



600

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS/SP.**

Processo nº 1005195-78.2001.8.26.0562

Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, nomeado Perito Judicial nos Ação de Execução de Título Extrajudicial, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que Carmen Gonzalez Vazquez move em face de Neline Bamondes Filho e outro; 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 53 (cinquenta e três) folhas do seguinte LAUDO PERICIAL:

Santos/SP, 21 de julho de 2023.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior
Perito Judicial

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO "NÍVEL AA" PELO IBAPE NACIONAL
PERITO EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA
PERITO GRAFOTÉCNICO

COORDENADOR DO CURSO DE PERÍCIAS JUDICIAIS DA UNILINS – CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LINS – LINS/SP

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5
ENGENHEIRO DA QUALIDADE
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE N° 32.943
MEMBRO TITULAR DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ N° 15
MEMBRO TITULAR DO CONSELHO DA ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS DE LINS – AELINS / UNILINS



CERTIFICADO "NÍVEL AA" PELO
IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliação e Perícias de Engenharia
ANO 2016 / ANO 2019 / ANO 2022

502 FRE.23.0000910-2 24/723 1314 63

LAUDO PERICIAL



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

671
R

SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo 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\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Reais) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, valor referente ao mês de julho de 2.023.

Mínimo (R\$): 357.000,00 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 420.000,00 (média)

Máximo (R\$): 483.000,00 (+ 15%)



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



672
R

Sumário

1. OBJETIVO	4
2. ANAMNESE.....	4
3. DADOS DA VISTORIA	4
4. LOCALIZAÇÃO	5
5. VISTA AÉREA	6
6. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA.....	7
7. OBJETO EM QUESTÃO:.....	7
8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	9
9. FATORES ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO:	30
9.1. Fator Oferta.....	30
9.2. Fator Localização	30
9.3. Fator Padrão Construtivo	31
9.4. Fator Obsolescência e Conservação	32
10. ELEMENTOS DE PESQUISA:.....	36
11. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:.....	42
11.1. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:.....	42
11.2. Saneamento das Amostras ("Critério de Chauvenet").....	44
11.3. Distribuição Amostral:.....	45
11.4. Intervalo de Confiança:.....	45
11.5. Resultado:	46
12. CONCLUSÕES DO PERITO.....	46
13. QUESITOS.....	47
14. ENCERRAMENTO.....	47
15. ANEXO	49
15.1. ANEXO 1 - Gráficos	49
15.2. ANEXO 02 – Anotação de Responsabilidade Técnica.....	51



673

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda de um imóvel residencial urbano do tipo apartamento na cidade de Santos/SP.

2. ANAMNESE

Em 16 de fevereiro de 2.001, o Sr. José Vazquez Araujo, através de seu representante legal, propõe ação de Execução em face de Nelson Neline Bamondes Filho, Fls. 2 e 3 dos Autos.

Em 28 de setembro de 2.021, houve a sentença às Fls. 579 determinando a regularização do polo ativo para que nele ficasse a Sra. Carmen Gonzalez Vazquez, requerente, tendo em vista o falecimento do Sr. José Vazquez Araujo.

Em 13 de setembro de 2.013, foi lavrado o termo de penhora, em cumprimento à r. decisão proferida às Fls. 329 dos Autos.

Em 29 de novembro de 2.022, o Eng^o Vanderlei Jacob Junior é nomeado perito judicial às fls. 641/642 e intimado a estimar seus honorários periciais.

Em 24 de Abril de 2.023 o Eng^o Vanderlei Jacob Junior agenda a data da vistoria judicial e dá início aos trabalhos periciais.

Em 23 de maio de 2.023 o Eng^o Vanderlei Jacob Junior realiza a vistoria judicial agendada.

3. DADOS DA VISTORIA

A vistoria para coletar dados e informações sobre o imóvel foi realizada no dia 23 de maio de 2.023, às 11h30min, com o acompanhamento do Sr. Amauri Alves, RG: 26.061.806, zelador do condomínio.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

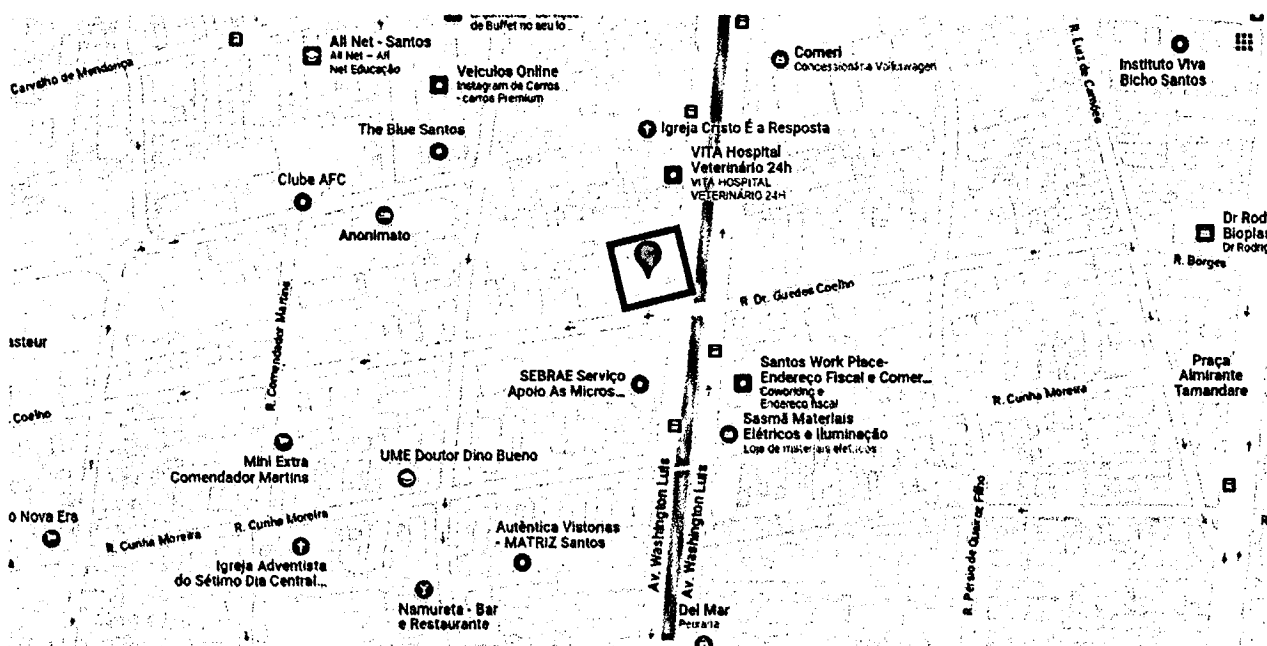


674
JK

Não havia ninguém no imóvel avaliando no momento da vistoria e, portanto, não foi possível acessá-lo, entretanto, foi possível obter a tipologia construtiva do apartamento avaliando mediante consulta ao Laudo realizado em 2.013 e acostado às Fls. 340/399 dos Autos. Conforme item 8.4 da Norma Técnica de Avaliação do IBAPE/SP, foi realizada vistoria nas áreas externas do condomínio.

