

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTOS/SP.**



Processo Nº 1008599-78.2017.8.26.0562

Controle 310/2017

Ação de Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais

Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos de Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que Condomínio e Edifício Edmilson move em face de Paulo Luis da Silva 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 46 (quarenta e seis) folhas do LAUDO PERICIAL a seguir.

Santos/SP, 21 de agosto de 2.020.



Prof. Vanderlei Jacob Júnior OITO

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



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A
IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP
PERITO JUDICIAL FEDERAL NA AÇÃO CIVIL PÚBLICA/ MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL – 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP
ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 – P.E.B. PRAIA GRANDE/SP
ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019
ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018
PERITO JUDICIAL FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FORUM “MINISTRO PEDRO LESSA” - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP
PERITO JUDICIAL FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM “PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES” - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: MOGI DAS CRUZES, PRAIA GRANDE, ITANHAÉM, MONGAGUÁ, PERUÍBE, MIRANDÓPOLIS

LAUDO PERICIAL

CONCLUSÃO DO PERITO

*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\$ 242.774,64 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\$ 242.775,00** (Duzentos e Quarenta e Dois mil e Setecentos e Cinquenta Reais); valor referente ao mês de agosto de 2.020.*

<i>Mínimo (R\$):</i>	<i>206.358,44 (- 15%)</i>
<i>Arbitrado (R\$):</i>	<i>242.774,64 (média)</i>
<i>Máximo (R\$):</i>	<i>279.190,84 (+ 15%)</i>



01) 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.

02) Anamnese:

Em 21 de setembro de 2018 o Eng^o Vanderlei Jacob Junior é nomeado perito judicial para avaliar o imóvel objeto da matrícula nº 20.121 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP às Fls. 36/39 dos Autos e intimado para apresentar seus honorários periciais às Fls. 196/197 dos Autos.

Em 02 de junho de 2020 o Eng^o Vanderlei Jacob Junior agenda a data da vistoria judicial e dá início aos trabalhos periciais.

Em 03 de julho de 2020 o Eng^o Vanderlei Jacob Junior realiza a vistoria judicial agendada.

03) Dados da Vistoria Realizada:

A vistoria no imóvel, 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 03 de julho de 2.020, com início às 15h30min e término às 16h30min.

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.

04.1) Grau de Fundamentação:

Valores de Edificações



Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

04.2) Grau de Precisão:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017
(adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

05) Objeto em Questão:

O imóvel em questão refere-se a uma edificação tipo Apartamento Padrão Econômico nº 12 do Condomínio Edifício Edmilson, localizado na Rua Gervásio Bonavides, nº 02, Macuco, Santos/SP, CEP: 11.015-180.

06) Características do Objeto em Questão:

06.1) Características da Construção:

Uma edificação em alvenaria do tipo Apartamento Padrão Econômico, idade 41 (quarenta e um) anos, estado de conservação necessitando de reparos simples, localizado no 2º pavimento do Condomínio Edifício Edmilson, Matrícula 20.121 do Cartório de Registro de Imóveis de Santos; com a área útil de 72,00 metros quadrados e área

comum de 11,49 metros quadrados; perfazendo uma área construída total de 83,49 metros quadrados, contendo: sacada, sala, cozinha, área de serviço, corredor, banheiro e dormitórios.

06.2) Características do Terreno:

Um lote de terras urbano, em formato regular, com características de topografia plana, cuja fração ideal da unidade é de 1/4 do todo.

06.3) Características da Região:

Santos é um município portuário sede da Região Metropolitana da Baixada Santista, localizado no litoral do estado de São Paulo, no Brasil. Com a maior participação econômica da citada região, 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. A cidade é sede do poder executivo paulista todo dia 13 de junho (capital simbólica de São Paulo) e não apenas sede de diversas instituições de ensino superior como também da mais antiga entidade geral estudantil do Brasil, o Centro dos Estudantes de Santos.

Maior cidade do litoral paulista, o principal cartão-postal do município são os 7 km de praia. A estimativa de população para 1 de julho de 2017 era de 434 742 habitantes.





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 300
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

7 de 47

07) Localização:

sem escala



Apartamento 12

Condomínio Edifício Edmilson

Rua Gervásio Bonavides, nº 02

Macuco, Santos / SP

CEP: 11.015-300.

