nº 35. **REGISTRO ANTERIOR:** - matriculado sob nº 725 em 14 de novembro de 1.989, nesta Serventia. Santos, 18 de agosto de 1.997.

Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza - Oficial Substituto.

FIGURA 4 REGISTRO DO IMÓVEL FORNECIDO PELA AUTORA



### 8- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Localização:	Rua Comendador Martins, nº 349 - Encruzilhada, Santos - SP, CEP 11015-531
Utilização:	Edificação Vertical – Multifamiliar (figura-2)
Unidade:	Unidade n.º 81 localizada no 9º pavimento da edificação
Idade da edificação:	28 anos – (Conforme informado nos autos na fls. 18)
Área Privativa:	100,800m <sup>2</sup>
Área Total:	141,966m <sup>2</sup>
Vagas:	1 Vaga indeterminada, demarcada na garage coletiva
Elevadores:	1 elevador social e 1 elevador de serviço
N.º de Pavimentos:	10 pavimentos
Disposição:	2 Quartos – (1 suite e 1 sócial), 1 Banheiro Sócial, 1 Sala de Estar, 1 Varanda, 1 Cozinha, 1 Banheiro de Serviço e 1 Área de Serviço
Investimentos Internos:	Sem acesso ao imóvel.
Estrutura:	ERCA – Estrutura Reticular de Concreto Armado
Vedações:	Alvenaria

Tabela 1 Características do Imóvel

### 9- CONDIÇÕES DO IMÓVEL

De acordo com a Tabela de Ross-Heidecke o condomínio apresenta um padrão D de estado de conservação, ou seja, apresenta uma deterioração pela ação do tempo condizente com a idade da edificação de suas áreas comuns, com necessidades de reparos nos pontos que apresentam infiltração que podem ser colocadas como situações pontuais, com carência de reparos, como instruído pela ABNT NBR 5.674 – Manutenção de edificações.



### Tabela de Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

FIGURA 5 TABELA DE ROSS-HEIDECHE PARA CLASSIFICAÇÃO DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

#### 10- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O apartamento está localizado em uma área residencial, com comércio e condução. A rua é pavimentada, com iluminação pública e sistema de esgoto, localizado no bairro do Campo Grande no município de Santos-SP.

Na região estão localizados: colégio, bancos e comércios locais como padarias e restaurantes. Em resumo a área circundante ao imóvel conta com um sistema de infraestrutura desenvolvido, policiamento e uma vizinhança de médio poder aquisitivo.

#### 11- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Como a entrada na unidade autônoma não foi autorizada imagens de referência de imóvel similar foram utilizadas, sendo aproveitada como fonte fotografias de imobiliária local com anuncio na internet no site:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-70m2-aluguel-RS1600-id-78650278/>





2023  
J



IMAGEM 1 DORMITÓRIO



IMAGEM 2 BANHEIRO SOCIAL







IMAGEM 3 COZINHA



IMAGEM 4 ÁREA DE SERVIÇO

## 12- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Atendendo o critério de especificação sugerido pelo IBAPE/SP, 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**

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

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





### 13- ESCLARECIMENTOS

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 Inferência Estatística para a obtenção do Valor de Mercado para Liquidação do bem, através da equação:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+9.598289699-0.1711838301 * \text{Índice Oferta (1=Pronto)} - 650.9575492 / \text{Índice Fiscal} - 0.07819924277 * \text{Dormitórios} + 0.03910315834 * \text{Suites} - 0.8005706444 / \text{Vagas de garagem} + 30.72940067 / \text{Área privativa})}$$

1. **ÍNDICE DE OFERTA** – Unidade pronta aumenta o valor
2. **ÍNDICE FISCAL** - O valor aumenta com um índice fiscal maior
3. **DORMITÓRIOS** - O valor aumenta com o número de quartos.
4. **SUITES** - O valor aumenta com o número de suítes.
5. **VAGAS DE GARAGEM** - O valor aumenta com o número de vagas.
6. **ÁREA PRIVATIVA** - O valor aumenta com área maior.

