

ANOS
VANDERLEI JACOB
ASSOCIADOS

Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

324

1 de 41

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.**



Processo Nº 003910444.2009.8.26.0564

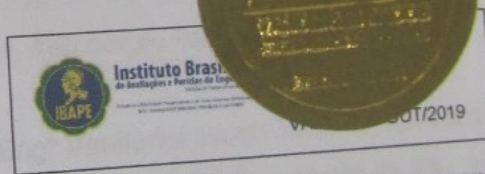
Controle 1998/2009

**Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação /
Espécies de Contratos**

Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos de Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação / Espécies de Contratos, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício, em que Banco Bradesco S.A. move em face de João Rafael Salemme e Outra; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 41 (quarenta e uma) folhas do LAUDO PERICIAL a seguir.

São Bernardo do Campo/SP, 27 de novembro de 2.017.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5



8ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO/SP
3ª VARA FEDERAL CIVIL DA COMARCA DE SANTOS/SP
9ª VARA FEDERAL CIVIL DO FORUM "MINISTRO PEDRO LESSA" DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
FÓRUMS DAS COMARCAS DE SÃO PAULO, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FÓRUMS DAS COMARCAS DE MOGI DAS CRUZES, BAURU, ARAÇATUBA, LINS, CUBATÃO, PRAIA GRANDE, ITANHÁEM, MONGAGUA E PERUIBE
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO: REGISTRO, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SÃO PAULO CENTRAL E SÃO PAULO SANTO AMARO



CERTIFICAÇÃO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO DE BENS: NÍVEL A - INST. BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE NACIONAL
MEMBRO FUNDADOR DO INSTITUTO DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA MAÇONS - IPEAMA
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE: Nº 1266
ENGENHEIRO DA QUALIDADE - AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008 - PROF. OCEANO ZACHARIAS
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA - UNIVERSIDADE SANTA CECÍLIA DE SANTOS/SP
MEMBRO TITULAR DA ASSOCIAÇÃO PARAMAÇONICA DE PERITOS JUDICIAIS - APPJ Nº 15
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5 - ESCOLA DE ENGENHARIA DE LINS/SP
MEMBRO TITULAR DA ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE LINS - AELINS
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA - IE Nº 30.624

564 FSR0.17.00070317-9 201117 1177 048

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010

vanderleijacobjunior@ig.com.br

LAUDO PERICIAL

01) Objetivo:

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda de um imóvel residencial urbano do tipo Apartamento Padrão Superior.

02) Anamnese:

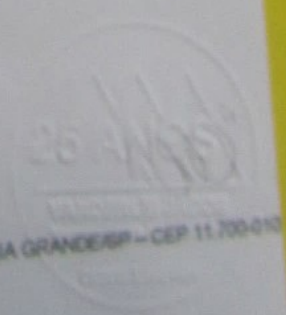
Em 07 de agosto de 2009 o requerente Banco Bradesco SA, através de seu representante legal, propõe Ação de de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação / Espécies de Contratos às Fls. 02 a 06 dos Autos em face de João Rafael Saleme e Outra.

Em 07 de fevereiro de 2012 o requerente Banco Bradesco SA, através de seu representante legal, requer a penhora do imóvel às Fls. 135 dos Autos.

Em 14 de setembro de 2016 o Juiz de Direito Dr. Edson Nakamatu lavrou o termo de penhora do imóvel às Fls. 146 dos Autos.

Em 22 de setembro de 2016 o Engº Vanderlei Jacob Junior é nomeado perito judicial e intimado para apresentar seus honorários periciais às Fls. 276 dos Autos.

Em 20 de julho de 2017 o Engº Vanderlei Jacob Junior dá início aos trabalhos periciais.





Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

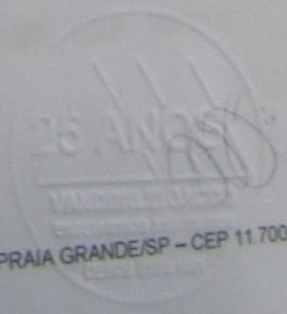
326

03) Dados da Vistoria Realizada:

A vistoria no imóvel, que serviu para coletar dados e informações sobre o mesmo, ressaltando aspectos relevantes à formação do valor, visando permitir ao perito conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence para adequada orientação da coleta de dados; foi realizada no dia 09 de outubro de 2.017, com início às 10h16min e término às 10h53min;

04) Metodologia Básica Aplicada:

A Metodologia Avaliatória adotada foi o **Tratamento por Fatores** de elementos comparativos contemporâneos obtidos através de pesquisa de mercado; ou seja, foram considerados os preços comercializados e ofertados, as características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel e identificou-se o valor de mercado do objeto em questão por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras. Portanto este laudo foi fundamentado utilizando-se o **Método Comparativo**, atendendo aos ditames da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos - ABNT NBR 14.653-2:2011; estando classificada no **Grau I** em termos de Fundamentação e classificada no **Grau III** em termos de Precisão.



ANOS
VANDERLEI JACOB
E ASSOCIADOS

Vandertei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vandertei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Oriando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

327

04.1) Grau de Fundamentação:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	1

*a: No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TOTAL DE PONTOS = 5

GRAU I EM TERMOS DE FUNDAMENTAÇÃO

04.2) Grau de Precisão:

GRAU DE PRECISÃO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU III EM TERMOS DE PRECISÃO

05) Objeto em Questão:

O imóvel em questão refere-se a uma edificação tipo Apartamento Padrão Superior número 82, localizada no 8º andar do Edifício Villa Bellinghausen, localizado na Rua Tomé de Souza, esquina com a Rua Major Carlo Del Prete, nº 100, Centro, São Bernardo do Campo/ SP. CEP: 09.710-240.

26/04/2010



Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

328

06) Características do Objeto em Questão:

06.1) Características da Construção:

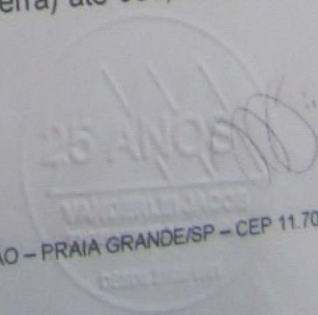
Uma edificação em alvenaria do tipo Apartamento Padrão Superior, número 82, localizado no 8º andar do Edifício Villa Bellinghausen, localizado na Rua Tomé de Souza, nº 100, Centro, sob a matrícula 65.333 com a área privativa de 205,675 metros quadrados e área comum de 135,15826 metros quadrados, incluída a área de três vagas de garagem, totalizando a área construída de 340,83326 metros quadrados, que é composta por sala de estar com lareira, sala de jantar, lavabo, suíte com sacada, dois dormitórios com jardineira, cozinha, depósito, banheiro social, área de serviço com WC; e possui aproximadamente 25 (vinte e cinco) anos de construção.

06.2) Características do Terreno:

Um lote de terras urbano, em formato retangular, com características de topografia plana, cuja fração ideal da unidade no terreno e nas demais partes de uso comum é de 3,33333%.