08) Vista Aérea:

sem escala



Apartamento 12

Condomínio Edifício Edmilson

Rua Gervásio Bonavides, nº 02

Macuco, Santos / SP

CEP: 11.015-300.



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 Rudge Ramos = 1,00 (padrão normal)

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

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.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 304

11 de 47

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%.

10) Conferência dos Elementos de Pesquisa:

ELEMENTO 1

ELEMENTO DE PESQUISA 1							
IMÓVEL:		Rua Vinte e Oito de Setembro, 272, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		Fioravante Imóveis – 13 3235-9045					
INFORMANTE:		Corretor: Claudia					
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: 69 m ²			
CONFIGURAÇÃO:		x	Regular	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\$ 315.000,00				R\$ 4.108,70 / M ²			

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 /
Idade = 41 anos
Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	
1.468,15	
(0,94%)	



ELEMENTO 2

ELEMENTO DE PESQUISA 2							
IMÓVEL:		Rua Gervásio Bonavides, 67, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		A.F. Soares Imóveis – 13 2202-4449					
INFORMANTE:		Corretor: Henrique					
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: 62 m²			
CONFIGURAÇÃO:		x	Regular	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\$ 270.000,00			R\$ 3.919,35/ M²				

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 /
Idade = 41 anos
Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 3

ELEMENTO DE PESQUISA 3							
IMÓVEL:		Rua Vinte e Oito de Setembro, 294, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		Imobiliária Santos Imóveis – 13 3284-0013					
INFORMANTE:		Corretor: Ana					
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: 68 m ²		
CONFIGURAÇÃO:		x	Regular	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 R\$ 330.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 4.367,65 / M ²			

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos
Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 4

ELEMENTO DE PESQUISA 4							
IMÓVEL:		Rua Silva Jardim, 459, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		Imobiliária Santos Imóveis – 13 3284-0013					
INFORMANTE:		Corretor: Ana					
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: 72 m ²			
CONFIGURAÇÃO:		x	Irregular	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\$ 335.000,00			R\$ 4.187,50 / M ²				

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos
Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 5

ELEMENTO DE PESQUISA 5							
IMÓVEL:		Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 244, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		Casa Nova Imobiliária – 13 981346582					
INFORMANTE:		Corretor: Rodrigo					
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: 78 m ²			
CONFIGURAÇÃO:		x	Regular	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\$ 390.000,00			R\$ 4.500,00 / M ²				

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos
Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 6

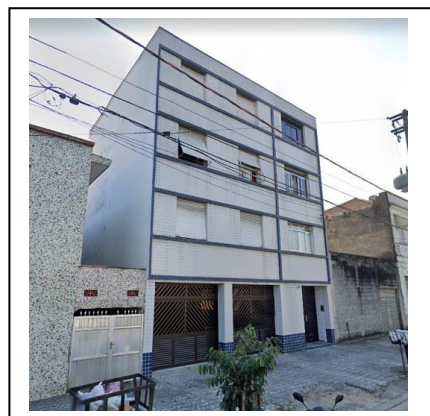
ELEMENTO DE PESQUISA 6							
IMÓVEL:		Rua Batista Pereira, 136, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		Casa Nova Imobiliária – 13 981346582					
INFORMANTE:		Corretor: Rodrigo					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
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: 64 m ²			
CONFIGURAÇÃO:		x	Regular	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\$ 295.000,00			R\$ 4.148,44/ M ²				

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 /
Idade = 41 anos
Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 7

ELEMENTO DE PESQUISA 7							
IMÓVEL:		Rua Batista Pereira, 319, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		Click Imóveis – 13 3358-4517					
INFORMANTE:		Casa Nova Imobiliária – 13 981346582					
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: 75 m ²			
CONFIGURAÇÃO:		x	Irregular	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\$ 400.000,00			R\$ 4.800,00 / M ²				

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos
Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	
1.468,15	
(0,94%)	



ELEMENTO 8

ELEMENTO DE PESQUISA 8							
IMÓVEL:		Rua Batista Pereira, 319, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		Click Imóveis – 13 3358-4517					
INFORMANTE:		Corretor: Michele					
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: 75 m ²			
CONFIGURAÇÃO:		x	Irregular	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\$ 400.000,00			R\$ 4.800,00 / M ²				

