



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



Processo nº 0026605-57.2011.8.26.0564

Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, nomeado Perito Judicial nos Autos de Ação de Cumprimento de Sentença, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício, em que **Condomínio Village Campestre** move em face de **Pedro Alexandre Silva Junior 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 49 (quarenta e nove) folhas do seguinte **LAUDO PERICIAL**:

São Bernardo do Campo/SP, 12 de setembro de 2023.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5

ENGENHEIRO DA QUALIDADE

MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA

AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018

AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO EM “NÍVEL AA” PELO IBAPE NACIONAL

ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

ESPECIALISTA EM AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS

ESPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE 32.943

MEMBRO VITÁLICIO DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ 15

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE 1266

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

PROFESSOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA “VANDERLEI JACOB” – CREA: 074488/0-1



CERTIFICADO “NÍVEL AA” PELO
IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias de Engenharia
ANO 2016 / ANO 2019 / ANO 2022

LAUDO PERICIAL



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 15:54, sob o número WSB0237035893365. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026605-57.2011.8.26.0564 e código 107A3B1E.



SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de **R\$ 264.000,00 (Duzentos e Sessenta e Quatro Mil Reais)** para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, valor referente ao mês de setembro de 2.023.

Mínimo (R\$): 224.400,00 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 264.000,00 (média)

Máximo (R\$): 303.600,00 (+ 15%)



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Sumário

1. OBJETIVO.....	4
2. ANAMNESE	4
3. DADOS DA VISTORIA.....	5
4. LOCALIZAÇÃO.....	6
5. VISTA AÉREA.....	7
6. OBJETO EM QUESTÃO:.....	8
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	10
8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA.....	24
9. FATORES ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO:.....	25
9.1. Fator Oferta	25
9.2. Fator Localização	25
9.3. Fator Padrão Construtivo	26
9.4. Fator Obsolescência e Conservação	27
10. ELEMENTOS DE PESQUISA:.....	31
11. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:	40
11.1. Tratamento Matemático Estatístico:.....	40
11.2. Saneamento das Amostras (“Critério de Chauvenet”)	42
11.3. Distribuição Amostral:.....	42
11.4. Intervalo de Confiança:.....	43
11.5. Resultado:.....	43
12. CONCLUSÕES DO PERITO.....	44
13. QUESITOS	44
14. ENCERRAMENTO	45
15. ANEXOS	46
15.1. ANEXO 1 – Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) – R\$/m ² 46	
15.2. ANEXO 02 – Anotação de Responsabilidade Técnica	47





1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade atualizar o valor de venda de um imóvel residencial urbano do tipo apartamento na cidade de São Bernardo do Campo/SP.

2. ANAMNESE

Em 22 de março de 2.011, o requerente Condomínio Village Campestre, através de sua representante legal, propõe Ação de Cobrança em face de Pedro Alexandre Silva Junior, às Fls. 3 a 5 dos Autos.

Em 01 de julho de 2.014, é deferida a penhora sobre o bem imóvel objeto da matrícula nº 48.856 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, às Fls. 109 dos Autos.

Em 03 de março de 2.015, o Engº Vanderlei Jacob Júnior é nomeado perito judicial às Fls. 145 dos Autos a fim de avaliar o imóvel objeto da matrícula supramencionada.

Em 15 de julho de 2.015, às Fls. 167/228, o Engº Vanderlei Jacob Júnior protocola nos Autos Laudo Pericial de avaliação do imóvel em questão.

Em 02 de setembro de 2.022, o Engº Vanderlei Jacob Júnior é intimado a atualizar a avaliação do imóvel em questão às fls. 593 dos Autos.

Em 24 de maio de 2.023, o Engº Vanderlei Jacob Júnior é intimado a dar início aos trabalhos periciais, conforme Fls. 648 dos Autos.

Em 29 de maio de 2.023, o Engº Vanderlei Jacob Júnior agenda a data da vistoria judicial, conforme Fls. 649 e 650 dos Autos.

Em 10 de julho de 2.023, o Engº Vanderlei Jacob Júnior realiza a vistoria judicial agendada.





3. DADOS DA VISTORIA

A vistoria para coletar dados e informações sobre o imóvel foi realizada no dia 10 de julho de 2.023, às 10h00min sendo acompanhada pelo Sr. José Manuel Matos Pereira, RG: 30.439.718, CPF: 319.457.628-37, Síndico do condomínio requerente.

Não havia ninguém no imóvel avaliando no dia da vistoria realizada, portanto, não foi possível acessá-lo. Conforme item 8.4. da Norma Técnica de Avaliação do IBAPE/SP, foi realizada vistoria em outra unidade privativa similar e nas áreas externas do condomínio.