06.3) Características da Região:

São Bernardo do Campo é um município brasileiro do estado de São Paulo, na mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo, com área total de 408,45 km² e população de 811.489 habitantes de acordo com estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2014 e densidade demográfica de 1.873,4 hab/km². A cidade está localizada no alto da Serra do Mar do planalto Atlântico, ocupando uma área de 408,45 quilômetros quadrados e a altitude entre 60 metros do nível do mar na junção do rio Passareúva com o rio dos Pilões (pé da Serra) até 986,5 metros no Pico do Bonilha no bairro Montanhão.



Vanderlei Jacob Júnior
ARQUITETO E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHARIA CIVIL - CREA 106.204/00-4
REGISTRO DE ENGENHARIA Nº 10.000
MEMBRO DO IBRGE Nº 008
MÉDICO ORÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
SISTEMA DE INFORMAÇÃO DE OBRAS
MÉDICO DE OBRAS Nº 000.000
MÉDICO DE OBRAS Nº 000.000

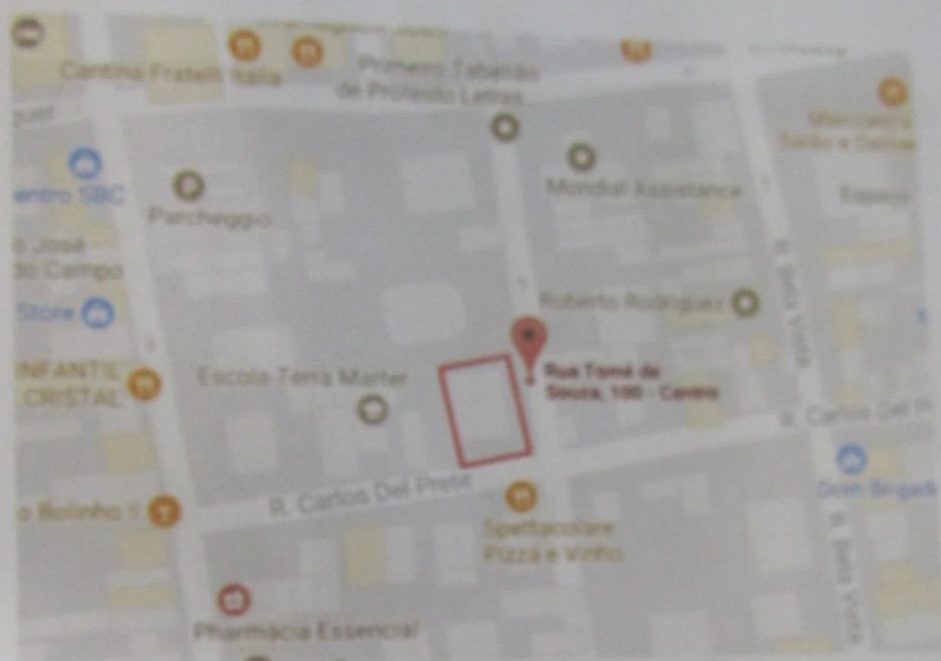
Vanderlei Jacob Neto
ENGENHEIRO DE OBRAS
ENGENHARIA DE ENGENHARIA Nº 10.000
REGISTRO DE ENGENHARIA Nº 10.000
MEMBRO DO IBRGE Nº 008

Serenita Felício Orlando
ENGENHEIRA DE OBRAS
ENGENHARIA DE ENGENHARIA Nº 10.000
REGISTRO DE ENGENHARIA Nº 10.000

6 de 41

07) Localização:

sem escala



Apartamento nº 82 - Edifício Villa Bellinghausen

Rua Tomé de Souza, esquina com a Rua Major Carlo Del Prete, nº 100

Centro, São Bernardo do Campo/SP

CEP: 09.710-240.

(11) 3096 1665 / (11) 9 9726 1077

RUA PERUAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOULEVARD - PAUlista GRANDE/SP - CEP: 13.130-000

vanderleijacobjunior@ig.com.br

Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAFE Nº 1266
MEMBRO DO SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

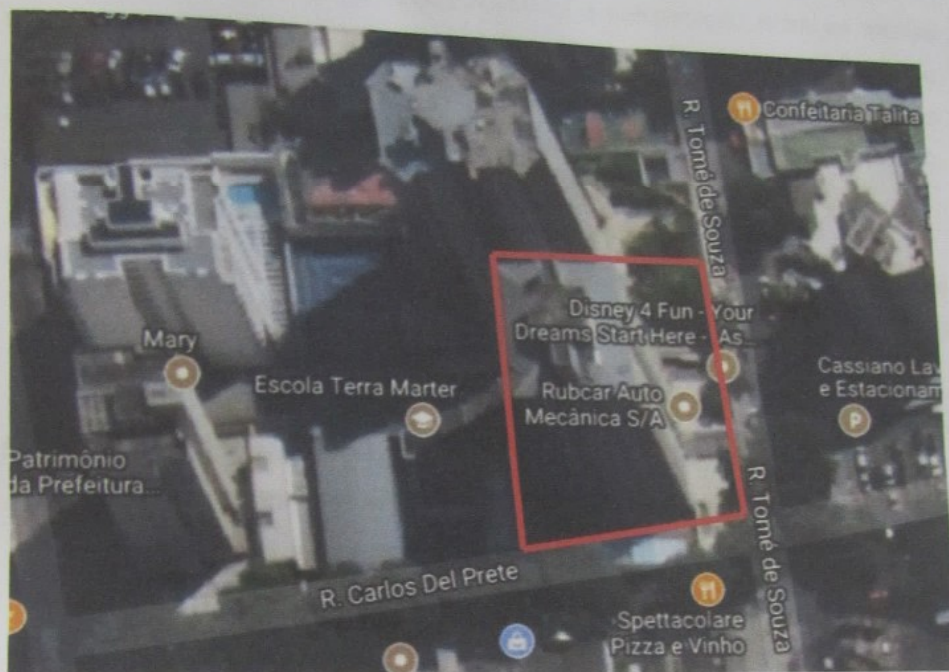
Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAFE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

330

7 de 41

08) Vista Aérea:
sem escala



Apartamento nº 82 - Edifício Villa Bellinghausen

Rua Tomé de Souza, esquina com a Rua Major Carlo Del Prete, nº 100
Centro, São Bernardo do Campo/SP
CEP: 09.710-240.



13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010
vanderleijacobjunior@ig.com.br

COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010



Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 080.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.824
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

331

09) Fatores Adotados para Avaliação:

Os imóveis pesquisados não são absolutamente idênticos em suas formas, dimensões, localização, época de ofertas e transações; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

a) Fator Oferta: objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos;

b) Fator Posição: de acordo com a posição que o elemento está encravado na quadra, considerando-se a testada da unidade - (Melhor a posição – Maior a avaliação), sendo:

Esquina = 1,10 (valorização de 10%)

Meio de Quadra = 1,00 (padrão normal)

c) Fator Área: de acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto em questão - (Maior a área – Maior a avaliação).

d) Fator Localização: de acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc. - (Melhor a localização – Maior a avaliação), sendo:

Bairro Centro = 1,00 (padrão normal)

Outros Bairros = 0,90 a 1,10 (conforme valorização do local)



Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

332

9 de 41

e) **Fator Topografia:** de acordo com as características topográficas do elemento - (Mais plano - Melhor a avaliação).