4. LOCALIZAÇÃO

sem escala



Apartamento nº 12 do Edifício Araçá

Av. Washington Luis, nº 152, esquina com a Rua Dr. Guedes Coelho

Encruzilhada, Santos/SP

CEP: 11.050-201



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



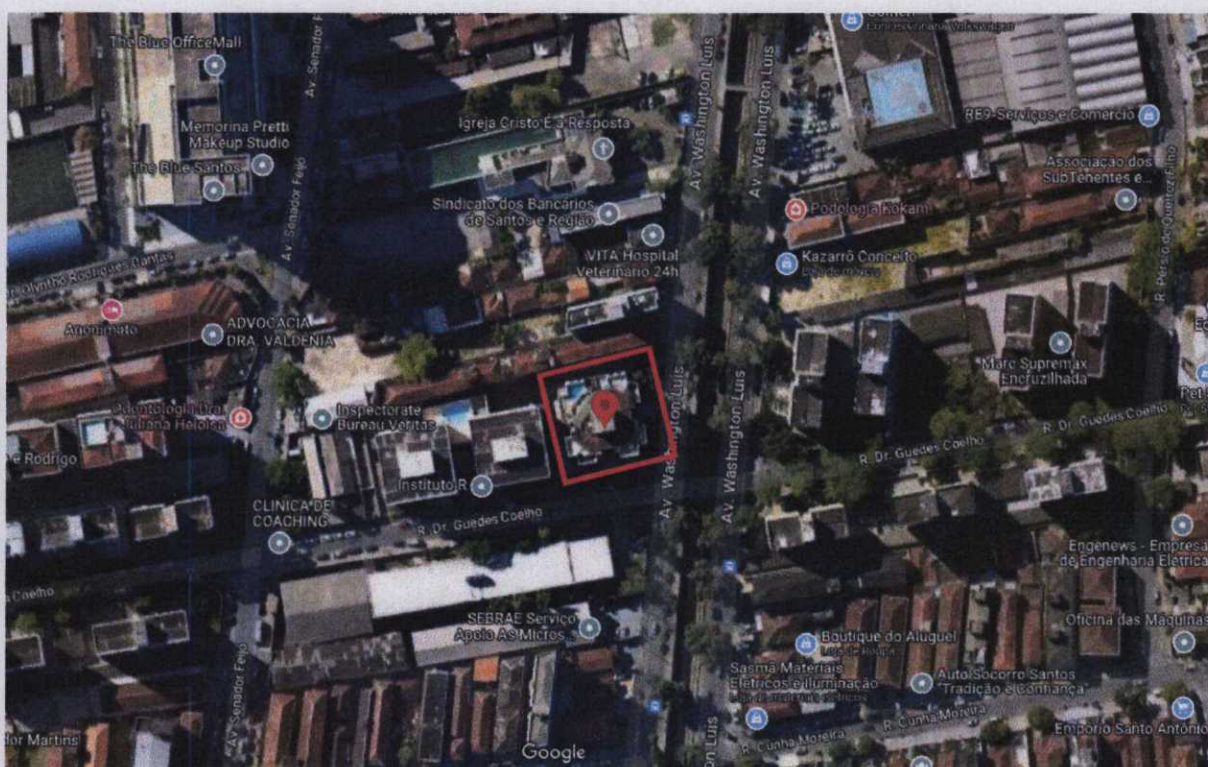
KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



675
R

5. VISTA AÉREA

sem escala



Apartamento nº 12 do Edifício Araçá

Av. Washington Luis, nº 152, esquina com a Rua Dr. Guedes Coelho

Encruzilhada, Santos/SP

CEP: 11.050-201



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

676
8

6. 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 II em termos de Fundamentação e classificada no Grau III em termos de Precisão.

7. OBJETO EM QUESTÃO:

O Edifício Araçá foi edificado em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria, é revestido parcialmente por pintura Látex PVA acrílica sobre emassamento, parcialmente em revestimento cerâmico. O muro de divisa com a via pública é revestido em pedra madeira com esquadrias e portões em alumínio. É composto por 1 bloco com 12 (doze) pavimentos sendo, subsolo, térreo, 9 (nove) pavimentos tipo e o pavimento de cobertura, onde há a área de lazer. A edificação possui 72 unidades privativas, 8 por pavimento tipo.

O edifício possui garagem no térreo e subsolo, com vagas demarcadas e engavetadas. Há área de lazer com área gourmet e piscina no 12º pavimento, ou 10º andar, bem como, Playground no térreo. O acesso entre pavimentos é realizado através de 2 elevadores (social e serviço) e escadaria de incêndio.

O apartamento avaliando está localizado no 1º andar ou 2º pavimento, sendo composto por sala com dois ambientes (estar e jantar), cozinha, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro social e área de serviço. Trata-se de um apartamento padrão médio com elevador, estado de conservação necessitando de reparos simples, com idade de 25 (vinte e cinco) anos. Possui área privativa de 71,02 m², área comum de 38,22 m², área de vagas de 9,00 m², totalizando a área de 118,24 m².



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



O terreno onde o imóvel em questão situa-se possui características de topografia plana, cuja fração ideal do imóvel avaliando no terreno e demais coisas de uso comum é equivalente a 1,27596 % do todo.

O imóvel está localizado no bairro Encruzilhada, inserido na Zona Intermediária – ZI, onde há predominância de residência plurifamiliar. A região possui pronto socorro, escolas, comércios e transporte público numa distância máxima de 5,0 quilômetros do imóvel em questão. Há rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas.

Santos é um município portuário sede da Região Metropolitana da Baixada Santista, localizado no litoral do estado de São Paulo, com população estimada em 2.021 de 433.991 habitantes e área de 281,033 km², resulta numa densidade demográfica de 1.494,26 hab/km² (em 2.010); com a maior participação econômica da região da Baixada Santista, abriga o maior porto da América Latina, o principal responsável pela dinâmica econômica da cidade ao lado do turismo, da pesca e do comércio, ocupando a 5ª colocação entre as não capitais mais importantes para a economia brasileira e 10ª colocada segundo a qualidade de vida.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



678
R

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

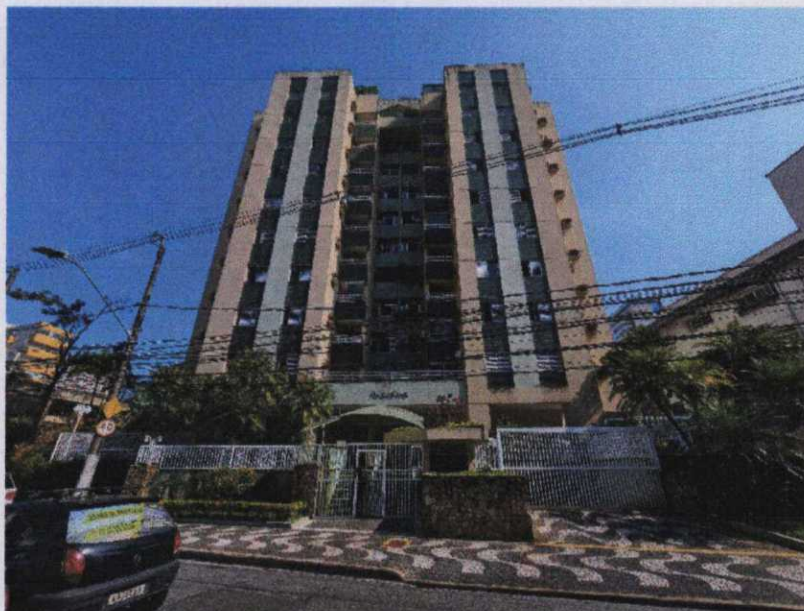


Foto 1 – Vista da fachada da edificação de quem da Av. Washington Luis a observa apresentando os seguintes padrões construtivos: fachada parcialmente revestida por cerâmica e parcialmente em pintura látex pva sobre emassamento; muro de divisa revestido com pedra madeira; portões e esquadrias em alumínio; possui cobertura acrílica na entrada de pedestres.



