



Prof. Vanderlei Jacob Junior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5

fls. 351

1 de 58

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



Processo nº 0021327-37.2018.8.26.0562

Ação de Cumprimento de sentença / Alienação Judicial

Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos de Cumprimento de sentença / Alienação Judicial, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que Wanderley Fonseca move em face de Risoleta Juliano Rios; 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 58 (cinquenta e oito) folhas do LAUDO PERICIAL a seguir.

Santos/SP, 20 de maio de 2.021.



Prof. Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5

MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA

AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018

RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE N° 620066

MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ N° 15

MEMBRO FUNDADOR DO IPEAMA – INSTITUTO PAULISTA DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA



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

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005

vanderleijacobjunior@ig.com.br

13 9 9726 1077 / 13 3034 0105



LAUDO PERICIAL

CONCLUSÃO DO PERITO

*Através dos critérios e metodologia indicados neste 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 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\$ 264.000,00** (Duzentos e Sessenta e Quatro Mil Reais); valor referente ao mês de abril de 2.021.*



01) Objetivo:

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

02) Anamnese:

Em 10 de março de 2020 o Eng^o Vanderlei Jacob Junior é nomeado perito judicial para avaliar o imóvel objeto da lide às Fls. 323 dos Autos.

Em 26 de fevereiro de 2021 o Eng^o Vanderlei Jacob Junior agenda a data da vistoria judicial e dá início aos trabalhos periciais.

Em 09 de março de 2021 o Eng^o Vanderlei Jacob Junior realiza a vistoria judicial agendada.

03) Dados da Vistoria Realizada:

A vistoria para coletar informações e constatar todas as características da edificação foi realizada no dia 09 de março de 2021, às 09h00min, sob o acompanhamento da Sra. Rogeria de Souza portadora do RG 19.378.091-4, inquilina do imóvel em questão, e sua patrona Dra. Amanda Iris Martins OAB 278044.

04) Objeto em Questão:

O imóvel avaliando está situado na Rua Vereador Freitas Guimarães nº 27, Vila Nova, Santos/SP, CEP: 11.013-490.



05) 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:

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

06) Características do Objeto em Questão:

06.1) Características da Construção:

Trata-se de um imóvel residencial tipo casa padrão simples, composto por três edificações, uma assobradada e duas térreas, onde há 11 (onze) moradias.

A casa assobradada está localizada na parte frontal do terreno sendo edificada em alvenaria e coberta por telha de barro sobre estrutura de madeira, com idade aparente de 60 anos; as duas edificações térreas estão atrás da casa principal e paralelas entre si, sendo elas em alvenaria cobertas por telha de fibrocimento.

A distribuição do imóvel é a seguinte:



Há duas moradias no pavimento inferior do sobrado, ambas com acessos independentes para o logradouro público. A moradia do lado esquerdo de quem da rua olha é composta por sala, cozinha, banheiro, lavanderia e dois dormitórios; a moradia do lado direito é composta por sala, cozinha, banheiro, lavanderia e um dormitório.

Há quatro moradias no pavimento superior do sobrado, cujo acesso se faz através de escadaria junto ao portão central no alinhamento com o passeio público. Há um Kitnet e três moradias compostas por cozinha, banheiro, área de serviço e um dormitório, respectivamente.

Referido portão central dá acesso ao corredor que segue aos fundos do terreno onde estão as outras duas edificações térreas, compostas por mais cinco moradias, todas com cozinha, banheiro, área de serviço e dormitório.

Não há vagas de garagem disponíveis.

Conforme dados obtidos junto à Prefeitura Municipal de Santos, o imóvel possui 341,00 metros quadrados de construção (vide anexo 5).

06.2) Características do Terreno:

Um lote de terras urbano, em formato retangular, com características de topografia plana, apresentando testada de 10,00 metros e área de 283,00 metros quadrados, conforme dados obtidos junto à Prefeitura Municipal de Santos (vide anexo 5).



06.3) Características da Região:

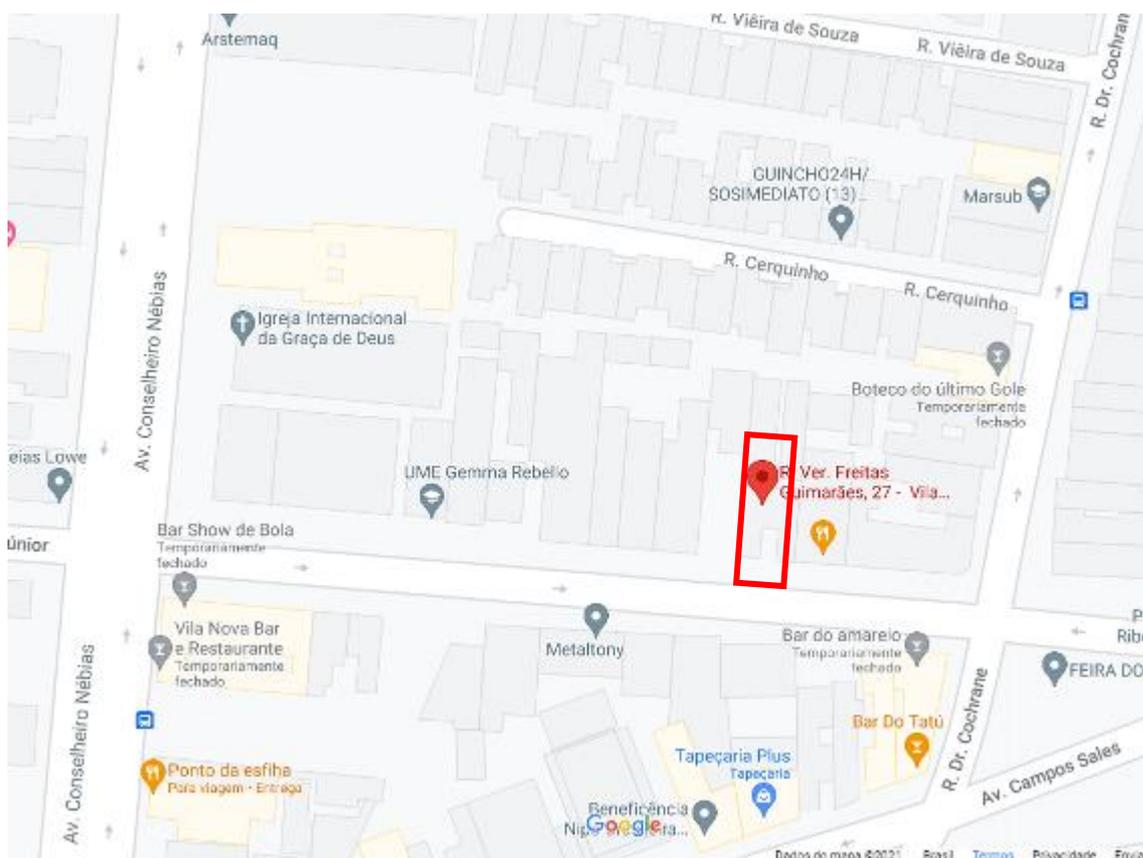
O imóvel avaliando está localizado no bairro Vila Nova, inserido na Zona Central II, onde há predominância de residências unifamiliares; há cerca 100,00 metros da Avenida Conselheiro Nébias.