Neste caso, a unidade privativa similar vistoriada foi o apartamento nº 71 do mesmo condomínio que o imóvel avaliando.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

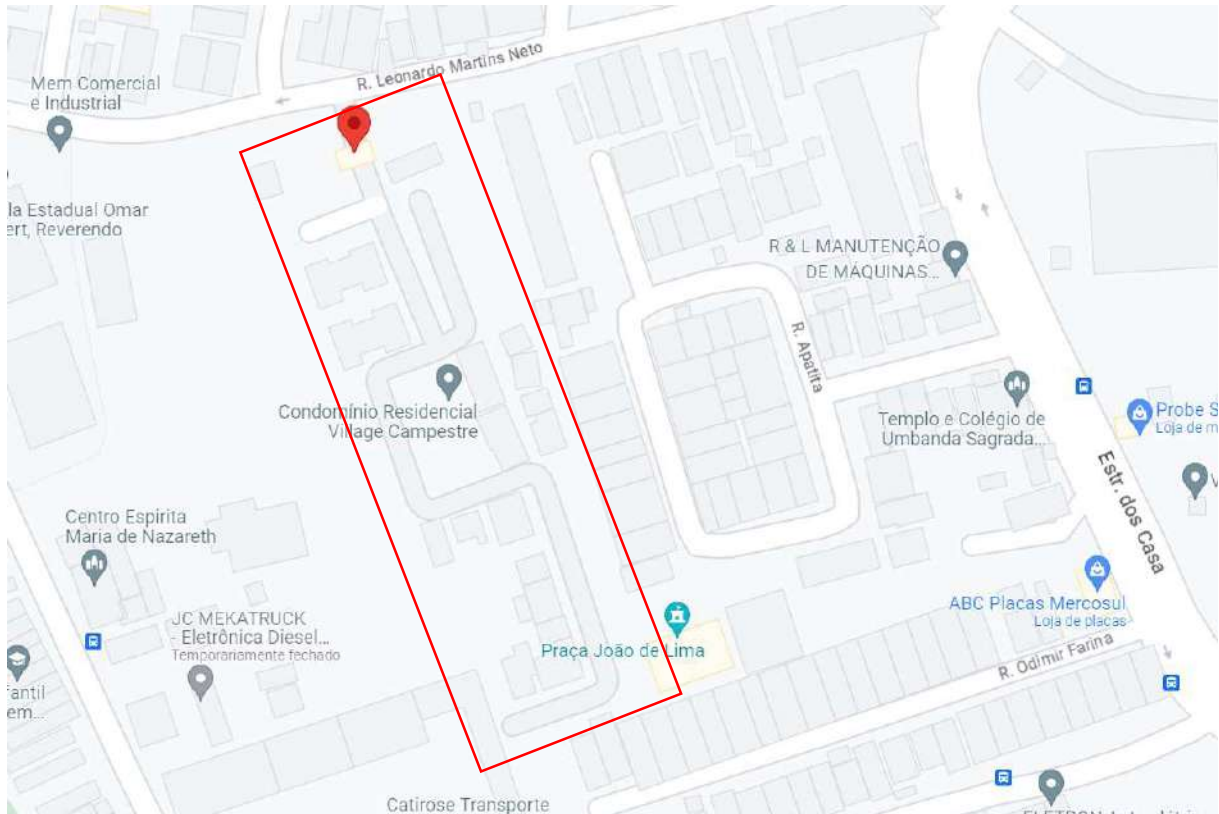


KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



4. LOCALIZAÇÃO

sem escala



**Apartamento nº 01 do Bloco 1 (Edifício Paineira) do Condomínio Edifício
Village Campestre
Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas
São Bernardo do Campo/SP
CEP: 09.850-020**



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

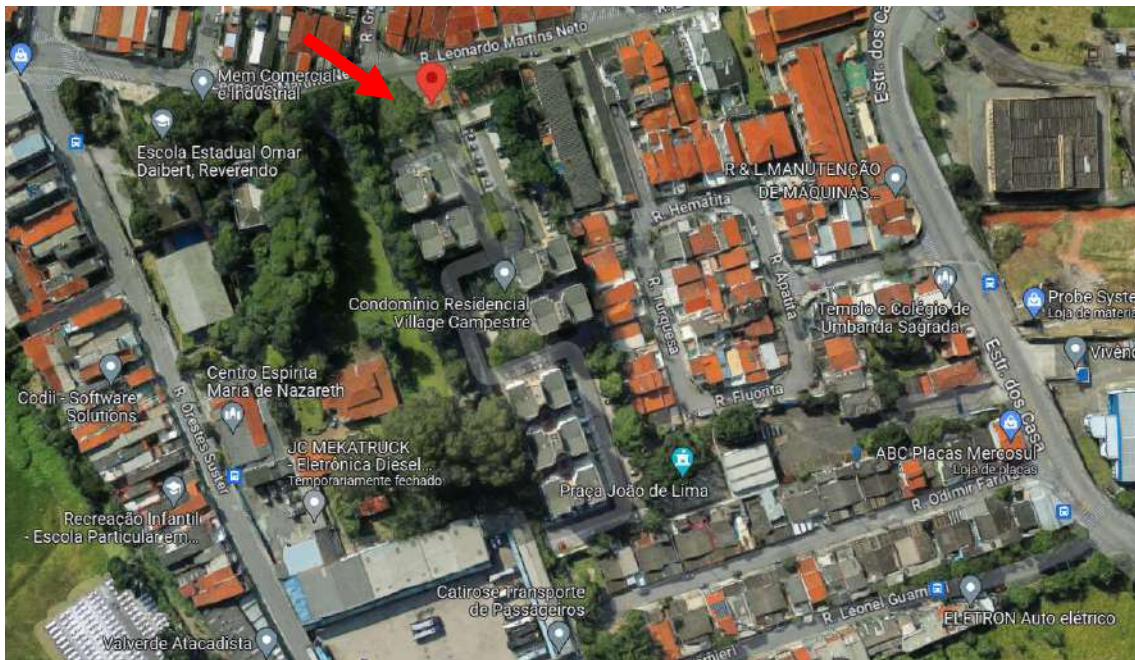


KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



5. VISTA AÉREA

sem escala



Apartamento nº 01 do Bloco 1 (Edifício Paineira) do Condomínio Edifício Village Campestre

Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas

São Bernardo do Campo/SP

CEP: 09.850-020



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



6. OBJETO EM QUESTÃO:

O Condomínio Edifício Village Campestre foi edificado em estrutura de alvenaria estrutural, revestido em pintura látex sobre massa na fachada e coberto por telhas de fibrocimento. É composto por 07 (sete) blocos com 08 (oito) pavimentos sendo: térreo + 7 (sete) pavimentos tipo e o acesso entre os pavimentos é feito por meio de 1 (um) elevador por bloco.

O Condomínio possui 224 apartamentos, sendo 4 por andar. Possui uma vaga por apartamento, totalizando 224 vagas coletivas numeradas na garagem localizada no pavimento térreo. Dispõe de quadra, salão de festas, brinquedoteca, playground e quiosques com churrasqueira.

O apartamento avaliando está localizado no andar térreo ou 1º pavimento do bloco 1 sendo composto por sala com dois ambientes, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios e 1 banheiro. Trata-se de um apartamento padrão médio com elevador, estado de conservação necessitando de reparos simples, com idade de 20 (vinte) anos. Possui área útil de 53,220 m², área privativa real de 56,000 m², área real comum de divisão não proporcional de 10,350 m² correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo do condomínio, área real comum de divisão proporcional de 41,009 m², totalizando a área real construída de 107,359 m².

O terreno onde o imóvel está implantado é encravado num lote de terras urbano, formato irregular, cuja fração ideal do apartamento sobre o terreno e demais coisas de uso comum é equivalente a 0,4464% do todo.

O imóvel avaliando está localizado no bairro Jurubatuba, conhecido como Bairro dos Casas, inserido nas Zonas de Uso Diversificado 1 e 2 – ZUD1/ZUD2, onde há predominância residencial. A região possui pronto socorro, escolas, comércios e transporte público numa distância máxima de 5,0 quilômetros do imóvel em questão. Há rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas.





São Bernardo do Campo é uma cidade rica em história e de grande representatividade no cenário nacional. Inicialmente conhecida como “capital dos móveis” pelo grande número de indústrias moveleiras que ajudaram a desenvolver a cidade no início do século XX, foi também, mais tarde, berço da indústria automobilística nacional, onde também nasceram o sindicalismo e os importantes movimentos trabalhistas que trouxeram grandes avanços para o segmento.

Localizada a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, São Bernardo do Campo é uma das integrantes da região do Grande ABC. Limita-se com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo. Possui um território de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 214,42 km² em zona rural, além de ter 75,82 km² pertencentes à represa Billings.

O meio ambiente está muito caracterizado em seu território, já que 53,7% de sua área é de proteção aos mananciais. Sua vegetação tem na área próxima à Serra do Mar a Mata Atlântica original e, às margens da represa, capoeiras baixas e ralas. O clima úmido temperado faz com que São Bernardo tenha médias de temperatura entre 15° e 24°C e média anual de índices pluviométricos (últimos 35 anos) de 1.324 mm.

São Bernardo do Campo situa-se na Bacia Sedimentar de São Paulo, na porção chamada de Planalto Paulista, com relevo suavizado de morros e espigões de modestas alturas com máxima de 986,50 m e mínima de 60 m. Sua hidrografia é muito rica, formada pelas Bacias do Rio Tamanduateí (composta pelo Ribeirão dos Meninos e dos Couros e seus afluentes) e do Rio Pinheiros (composta pelo represamento do Rio Grande e seus afluentes).



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista do acesso ao Condomínio Village Campeste.



Foto 2 – Vista da Rua Leonardo Martins Neto pela esquerda de quem de frente está para o Condomínio Village Campeste.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 3 – Vista da fachada do edifício Paineira, onde está localizada o imóvel avaliando.



Foto 4 – Vista do acesso ao interior do edifício Paineira.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 5 – Vista da porta de acesso à unidade nº 01. Não obtivemos acesso ao imóvel avaliando.



Foto 6 – Vista de cômodo da unidade nº 01, objeto da presente avaliação. Imagem obtida pela área externa do térreo.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 7 – Detalhe para ausência de tomada, tinta descascado e ausência de rodapé. Imagem obtida pela área externa do térreo.