Foto 2 – Vista esquerda do passeio público em pedra portuguesa formando padrão Copacabana.





679
8



Foto 3 – Vista direita do passeio público em pedra portuguesa formando padrão Copacabana.



Foto 4 – Vista da Av. Washington Luis a direita de quem de frente está para a edificação.





680
A



Foto 5 – Vista da Av. Washington Luis a esquerda de quem de frente está para a edificação.



Foto 6 – Vista da fachada lateral esquerda do Edifício Araçá, observado de quem da Rua Dr. Guedes Coelho está.



685
R

Foto 7 – Vista dos dois elevadores da edificação, social e serviço.



Foto 8 – Vista do banheiro feminino localizado no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico, teto revestido em pintura látex pva acrílica sobre massa fina; porta em madeira.



682
R

Foto 9 – Vista do banheiro feminino localizado no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico, teto revestido em pintura látex pva acrílica sobre massa fina; porta em madeira.



Foto 10 – Vista do banheiro masculino localizado no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico, teto revestido em pintura látex pva acrílica sobre massa fina; porta em madeira.





683
R

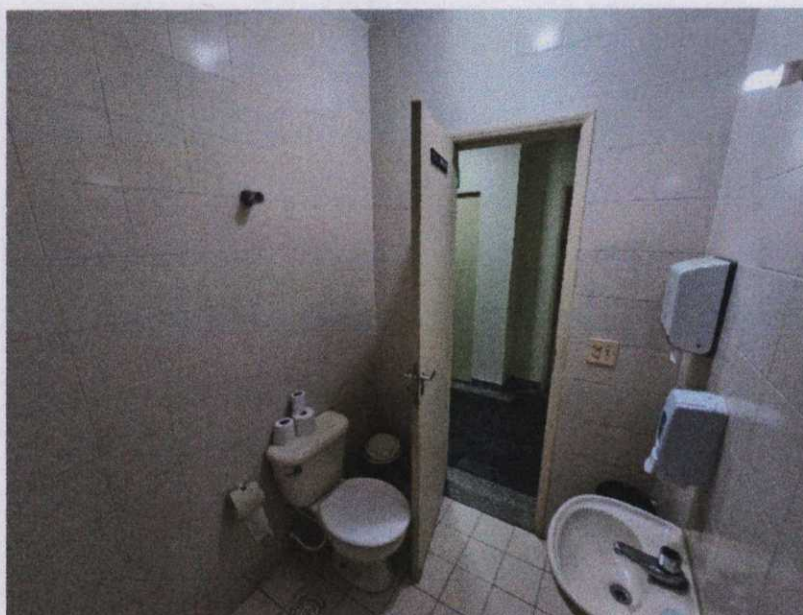


Foto 11 – Vista do banheiro masculino localizado no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico, teto revestido em pintura látex pva acrílica sobre massa fina; porta em madeira.

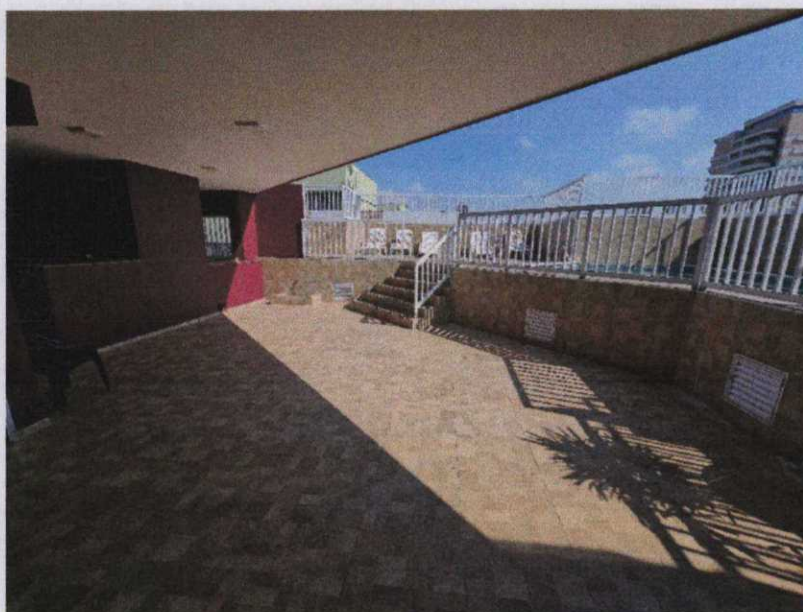


Foto 12 – Vista do espaço gourmet na área de lazer no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias da área da piscina em revestimento cerâmico; alvenarias da área gourmet em pintura látex pva acrílica sobre massa texturizada; teto em pintura látex pva acrílica sobre massa fina; corrimãos e gradis em alumínio.





604
A



Foto 13 – Vista do espaço gourmet na área de lazer no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: alvenarias em pintura látex pva acrílica sobre massa texturizada; teto em pintura látex pva acrílica sobre massa fina; esquadrias em alumínio.

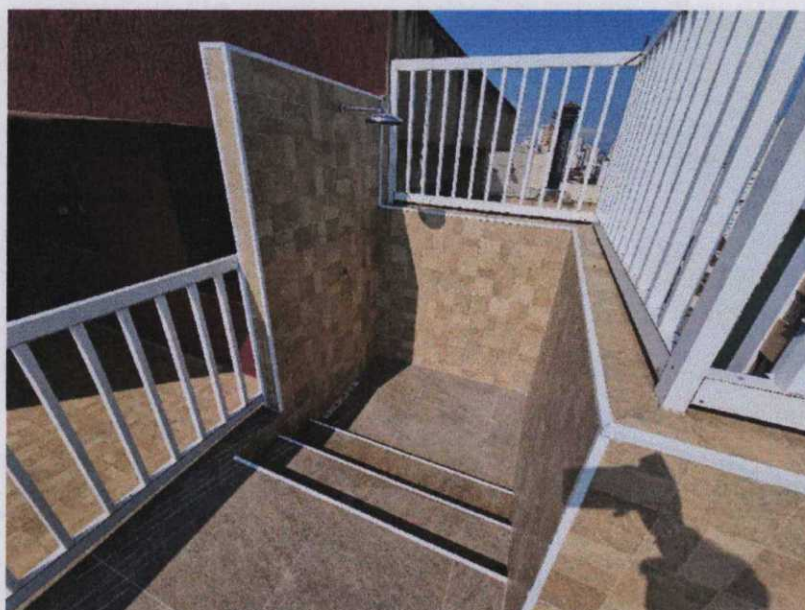


Foto 14 – Vista da ducha no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico; gradis em alumínio.



685
80

Foto 15 – Vista da área da piscina no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico; gradis em alumínio.