#### 13.1- CÁLCULO DE VALORES

Substituindo na equação tem-se o seguinte Valor Médio:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+9.598289699-0.1711838301 * 1 - 650.9575492 / 1.659,00 - 0.07819924277 * 2 + 0.03910315834 * 1 - 0.8005706444 / 1 + 30.72940067 / 100,8)}$$

Valor Unitário = R\$ 4.375,40

Valor Mínimo (-10%) = R\$3.937,86

Valor Máximo (+10%) = 4.812,94

Devido ao fato de não haver informações de degradação da unidade autônoma assim como informações e melhorias/benfeitorias do condomínio não será aplicado uma depreciação do bem.



$$\text{Valor unitário} = 4.375,40 - 0,00\% = \text{R\$ } 4.375,40$$

$$\text{Valor imóvel} = (\text{VUL} \times \text{Área}) + 1\%$$

$$\text{Valor imóvel} = (4.375,40 \times 100,8) + 1\% = \text{R\$ } 445.450,72$$

#### 14- CONCLUSÃO

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

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 atinge o montante na data base de agosto de 2017 de R\$ 445.450,72, sendo sugerida tal importância para liquidação do imóvel.

**Valor de Liquidação do Imóvel R\$ 445.500,00**

Vale colocar que existe uma margem de negociação com a redução de 10% do bem.

#### 15- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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



ANEXO 1 - TABELA DE AMOSTRAS

Endereço	Bairro	Índice de Oferta	Índice Fiscal	Dormitórios	Suítes	Banheiros	Nº Vagas	Área Privativa	Valor m²
R MARCONDE DE FARFAS	CAMPO GRANDE	1	1630	1	1				
R MARCONDE DE FARFAS	CAMPO GRANDE	1	1630	2	2	1	2	110,00	5.347,19
R CASTRO ALVES	EMBARE	0	2648	2	2	2	2	150,00	8.235,68
R CASTRO ALVES	EMBARE	0	2648	3	3	3	2	400,00	10.433,93
R TAPURA DE MIRANDA	BOQUEIRAO	0	3688	4	4	4	3	486,15	10.424,58
R VOLUNTARIO SANTISTA	BOQUEIRAO	0	3736	5	5	6	4	482,00	7.421,89
R MARECHAL FLORIANO PEIXOTO	POMPEIA	0	3035	2	2	2	2	79,83	12.665,96
R MARECHAL FLORIANO PEIXOTO	POMPEIA	0	3035	2	2	2	1	83,89	12.734,58
R MARECHAL FLORIANO PEIXOTO	POMPEIA	0	3035	2	2	2	1	175,93	14.454,60
R LUIS DE CAMOES	ENCRUZILHADA	0	1346	3	3	4	3	360,00	6.213,90
R BARAO DE PENEDO	JOSE MENINO	0	2976	3	1	2	2	102,33	10.261,75
R BARAO DE PENEDO	JOSE MENINO	0	2976	3	1	2	2	114,80	9.947,03
R AV PRESIDENTE WILSON	JOSE MENINO	0	4458	3	3	3	2	277,31	8.171,90
R AV PRESIDENTE WILSON	JOSE MENINO	0	4458	3	3	3	3	312,81	8.181,05
R CASTRO ALVES	EMBARE	0	2318	1	0	1	2	138,68	9.076,60
R DOUTOR OSWALDO CRUZ	ENCRUZILHADA	0	1728	3	1	2	2	102,86	7.211,40
R DOUTOR OSWALDO CRUZ	ENCRUZILHADA	0	1728	3	1	2	2	105,00	7.211,42
R PARAIBA	POMPEIA	1	2503	4	4	5	3	260,00	11.187,91
R AV DOUTOR BERNARDINO DE CAMPOS	GONZAGA	0	3637	4	4	4	3	350,00	7.218,20
R CEARA	POMPEIA	1	2673	4	4	4	3	269,99	8.387,86
R PERNAMBUCO	GONZAGA	0	3016	4	4	5	3	245,72	9.098,06
R PERNAMBUCO	GONZAGA	0	3016	4	4	5	5	251,48	9.662,69
R CARLOS GOMES	CAMPO GRANDE	1	1705	2	1	2	2	85,26	6.610,30
R CAMPOS MELLO	MACUCO	0	1786	3	2	2	2	131,63	7.088,18
R SANTOS DUMONT	MACUCO	1	1536	2	1	2	1	65,00	5.076,92
R AV SENADOR FEIJÓ	ENCRUZILHADA	1	1478	3	1	1	1	92,00	5.869,57