Foto 8 – Detalhe para ausência de tomada, tinta descascado e ausência de rodapé. Imagem obtida pela área externa do térreo.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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

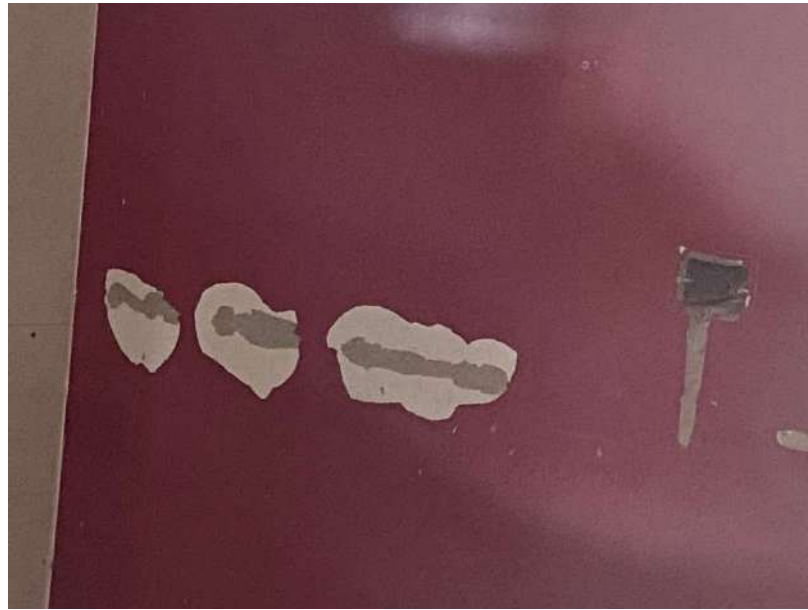


Foto 9 – Detalhe para ausência de tomada e tinta descascando. Imagem obtida pela área externa do térreo.



Foto 10 – Vista da sacada do imóvel avaliando. Detalhe para marcas de reparo sem pintura. Imagem obtida pela área externa do térreo.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 11 – Vista da porta de acesso à unidade privativa similar, apartamento nº 71.



Foto 12 – Vista da cozinha da unidade similar nº 71, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso e alvenarias revestidos em cerâmica, teto revestido em pintura látex PVA sobre massa corrida e acabamentos em moldura de gesso.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 13 – Vista da área de serviço da unidade similar nº 71, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso e alvenarias revestidos em cerâmica, teto revestido em pintura látex PVA sobre massa corrida e acabamentos em moldura de gesso.



Foto 14 – Vista da sala da unidade similar nº 71, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso cerâmico, alvenarias e teto revestidos em pintura látex PVA sobre massa corrida; porta balcão em vidro e alumínio.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 15 – Vista da sacada da sala da unidade similar nº 71, apresentando os seguintes padrões construtivos: piso em pedra Ardósia; alvenarias em pintura Látex PVA sobre massa texturizada; teto em pintura Látex PVA sobre massa corrida; esquadrias em alumínio.



Foto 16 – Vista do dormitório I da unidade similar nº 71, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso laminado, alvenarias e teto revestidos em pintura látex PVA sobre massa corrida; esquadrias em alumínio e porta em madeira.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 17 – Vista do banheiro da unidade similar nº 71, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso e alvenarias revestidos em cerâmica, teto revestido em pintura látex PVA sobre massa corrida e acabamentos em moldura de gesso; esquadrias em alumínio e porta em madeira.

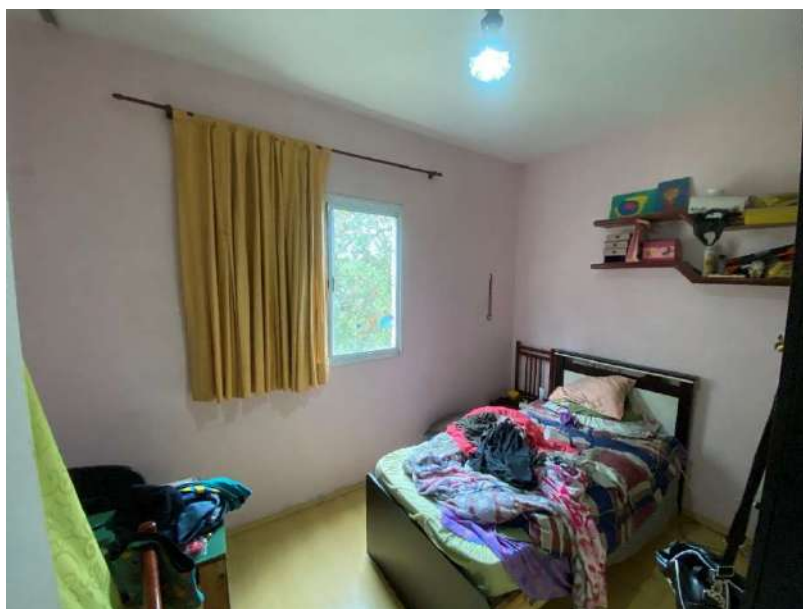


Foto 18 – Vista do dormitório II da unidade similar nº 71, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso laminado, alvenarias e teto revestidos em pintura látex PVA sobre massa corrida; esquadrias em alumínio e porta em madeira.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 19 – Vista do hall de circulação dos apartamentos.



Foto 20 – Vista do acesso à escadaria de rota de fuga.





Foto 21 – Vista do elevador.



Foto 22 – Vista das vias de circulação de veículos e pedestres no interior do Condomínio.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 23 – Vista das vias de circulação de veículos e pedestres no interior do Condomínio.



Foto 24 – Vista do estacionamento com vagas numeradas.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 25 – Vista do salão de festas.



Foto 26 – Vista da quadra poliesportiva.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 15:54, sob o número WSB0237035893365. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026605-57.2011.8.26.0564 e código 107A3B1E.



Foto 27 – Vista da brinquedoteca.