Foto 16 – Vista da piscina no 10º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico; bordas em pedra natural.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



686
A

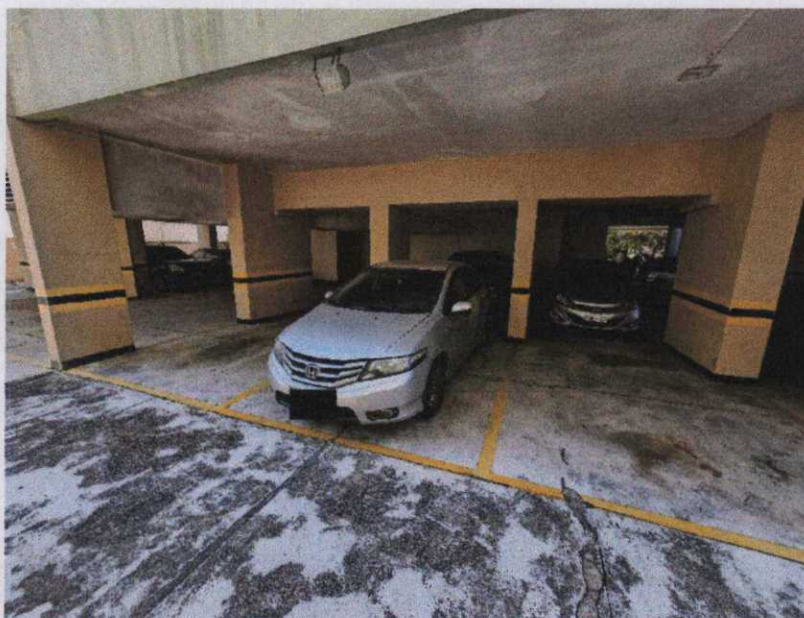


Foto 17 – Vista da garagem do pavimento térreo apresentando os seguintes padrões construtivos: piso cimentado; alvenarias e teto em pintura látex pva acrílica sobre emassamento.



Foto 18 – Vista do recuo dos fundos do edifício.





607
[Signature]



Foto 19 – Vista da fachada dos fundos do edifício.



Foto 20 – Vista do recuo lateral direito do edifício.





688
R

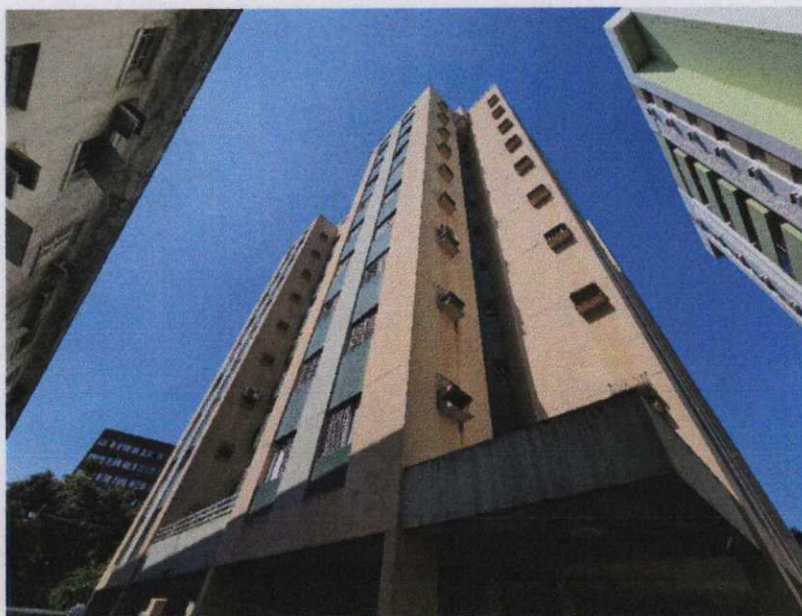


Foto 21 – Vista da fachada lateral direita do edifício.



Foto 22 – Vista das lixeiras localizadas no recuo frontal do edifício.





Handwritten signatures and initials, including '689' and 'R'.



Foto 23 – Vista do saguão de entrada do edifício, no pavimento térreo apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em revestimento cerâmico; alvenarias e teto em pintura látex pva acrílica sobre massa fina e detalhes em gesso; porta em vidro e esquadrias em alumínio.

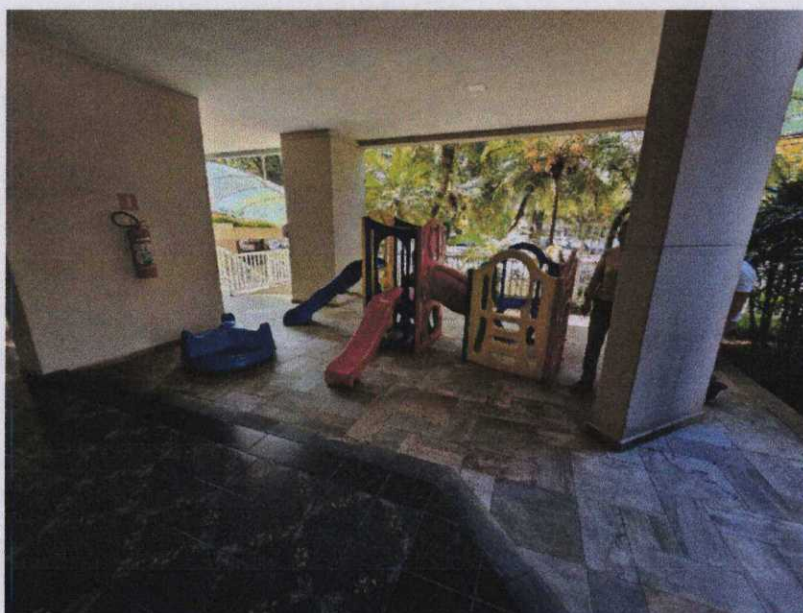


Foto 24 – Vista do Playground no pavimento térreo sobre piso de pedra mineira.



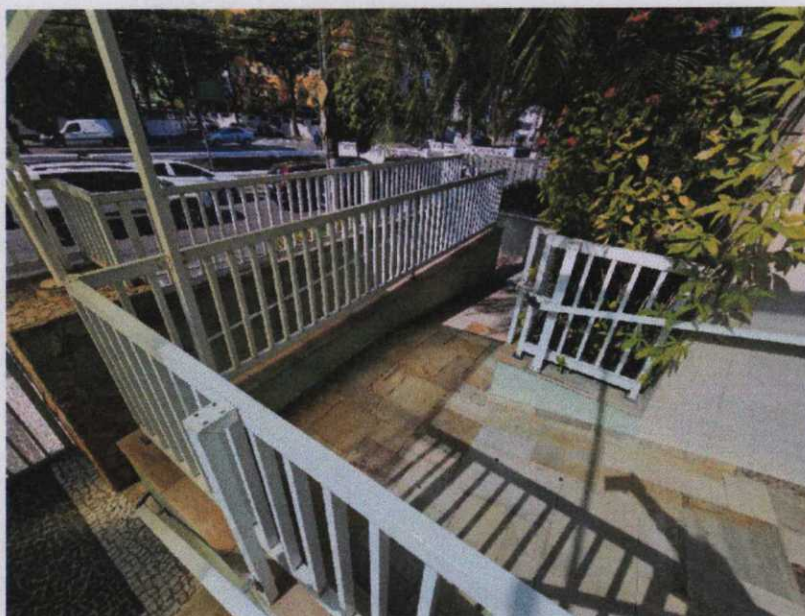
b90
/

Foto 25 – Vista da rampa PNE de acesso para pedestres ao edifício apresentando os seguintes padrões construtivos: piso revestido em pedra mineira; gradis e corrimãos em alumínio.



Foto 26 – Vista da escada de acesso para pedestres ao edifício apresentando os seguintes padrões construtivos: piso revestido em pedra mineira; gradis e corrimãos em alumínio; cobertura acrílica.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

691
/

Foto 27 – Vista da garagem do subsolo apresentando os seguintes padrões construtivos: piso cimentado, vigas, pilares, alvenarias e teto revestidos com pintura látex pva acrílica sobre emassamento.