A região possui pronto socorro, escolas, comércios e transporte público numa distância máxima de 2,0 quilômetros do imóvel em questão. Há rede de água potável, de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.



07) Localização:

sem escala



Imóvel residencial

Rua Vereador Freitas Guimarães nº 27

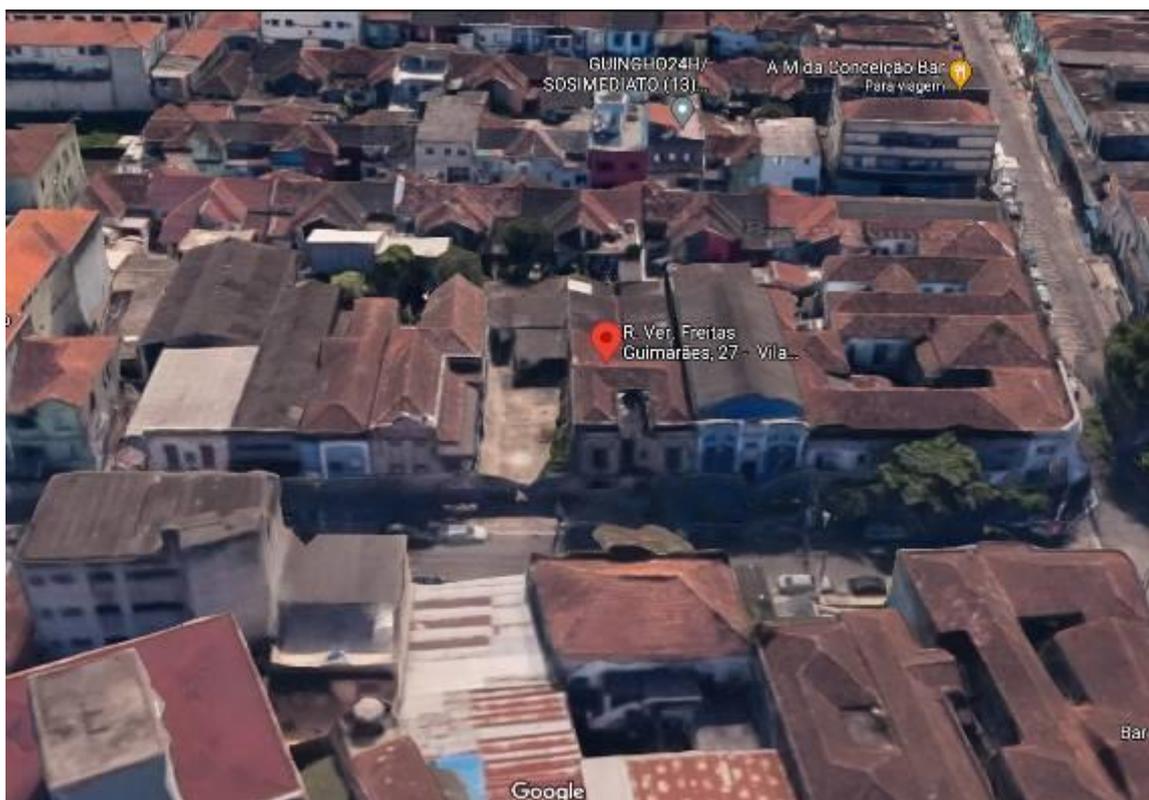
Vila Nova, Santos/SP

CEP: 11.013-490



08) Vista Aérea:

sem escala



Imóvel residencial

Rua Vereador Freitas Guimarães nº 27

Vila Nova, Santos/SP

CEP: 11.013-490



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 Vila Nova = 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.



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:		Terreno - CÓDIGO TE0015					
ENDEREÇO:		Rua Marechal Pego Junior – Vila Nova - Santos/SP					
OFERTANTE:		LGF Negócios Imobiliários - Tel. (13) 3224-4900					
INFORMANTE:		www.vivareal.com.br					
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		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: 5,00 m		ÁREA DE TERRENO: 200,00 m ²			ÁREA DE CONSTRUÍDA: -		
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL				VALOR DO IMÓVEL			
R\$ 340.000,00				R\$ 1.700,00 / m ²			

Tipo = Terreno / Localização = Vila Nova = 772,00 / Posição = 1,00 (Meio de quadra) / Oferta

ABRIL 2021

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
RR-N

1.622,21
(1,41%)



ELEMENTO 2

ELEMENTO DE PESQUISA 2							
IMÓVEL:	Terreno - CÓDIGO TE0131						
ENDEREÇO:	Rua da Constituição – Vila Nova - Santos/SP						
OFERTANTE:	Achei Imóveis Santos - Tel. (13) 3288-1140						
INFORMANTE:	www.vivareal.com.br						
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		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: 10,00 m		ÁREA DE TERRENO: 400,00 m ²			ÁREA DE CONSTRUÍDA: -		
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 800.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 2.000,00 / m ²			

Tipo = Terreno / Localização = Vila Nova = 1.060,00 / Posição = 1,10 (Esquina) / Oferta

ABRIL 2021
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)
SEM DESONERAÇÃO RR-N
1.622,21
(1,41%)



ELEMENTO 3

ELEMENTO DE PESQUISA 3							
IMÓVEL:	Terreno - CÓDIGO TE0035						
ENDEREÇO:	Rua Luisa Macuco – Vila Matias - Santos/SP						
OFERTANTE:	Real Consultoria Imobiliária - Tel. (13) 3232-1954						
INFORMANTE:	www.vivareal.com.br						
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		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: 9,00 m		ÁREA DE TERRENO: 360,00 m ²			ÁREA DE CONSTRUÍDA: -		
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL				VALOR DO IMÓVEL			
R\$ 850.000,00				R\$ 2.361,11 / m ²			

Tipo = Terreno / Localização = Vila Matias = 992,00 / Posição = 1,10 (Esquina) / Oferta