Topografia plana = 1,00 (padrão normal)

Topografia inclinada ou com Desnível = 0,80 a 1,20 (variação da norma)

f) **Fator Padrão Construtivo:** de acordo com os índices da tabela de padrões construtivos relacionados com o R8-N do SINDUSCON-SP, proposta pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - versão 2.002 - (Melhor o padrão de construção - Maior a avaliação);

g) **Fator Depreciação:** de acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. - (Maior a depreciação - Menor a avaliação "Heidecke").

OBS: Foram considerados todos os fatores determinantes para a obtenção do valor do imóvel.

Após homogeneização dos valores obtidos através dos elementos de pesquisa fornecidos por corretores e proprietários de imóveis, levando-se em consideração as características das benfeitorias e a região onde os mesmos estão encravados, e considerando os ditames estabelecidos e recomendados pelo IBAPE; foi obtido um valor unitário básico, através do cálculo da média aritmética dos elementos homogeneizados, sendo descartadas as ofertas discrepantes com oscilações superiores a 30%.

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010

vanderleijacobjunior@ig.com.br

ANOS
VANDERLEI JACOB
E ASSOCIADOS

Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1286
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

333

10) Conferência dos Elementos de Pesquisa:

ELEMENTO 01

ELEMENTO DE PESQUISA 1					
IMÓVEL:	Apartamento Padrão Superior - Ref. AP53210				
ENDEREÇO:	Rua Thomé de Souza 100, Centro, São Bernardo do Campo - SP				
OFERTANTE:	Guaira Negócios Imobiliários - CRECI: 21699-J-SP				
INFORMANTE:	www.guairaimoveis.com.br - (11) 4126-7300				
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio
				x	Comércio Local
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Escola
				x	Bancos
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Hospital
				x	Polícia
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Recreação
					Metrô
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FRENTE: 0,00		ÁREA DE TERRENO: Fração ideal		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 216,00 m²	
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		x	Regular Formato: Retangular
SOLO:		x	Seco		Brejoso
					Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive
					Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima
					Abaixo
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 1.200.000,00			R\$ 5.555,55 / m²		

Área Construída = 216,00 m² / Tipo = Apartamento Padrão Superior c/ Elevador / EVV
 Ibapec = 2,406 / Cub = R\$ 1.325,11 / m² / Conservação = Regular = 2,52 / Idade = 25 anos
 / Depreciação = 0,7544 / Localização = Centro
 Posição = 1,10 (esquina)
 Oferta

OUTUBRO 2017
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DEPRECIAÇÃO
 1.325,11
 (0,19%)



Vanderlei Jacob
 11.700-010

AVANÇOS
VANDERLEI JACOB
E ASSOCIADOS

Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001-2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

334

11 de 41

ELEMENTO 02

ELEMENTO DE PESQUISA 2							
IMÓVEL:	Apartamento Padrão Superior - Ref. 73919						
ENDEREÇO:	Centro, São Bernardo do Campo - SP						
OFERTANTE:	Gonçalves Imóveis - CRECI: J 6051						
INFORMANTE:	www.goncalvesimoveis.com.br - (11) 4123-8000						
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Bancos
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital	<input checked="" type="checkbox"/>	Polícia
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Recreação		Metrô
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Homogênea			<input type="checkbox"/>	Heterogênea		
TERRENO							
FRENTE: 0,00		ÁREA DE TERRENO: Fração ideal		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 238,00 m²			
CONFIGURAÇÃO:		<input type="checkbox"/>	Irregular	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		<input checked="" type="checkbox"/>	Seco	<input type="checkbox"/>	Brejoso	<input type="checkbox"/>	Alagadiço
TOPOGRAFIA:		<input checked="" type="checkbox"/>	Plana	<input type="checkbox"/>	Acive	<input type="checkbox"/>	Declive
FRENTE EM REL. RUA		<input checked="" type="checkbox"/>	Nível	<input type="checkbox"/>	Acima	<input type="checkbox"/>	Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL				
R\$ 1.260.000,00			R\$ 5.294,12/ m²				

Área Construída = 238,00 m² / Tipo = Apartamento Padrão Superior c/ Elevador / EVV
 Ibape = 2,406 / Cub = R\$ 1.325,11 / m² / Conservação = Regular = 2,52 / Idade = 25 anos
 / Depreciação = 0,7544 / Localização = Centro
 Posição = 1,00 (meio de quadra)
 Oferta

OUTUBRO 2017
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
 RR-N
1.325,11
 (0,19%)



13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077
 RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010
 vanderleijacobjunior@ig.com.br

VANDERLEI JACOB
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 060.504.586-5

3 ANOS
VANDERLEI JACOB
JUNIOR ASSOCIADOS

Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-6
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.824
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

335

ELEMENTO 03

ELEMENTO DE PESQUISA 3					
IMÓVEL:	Apartamento Padrão Superior - Ref. 103348				
ENDEREÇO:	Centro, São Bernardo do Campo - SP				
OFERTANTE:	Gonçalves Imóveis - CRECI: J 6051				
INFORMANTE:	www.goncalvesimoveis.com.br - (11) 4123-8000				
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/>	Bancos
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Recreação
				<input checked="" type="checkbox"/>	Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
<input checked="" type="checkbox"/>	Homogênea			<input type="checkbox"/>	Heterogênea
TERRENO					
FRENTE: 0,00		ÁREA DE TERRENO: Fração ideal		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 360,00 m²	
CONFIGURAÇÃO:		<input type="checkbox"/>	Irregular	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular Formato: Retangular
SOLO:		<input checked="" type="checkbox"/>	Seco	<input type="checkbox"/>	Brejoso
				<input type="checkbox"/>	Alagadiço
TOPOGRAFIA:		<input checked="" type="checkbox"/>	Plana	<input type="checkbox"/>	Aclive
				<input type="checkbox"/>	Declive
FRENTE EM REL. RUA		<input checked="" type="checkbox"/>	Nível	<input type="checkbox"/>	Acima
				<input type="checkbox"/>	Abaixo
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL				VALOR DO IMÓVEL	
R\$ 1.300.000,00				R\$ 3.611,11/ m²	

Área Construída = 360,00 m² / Tipo = Apartamento Padrão Superior c/ Elevador / EVV
 Ibapec = 2,406 / Cub = R\$ 1.325,11 / m² / Conservação = Entre Regular e Necessitando de
 Reparos Simples = 8,09 / Idade = 25 anos / Depreciação = 0,7228 / Localização = Centro
 Posição = 1,00 (meio de quadra)
 Oferta

OUTUBRO 2017
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
 88-IV
1.325,11
 (0,19%)



13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077
 RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010
vanderleijacobjunior@ig.com.br