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos
Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 9

ELEMENTO DE PESQUISA 9							
IMÓVEL:		Rua Santos Dumont, 235, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		QBN Imóveis – 13 3345-7500					
INFORMANTE:		Corretor: Adilson					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS				INFRAESTRUTURA			
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Illum. 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: 86 m²		
CONFIGURAÇÃO:		x	Irregular	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 R\$ 410.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 4.290,70 / M²			

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos

Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco

Posição = 1,00 (Meio de quadra)

Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 10

ELEMENTO DE PESQUISA 10							
IMÓVEL:		Rua Santos Dumont, 235, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		QBN Imóveis – 13 3345-7500					
INFORMANTE:		Corretor: Adilson					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS				INFRAESTRUTURA			
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Illum. 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: 86 m²		
CONFIGURAÇÃO:		x	Irregular	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 R\$ 375.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 3.924,42 / M²			

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos

Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco

Posição = 1,00 (Meio de quadra)

Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 11

ELEMENTO DE PESQUISA 11							
IMÓVEL:		Rua da Liberdade, 270, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		QBN Imóveis – 13 3345-7500					
INFORMANTE:		Corretor: Adilson					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS				INFRAESTRUTURA			
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Illum. 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: 70 m ²		
CONFIGURAÇÃO:		x	Regular	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 R\$ 365.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 4.692,86/ M ²			

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos

Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco

Posição = 1,00 (Meio de quadra)

Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



ELEMENTO 12

ELEMENTO DE PESQUISA 12							
IMÓVEL:		Rua da Liberdade, 270, Apartamento Padrão Simples sem Elevador					
ENDEREÇO:		Macuco, Santos/SP					
OFERTANTE:		QBN Imóveis – 13 3345-7500					
INFORMANTE:		Corretor: Adilson					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS				INFRAESTRUTURA			
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Illum. 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: 70 m ²		
CONFIGURAÇÃO:		x	Regular	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 R\$ 385.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 4.950,00/ M ²			

Tipo = Apartamento Padrão Simples s/ Elevador = 1,266 / Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 0,342 / Idade = 41 anos

Depreciação = 0,4732 / Localização = Macuco

Posição = 1,00 (Meio de quadra)

Oferta

JULHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N
1.468,15
(0,94%)



11) Análise dos Dados Coletados:

11.1) Dados obtidos na homogeneização:

PLANILHA DE CÁLCULO – 1ª TENTATIVA		
Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	4.108,70	3.288,52
2	3.919,35	3.013,96
3	4.367,65	3.456,99
4	4.187,50	3.373,82
5	4.500,00	3.716,55
6	4.148,44	3.221,97
7	4.800,00	3.916,54
8	4.800,00	3.916,54
9	4.290,70	3.651,85
10	3.924,42	3.340,11
11	4.692,86	2.708,60
12	4.950,00	2.857,01
Média	3.488,11	R\$ 3.371,87
<i>Limite Inferior</i>	2.441,68	2.360,31
<i>Limite Superior</i>	4.534,54	4.383,43
<i>Desvio Padrão</i>	331,40	331,40
<i>Coefficiente de Variação</i>	9,50%	9,83%
Unitário Básico	(R\$ / m²)	3.371,87

Valor Médio de Pesquisa: R\$ 3.371,87 / m²
(PLANILHA EM ANEXO)

11.2) Dados do Objeto em Questão:

Tipo = Apartamento Padrão Econômico sem Elevador (+) = 1,020

Idade Média = 41 (quarenta e um) anos

Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 18,10

Depreciação = 0,4732

Área Construída = 72,00 metros quadrados

Topografia plana = 1,00 (normal)
Posição = 1,00 (meio de quadra)
Localização = 1,00 (padrão normal)
Área do Terreno = Fração ideal

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: $Ah = (Ac/Aa)^{exp}$, onde:

Ah = Área Homogeneizada

Ac = Área do Imóvel Comparativo

Aa = Área do Imóvel Avaliando

A fixação do valor do expoente ocorrerá da seguinte forma:

Se $Ac - Aa < 30\%$ então $exp = 1/4$

Se $Ac - Aa > 30\%$ então $exp = 1/8$

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



$V_t = V_{uh} \times A_t$, onde:

V_t = Valor do imóvel avaliando

V_{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 Ross Heideck, sendo:

Apartamento Padrão Econômico s/ Elevador (+) = 1,020 (EVV/Ibape-Sp)





Valores de Edificações

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6 - Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8 - Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			1.3.5- Padrão Fino	
1.3.6- Padrão Luxo				





3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

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 R₈N 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	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	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 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	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 3,49					

SEM DESONERAÇÃO
R8-N

1.468,15
(0,94%)

Valor do Cub / Sinduscon-Sp (julho/2020) = R\$ 1.468,15

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2020

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	895,30	60,98
Material	527,55	35,93
Despesas Administrativas	45,30	3,09
Total	1.468,15	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,52%



Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação:

O Critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross Heideck 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 = 41 (quarenta e um) anos / Idade em % da Vida Referencial =
Idade Referencial = 68,33%*

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.



Conservação = 18,10 (Reparos Simples)

Depreciação = (0,342 x 0,80) + 0,20 = 0,4732

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.

VANDERLEI JACOB JUNIOR
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2020 às 21:56, sob o número WSTS20703326791
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008599-78.2017.8.26.0562 e código 5CCF0B4.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	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	0,5686	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	0,6279	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	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	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	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	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	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
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	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	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





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 325
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

32 de 47

12) Relatório fotográfico:



Foto 01 – Vista da Fachada do Condomínio Edifício Edmílson



Foto 02 – Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 03 – Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 04 – Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 327
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

34 de 47

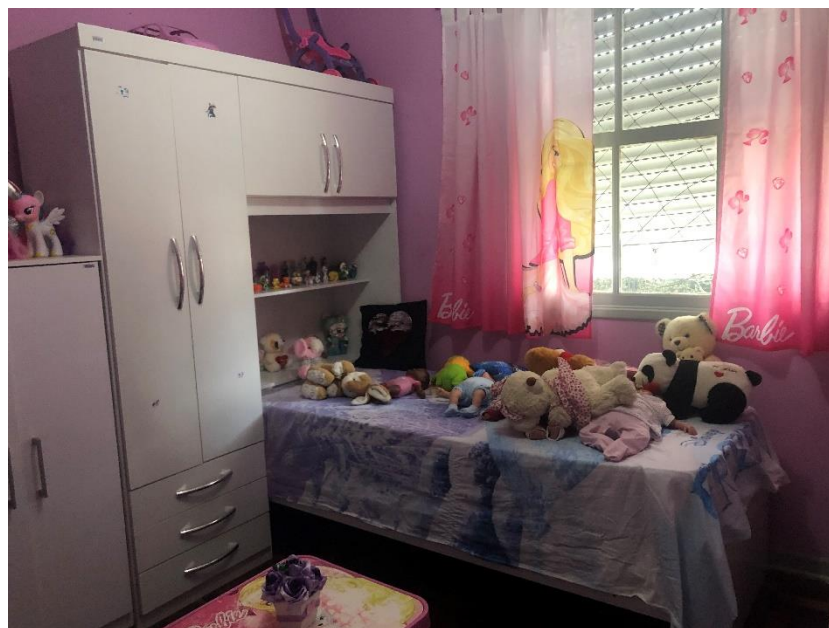


Foto 06 – Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 07 – Vista de outro dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 328
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

35 de 47



Foto 08 – Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

13) Conclusão do Perito:

13.1) Análise dos Dados Coletados:

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

Valor do Objeto em Questão = R\$ 3.371,87 / m² x 72,00 m² =

Valor do Objeto em Questão = R\$ 242.774,64 =

Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 242.775,00

(Duzentos e Quarenta e Dois mil, Setecentos e Setenta e Cinco Reais).

Mínimo (R\$): 206.358,44 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 242.774,64 (média)

Máximo (R\$): 279.190,83 (+ 15%)

13.2) 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\$ 242.774,64 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\$ 242.775,00** (Duzentos e Quarenta e Dois mil, Setecentos e Setenta e Cinco Reais); valor referente ao mês de agosto de 2.020.*



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/Despesas Condominiais, Processo nº 1008599-78.2017.8.26.0562, Controle nº 310/2017; feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 9º Ofício de Santos/SP, requerido por Condomínio e Edifício Edmilson em face de Paulo Luis da Silva e outro; sendo obedecidos os 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 e segue em 46 (Quarenta e Seis) folhas impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.