ABRIL 2021
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)
SEM DESONERAÇÃO RR-N
1.622,21
(1,41%)



ELEMENTO 4

ELEMENTO DE PESQUISA 4							
IMÓVEL:	Terreno - CÓDIGO TE0000						
ENDEREÇO:	Rua Silva Jardim – Vila Matias - Santos/SP						
OFERTANTE:	Remax Mediar - Tel. (13) 3349-9009						
INFORMANTE:	www.vivareal.com.br						
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		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: 7,50		ÁREA DE TERRENO: 427,50 m ²			ÁREA DE CONSTRUÍDA: -		
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL				VALOR DO IMÓVEL			
R\$ 400.000,00				R\$ 935,67 /m ²			

Tipo = Terreno / Localização = Vila Matias = 999,00 / Posição = 1,00 (Meio de Quadra) / Oferta

ABRIL 2021
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)
SEM DESONERAÇÃO RR-N
1.622,21
(1,41%)



ELEMENTO 5

ELEMENTO DE PESQUISA 5							
IMÓVEL:	Terreno - CÓDIGO ABT23809						
ENDEREÇO:	Rua Xavier Pinheiro – Macuco - Santos/SP						
OFERTANTE:	Eduardo Bello – Corretor - Tel. (13) 99766-5219						
INFORMANTE:	www.abtak.com.br						
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		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: 10,00		ÁREA DE TERRENO: 500,00			ÁREA DE CONSTRUÍDA: -		
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL				VALOR DO IMÓVEL			
R\$ 1.200.000,00				R\$ 2.400,00 /m ²			

Tipo = Terreno / Localização = Macuco = 1467,00 / Posição = 1,00 (Meio de quadra) / Oferta

ABRIL 2021
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)
SEM DESONERAÇÃO RR-N
1.622,21
(1,41%)



11) Análise dos Dados Coletados:

11.1) Dados obtidos na homogeneização:

PLANILHA DE CÁLCULO – 1ª TENTATIVA		
Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	1.530,00	1.114,24
2	1.800,00	926,30
3	2.125,00	1.213,16
5	2.160,00	1.035,35
Média	1.530,00	1.072,26
<i>Limite Inferior</i>	<i>1.071,00</i>	<i>750,58</i>
<i>Limite Superior</i>	<i>1.989,00</i>	<i>1.393,94</i>
<i>Desvio Padrão</i>	<i>297,25</i>	<i>121,49</i>
<i>Coefficiente de Variação</i>	<i>19,43%</i>	<i>11,33%</i>
Unitário Básico	(R\$ / m²)	1.072,26

Valor Médio de Pesquisa: R\$ 1.072,26/ m²
(PLANILHA EM ANEXO)

11.2) Dados do Objeto em Questão:

Tipo = Casa padrão Simples = 0,78

Idade Média = 60 (sessenta) anos

Conservação = Necessitando de Reparos Simples a Importantes = 33,20

Depreciação = 0,3144

Área Construída = 341,00 metros quadrados

Topografia plana = 1,00 (normal)

Posição = 1,00 (meio de quadra)

Localização = 595,00 (Vila Nova)

Área do Terreno = 283,00 metros quadrados



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 localizados no mesmo logradouro; 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:

$Vt = V_{uh} \times At$, onde:

Vt = Valor do imóvel avaliando

Vt_{uh} = Valor médio unitário (planilha em anexo)

At = 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:

Casa Padrão Simples = 0,78 (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
			1.2.1- Padrão Rústico
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	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
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.2.8 - Padrão Luxo
			1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples
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 R₀N

A tabela abaixo vincula diretamente os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS", publicados pelo IBAPE/SP, ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4- Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2- Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
	1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82				

ABRIL 2021
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)
SEM DESONERAÇÃO RR-N
1.622,21 (1,41%)

Valor do CUB / Sinduscon-Sp (abril/2021) = R\$ 1.622,21



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 = 60 (sessenta) anos / Idade em % da Vida Referencial =
Idade Referencial = 85,00%*

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 = 33,20 (Reparos Simples a Importantes)

Depreciação = (0,1427 x 0,80) + 0,20 = 0,3144

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 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2021 às 10:36, sob o número WSTS21701792567. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021327-37.2018.8.26.0562 e código 6CC8BF6.



12) Relatório fotográfico:



Foto 01 – Vista da Rua Vereador Freitas Guimarães do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel avaliando.

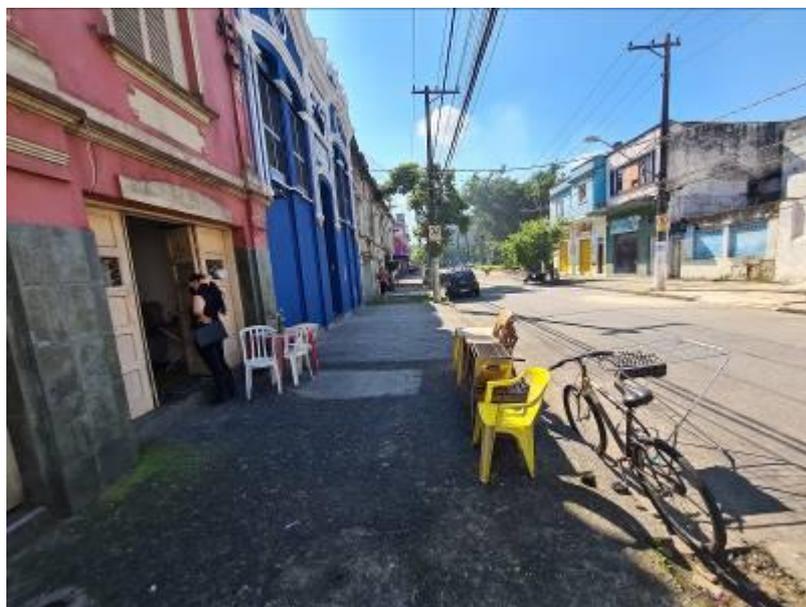


Foto 02 – Vista da Rua Vereador Freitas Guimarães do lado direito de quem da rua olha para o imóvel avaliando.



Foto 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto 04 – Vista do acesso pelo logradouro à primeira moradia.



Foto 05 – Vista da sala.



Foto 06 – Vista do dormitório.



Foto 07 – Vista da cozinha.



Foto 08 – Vista do acesso pelo logradouro à segunda moradia.



Foto 09 – Vista da sala.



Foto 10 – Vista da cozinha.



Foto 11 – Vista do banheiro.