Foto 28 – Vista do playground.



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Foto 29 – Vista do quiosque.

8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

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



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



9. FATORES ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO:

Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos ABNT NBR 14.653-2:2011 e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, utilizando o método comparativo direto com a utilização de fatores, através da comparação com elementos com características semelhantes obtidas através de ofertas contemporâneas no entorno do mesmo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

9.1. Fator Oferta

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

9.2. Fator Localização

De acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc.





9.3. Fator Padrão Construtivo

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

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

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

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

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

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





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

9.4. Fator Obsolescência e Conservação

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

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

R = Valor residual correspondente ao padrão (TABELA 1)

K = Coeficiente de Ross/Heideck (TABELA 2)

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

O imóvel possui a idade de 20 anos de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,3333 ou 33,33%.

O apartamento apresenta estado de conservação conforme a classificação "E – Necessitando de reparos simples" (QUADRO 1).



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada, ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO 1.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de: $FOC = 0,2 + 0,637 \times (1-0,2) = 0,7096$



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

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





Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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





TABELA 2 – COEFICIENTE K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - 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	0,6458	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	0,4554	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4417	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



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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

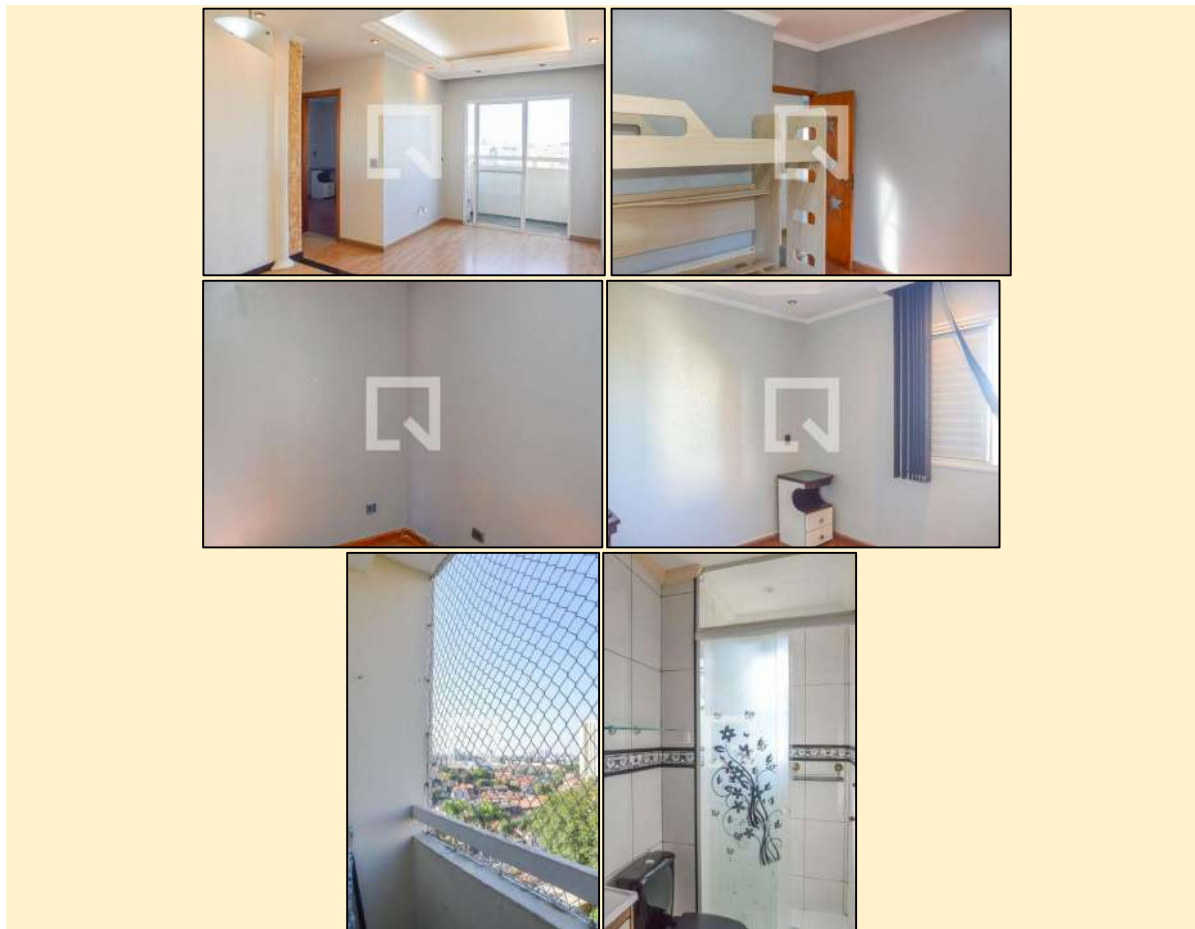
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 15:54, sob o número WSB0237035893365. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026605-57.2011.8.26.0564 e código 107A3B1E.