Endereço	MACUCO	1	1536	2	1	1	1	63,00	7.141,27
R. SANTOS OLIVIMONT	MACUCO	0	1260	1	1	0	1	50,00	5.900,00
R. HELIO ANSALDO	ENCRUZILHADA	1	2157	2	1	1	1	62,00	5.725,81
R. DOUTOR JERIVALDO DE MENDONÇA	ENCRUZILHADA	1	1786	3	1	1	2	128,00	5.750,78
R. CAMPOS MELLO	MACUCO	1	1903	3	1	1	1	126,00	3.571,43
AV. AFFONSO PENNA	ENCRUZILHADA	1	1693	2	0	1	1	90,00	3.444,44
R. BARÃO DE PIRANAPIACABA	ENCRUZILHADA	1	2260	2	0	1	1	100,00	3.800,00
AV. WASHINGTON LUIS	ENCRUZILHADA	1	1705	2	0	1	1	82,00	5.121,95
R. CUNHA MOREIRA	ENCRUZILHADA	1	2136	2	2	0	1	94,00	5.425,53
PRC PALMARES	MACUCO	1	2136	2	2	0	1	94,00	5.425,53

OBS: As amostras 08, 09 e 18 foram desconsideradas do cálculo de inferência.

## ANEXO 2 - CÁLCULO

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

#### Modelo:

- 0013796-51.2005.8.26.0562

#### Data de referência:

- Quarta-feira, 30 de agosto de 2017

#### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	32

#### Estatísticas:

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

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



Estadísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8346047 / 0,8252622
Coefficiente de determinação:	0,6965660
Fisher - Snedecor:	9,56
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### Outliers do modelo de regressão:

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

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,212	6	0,369	9,565
Não Explicada	0,964	25	0,039	
Total	3,176	31		

### Equação de regressão:

#### Função estimativa (média):

Valor unitário =  $e^{(+9.598289699 - 0.1711838301 * \text{Índice Oferta (1=Pronto)} - 650.9575492 / \text{Índice Fiscal} - 0.07819924277 * \text{Dormitórios} + 0.03910315834 * \text{Suites} - 0.8005706444 / \text{Vagas de garagem} + 30.72940067 / \text{Área privativa})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Oferta (1=Pronto)	x	-2,24	3,42
Índice Fiscal	1/x	-1,98	5,90
Dormitórios	x	-1,67	10,83
Suites	x	1,42	16,87
Vagas de garagem	1/x	-3,06	0,52

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



200

Índice Oferta	ln(x)	-2,12	4,87
Índice Fiscal	ln(y)	18,19	0,01

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Índice Oferta (1=Pronto)		
	Isoladas	Influência
Área privativa	0,47	0,06
Dormitórios	-0,37	0,07
Suítes	-0,47	0,13
Vagas de garagem	0,65	0,13
Área privativa	-0,52	0,16
Valor unitário	-0,68	0,41

Correlações parciais para Índice Fiscal		
	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0,55	0,26
Suítes	-0,58	0,06
Vagas de garagem	0,56	0,17
Área privativa	-0,61	0,31
Valor unitário	-0,55	0,37

Correlações parciais para Dormitórios		
	Isoladas	Influência
Suítes	0,78	0,55
Vagas de garagem	-0,60	0,21
Área privativa	0,66	0,10
Valor unitário	0,31	0,32