Foto 12 – Vista do corredor central que dá acesso às moradias no fundo do terreno e da escadaria que dá acesso às moradias do segundo pavimento.



Foto 13 – Vista do dormitório da terceira moradia, localizada no pavimento superior.



Foto 14 – Vista da cozinha da terceira moradia.



Foto 15 – Vista do dormitório da quarta moradia, localizada no pavimento superior.



Foto 16 – Vista da cozinha da quarta moradia.

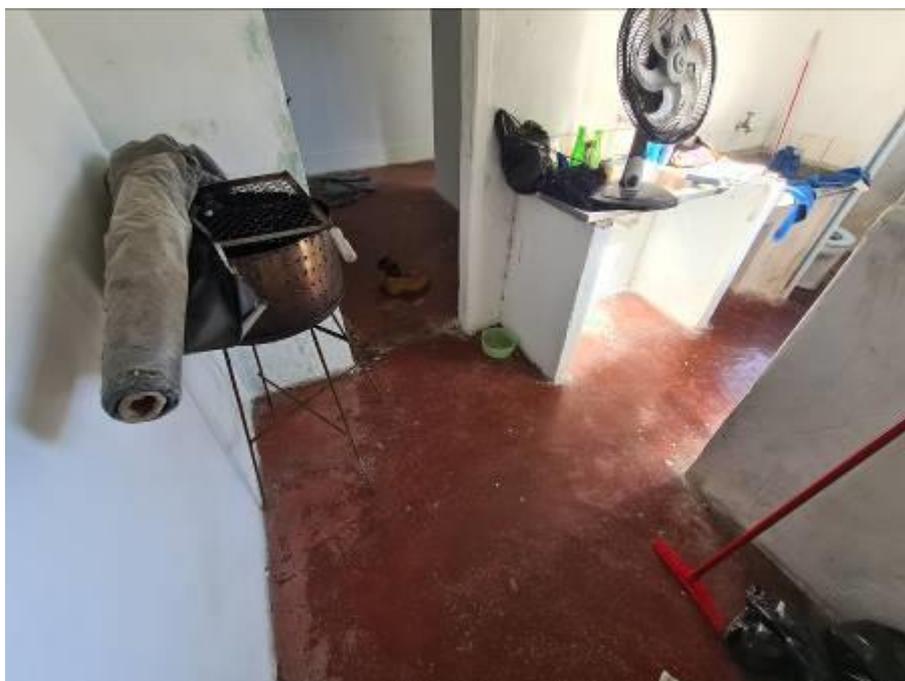


Foto 17 – Vista da cozinha da quinta moradia, localizada no pavimento superior.



Foto 18 – Vista do banheiro da quinta moradia.



Foto 19 – Vista da sala da sexta moradia, localizada no pavimento superior.



Foto 20 – Vista da cozinha da sexta moradia.



Foto 21 – Vista do banheiro da sexta moradia.

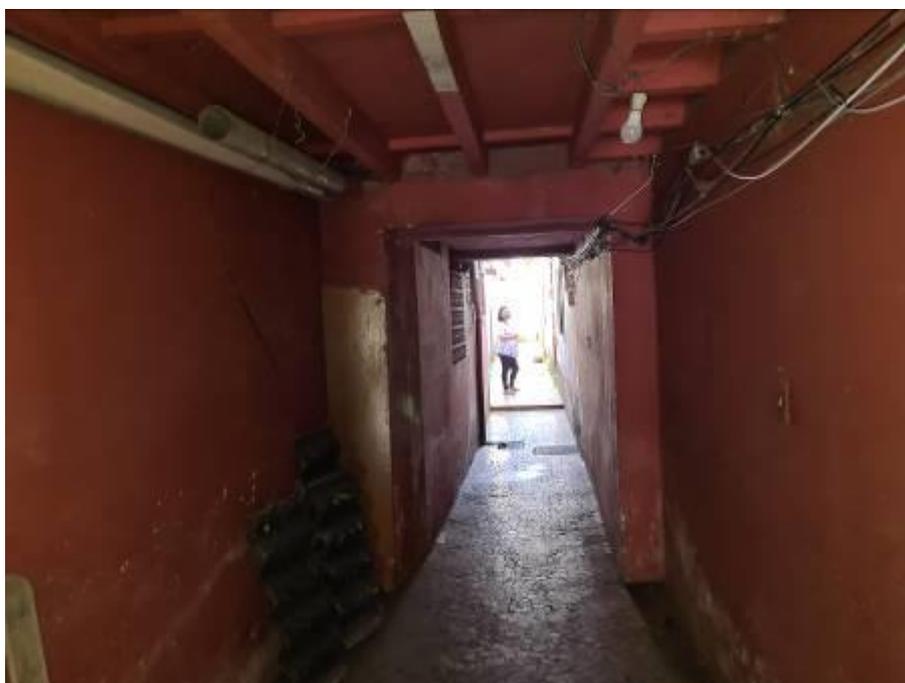


Foto 22 – Vista do corredor central que dá acesso aos imóveis no fundo do terreno.



Foto 23 – Vista externa das edificações térreas no fundo do terreno.

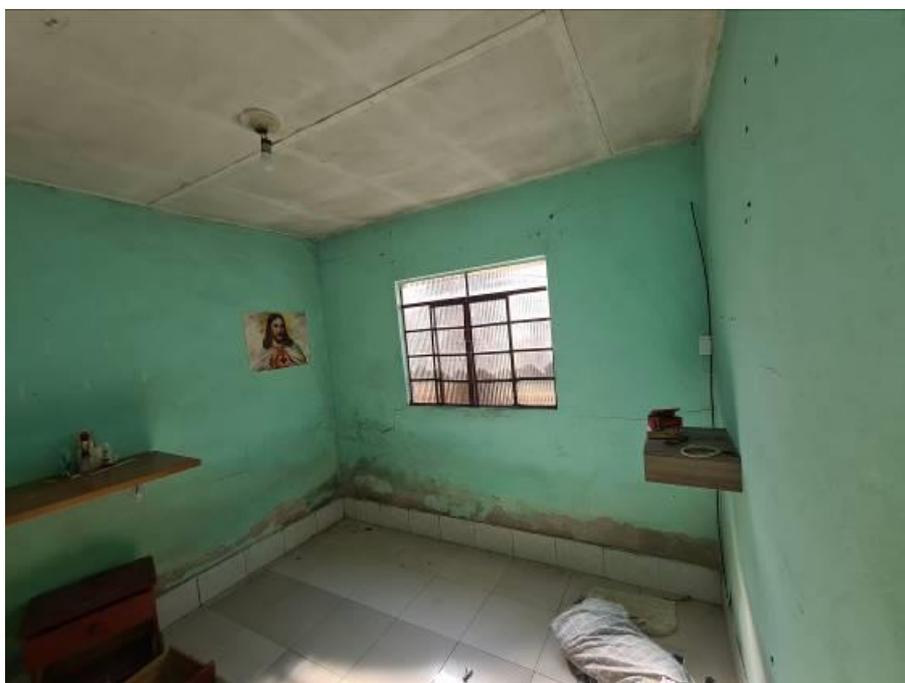


Foto 24 – Vista do dormitório da sétima moradia, localizada nos fundos do terreno.

