42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

AO JUIZO DA 4ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - SP.

JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR, perito nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos do processo nº 0003364-25.2024.8.26.0006, entre as partes

CARLOS ALBERTO FERNANDES DE SOUSA

X

AMAURI FERNANDES DE SOUSA E OUTRO

em curso pelo Cartório do 4º Ofício, tendo procedido a todas as diligências e estudos necessários, vem, mui respeitosamente apresentar o respectivo

L A U D O

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

P L A N O D E T R A B A L H O

1 - INTRODUÇÃO 3

2 - VISTORIA 5

2.1 – Características da Micro Região 5

2.2 - Características do Imóvel Vistoriando 6

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO 12

3.1 – Metodologia Aplicada 12

3.2 - Sequência de Cálculo 19

4 - AVALIAÇÃO 21

5 – ENCERRAMENTO 23

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípuo determinar o valor real de venda correspondente ao apartamento 52, que faz parte integrante do Edifício Guaiauna, sem direito a duas vagas de garagem, sito à Rua Guaiauna nº 111, inserido no bairro denominado Penha de França, no Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo.

O mencionado apartamento se encontra cadastrado junto ao setor 061 quadra 073 junto ao cadastro de contribuinte da municipalidade, e devidamente registrado através da matricula nº 67.105, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, encerrando uma fração ideal de terreno da ordem de 1,9949815% correspondente a 14,26 m² de terreno e, compatível área construída útil de 46,92 m², área comum da ordem de 15,577 m² e área construída total de 62,497 m², em conformidade com os arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais.

No sentido de melhor visualizar a situação privilegiada do imóvel em tela, será plotada a seguir foto aérea da micro região.

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

2 - VISTORIA

No sentido de atender ao preconizado no disposto no artigo 466, § 2º do Código de Processo Civil, o signatário comunicou as partes do dia e hora do início das diligências.

No dia e hora designada este Jurisperito compareceu ao local do imóvel avaliando e se identificando na guarita do Edifício em questão, e posteriormente fora recebido pelo requerido.

2.1 – Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" ao imóvel avaliando, constatou o signatário estar o mesmo situado em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida por apresentar o respectivo bairro alguns dos principais tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, gás encanado, transportes coletivos, gás encanado e etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

2.2 - Características do Imóvel Vistoriando

Dirigindo-se ao local em questão, pode o vistor, após a realização de minuciosa inspeção, obter os principais e indispensáveis subsídios necessários a elaboração do trabalho técnico ora desenvolvido.

O terreno na sua totalidade está situado em zona residencial, existindo a presença de pequenos comércios e prestações de serviço, possuindo uma topografia plana, uma superfície seca, um formato regular, em nível em relação a via pública, estando incluído no zoneamento municipal como Zona de Interesse Social – ZEIS 3.

FOTO Nº 01 – Vista frontal do Condomínio Residencial Parque Piqueri.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 02 – Vista da Rua Guaiauna, onde se pode constatar os melhoramentos que a servem.



Quanto ao empreendimento erigido sobre o terreno acima descrito, fora constatado que o Condomínio é constituído por 1 bloco, formado por 5 pavimentos tipos, constituídos por 8 unidades autônomas por andar, piso térreo com loja e garagem, totalizando 40 unidades; não possuindo qualquer ares de lazer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Assim, conforme constatação devidamente efetuada trata-se o imóvel de um bem de caráter residencial, dispondo das particulares dependências: Sala, cozinha, área de serviço, 2 quartos e 1 banheiro social, compartimentos estes que constituem o imóvel a ser avaliado.

Quanto às características construtivas dos acabamentos empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue:

- Áreas Secas

Piso: Taco de madeira.

Paredes: Revestidas com massa corrida com pintura à base de tinta acrílica.

Forro: Laje.

Esquadrias: Alumínio.

- Áreas Molháveis

Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com revestimento cerâmico com junta a prumo até a altura do teto.

Forro: Laje.

Esquadrias: Alumínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 03 – Vista do interior da sala que serve a unidade, onde pode-se notar as suas características construtivas.