11.700-010



Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

336

ELEMENTO 04

ELEMENTO DE PESQUISA 4					
IMÓVEL:	Apartamento Padrão Superior - Ref. 234-27770				
ENDEREÇO:	Rua Thomé de Souza 100, Centro, São Bernardo do Campo - SP				
OFERTANTE:	André Grilo, Consultoria Imobiliária - CRECI: 176290-F-SP				
INFORMANTE:	www.vivareal.com.br - (11) 96477-6688				
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS					
X	Energia Elétrica	X	Guias e Sarjetas	INFRAESTRUTURA	
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Comércio Local
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Escola
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Hospital
				x	Polícia
				x	Recreação
				x	Metrô
				x	Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FRENTE: 0,00		ÁREA DE TERRENO: Fração ideal		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 207,00 m²	
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		x Regular Formato: Retangular	
SOLO:		x Seco		Brejoso Alagadiço	
TOPOGRAFIA:		x Plana		Active Declive	
FRENTE EM REL. RUA		x Nível		Acima Abaixo	
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 939.990,00			R\$ 4.454,01 / m²		

Área Construída = 207,00 m² / Tipo = Apartamento Padrão Superior c/ Elevador / EVV
 Ibapec = 2,406 / Cub = R\$ 1.325,11 / m² / Conservação = Entre Regular e Necessitando de
 Reparos Simples = 8,09 / Idade = 25 anos / Depreciação = 0,7228 / Localização = Centro
 Posição = 1,10 (esquina)
Oferta

OUTUBRO 2017
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERACÃO
 R\$ 1.325,11
 (0,19%)



13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077
 RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010
 vanderleijacobjunior@ig.com.br



ANOS
VANDERLEI JACOB
ASSOCIADOS

Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

337

ELEMENTO 05

IMÓVEL:		ELEMENTO DE PESQUISA 5			
ENDEREÇO:		Apartamento Padrão Superior - Ref. AP27999			
OFERTANTE:		Rua Thomé de Souza 100, Centro, São Bernardo do Campo - SP			
INFORMANTE:		Guaira Negócios Imobiliários - CRECI: 21699-J-SP			
		www.guairaimoveis.com.br - (11) 4126-7300			
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS					
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	INFRAESTRUTURA	
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Comércio Local
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Escola
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Bancos
				x	Hospital
				x	Polícia
				x	Recreação
				x	Metrô
				x	Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea				Heterogênea
TERRENO					
FRENTE: 0,00		ÁREA DE TERRENO: Fração ideal		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 205,00 m²	
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular
SOLO:		x	Seco		Brejoso
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Alagadiço
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Declive
					Abaixo
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 1.100.000,00			R\$ 5.365,85 / m²		

Área Construída = 205,00 m² / Tipo = Apartamento Padrão Superior c/ Elevador / EV
 Ibape = 2,406 / Cub = R\$ 1.325,11 / m² / Conservação = Regular = 2,52 / Idade = 25 anos
 / Depreciação = 0,7544 / Localização = Centro
 Posição = 1,10 (esquina)
 Oferta

OUTUBRO 2017
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESCONTAÇÃO
 R\$-R\$
1.325,11
 (0,19%)



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 090.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.824
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1298
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto

AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

338

15 de 41

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE PESQUISA E DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	TIP O	COMP LEME NTO	TOPOGR AFIA	ÁREA DO TERRE NO (M²)	ÁREA CONS TRUID A (M²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	VALOR UNITÁ RIO (M²)	INFORMA NTE	CONTA TO	TELE FONE
AVALIANDO											
-	Rua Thomé de Souza, nº100, Centro, São Bernardo do Campo/SP	Apartamento	Avaliando	plano	Fração ideal	205,675	-	-	Vanderlei Jacob Junior	-	(13) 9 9726 1077
COMPARATIVOS											
1	Rua Thomé de Souza, nº100, Centro, São Bernardo do Campo/SP	Apartamento	Oferta	plano	Fração ideal	216,00	1.200.000,00	R\$ 5.555,55	Guaíra Negócios Imobiliários	Priscila	(11) 4126-7300
2	Centro, São Bernardo do Campo/SP	Apartamento	Oferta	plano	Fração ideal	238,00	1.260.000,00	R\$ 5.294,12	Gonçalves Imóveis	Simone	(11) 4123-8000
3	Centro, São Bernardo do Campo/SP	Apartamento	Oferta	plano	Fração ideal	360,00	1.300.000,00	R\$ 3.611,11	Gonçalves Imóveis	Simone	(11) 4123-8000
4	Rua Thomé de Souza, nº100, Centro, São Bernardo do Campo/SP	Apartamento	Oferta	plano	Fração ideal	207,00	939.990,00	R\$ 4.541,01	André Grilo, Consultoria Imobiliária	André	(11) 96477-6688
5	Rua Thomé de Souza, nº100, Centro, São Bernardo do Campo/SP	Apartamento	Oferta	plano	Fração ideal	205,00	1.100.000,00	R\$ 5.365,85	Guaíra Negócios Imobiliários	Priscila	(11) 4126-7300



13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RUA PERNAMBUCO, Nº 492 – SALA 13 – COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO – PRAIA GRANDE/SP – CEP 11.700-010

vanderleijacobjunior@ig.com.br

25 ANOS
VANDERLEI JACOB
E ASSOCIADOS

Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060 504 586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
NBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1614

Samantha Paduan Oriando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

339

11) Análise dos Dados Coletados:

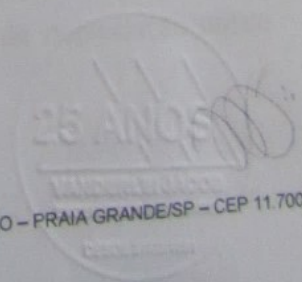
11.1) Dados obtidos na homogeneização:

PLANILHA DE CÁLCULO - 1ª TENTATIVA		
Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	5.000,00	5.061,60
2	4.764,71	5.418,27
3	3.250,00	3.952,65
4	4.086,91	4.272,15
5	4.829,27	4.825,30
Média	4.386,18	R\$ 4.706,00
Limite Inferior	3.070,32	3.294,20
Limite Superior	5.702,03	6.117,79
Desvio Padrão	724,03	592,40
Coefficiente de Variação	16,51%	12,59%
Unitário Básico	(R\$ / m2)	4.706,00

Valor Médio de Pesquisa: R\$ 4.706,00 / m²
(PLANILHA EM ANEXO)

11.2) Dados do Objeto em Questão:

- Tipo = Apartamento Padrão Superior com Elevador = 2,406
- Idade Média = 25 (Vinte e cinco) anos
- Conservação = Regular = 2,52
- Depreciação = 0,7544
- Área Construída = 205,67 metros quadrados
- Topografia plana = 1,00 (depreciação de 0%)
- Posição = 1,10 (esquina)
- Localização = 1,00 (Centro) = 1,00 (padrão normal)
- Área do Terreno = 3,33333%



Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

340

17 de 41

Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos ABNT NBR 14.653-2:2011 utilizando o método comparativo direto com a utilização de fatores, através da comparação com elementos com características semelhantes obtidas através de ofertas contemporâneas no entorno do mesmo; sendo que, para compensar eventuais diferenças de área em relação aos elementos amostrais foi adotado o fator de correção denominado Fator Área, obtido a partir do estudo elaborado pelo Eng. Sérgio Abunaman publicado no livro “Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos”, sendo:

Fórmula: $A_h = (A_c/A_a)^{exp}$, onde:

A_h = Área Homogeneizada
 A_c = Área do Imóvel Comparativo
 A_a = Área do Imóvel Avaliando

A fixação do valor do expoente ocorrerá da seguinte forma:

Se $A_c - A_a < 30\%$ então $exp = 1/4$
Se $A_c - A_a > 30\%$ então $exp = 1/8$

Portanto, o valor do imóvel avaliando será dado pela fórmula:

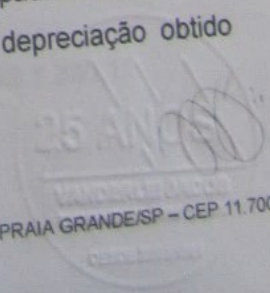
$V_t = V_{t_{uh}} \times A_t$, onde:
 V_t = Valor do imóvel avaliando
 $V_{t_{uh}}$ = Valor médio unitário (planilha em anexo)
 A_t = Área do imóvel avaliando

Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-Sp; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Hoss Heidecke, sendo:

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

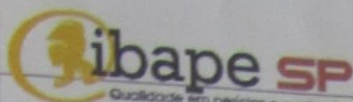
RUA PERNAMBUCO, Nº 492 – SALA 13 – COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO – PRAIA GRANDE/SP – CEP 11.700-010

vanderleijacobjunior@ig.com.br



341

Apartamento Padrão Superior c/ Elevador = 2,406 (EVV/Ibape-Sp)



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações
 www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,096	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,196	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,428	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,784	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,384	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,816	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,264	1,500
			Com elevador	1,260	1,476	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,744	1,980
			Com elevador	1,592	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,786	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
	Com elevador		1,200	1,416	1,620	
	2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	
		Com elevador	1,632	1,836	2,040	
	2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600			

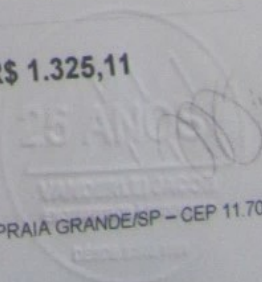
OUTUBRO 2017

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.325,11
(0,19%)

COM DESONERAÇÃO R8-N
1.226,98
(0,21%)

Valor do Cub / Sinduscon-Sp (outubro/2017) = R\$ 1.325,11



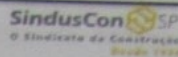
Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 090.504.686-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1256
 MBS EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.540

342

Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2017

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/16	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37
mai/16	186,42	0,00	5,58	5,76	226,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36	222,07	0,10	6,47	6,47
jun/16	186,36	-0,03	5,55	5,55	226,89	0,00	8,45	8,45	140,95	-0,08	0,82	0,92	222,07	0,00	6,47	6,47
jul/16	186,46	0,05	0,05	5,18	226,89	0,00	0,00	7,89	141,17	0,15	0,15	0,71	222,07	0,00	0,00	6,47
ago/16	186,52	0,03	0,09	5,17	226,89	0,00	0,00	7,85	141,30	0,10	0,25	0,75	222,07	0,00	0,00	6,47
set/16	186,63	0,06	0,15	5,21	226,89	0,00	0,00	7,85	141,54	0,16	0,41	0,88	222,07	0,00	0,00	6,47
out/16	186,41	-0,12	0,02	4,96	226,89	0,00	0,00	7,70	141,05	-0,34	0,07	0,43	222,07	0,00	0,00	6,47
nov/16	188,33	1,03	1,06	6,01	230,46	1,57	1,57	9,39	141,15	0,07	0,14	0,44	224,96	1,29	1,29	7,85
dez/16	189,50	0,62	1,68	3,16	232,62	0,94	2,53	4,82	141,15	0,00	0,14	0,74	228,04	1,37	2,89	4,50
jan/17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,18	0,03	0,16	0,35	228,77	0,76	3,47	3,92
fev/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
mar/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
abr/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	818,66	61,78
Material	463,70	34,99
Despesas Administrativas	42,75	3,23
Total	1.325,11	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,48%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2017 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.310,11	0,17	R-1	1.624,27	0,12	R-1	1.935,74	0,10
PP-4	1.188,37	0,30	PP-4	1.520,14	0,17	R-8	1.547,10	0,17
R-8	1.129,39	0,31	R-8	1.325,11	0,19	R-16	1.660,61	0,20
PIS	888,32	0,23	R-16	1.283,58	0,18			

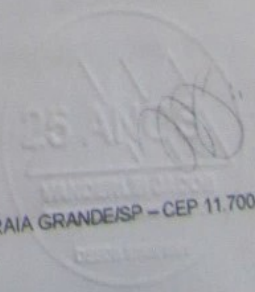
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2017 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.520,79	0,18	CAL-8	1.609,30	0,18
CSL-8	1.319,79	0,18	CSL-8	1.421,93	0,17
CSL-16	1.756,10	0,21	CSL-16	1.889,87	0,19
RP1Q	1.443,50	0,13			
GI	741,49	0,16			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP



Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação:

O Critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento; bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda; sendo que, o valor unitário da edificação é fixado em função do padrão construtivo multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão - TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck encontrado na TABELA 2.

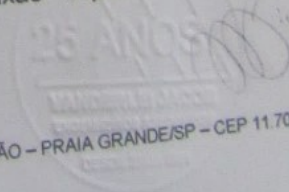
A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo; são:

Idade Média = 25 (Vinte e Cinco) anos / Idade em % da Vida Referencial = 0,41

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20

Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada; ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.



344

Conservação = 2,52 (Regular)

Depreciação = (0,693x 0,80) + 0,20 = 0,7544

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste naturais de pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma decisão sobre pintura para renovação e sua qualidade.
c	Regular	2,52	Edificação existente ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação existente ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	16,16	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem reposição do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com substituição e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de alguns pontos de instalações hidráulicas. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, de dois ou de outro modo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas do coberturas.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de pontos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com substituição e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maior dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização, ou no telhado.

TABELA 2

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,985	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,923	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,908	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,722	0,590	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,767	0,682	0,548	0,389	0,204
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,538	0,382	0,200
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,527	0,374	0,196
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,517	0,366	0,192
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,510	0,358	0,187
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,350	0,183
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,341	0,179
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,333	0,174
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,324	0,169
44	0,683	0,681	0,665	0,628	0,560	0,456	0,315	0,165
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,311	0,160
48	0,644	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,156
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,416	0,296	0,151
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,146
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,140
56	0,563	0,561	0,549	0,519	0,461	0,376	0,267	0,134
58	0,542	0,540	0,529	0,499	0,444	0,362	0,257	0,129
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,123
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,117

Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

345

22 de 41

12) Relatório fotográfico:



Foto 01 – Vista da Rua Tomé de Souza do lado direito de quem olha da rua para o imóvel em questão.