Foto 28 – Vista do bicicletário na garagem do subsolo.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Veira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



692
8



Foto 29 – Vista do acesso ao apartamento avalizando, localizado no 1º andar.



Foto 30 – Vista do corredor de circulação interna do 1º andar apresentando os seguintes padrões construtivos: piso revestido em pedras naturais; alvenaria e teto em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso.



693
A

Foto 31 – Vista da escada de rota de fuga do edifício.



Foto 32 – Vista do hall de entrada do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em revestimento cerâmico; alvenarias e teto revestidos em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; porta em madeira. (FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)





694



Foto 33 – Vista da sala de estar do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em revestimento cerâmico; alvenarias e teto revestidos em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio.
(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)

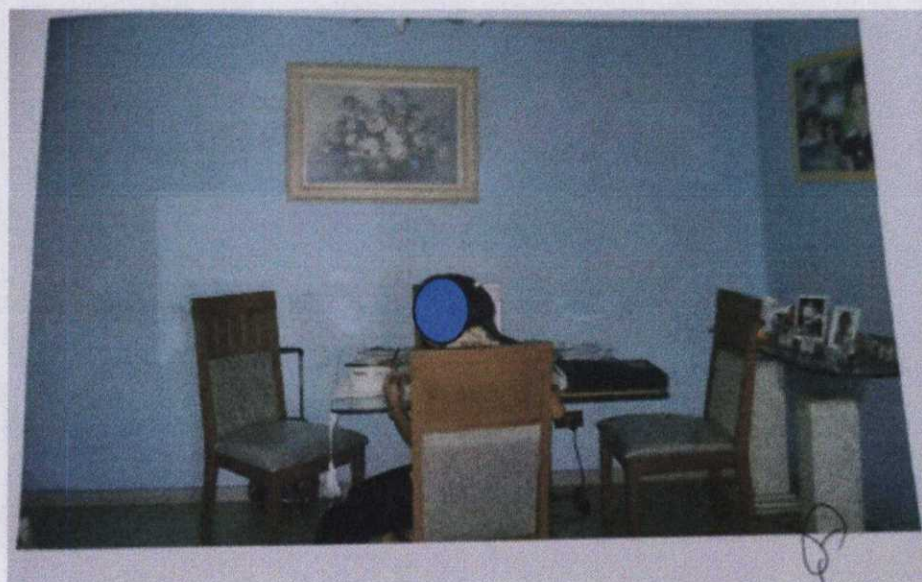


Foto 34 – Vista da sala de jantar do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em revestimento cerâmico; alvenarias e teto revestidos em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio.
(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)



695
J

Foto 35 – Vista do terraço da sala de jantar/estar do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso revestido com pedras naturais; alvenarias revestidas em pintura látex pva acrílica sobre massa fina; esquadrias em alumínio. **(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)**



Foto 36 – Vista do dormitório I do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em revestimento cerâmico; alvenarias e teto revestidos em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio. **(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)**



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

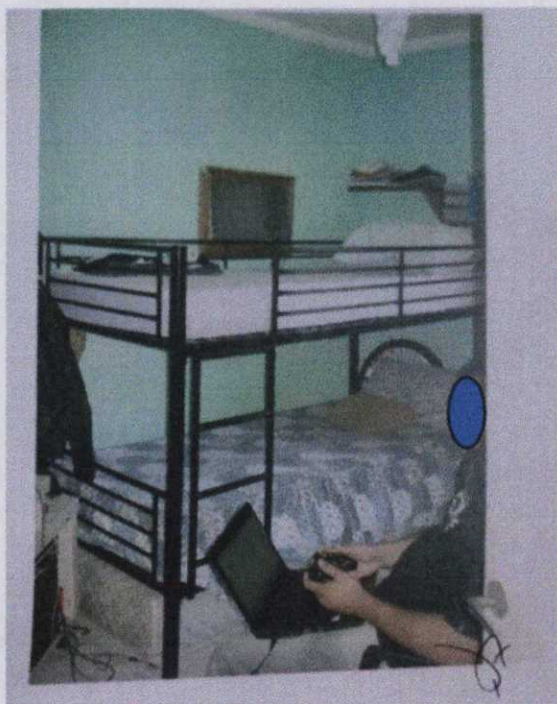
695
J

Foto 37 – Vista do dormitório I do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em revestimento cerâmico; alvenarias e teto revestidos em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio.
(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)



Foto 38 – Vista do dormitório II do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em revestimento cerâmico; alvenarias e teto revestidos em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio.
(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



697
R

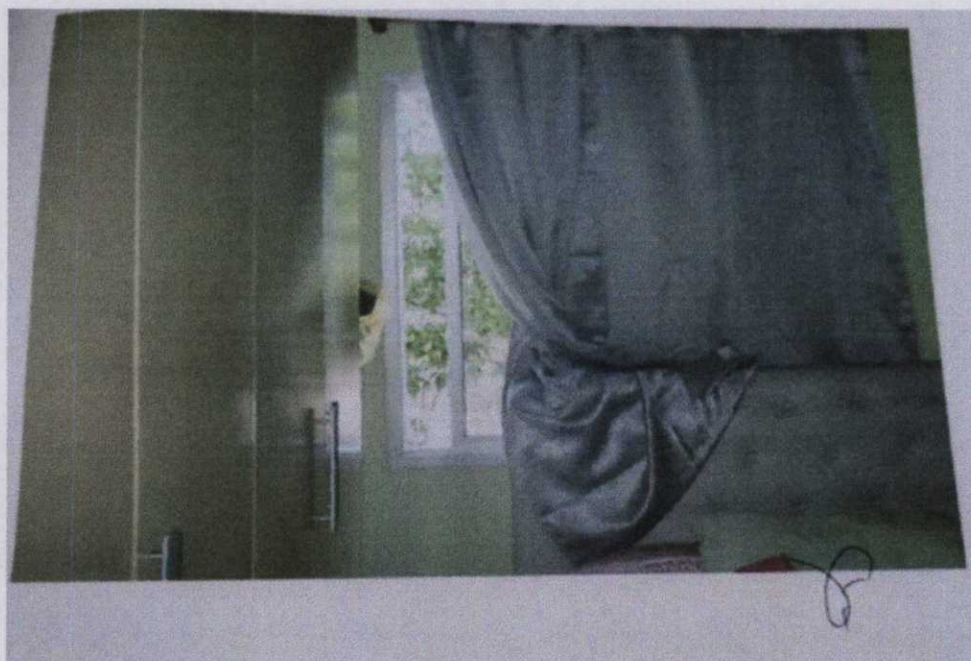


Foto 39 – Vista do dormitório II do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em revestimento cerâmico; alvenarias e teto revestidos em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio. **(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)**



Foto 40 – Vista do banheiro do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico; teto revestido em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio. **(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)**



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

696
JK

Foto 41 – Vista da cozinha do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico; teto revestido em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio. **(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)**