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.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 331

38 de 47

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/auxiliaresdajustica> 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 NÍVEL A 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 agosto de 2.020.



Prof. Vanderlei Jacob Júnior

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



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A
IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP
PERITO JUDICIAL FEDERAL NA AÇÃO CIVIL PÚBLICA/ MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL – 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP
ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 – P.E.B. PRAIA GRANDE/SP
ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019
ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018
PERITO JUDICIAL FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FORUM “MINISTRO PEDRO LESSA” - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP
PERITO JUDICIAL FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM “PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES” - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: MOGI DAS CRUZES, PRAIA GRANDE, ITANHAÉM, MONGAGUÁ, PERUÍBE, MIRANDÓPOLIS

15) Anexo:

15.1) Planilha de Homogeneização – 1ª Tentativa:

15.2) Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa:

15.3) Gráficos de Dispersão:

15.4) Anotação de Responsabilidade Técnica:

ANEXO 01

Planilha de Homogeneização – 1ª Tentativa



HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1ª TENTATIVA																
Características do Avaliando		Área (m²)		Padrão (EVV)	I DEPR	I POSIÇÃO	I ÁREA	I TOPOGR	I LOCAL	Objeto: Local: Data da Pesquisa:						
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	ÁREA CONSTRUIDA	PADRÃO (EVV) IBAPE	FATOR DEPRECIACÃO	FATOR POSIÇÃO	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	PLANTA GENÉRICA	Apartamento Padrão Simples sem Elevador Rua Gervásio Bonavides, nº 02, Bairro Macuco - Santos/SP/SP 21 de agosto de 2.020						
										Fatores		Unitários				
										f DEPR	f POSIÇÃO	f ÁREA	f OFERTA	Partida	Homogeneizados	Saneados
1	OFERTA	315.000,00	69,00	1,266	0,4732	1,00	0,99	1,00	1,00	-798,37	0,00	-21,80	0,90	4.108,70	3.288,52	3.288,52
2	OFERTA	270.000,00	62,00	1,266	0,4732	1,00	0,96	1,00	1,00	-761,58	0,00	-143,81	0,90	3.919,35	3.013,96	3.013,96
3	OFERTA	330.000,00	68,00	1,266	0,4732	1,00	0,98	1,00	1,00	-848,69	0,00	-61,97	0,90	4.387,65	3.456,99	3.456,99
4	OFERTA	290.000,00	72,00	1,266	0,4732	1,00	1,00	1,00	1,00	-813,68	0,00	0,00	0,90	4.187,50	3.373,82	3.373,82
5	OFERTA	390.000,00	78,00	1,266	0,4732	1,00	1,02	1,00	1,00	-874,41	0,00	90,96	0,90	4.500,00	3.716,55	3.716,55
6	OFERTA	295.000,00	64,00	1,266	0,4732	1,00	0,97	1,00	1,00	-806,09	0,00	-120,37	0,90	4.148,44	3.221,97	3.221,97
7	OFERTA	400.000,00	75,00	1,266	0,4732	1,00	1,01	1,00	1,00	-932,70	0,00	49,24	0,90	4.800,00	3.916,54	3.916,54
8	OFERTA	410.000,00	86,00	1,266	0,4732	1,00	1,05	1,00	1,00	-833,74	0,00	194,89	0,90	4.290,70	3.651,85	3.651,85
9	OFERTA	375.000,00	86,00	1,266	0,4732	1,00	1,05	1,00	1,00	-762,56	0,00	178,25	0,90	3.924,42	3.340,11	3.340,11
10	OFERTA	365.000,00	70,00	1,746	0,4732	1,00	0,99	1,00	1,00	-1.951,33	0,00	-32,93	0,90	4.692,86	2.708,60	2.708,60
11	OFERTA	385.000,00	70,00	1,746	0,4732	1,00	0,99	1,00	1,00	-2.058,25	0,00	-34,74	0,90	4.950,00	2.857,01	2.857,01
12	OFERTA	385.000,00	70,00	1,746	0,4732	1,00	0,99	1,00	1,00	-2.058,25	0,00	-34,74	0,90	4.950,00	2.857,01	2.857,01
										Média - m		R\$				
Dados do Objeto em Questão										Limite Inferior: 0,70 x m		2.876,09		2.441,68		
Homogeneização Automatizada										Limite Superior: 1,30 x m		5.341,30		4.534,43		
										Desvio Padrão: s		324,79		331,40		
										Coeficiente de Variação: v = s / m		7,90%		9,83%		