Foto 02 – Vista da Rua Tomé de Souza, esquina com a Rua Major Carlo Del Prete, do lado esquerdo de quem olha da rua para o imóvel em questão.

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RIJA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010

vanderleijacobjunior@ig.com.br

[Handwritten signature and stamp]

Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto

AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando

AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

346

23 de 41

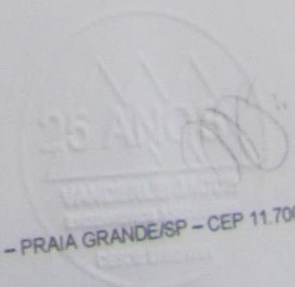


Foto 03 – Vista da fachada do imóvel em questão.



Foto 04 – Vista da entrada do Edifício Villa Bellinghausen.

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077
RUA PERNAMBUCO, Nº 492 – SALA 13 – COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO – PRAIA GRANDE/SP – CEP 11.700-010
vanderleijacobjunior@ig.com.br



CEP 11.700-010

Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 090.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1296
MEMBRO EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto

AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando

AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

347

24 de 41



Foto 05 – Vista da área de lazer do Edifício Villa Bellinghausen.



Foto 06 – Vista da área de lazer do Edifício Villa Bellinghausen.



Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 560.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1295
MEMBRO DO SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Oriando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

348

25 de 41

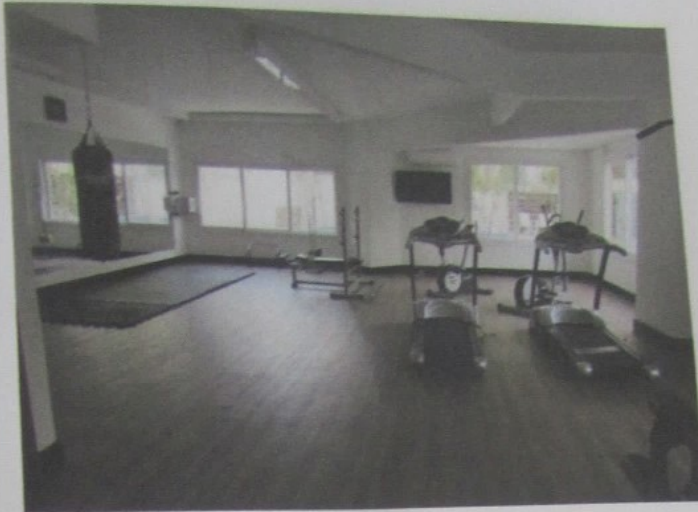
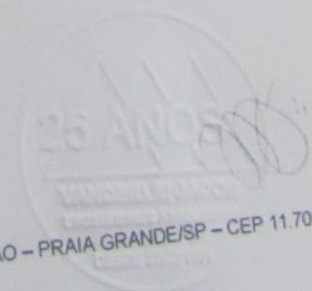


Foto 07 - Vista da área de lazer do Edifício Villa Bellinghausen.



Foto 08 - Vista do hall social do Edifício Villa Bellinghausen.

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077
RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010
vanderleijacobjunior@ig.com.br



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MEMBRO EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
PROF. – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto

AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando

AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

349

26 de 41

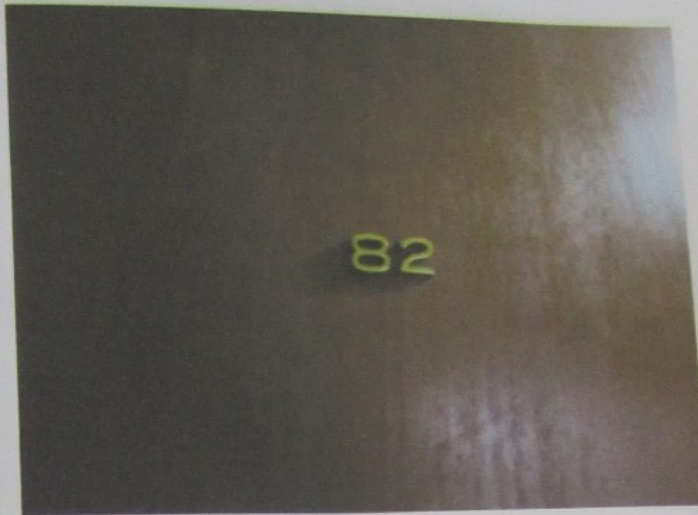
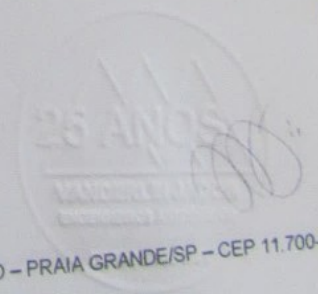


Foto 09 – Vista da porta de acesso a unidade 82 do Edifício Villa Bellinghausen.



Foto 10 – Vista da sala de estar do imóvel avaliando.



13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RUA PERNAMBUCO, Nº 492 – SALA 13 – COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO – PRAIA GRANDE/SP – CEP 11.700-010
vanderleijacobjunior@ig.com.br

25 ANOS
VANDERLEI JACOB JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL

Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 080.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1268
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto

AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando

AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

350



Foto 11 - Vista da sala de estar do imóvel avaliando.

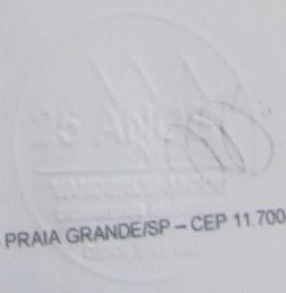


Foto 12 - Vista da sala de jantar do imóvel avaliando.

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010

vanderleijacobjunior@ig.com.br



Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.824
MEMBRO DO IBAPE Nº 1268
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Oriando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

353

28 de 41



Foto 13 – Vista do lavado do imóvel avaliando.



Foto 14 – Vista da circulação interna do imóvel avaliando.

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RUA PERNAMBUCO, Nº 492 – SALA 13 – COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO – PRAIA GRANDE/SP – CEP 11.700-010

vanderleijacobjunior@ig.com.br

Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

352

29 de 41



Foto 15 - Vista da suíte do imóvel avaliando.

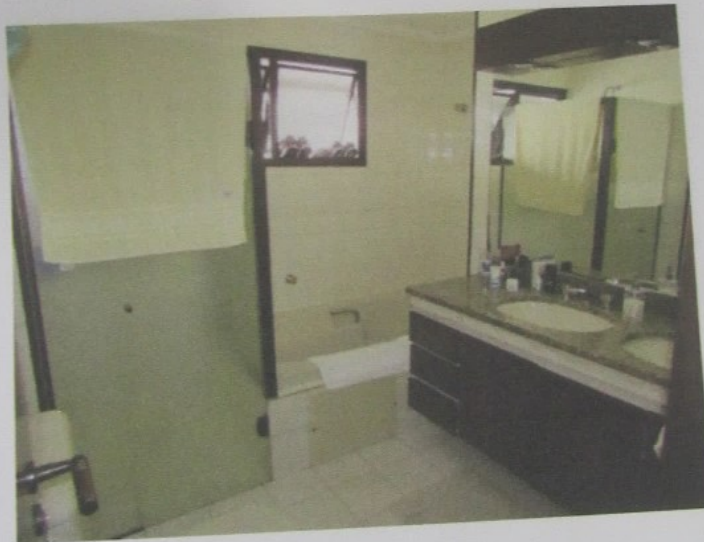
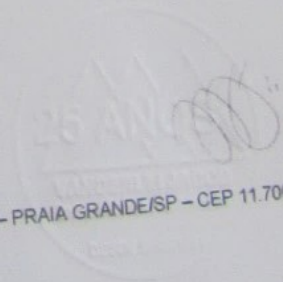


Foto 16 - Vista do banheiro na suíte do imóvel avaliando.