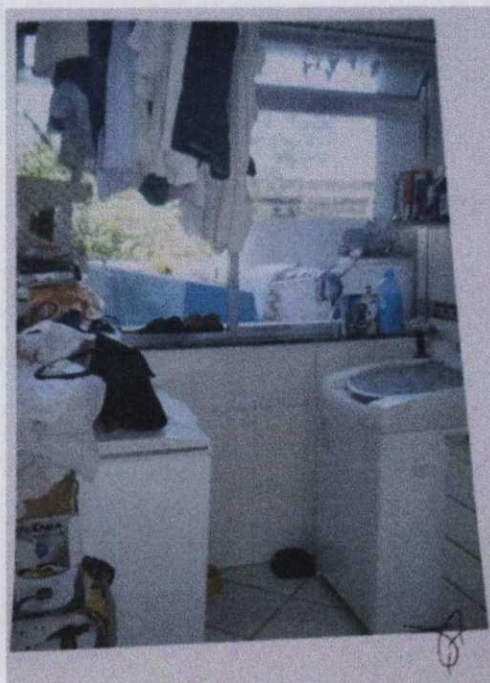


Foto 42 – Vista da área de serviço do apartamento avaliando apresentando os seguintes padrões construtivos: piso e alvenarias em revestimento cerâmico; teto revestido em pintura látex pva acrílica sobre massa fina com detalhes em gesso; esquadrias em alumínio. **(FOTO EXTRAÍDA DO LAUDO ACOSTADO ÀS FLS. 340/399 DOS AUTOS)**



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP

699

9. FATORES ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO:

Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos ABNT NBR 14.653-2:2011 e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, 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; 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:

9.1. Fator Oferta

Fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Será aplicado um deságio de 10% aos elementos de pesquisa, conforme item 10.1 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

9.2. 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.





700
R

9.3. Fator Padrão Construtivo

Adotando o item 10.4.b da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP, o padrão construtivo foi classificado de acordo com o IUP - Índice de Unidades Padronizadas - fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo analisadas todas as características necessárias para classificação, sendo: "Apartamento padrão médio - com elevador".

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS



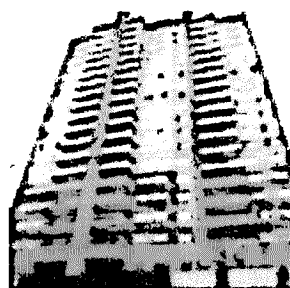
1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privadas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- Esquadrias: calxilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583





9.4. Fator Obsolescência e Conservação

Adotando o item 10.4.a da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Valor residual correspondente ao padrão (TABELA 1)

K = Coeficiente de Ross/Heideck (TABELA 2)

No presente caso, apartamento residencial padrão médio, com elevador, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20% (conforme TABELA 1).

O imóvel possui a idade de 25 anos de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,4167 ou 41,67%.

Segundo vistoria realizada, o apartamento apresenta estado de conservação conforme a classificação "E – Necessitando de reparos simples" (QUADRO 1).

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 1.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,6875 \times (1-0,2) = 0,75$$




 702
 J

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS
Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)		
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	60	20%		
		1.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	60	20%	
			Com elevador	60	20%	
		1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	60	20%	
			Com elevador	60	20%	
		1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	60	20%	
	Com elevador		60	20%		
	1.1.5 - Padrão Fino		50	20%		
	1.1.6 - Padrão Luxo		50	20%		
	2.COMERCIAL E SERVIÇO		2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20%
				2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	70
		Com elevador			70	20%
2.1.3 - Padrão Médio		Sem elevador		60	20%	
		Com elevador		60	20%	
2.1.4 - Padrão Superior		Sem elevador		60	20%	
	Com elevador	60	20%			
2.1.5 - Padrão Fino	50	20%				
2.1.6 - Padrão Luxo	50	20%				





703

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	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 hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





TABELA 2 – COEFICIENTE K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - E _c							
	A 0,00%	B 0,32%	C 3,52%	D 8,00%	E 18,10%	F 33,20%	G 53,40%	H 75,20%
2%	0,9828	0,9866	0,9647	0,9037	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9345	0,9000	0,8020	0,6341	0,4641	0,2428
6%	0,9681	0,9651	0,9438	0,8959	0,7930	0,6458	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9127	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5688	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6270	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5068	0,4779	0,4250	0,3474	0,2463	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4573	0,4077	0,3323	0,2360	0,1233
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3887	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3532	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3800	0,3796	0,3712	0,3500	0,3133	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2728	0,2573	0,2283	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0628
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0425
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0963	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0759	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



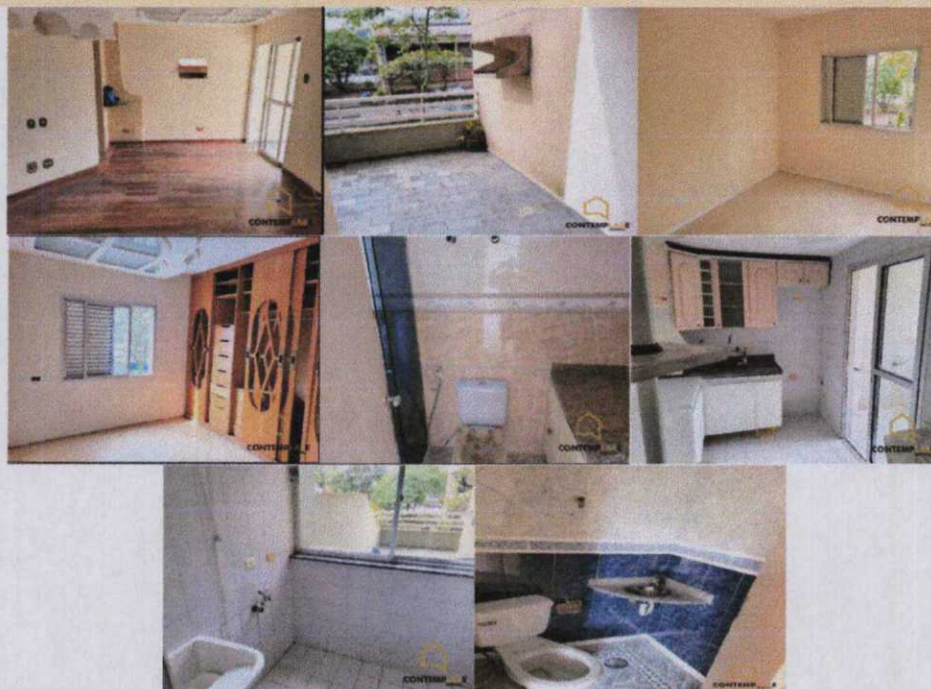


Handwritten signature and number 205.

10.ELEMENTOS DE PESQUISA:

ELEMENTO DE PESQUISA 1	
IMÓVEL:	Apartamento a venda - 2 dormitórios no Edifício Araçá
ENDEREÇO:	Av. Washington Luis, nº 152, Encruzilhada, Santos/SP
OFERTANTE:	Thais Alice - Contemplare Imóveis CRECI: 205158-F
CONTATO:	(13) 3322-6002
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 426.000,00
ÁREA TOTAL:	118,00 m2
VALOR POR M²:	R\$ 3.610,17
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples
IDADE ESTIMADA:	25 anos

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



706

ELEMENTO DE PESQUISA 2

IMÓVEL:	Apartamento a venda - 2 dormitórios na mesma região do imóvel avaliando	
ENDEREÇO:	Rua Dr. Guedes Coelho, nº 96, Encruzilhada, Santos/SP	
OFERTANTE:	Marilda Menezes Negócios e Consultoria Imobiliária	CRECI: 39900-J
CONTATO:	(13) 991275599	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 398.000,00	
ÁREA TOTAL:	115,00 m ²	
VALOR POR M²:	R\$ 3.460,87	
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Entre regular e necessitando de reparos simples	
IDADE ESTIMADA:	27 anos	