10. ELEMENTOS DE PESQUISA:

ELEMENTO DE PESQUISA 1	
IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP
OFERTANTE:	Imobiliária Quinto Andar – Ref. 1502663
CRECI:	24.344 – J
CONTATO:	(11) 3230-4186
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 340.000,00
ÁREA ÚTIL:	56 m ²
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples
IDADE ESTIMADA:	20 anos

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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

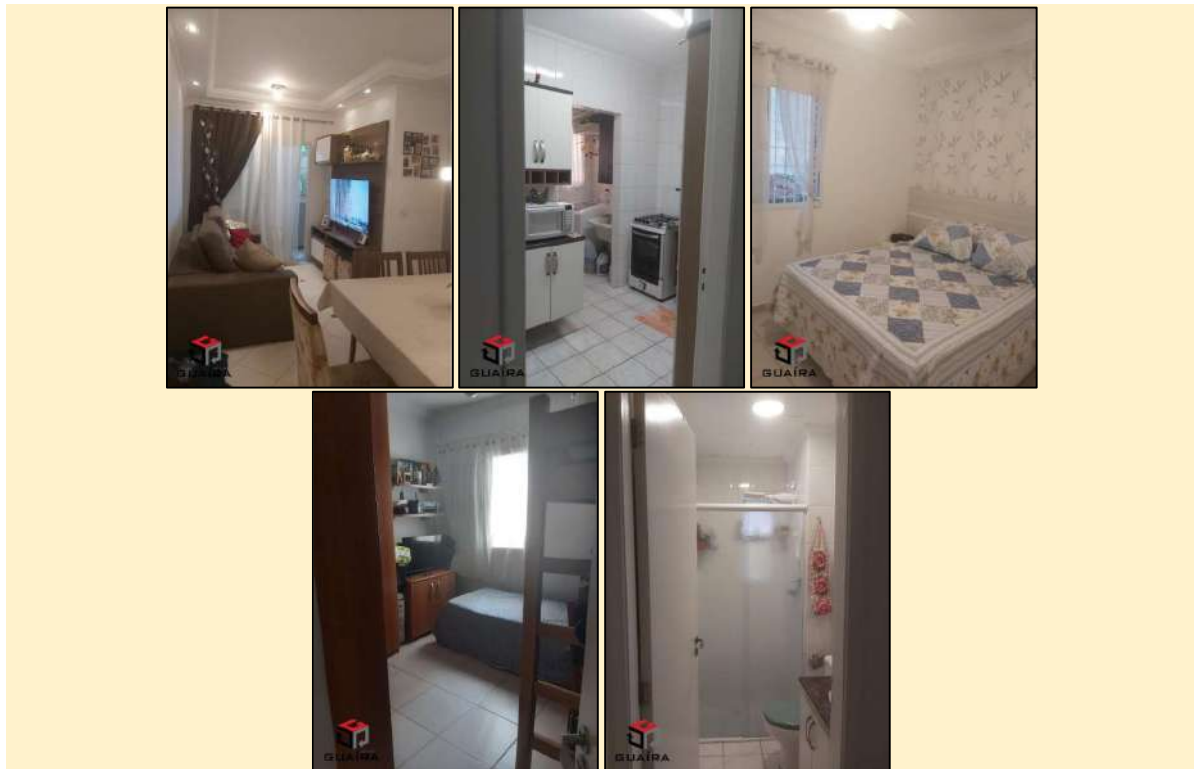
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 15:54, sob o número WSB0237035893365. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026605-57.2011.8.26.0564 e código 107A3B1E.



ELEMENTO DE PESQUISA 2

IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Guaira imóveis – Ref. 140751	CRECI:	21.699-J
CONTATO:	(11) 4348-1900		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 330.000,00		
ÁREA ÚTIL:	59 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



ELEMENTO DE PESQUISA 3

IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Imobiliária Quinto Andar – Ref. S894163755	CRECI:	24.344 - J
CONTATO:	(11) 3230-4186		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 320.000,00		
ÁREA ÚTIL:	52 m2		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