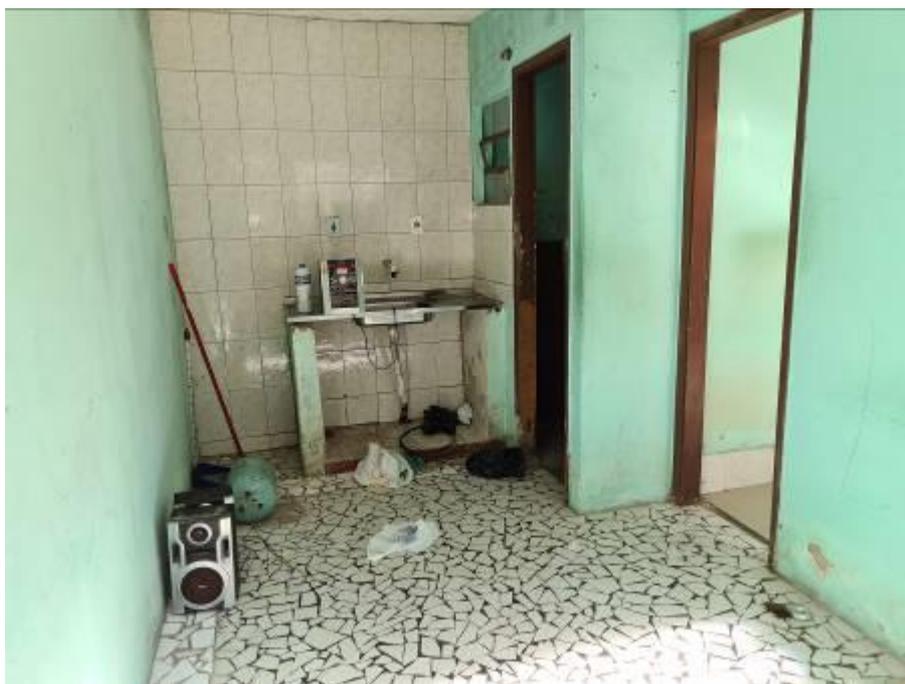


Foto 25 – Vista da cozinha da sétima moradia.

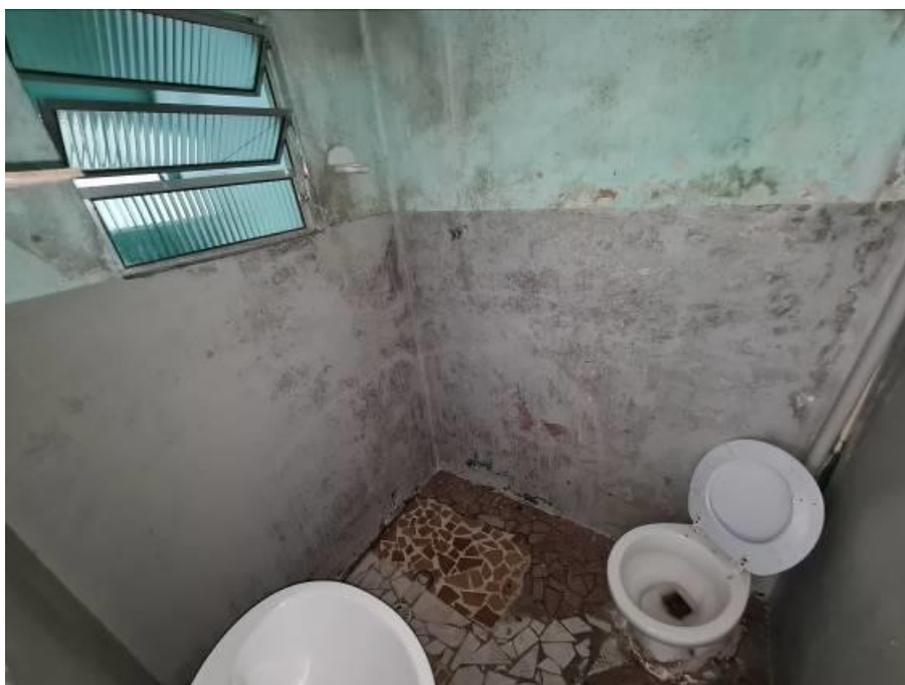


Foto 26 – Vista do banheiro da sétima moradia.



Foto 27 – Vista da sala da oitava moradia, localizada nos fundos do terreno.

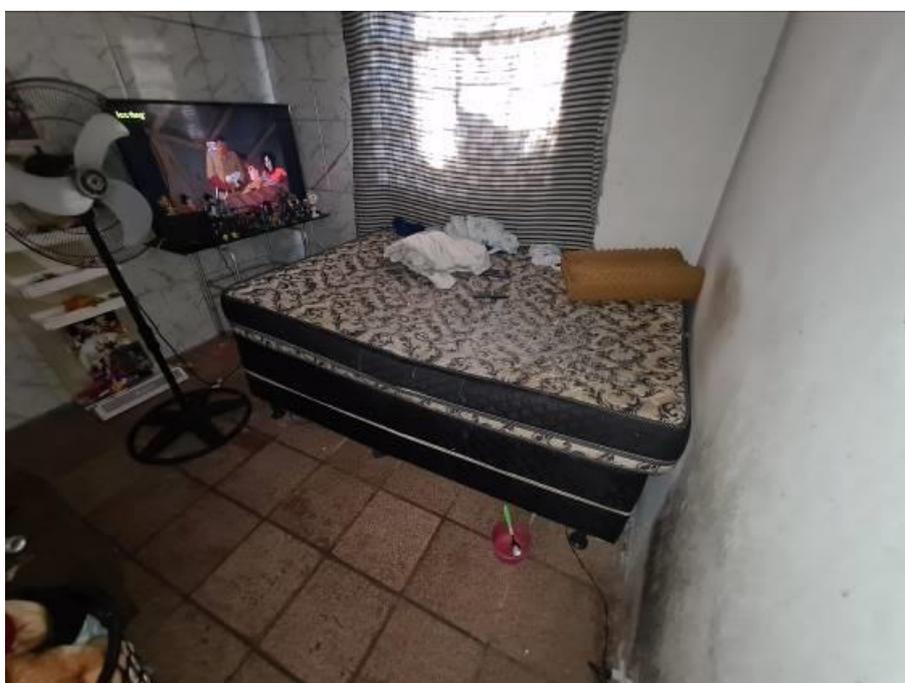


Foto 28 – Vista do dormitório da oitava moradia.