13) 3596 1865 / (13) 9 9726 1077
RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010

Vanderleijacobjunior@ig.com.br



ANOS
VANDERLEI JACOB
SÔNOS ASSOCIADOS

Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

353



Foto 17 – Vista da sacada da suíte do imóvel avaliando.



Foto 18 – Vista do banheiro social do imóvel avaliando.





Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 090.504.588-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1.268
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.796
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIARIA DE ENGENHARIA – RA: 114.546

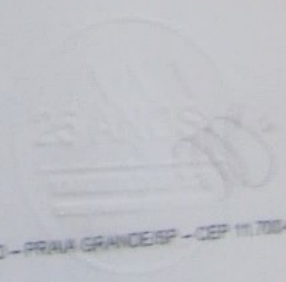
354



Foto 19 – Vista do dormitório 1 do imóvel avaliando.



Foto 20 – Vista do dormitório 2 do imóvel avaliando.



ANOS
VANDERLEI JACOB
ASSOCIADOS

Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

355



Foto 21 - Vista da área de serviço do imóvel avaliando.



Foto 22 - Vista do WC na área de serviço do imóvel avaliando.

(Assinatura manuscrita)



Vanderlei Jacob Júnior
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 080.504.586-5
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
 INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
 MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
 AUXILIAR DE PERITO
 ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

356



Foto 23 – Vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto 24 – Vista da despensa do imóvel avaliando.

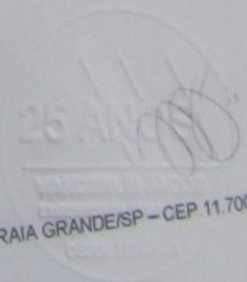
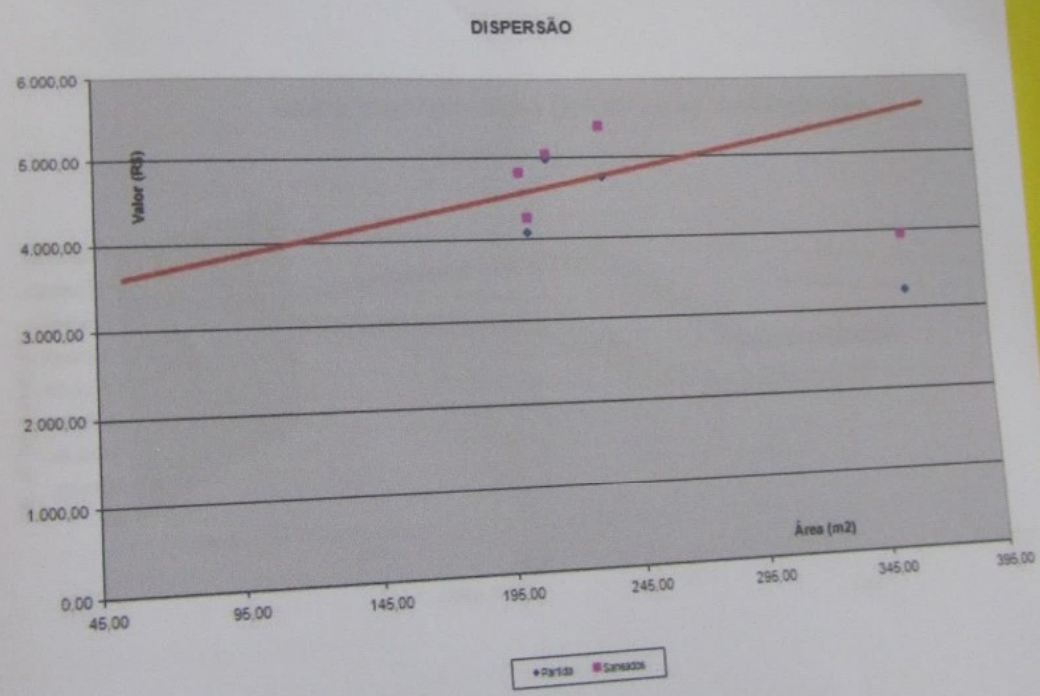


13) Conclusão do Perito:

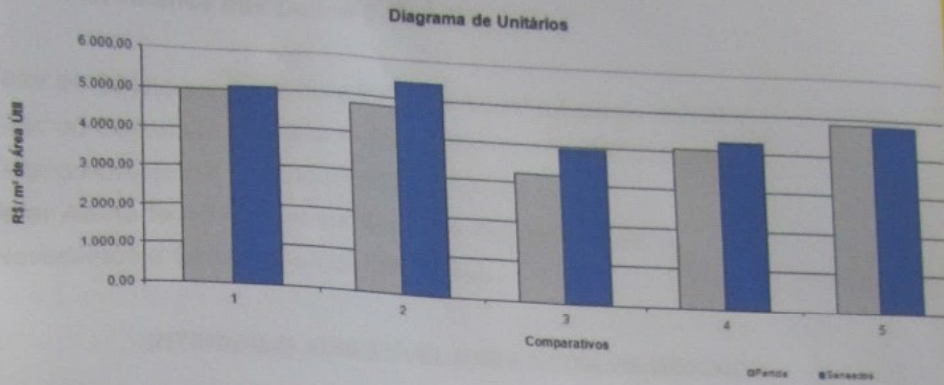
13.1) Planilha de Homogeneização - 1ª Tentativa:

Características do Avaliado		HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1ª TENTATIVA												
Elemento	Substância	Preço (R\$)	Área (m²)		Fundo		Linha		Linha		Linha		Linha	
			Área	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço
1	capota	380.000,00	85,00	1.4700	1.000	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	capota	380.000,00	85,00	1.4700	1.000	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	capota	380.000,00	85,00	1.4700	1.000	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4	capota	380.000,00	85,00	1.4700	1.000	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5	capota	380.000,00	85,00	1.4700	1.000	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6	capota	380.000,00	85,00	1.4700	1.000	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Média														
Desvio Padrão														
Coeficiente de Variação														