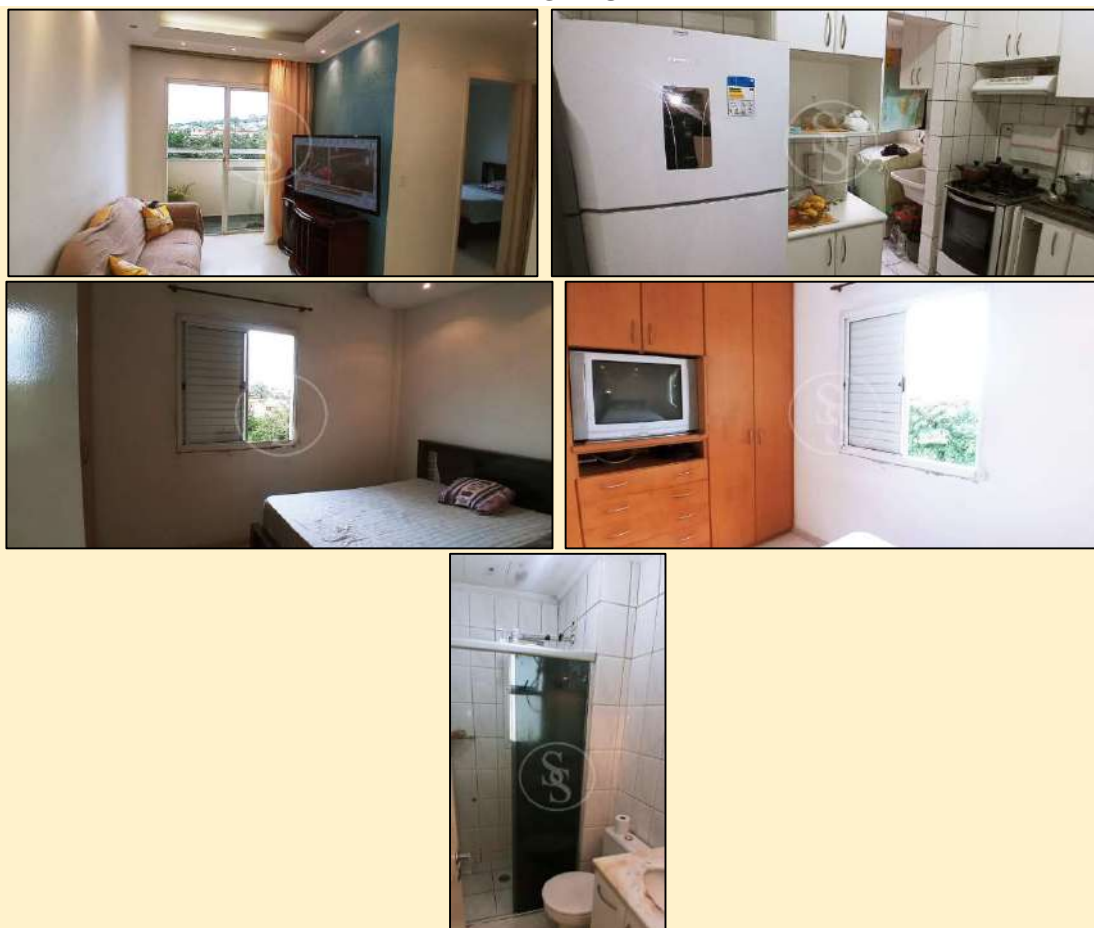
KINBOR OFFICE — SALA1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



ELEMENTO DE PESQUISA 4

IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Souza Silva Imóveis – Ref. AP03261	CRECI:	161242/F
CONTATO:	(13) 98855-8426		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 300.000,00		
ÁREA ÚTIL:	56 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



ELEMENTO DE PESQUISA 5

IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Eliana Magarotto Boin – Pinotti Imóveis – Ref. AP20056	CRECI:	179408F
CONTATO:	(11) 2184-9999		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 298.000,00		
ÁREA ÚTIL:	56 m2		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



ELEMENTO DE PESQUISA 6

IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Tandeli Imóveis – Ref. 0003732	CRECI:	032115/J
CONTATO:	(11) 99792-1111 / (11) 2774-4222		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 298.000,00		
ÁREA ÚTIL:	57 m2		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



ELEMENTO DE PESQUISA 7

IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	F&G Imóveis – Ref. AP01709	CRECI:	35170-J
CONTATO:	(11) 99324-2993 / (11) 4337-2800		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 295.000,00		
ÁREA ÚTIL:	56 m2		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Entre regular e necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



ELEMENTO DE PESQUISA 8

IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	M&M Imóveis - Ref. AP1092	CRECI:	18205-J
CONTATO:	(11) 4125-2166 / (11) 94004-9339		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 290.000,00		
ÁREA ÚTIL:	56 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



ELEMENTO DE PESQUISA 9

IMÓVEL:	Apartamento a venda com 2 dormitórios no mesmo Condomínio do imóvel avaliando		
ENDEREÇO:	Rua Leonardo Martins Neto, nº 205, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Guaira Imóveis - Ref. 4438	CRECI:	21.699-J
CONTATO:	(11) 4348-1900		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 290.000,00		
ÁREA ÚTIL:	56 m2		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



11. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	340.000,00	56,00	6.071,43	0,90	1,00	1,00	1,00	5.464,29
2	330.000,00	59,00	5.593,22	0,90	1,00	1,00	1,00	5.033,90
3	320.000,00	52,00	6.153,85	0,90	1,00	1,00	1,00	5.538,46
4	300.000,00	56,00	5.357,14	0,90	1,00	1,00	1,00	4.821,43
5	298.000,00	56,00	5.321,43	0,90	1,11	1,00	1,00	5.316,11
6	298.000,00	57,00	5.228,07	0,90	1,00	1,00	1,00	4.705,26
7	295.000,00	56,00	5.267,86	0,90	1,00	0,92	1,00	4.361,79
8	290.000,00	56,00	5.178,57	0,90	1,00	1,00	1,00	4.660,71
9	290.000,00	56,00	5.178,57	0,90	1,00	1,00	1,00	4.660,71

F1: Oferta

F2: Padrão Construtiv

F3: Conservação

F4: Localização

11.1. Tratamento Matemático Estatístico:

Número de amostras (Ud):	9
Grau de liberdade (Ud):	8
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.361,79
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.538,46
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	44.562,66
Amplitude total (R\$/m2):	1.176,68
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	235,34
Média aritmética (R\$/m2):	4.951,41
Mediana (R\$/m2):	4.821,43
Desvio médio (R\$/m2):	343,805912
Desvio padrão (R\$/m2):	409,516112
Variância (R\$/m2) ^ 2:	167.703,446007



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



11.2. Saneamento das Amostras (“Critério de Chauvenet”)

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,92

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4398

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4335

CONCLUSÃO:

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

11.3. Distribuição Amostral:

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

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,27



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



11.4. Intervalo de Confiança:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,397$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 4.760,71$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.951,41$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 5.142,10$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,85$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,85$$

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

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

11.5. Resultado:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 53,22$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 4.951,41$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 263.514,04$$





12. CONCLUSÕES DO PERITO

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

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

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

Através da vistoria em todas as áreas externas do edifício e da vistoria em um apartamento similar ao objeto avaliando, este signatário obteve todas as descrições internas e externas do imóvel necessárias para proceder com a avaliação.