Foto 29 – Vista do banheiro da oitava moradia.



Foto 30 – Vista da cozinha da nona moradia, localizada nos fundos do terreno.



Foto 31 – Vista do dormitório da nona moradia.



Foto 32 – Vista do banheiro da nona moradia.



Foto 33 – Vista da cozinha da décima moradia, localizada nos fundos do terreno.



Foto 34 – Vista do dormitório da décima moradia.



Foto 35 – Vista do banheiro da décima moradia.



Foto 36 – Vista da cozinha da décima primeira moradia, localizada nos fundos do terreno.



Foto 37 – Vista do dormitório da décima primeira moradia.



Foto 38 – Vista do banheiro da décima primeira moradia.



13) Conclusão do Perito:

13.1) Análise dos Dados Coletados:

Valor do Terreno = Valor Médio/m² x Área do terreno =

Valor do Terreno = R\$ 1.072,26 / m² x 283,00 m² =

Valor Adotado do Terreno: R\$ 304.000,00

(Trezentos e Quatro Mil Reais).

Mínimo (R\$): 258.400,00 (- 15%)

***Arbitrado (R\$):* 304.000,00 (média)**

Máximo (R\$): 349.600,00 (+ 15%)

Valor da Construção = CUB x A_{cons} x F_{oc} x EVV

Valor da Construção = R\$ 1.622,21 x 341,00 x 0,3144 x 0,78

Valor Adotado da Construção: R\$ 136.000,00

(Cento e Trinta e Seis Mil Reais).

Valor do imóvel em Questão = Valor Terreno + Valor da Construção =

Valor do imóvel em Questão = R\$ 304.000,00 + R\$ 136.000,00 =

Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 440.000,00

(Quatrocentos e Quarenta Mil Reais).

Visto não ser comprovada a propriedade do imóvel, sendo reconhecida apenas a sua posse, o valor de venda adotado é de 60% do quantum constante da avaliação, ou seja:

R\$ 440.000,00 x 0,60 = R\$ 264.000,00

(Duzentos e Sessenta e Quatro Mil Reais)



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 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\$ 264.000,00** (Duzentos e Sessenta e Quatro Mil Reais); valor referente ao mês de abril de 2.021.*

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 Cumprimento de sentença / Alienação Judicial, Processo nº 0021327-37.2018.8.26.0562; feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 9º Ofício de Santos/SP, requerido por Wanderley Fonseca, que move em face de Risoleta Juliano Rios; 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 58 (cinquenta e oito) 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.

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 NIVEL 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, 20 de maio de 2.021.



Prof. Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5

MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA

AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018

RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE N° 620066

MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ N° 15

MEMBRO FUNDADOR DO IPEAMA – INSTITUTO PAULISTA DE PROFISSIONAIS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

IBAPE NACIONAL

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



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) Diagramas de Unitários:

15.5) Dados do Imóvel:



ANEXO 1

Planilha de Homogeneização – 1ª e 2ª Tentativa

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 2ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Área (m²)	Padrão (EVV)	I DEPR	I POSIÇÃO	I ÁREA	I TOPOGR	I LOCAL	Objeto:	Terreno									
			283,00	1,00	1,0000	1,00	1,00	1,00	595,00	Local:	Rua Vereador Freitas Guimarães nº 27, Vila Nova, Santos/SP									
									Data da Pesquisa:			abril de 2021								
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	ÁREA	PADRÃO (EVV)	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	BAIRRO	Fatores							Unitários			
			CONSTRUÍDA	IBAPE	DEPRECIACÃO	POSIÇÃO	ÁREA	TOPOGRAFIA	VILA NOVA	f PADR	f DEPR	f TOPOGR	f POSIÇÃO	f ÁREA	f LOCAL	f OFERTA	Partida	Homogeneizados	Saneados	
1	OFERTA	340.000,00	200,00	1,00	1,0000	1,00	0,96	1,00	772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-64,97	-350,79	0,90	1.530,00	1.114,24	1.114,24	
2	OFERTA	800.000,00	400,00	1,00	1,0000	1,10	1,04	1,00	1060,00	0,00	0,00	0,00	-163,64	79,56	-789,62	0,90	1.800,00	926,30	926,30	
3	OFERTA	850.000,00	360,00	1,00	1,0000	1,10	1,06	1,00	992,00	0,00	0,00	0,00	-193,18	131,77	-850,43	0,90	2.125,00	1.213,16	1.213,16	
5	OFERTA	1.200.000,00	500,00	1,00	1,0000	1,00	1,07	1,00	1467,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159,27	-1.283,93	0,90	2.160,00	1.035,35	1.035,35	
Dados do Objeto em Questão Homogeneização Automatizada										Média - m							1.530,00	1.072,26	R\$ 1.072,26	
										Limite Inferior: 0,70 x m							1.071,00	750,58	750,58	
										Limite Superior: 1,30 x m							1.989,00	1.393,94	1.393,94	
										Desvio Padrão: s							297,25	121,49	121,49	
										Coefficiente de Variação: v = s / m							19,43%	11,33%	11,33%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2021 às 10:36, sob o número WJTS21701792567. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021327-37.2018.8.26.0562 e código 6CC8BF6.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Área (m²)	Padrão (EVV)	I DEPR	I POSIÇÃO	I ÁREA	I TOPOGR	I LOCAL	Objeto:	Terreno								
			283,00	1,00	1,0000	1,00	1,00	1,00	595,00	Local:	Rua Vereador Freitas Guimarães nº 27, Vila Nova, Santos/SP								
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	ÁREA	PADRÃO (EVV)	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	BAIRRO	Fatores							Unitários		
			CONSTRUÍDA	IBAPE	DEPRECIACÃO	POSIÇÃO	ÁREA	TOPOGRAFIA	VILA NOVA	f PADR	f DEPR	f TOPOGR	f POSIÇÃO	f ÁREA	f LOCAL	f OFERTA	Partida	Homogeneizados	Saneados
1	OFERTA	340.000,00	200,00	1,00	1,0000	1,00	0,96	1,00	772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-64,97	-350,79	0,90	1.530,00	1.114,24	1.114,24
2	OFERTA	800.000,00	400,00	1,00	1,0000	1,10	1,04	1,00	1060,00	0,00	0,00	0,00	-163,64	79,56	-789,62	0,90	1.800,00	926,30	926,30
3	OFERTA	850.000,00	360,00	1,00	1,0000	1,10	1,06	1,00	992,00	0,00	0,00	0,00	-193,18	131,77	-850,43	0,90	2.125,00	1.213,16	1.213,16
4	OFERTA	400.000,00	427,50	1,00	1,0000	1,00	1,05	1,00	999,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44,56	-340,55	0,90	842,11	546,11	discrepante
5	OFERTA	1.200.000,00	500,00	1,00	1,0000	1,00	1,07	1,00	1467,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159,27	-1.283,93	0,90	2.160,00	1.035,35	1.035,35
										Média - m							1.530,00	967,03	R\$ 1.072,26
Dados do Objeto em Questão										Limite Inferior: 0,70 x m							1.071,00	676,92	750,58
										Limite Superior: 1,30 x m							1.989,00	1.257,14	1.393,94
Homogeneização Automatizada										Desvio Padrão: s							540,08	257,75	121,49
										Coefficiente de Variação: v = s / m							35,30%	26,65%	11,33%