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



707
Z

ELEMENTO DE PESQUISA 3

IMÓVEL:	Apartamento a venda - 2 dormitórios na mesma região do imóvel avaliando
ENDEREÇO:	Rua Dr. Guedes Coelho, nº 85, Encruzilhada, Santos/SP
OFERTANTE:	Oshiro Negócios Imobiliários CRECI: 31576-J
CONTATO:	(13) 3238-2620 / (13) 99624-1403
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 365.000,00
ÁREA TOTAL:	118,00 m2
VALOR POR M²:	R\$ 3.093,22
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão simples, com elevador
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE ESTIMADA:	44 anos

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 4

IMÓVEL:	Apartamento a venda - 2 dormitórios na mesma região do imóvel avaliando	
ENDEREÇO:	Av. Washington Luis, nº 210, Encruzilhada, Santos/SP	
OFERTANTE:	R3 Real State	CRECI: 038616-J
CONTATO:	(13) 3233-1410	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 420.000,00	
ÁREA TOTAL:	121,00 m ²	
VALOR POR M²:	R\$ 3.471,07	
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples	
IDADE ESTIMADA:	22 anos	

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 5

IMÓVEL:	Apartamento a venda - 2 dormitórios na mesma região do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Av. Washington Luis, nº 210, Encruzilhada, Santos/SP		
OFERTANTE:	Flávia Freire – Chave Imóveis Santos	CRECI:	231205 F
CONTATO:	(13) 98232-3224 / (13) 98232-3224		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 590.000,00		
ÁREA TOTAL:	121,00 m2		
VALOR POR M²:	R\$ 4.876,03		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	22 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



JPO

ELEMENTO DE PESQUISA 6

IMÓVEL:	Apartamento a venda - 2 dormitórios na mesma região do imóvel avaliando	
ENDEREÇO:	Rua Dr. Antonio Bento, nº 238, Encruzilhada, Santos/SP	
OFERTANTE:	Litoral House Imóveis	CRECI: 28573 J
CONTATO:	(13) 4141-9292 / (13) 99703 7696	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 350.000,00	
ÁREA TOTAL:	117,00 m2	
VALOR POR M²:	R\$ 2.991,45	
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão simples, com elevador	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular	
IDADE ESTIMADA:	42 anos	

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



11. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m ²)	V.Unt.(R\$/m ²)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m ²)
1	428.000,00	118,00	3.610,17	0,90	0,91	1,14	1,00	3.411,61
2	398.000,00	115,00	3.460,87	0,90	0,91	1,09	1,32	4.111,51
3	365.000,00	118,00	3.093,22	0,90	0,91	1,56	1,39	5.178,05
4	420.000,00	121,00	3.471,07	0,90	1,00	1,09	0,99	3.373,88
5	590.000,00	121,00	4.876,03	0,90	1,00	1,09	0,99	4.739,50
6	350.000,00	117,00	2.991,45	0,90	1,17	1,44	0,95	4.200,00

F1: Oferta

F2: Padrão construtivo

F3: Conservação

F4: Localização

11.1. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	3.373,88
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	5.178,05
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	25.014,56
Amplitude total (R\$/m ²):	1.804,17
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	451,04
Média aritmética (R\$/m ²):	4.169,09
Mediana (R\$/m ²):	4.155,76
Desvio médio (R\$/m ²):	536,757912
Desvio padrão (R\$/m ²):	714,670919
Variação (R\$/m ²) ^ 2:	510.754,522155



(13) 9 9726 1077
 (13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
 Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
 Boqueirão - Praia Grande/SP



712
/

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de Intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de Intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.





713
J

$$g) \text{ Desvio Médio} = (|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

11.2. Saneamento das Amostras ("Critério de Chauvenet")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1127

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4118

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



11.3. Distribuição Amostral:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

$$\text{Coeficiente de Variação (\%)} = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média}) \times 100$$

$$\text{CV} = \text{Coeficiente de Variação (\%)} = 17,14$$

11.4. Intervalo de Confiança:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,50}$$

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2\text{)} = 3.738,45$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2\text{)} = 4.169,09$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2\text{)} = 4.599,74$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,33$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,33$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$





715
JK

11.5. Resultado:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 118,24

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 3.543,73

VALOR TOTAL (R\$) = 419.010,64

12. CONCLUSÕES DO PERITO

Apesar de não ter sido possível a vistoria das áreas internas do apartamento objeto da presente avaliação durante a realização da vistoria judicial, este signatário recorreu ao item 8.4 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP:

8.4. Vistoria do Imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

Através da matrícula às Fls. 320/322 dos Autos e da análise documental do Laudo acostado às Fls. 340/399, este signatário obteve todas as descrições internas e externas do imóvel necessárias para a avaliação.

Deste modo, a ausência da vistoria interna no apartamento não compromete a avaliação devido os motivos acima expostos.





Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 419.010,64 (quatrocentos e dezenove mil e dez reais e sessenta e quatro centavos) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, o valor médio em números redondos foi fixado em **R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Reais)**; valor referente ao mês de julho de 2.023.

13. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelo M.M Juiz nem pelas partes.

14. ENCERRAMENTO

Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil 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, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Este Laudo refere-se aos Autos de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1005195-78.2001.8.26.0562; feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 9º Ofício de Santos/SP, requerido por Carmen Gonzalez Vazquez, que move em face de Neline Bamondes Filho e outro; foram obedecidos aos ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e 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, seguindo em 53 (cinquenta e três) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.





HA
JP

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

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP – link: <http://www.tjsp.jus.br/auxillaresdajustica> os seguintes documentos: Curriculum Vitae, Carteira de Habilitação no Crea/SP, CPF, RG, Certidão do Distribuidor Cível, Certidão do Distribuidor Criminal, Certidão de Regularidade Junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, Diploma de Engenharia Civil, Certificado de Curso de Perícias em Ações Reais Imobiliárias, Certificado de Avaliação de Imóveis Urbanos, Certificação de Qualidade NIVEL AA em Avaliações expedido pelo Ibape Nacional, Certificado de Curso de Perícias Judiciais, Certificado de Curso de Perícias em Edificações, Diploma de MBA em Sistema de Gestão Integrada (Qualidade, Segurança, Saúde e Meio Ambiente), Certificado de Auditor Interno da Norma ISO 9001:2008 – Engenheiro da Qualidade.

Santos/SP, 21 de julho de 2023.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior
Perito Judicial

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO "NIVEL AA" PELO IBAPE NACIONAL
PERITO EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA
PERITO GRAFOTÉCNICO

COORDENADOR DO CURSO DE PERÍCIAS JUDICIAIS DA UNILINS – CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LINS – LINS/SP

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5
ENGENHEIRO DA QUALIDADE
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE N° 32.943
MEMBRO TITULAR DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ N° 15
MEMBRO TITULAR DO CONSELHO DA ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS DE LINS – AELINS / UNILINS
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE N° 1266
MEMBRO FUNDADOR IPEAMA – INSTITUTO PAULISTA DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA

MEMBRO DO GRUPO DE TRABALHO SOBRE SINISTROS DE INCENDIO E DESABAMENTOS - IBAPE/FUNDABOM/CORPO DE BOMBEIROS
MEMBRO DO GRUPO DE ESTUDO DA ABNT NBR DE GARANTIA DAS EDIFICAÇÕES – ABNT/SECOVI/SINDUSCON/IBAPE
MEMBRO DO GRUPO DE ESTUDO DA ABNT NBR COMPLEMENTAÇÃO DE INSPEÇÕES PREDIAIS – ABNT/SECOVI/SINDUSCON/IBAPE
MEMBRO DA CÂMARA TÉCNICA DE INSPEÇÃO PREDIAL DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
MEMBRO DA CÂMARA TÉCNICA DE PERÍCIAS DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
MEMBRO DA CÂMARA TÉCNICA DE PERÍCIAS DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CONSELHEIRO DO CONDEMA – CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO DO MEIO AMBIENTE DE PRAIA GRANDE (2021/2023)