Correlações parciais para Suítes		
	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0,72	0,01
Área privativa	0,80	0,48
Valor unitário	0,50	0,27

Correlações parciais para Vagas de garagem		
	Isoladas	Influência
Área privativa	-0,77	0,49
Valor unitário	-0,71	0,52

Correlações parciais para Área privativa		
	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,44	0,39



2234

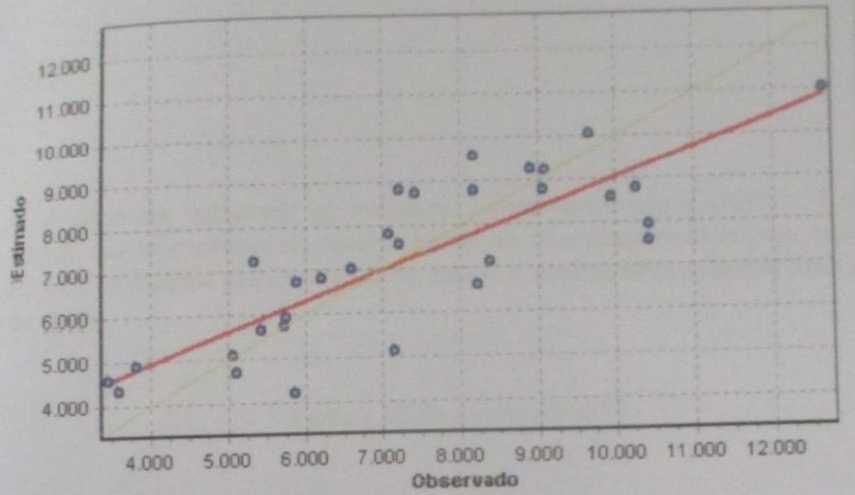
**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

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	II
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	
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

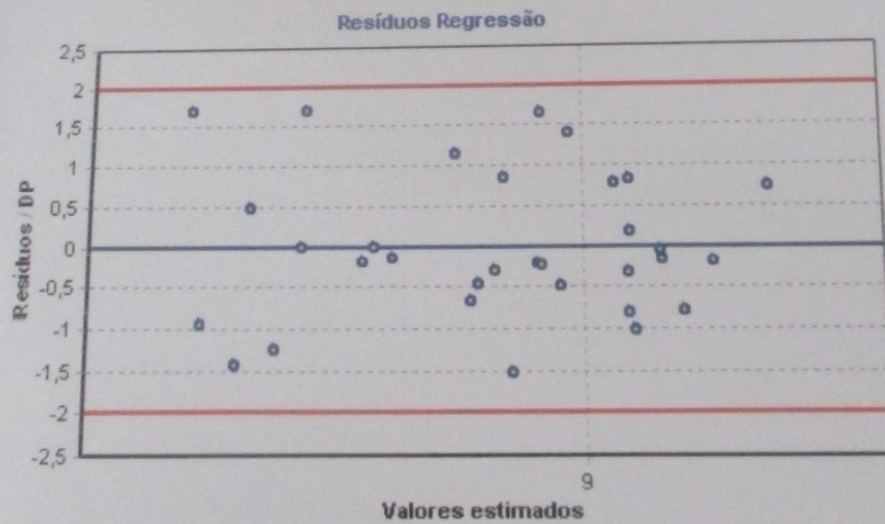




### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



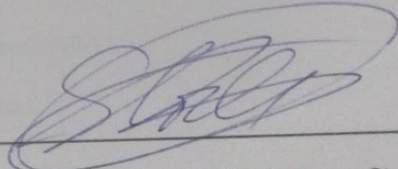




17- ENCERRAMENTO

É dado por encerrado os trabalhos apresentados neste LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA, que foi impresso no anverso frontal de 19 – (dezenove) laudas, rubricadas, as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os devidos fins de direito.

Santos, 30 de agosto de 2017.

  
Eng.º Andriey Augusto Galvão de Souza Storte  
CREA/SP: 5062550620