FOTO Nº 04 – Vista do interior de um dos quartos que serve a unidade, onde pode-se notar as suas características construtivas.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

FOTO Nº 05 – Vista do interior da cozinha que serve a unidade avalianda, tendo em segundo plano a área de serviço.



FOTO Nº 06 – Vista do interior do banheiro social que serve a unidade avalianda.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

O edifício que abriga a unidade avalianda, detém as seguintes características externas, e ainda as particularidades que seguem:

Fachada – Revestida com pastilhas cerâmicas.

Recuos – Recoberto em piso recoberto em cerâmica.

Garagem – A unidade avalianda não possui vaga de garagem.

Hall de Entrada – Piso recoberto em caco de mármore; paredes revestidas em massa corrida com pintura à base de tinta acrílica; forro em gesso, esquadrias de tijolo de vidro e alumínio.

Elevador – 01.

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

3.1 – Metodologia Aplicada

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valores de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliando, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

3.1.1 - Conceito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

O valor de venda para o apartamento avaliando será obtido mediante a utilização da expressão matemática abaixo:

Vim = Vu . Au . Ftr . Fat . Fpc . Fid . Fg . Fd. Fb

Onde :

Vim = valor de venda do apartamento;

Vu = valor unitário básico do metro quadrado unitário;

Au = área útil de construção;

Ftr = fator de transposição;

Fat = fator de atualização;

Fpc = fator de padrão construtivo;

Fid = fator de idade da construção;

Fg = fator de número de garagens;

Fd = fator de número de dormitórios;

Fb = fator de número de banheiros;

3.1.2- Determinação do Valor Unitário do Metro Quadrado Unitário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado unitário final, foram realizadas pesquisas de diversos valores de venda de apartamentos, colhidas em ofertas e/ou transações sendo todas elas analisadas e homogeneizadas, nos moldes das seguintes normas e estudos, como segue:

- NBR 14653 partes 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT;
- NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011 do IBAPE;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP;
- Estudo da Comissão de Peritos nomeada pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 2.002, versão 2.007; como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – versão 2.017.

3.1.2.1 - Equivalência de Paradigma

No caso avaliando, devemos classificar os apartamentos conforme as características quanto a sua região geoeconômica, adotando-se para tanto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fatores preponderantes na influência do seu valor de mercado, tais como, oferta, número de vagas de garagens, número de suítes, transposição, atualização, padrão construtivo e idade.

Para tanto se criará uma situação paradigma idêntica ao do avaliando, levando-se em consideração todas as ponderações colocadas acima, para que assim torne-se possível determinar o valor unitário básico do metro quadrado unitário para uma situação em questão para o presente caso, ou seja, para o local avaliando e na data do laudo devidamente homogeneizado para tal situação, para posteriormente determinar o valor de venda para o apartamento avaliando levando-se em conta somente o valor unitário básico do metro quadrado e a área útil construída.

3.1.2.2 – Fator de Elasticidade da Oferta (Fo)

No caso da análise se referir a oferta, dar-se-á um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos proprietários.

3.1.2.3 - Fator de Transposição (Ftr)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

A transposição dos valores locativos unitários dos elementos comparando para o local avaliando, será realizada, quando necessária, utilizando-se os índices fiscais publicados pela respectiva Prefeitura Municipal, através da Planta Genérica de Valores.

3.1.2.4 - Fator de Atualização (Fat)

A atualização ou retroação dos valores locativos unitários dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

3.1.2.5 - Fator de Padrão Construtivo (Fpc)

O fator de padrão construtivo será obtido levando em consideração, em relação aos padrões dos elementos comparando e avaliando, os intervalos relativos a cada padrão construtivo publicados no Estudo da Comissão de Peritos nomeada pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações –

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Valores de Venda – 2.002, versão 2.007, como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – versão 2.017.