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

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 263.514,04 (Duzentos e Sessenta e Três Mil, Quinhentos e Catorze Reais e Quatro Centavos) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação em números redondos foi fixado em **R\$ 264.000,00 (Duzentos e Sessenta e Quatro Mil Reais)**; valor referente ao mês de setembro de 2.023.

13. QUESITOS

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



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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



14. ENCERRAMENTO

Foram 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 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

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

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP – link: <http://www.tjsp.jus.br/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 Pericias em Ações Reais Imobiliárias, Certificado de Avaliação de Imóveis Urbanos, Certificação de Qualidade NIVEL AA em Avaliações expedido pelo IBAPE Nacional, Certificado de Curso de Pericias Judiciais, Certificado de Curso de Pericias 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.

São Bernardo do Campo/SP, 12 de setembro de 2023.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior
PERITO JUDICIAL

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

AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO EM “NIVEL AA” PELO IBAPE NACIONAL
ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA
ESPECIALISTA EM AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS
ESPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE 32.943
MEMBRO VITÁLICIO DA ASSOCIAÇÃO P. DE PERITOS JUDICIAIS – APPJ 15
MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE 1266
MEMBRO FUNDADOR DO INSTITUTO PAULISTA DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA – IPEAMA

PROFESSOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA “VANDERLEI JACOB” – CREA: 074288/5



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

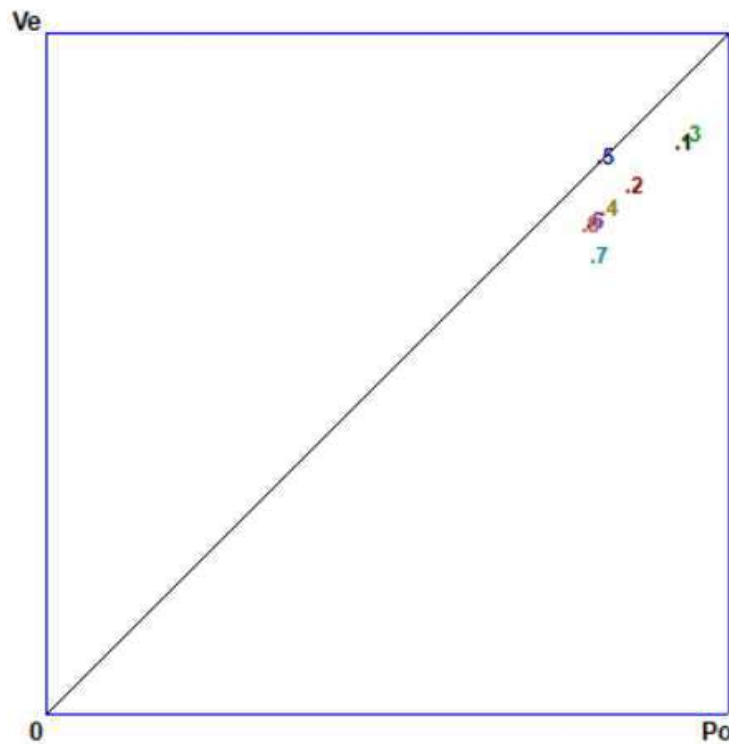


KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP



15. ANEXOS

15.1. ANEXO 1 – Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) – R\$/m²



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	6.071,43	5.464,29	0,90
2 -	5.593,22	5.033,90	0,90
3 -	6.153,85	5.538,46	0,90
4 -	5.357,14	4.821,43	0,90
5 -	5.321,43	5.316,11	1,00
6 -	5.228,07	4.705,26	0,90
7 -	5.267,86	4.361,79	0,83
8 -	5.178,57	4.660,71	0,90
9 -	5.178,57	4.660,71	0,90





15.2. ANEXO 02 – Anotação de Responsabilidade Técnica



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 15:54, sob o número WSB0237035893365. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026605-57.2011.8.26.0564 e código 107A3B1E.



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
28027230231425685

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2602139793**

Registro: **0605045865-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Complemento: **sala 208**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

Processo Judicial: **0026605-57.2011.8.26.0564** Data de Nomeação: **02/09/2022**

Valor: R\$ **1.800,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Bairro: **ANCHIETA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Nº: **107**

CEP: **09606-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua LEONARDO MARTINS NETO**

Complemento: **Apartamento 01 - Ed. Paineira**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

Data de Início: **10/07/2023**

Previsão de Término: **12/09/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Bairro: **DOS CASA**

UF: **SP**

Nº: **205**

CEP: **09850-020**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade

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

5. Observações

Esta ART refere-se à elaboração de Laudo de Avaliação de imóvel no processo judicial supramencionado.

6. Declarações

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

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

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 12/09/2023

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230231425685

Versão do sistema

Impresso em: 12/09/2023 12:03:09