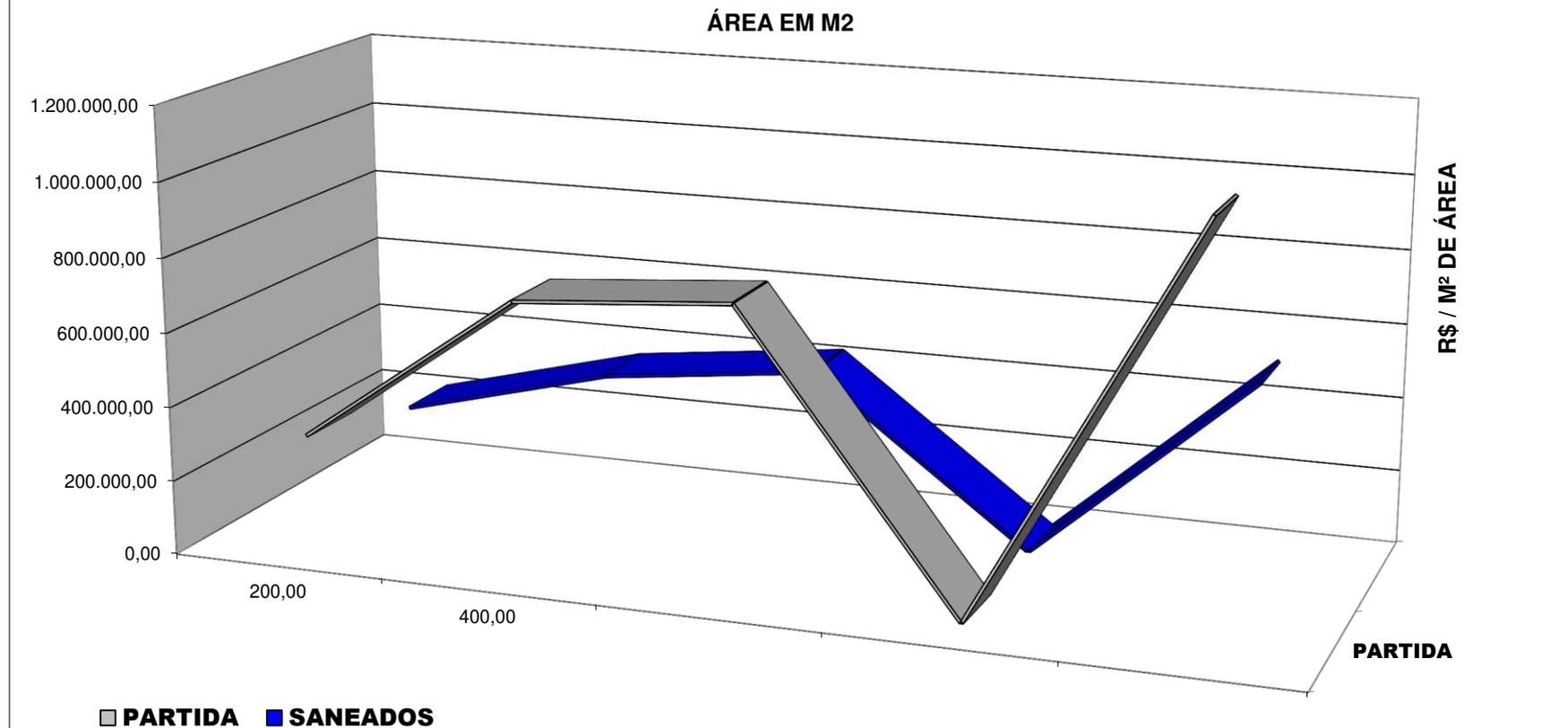
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2021 às 10:36, sob o número WJTS21701792667. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021327-37.2018.8.26.0562 e código 6CC8BF6.