ANEXO 02

Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa



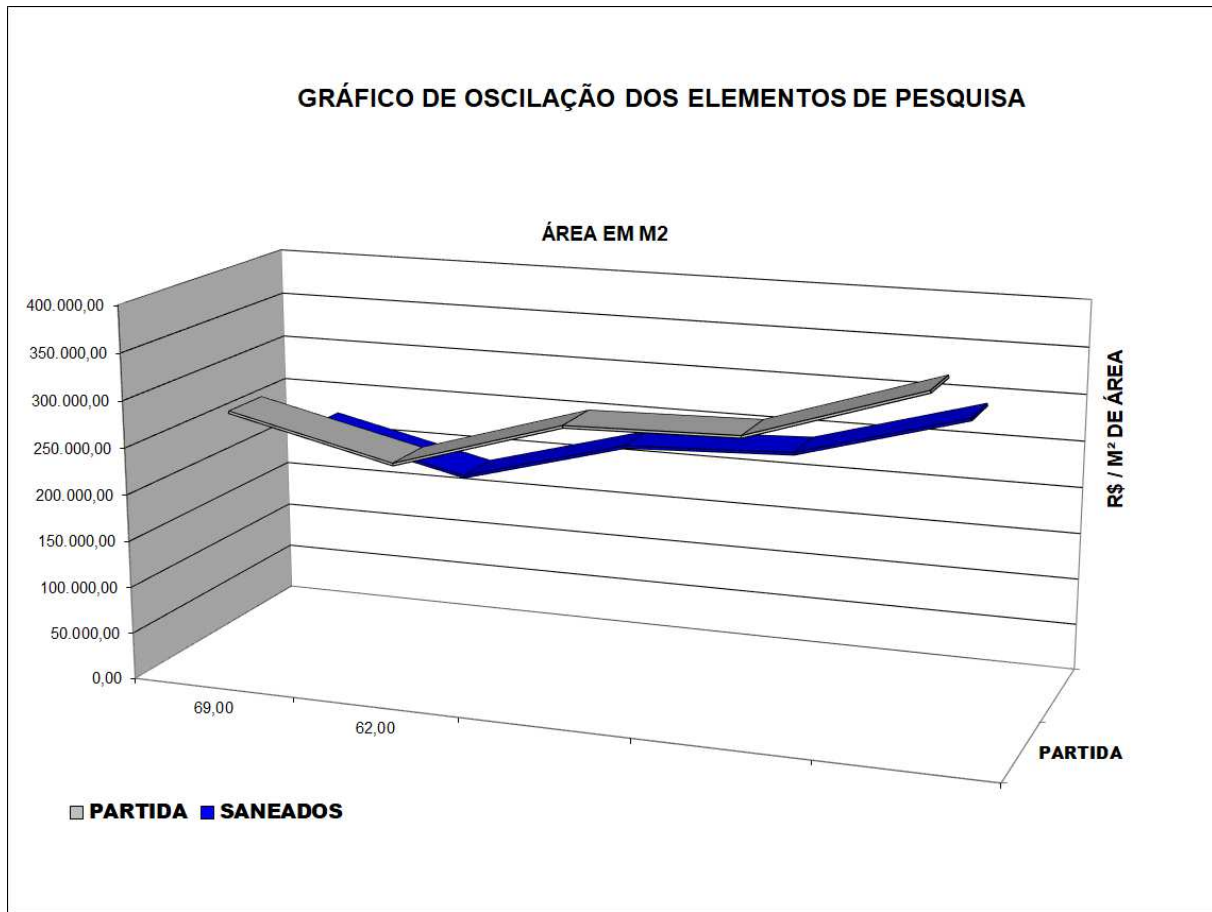


VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 335
CERTIFICAÇÃO NIVEL A

42 de 47



ANEXO 03

Gráfico de Dispersão





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5

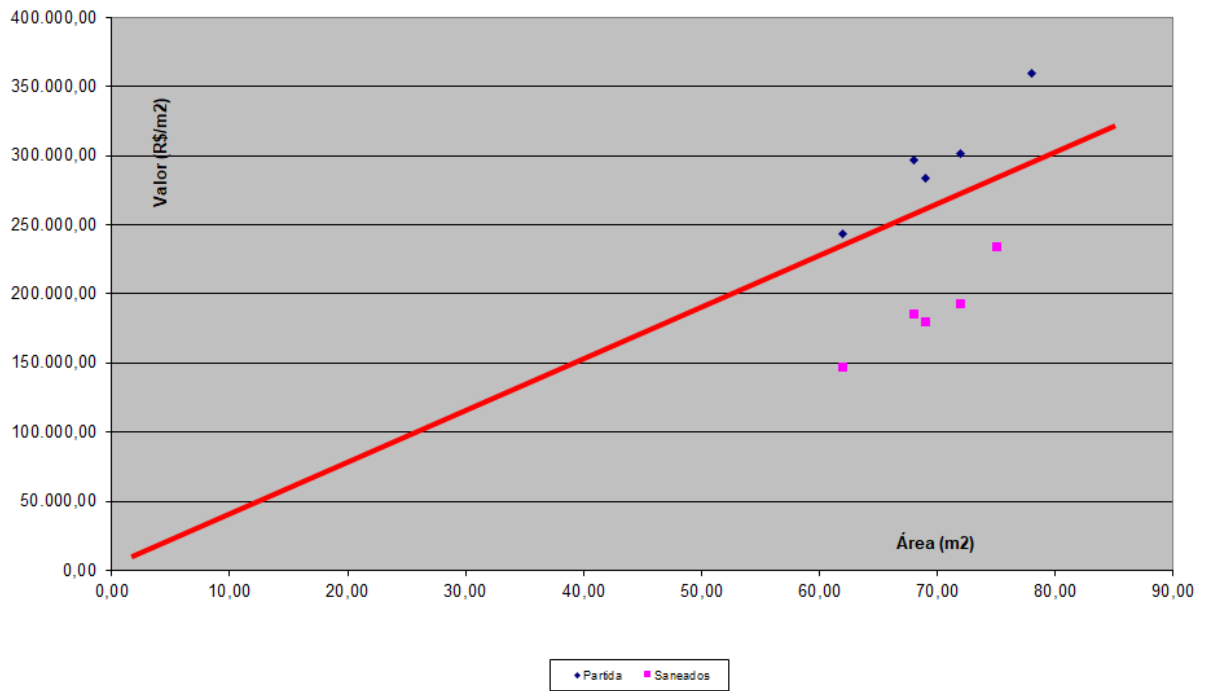


IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 337

44 de 47

DISPERSÃO



ANEXO 04

Anotação de Responsabilidade Técnica





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230200989502

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2602139793**

Registro: **0605045865-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **FORUM DA COMARCA DE SANTOS/SP**

Endereço: **Rua BITTENCOURT**

Complemento: **SALAS 52/54**

Cidade: **Santos**

Contrato:

Valor: R\$ **2.500,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **21/08/2020**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Bairro: **VILA NOVA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **66.507.872/0001-59**

Nº: **144**

CEP: **11013-300**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua COMENDADOR MARTINS**

Complemento:

Cidade: **Santos**

Data de Início: **25/01/2019**

Previsão de Término: **21/08/2020**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº:

Bairro: **VILA MATHIAS**

UF: **SP**

CEP: **11015-530**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

**Avaliação de Terreno
para perícia judicial**

Quantidade

72,00000

Unidade

metro quadrado

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

5. Observações

ESSE PROCESSO REFERE-SE À AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAL / DESPESAS CONDOMINIAIS Nº DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE PRAIA GRANDE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

VANDERLEI JACOB JUNIOR - CPF: 084.837.278-62

FORUM DA COMARCA DE SANTOS/SP - CPF/CNPJ: 66.507.872/0001-59

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 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 21/08/2020

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230200989502

Versão do sistema

Impresso em: 24/08/2020 14:05:49