CERTIFICADO "NIVEL AA" PELO
IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias de Engenharia
ANO 2016 / ANO 2019 / ANO 2022



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



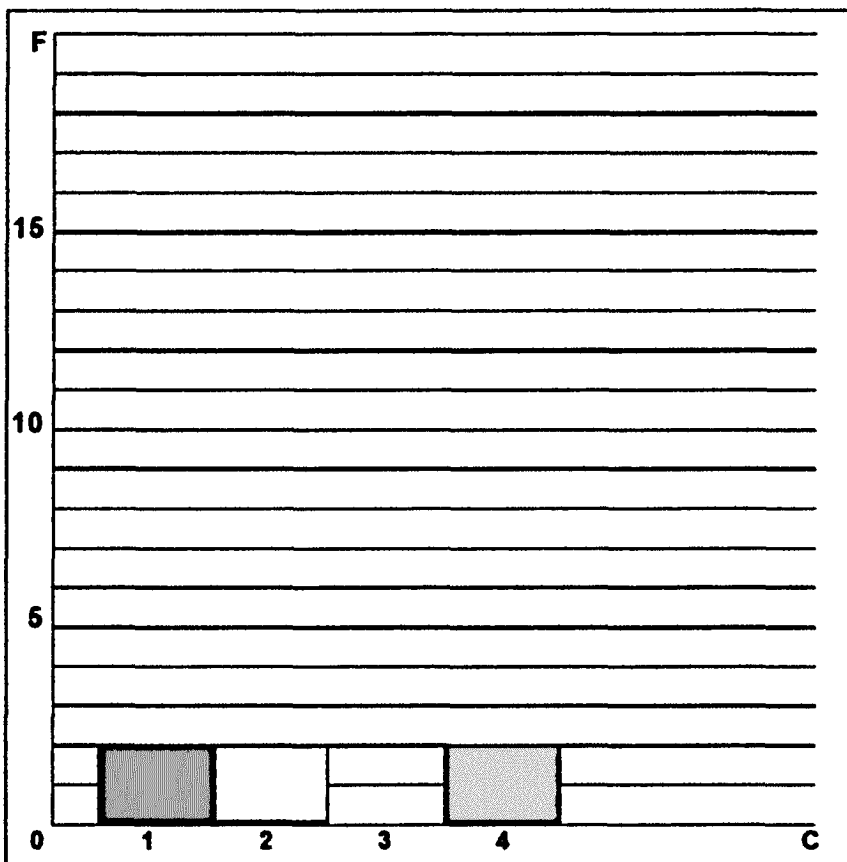
KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



15.ANEXO

15.1. ANEXO 1 - Gráficos

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

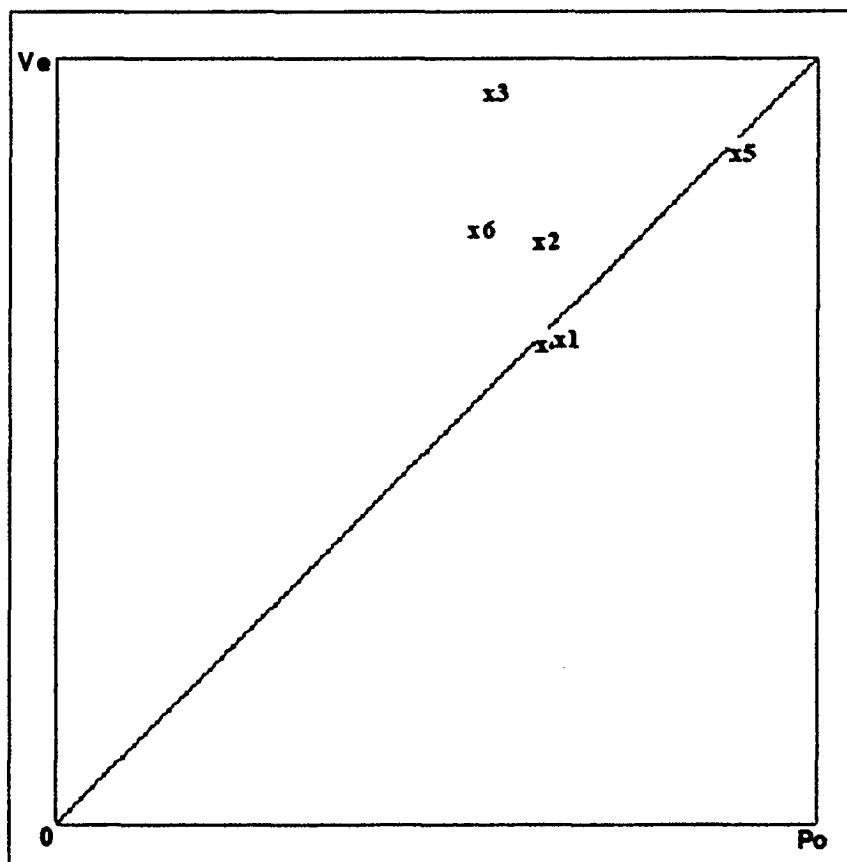
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.373,88	3.824,93	2
2	3.824,93	4.275,97	2
3	4.275,97	4.727,01	0
4	4.727,01	5.178,05	2





719
[Handwritten signature]

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



Am Po(R\$/m²) Ve(R\$/m²) Var.

1 -	3.610,17	3.411,61	0,94
2 -	3.460,87	4.111,51	1,19
3 -	3.093,22	5.178,05	1,67
4 -	3.471,07	3.373,88	0,97
5 -	4.876,03	4.739,50	0,97
6 -	2.991,45	4.200,00	1,40



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Prala Grande/SP



15.2. ANEXO 02 – Anotação de Responsabilidade Técnica



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



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

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230231130872

721

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2602139793

Registro: 0605045865-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua BITTENCOURT**

Complemento: **9 VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTOS**

Cidade: **Santos**

Processo Judicial: **1005195-78.2001.8.26.0562** Data de Nomeação: **29/11/2022**

Valor: **R\$ 2.895,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Bairro: **VILA NOVA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Nº: **144**

CEP: **11013-300**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida WASHINGTON LUIS**

Complemento: **Apartamento 12**

Cidade: **Santos**

Data de Início: **23/05/2023**

Previsão de Término: **21/07/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Bairro: **VILA MATHIAS**

UF: **SP**

Nº: **152**

CEP: **11050-201**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de Imóveis	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART se refere ao serviço de elaboração de Laudo Judicial de Avaliação no processo supracitado.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

722

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE PRAIA GRANDE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Praia Grande 21 de julho de 2023
Local data

VANDERLEI JACOB JUNIOR - CPF: 084.837.278-62

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 21/07/2023

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230231130872

Versão do sistema

Impresso em: 21/07/2023 16:01:50

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 420.000,00

Data inicial: 7/2023

Data de atualização: 2/2024

Valor atualizado: R\$ 426.588,22

O valor **R\$ 420.000,00** de **7/2023** atualizado até **2/2024** é **R\$ 426.588,22**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)