ANEXO 2

Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

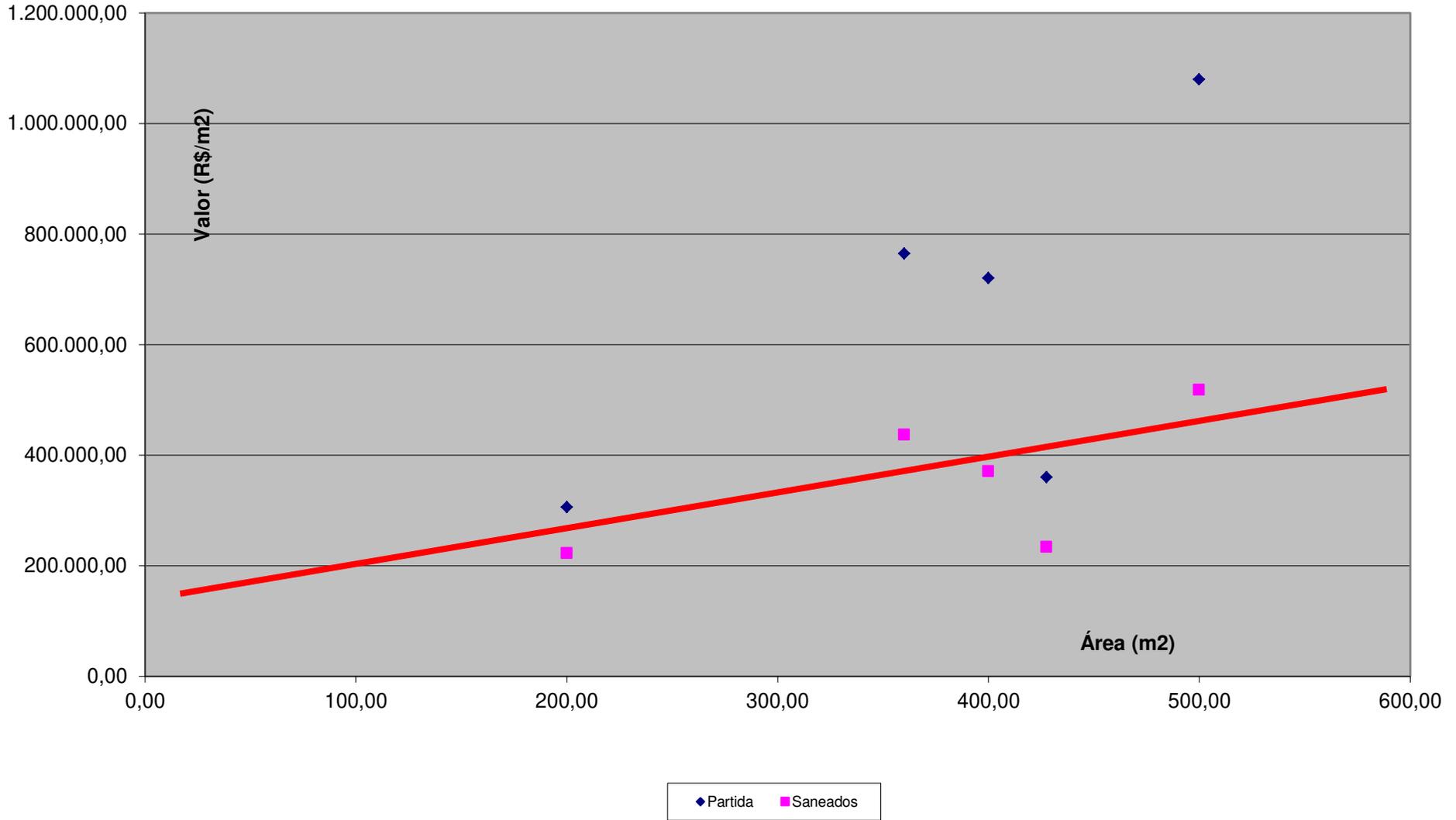




ANEXO 3

Gráficos de Dispersão

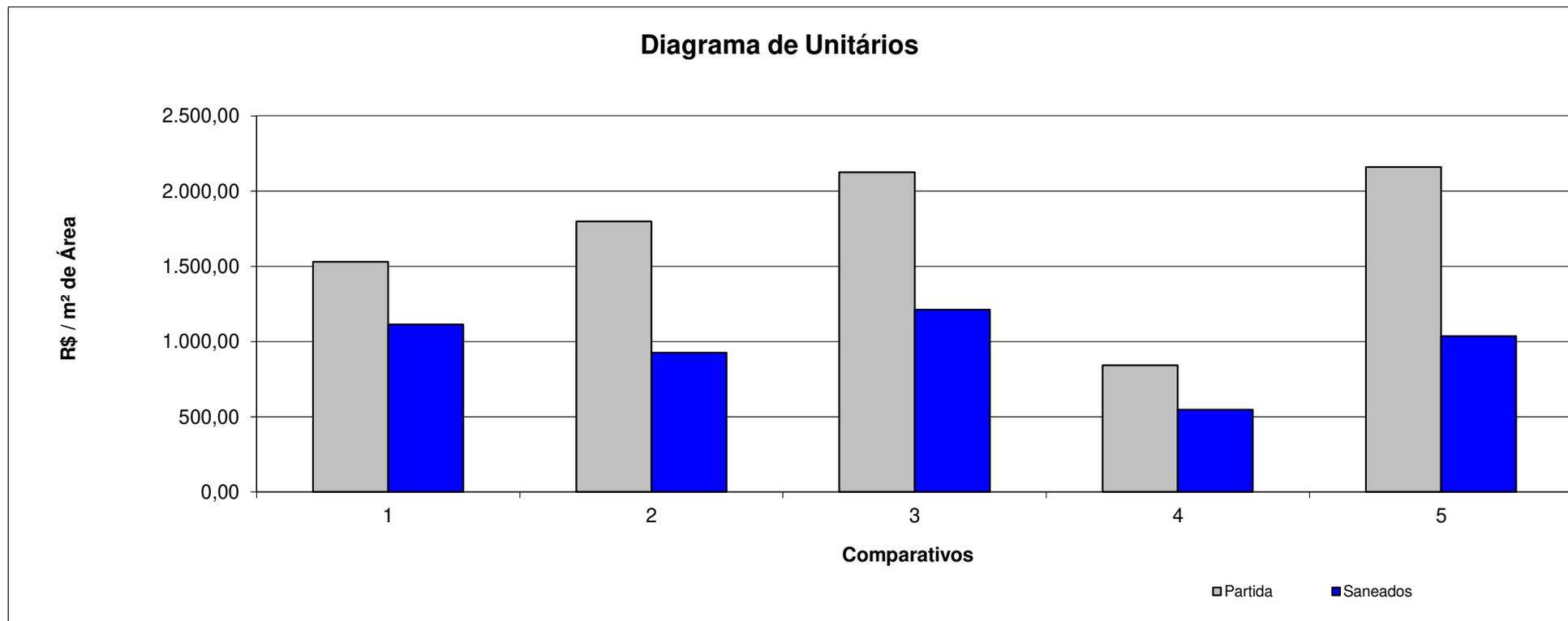
DISPERSÃO





ANEXO 4

Diagramas de Unitários





ANEXO 5

Dados do imóvel





SANTOS MAPEADA
Imóveis de Santos



PREFEITURA DE
Santos

Lançamento

Cod Log: 309 Cep: 11013-490

Logradouro

RUA VEREADOR FREITAS GUIMARAES Nº: 27 Andar: 00 Apto: 0000 Complemento: Bairro: Vila Nova

Informações Comerciais Fotos

Áreas e Valores

Início da Vigência

200601 Data de Início: 01/01/1991 Processo de Início: 117460/2005-27

Ano Construção

1935 Data de Encerramento: Proc. Encerramento: Área do Terreno: 283

Largura Testada

10.3 Área Privativa: 0 Área de Construção: 341

Término da Vigência

11/12/2005