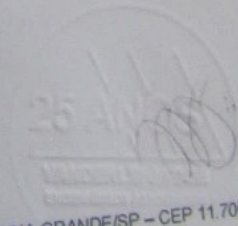
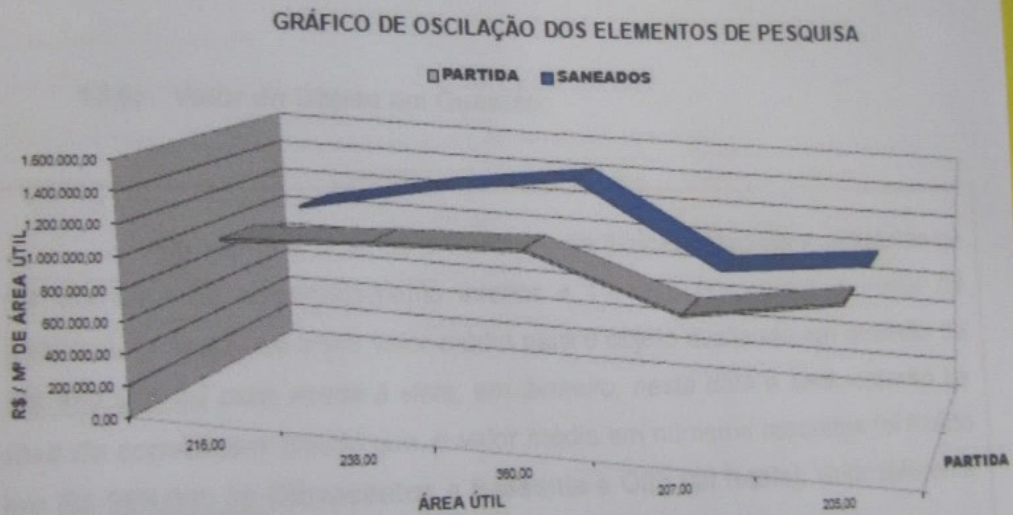
13.2) Gráficos de Dispersão:



13.3) Diagramas de Unitários:



13.4) Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa:



13.5) Análise dos Dados Coletados:

Valor do Objeto em Questão = Valor Médio/m² x Área do Imóvel =

Valor do Objeto em Questão = R\$ 4.706,00 / m² x 205,675 m² =

Valor do Objeto em Questão = R\$ 967.906,55 =

Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 968.000,00

(Novecentos e Sessenta e Oito Mil Reais).

INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 822.720,56 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 967.906,55 (média)

Máximo (R\$): 1.113.092,50 (+ 15%)

13.6) Valor do Objeto em Questão:

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 967.906,55 para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, o valor médio em números redondos foi fixado em R\$ 968.000,00 (Novecentos e Sessenta e Oito Mil Reais); valor referente ao mês de novembro de 2.017.



Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA – RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814

Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA – RA: 114.545

360

37 de 41

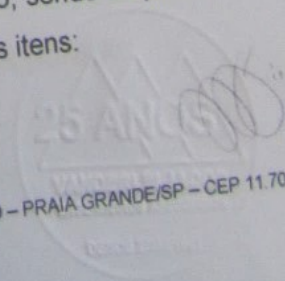
14) Encerramento:

Este Laudo refere-se aos Autos de Ação de Cumprimento de Sentença / Despesas Condominiais, Processo nº 1005615-86.2015.8.26.0564, Controle nº 482/2015; feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 5º Ofício, requerido por Condomínio Edifício Vandília, que move em face de Mauro Lucio da Silva; sendo a prova pericial solicitada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito Carlos Mazza Britto Melfi, Titular da Quinta Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, CNPJ: 51.174.001/0001-93; com sede a Rua Vinte e Três de Maio nº 107, Sala 208, Vila Tereza, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09.606-000.

Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do Instituto de Engenharia, Membro Titular da Associação Paramaçônica de Peritos Judiciais e Membro do Instituto Paulista de Profissionais de Engenharia e Arquitetura; graduado pela Escola de Engenharia de Lins/SP e pós-graduado pela Universidade Santa Cecília de Santos/SP; legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia através da Anotação de Responsabilidade Técnica nº 28027230172826152; em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Foram obedecidos os ditames da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP e segue em 41 (quarenta e uma) folhas incluindo o anexo, impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada, com os seguintes itens:

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077
RUA PERNAMBUCO, Nº 492 – SALA 13 – COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO – PRAIA GRANDE/SP – CEP 11.700-010
vanderleijacobjunior@ig.com.br



Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.624
MEMBRO DO IBAPE Nº 1266
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

Vanderlei Jacob Neto
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIO DE ENGENHARIA - RA: 113.183
INSTITUTO DE ENGENHARIA Nº 30.790
MEMBRO DO IBAPE Nº 1814


Samantha Paduan Orlando
AUXILIAR DE PERITO
ESTAGIÁRIA DE ENGENHARIA - RA: 114.545

363
38 de 41

01. OBJETIVO
02. ANAMNESE
03. DADOS DA VISTORIA REALIZADA
04. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA
05. OBJETO EM QUESTÃO
06. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO EM QUESTÃO
07. LOCALIZAÇÃO
08. VISTA AÉREA
09. FATORES ADOTADOS PARA A AVALIAÇÃO
10. CONFERÊNCIA DOS ELEMENTOS DE PESQUISA
11. ANÁLISE DOS DADOS COLETADOS
12. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
13. CONCLUSÕES DO PERITO
14. ENCERRAMENTO
15. ANEXO

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição, para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

São Bernardo do Campo/SP, 27 de novembro de 2017.


Prof. Vanderlei Jacob Júnior
AVALIADOR E PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5

8ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO/SP
3ª VARA FEDERAL CIVIL DA COMARCA DE SANTOS/SP
9ª VARA FEDERAL CIVIL DO FORUM "MINISTRO PEDRO LESSA" DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
FÓRUMS DAS COMARCAS DE SÃO PAULO, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FÓRUMS DAS COMARCAS DE MOGI DAS CRUZES, BAURURU, ARAÇATUBA, LINS, CUBATÃO, PRAIA GRANDE, ITANHAÉM, MONGAGUA E PERUIBE
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO: REGISTRO, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SÃO PAULO CENTRAL E SÃO PAULO SANTO AMARO



CERTIFICAÇÃO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO DE BENS - NÍVEL A - INST. BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE NACIONAL
MEMBRO FUNDADOR DO INSTITUTO DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA MAÇONS - IPEAMA
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE - Nº 1266
ENGENHEIRO DA QUALIDADE - AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008 - PROF. OCEANO ZACHARIAS
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA - UNIVERSIDADE SANTA CECÍLIA DE SANTOS/SP
MEMBRO TITULAR DA ASSOCIAÇÃO PARAMAÇONICA DE PERITOS JUDICIAIS - APPJ Nº 15
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5 - ESCOLA DE ENGENHARIA DE LINS/SP
MEMBRO TITULAR DA ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE LINS - AELINS
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA - IE Nº 30.624

15) Anexo:

15.1) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART/CREA:

13) 3596 1665 / (13) 9 9726 1077

RUA PERNAMBUCO, Nº 492 - SALA 13 - COND. EDIFÍCIO PASQUALE FANTOZZI - BOQUEIRÃO - PRAIA GRANDE/SP - CEP 11.700-010
vanderleijacobjunior@ig.com.br