3.1.2.6 - Fator de Idade (Fid)

O fator de idade das construções dos apartamentos avaliando e comparando, terão determinadas as suas depreciações físicas através da idade real do imóvel, por intermédio do método de "Ross/Heidecke", representado pela seguinte expressão matemática.

$$\mathbf{F_{OC} = R + K * (1- R)}$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

3.1.2.7 – Fator de Garagem (Fg)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

A existência de garagem no prédio em que se encontra o apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua ou não vaga de garagem que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento nos dias de hoje é preponderante na questão valorizante ou desvalorizante sobre o seu valor do imóvel.

3.1.2.8 – Fator de Número de Quartos (Fq)

A existência de mais ou menos quartos no apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua ou não suíte, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento é fundamental na questão valorizante ou desvalorizante sobre o valor do imóvel.

3.1.2.9 – Fator de Número de Banheiros (Fb)

A existência de mais de um banheiro no apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua mais ou menos banheiros que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

dúvida tal equipamento é fundamental na questão valorizante ou desvalorizante sobre o valor do imóvel.

3.2 - Sequência de Cálculo

Os cálculos para fixação do valor locativo do metro quadrado dos apartamentos pertencentes aos elementos comparando para o local avaliando, será obtido mediante a seguinte sequência matemática:

$$Vu = \frac{Vim}{Au} \cdot \frac{Fo}{Ftrx} \cdot \frac{Ftr}{Fatx} \cdot \frac{Fat}{Fpax} \cdot \frac{Fpa}{Fidx} \cdot \frac{Fid}{Fgx} \cdot \frac{Fg}{Fqx} \cdot \frac{Fq}{Fbx} \cdot Fb$$

Onde:

Vu = valor básico unitário do elemento comparando para o local avaliando devidamente homogeneizado;

Vim = valor locativo do elemento comparando;

Fo = fator de redução de oferta;

Au = área útil construída do apartamento comparando;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Ftr = fator de transposição para o apartamento paradigma;

Ftrx = fator de transposição do elemento comparando;

Fat = fator de atualização para o apartamento paradigma;

Fatx = fator de atualização do elemento comparando;

Fpa = fator de padrão construtivo para o apartamento paradigma;

Fpax = fator de padrão construtivo do elemento comparando;

Fid = fator de idade para o apartamento paradigma;

Fidx = fator de idade do elemento comparando;

Fg = fator de número de garagens do apartamento paradigma;

Fgx = fator de número de garagens do elemento comparando;

Fq = fator de número de quartos do apartamento paradigma;

Fqx = fator de número de quartos do elemento comparando;

Fb = fator de número de banheiros do apartamento paradigma;

Fbx = fator de número de banheiros do elemento comparando;

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

4 - AVALIAÇÃO

Para se obter o valor de venda para o imóvel avaliando, deve-se observar as seguintes características:

Área útil construída: 65,67 m²;

Padrão construtivo: APM (Apartamento Padrão Médio - limite médio);

Elevador: sim;

Idade real: 55 anos;

Estado de conservação: Entre regular e reparos simples (d);

Número de Vagas de Garagem: nihil;

Número de Quartos: 2 quartos;

Número de Banheiros: 2 banheiros;

I = índice econômico referente a Nov/24;

I = 1871,3877;

i = índice do local, segundo Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal;

i = 465,00/10.

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Isto posto e baseando-se que o valor unitário do metro quadrado unitário final devidamente determinado no Anexo I do presente trabalho monta em R$ 5.311,28/m² para o mês da avaliação, pode-se obter então o valor correspondente ao valor real e venda para o imóvel em questão.

De posse do supracitado valor do metro quadrado unitário final e aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, pode-se então calcular o valor imóvel, como segue

Vu = R$ 5.311,28/m²

Au = 46,92 m²

Portanto, tem-se:

Vim = R$ 5.311,28/m² x 46,92 m²

Vim = R$ 249.205,19 (Nov/24)

Que em números redondos estaria representado pelo valor abaixo:

Vapto = R$ 249.000,00 (data base Novembro/24)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

5 – ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo de Avaliação, que vai digitado em 22 (vinte e três) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 01 (um) anexo.

São Paulo, data do protocolo.

ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR
* PERITO JUDICIAL
* Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo
* CREA nº 060809292
* CRECI nº 40.304
* Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
* Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental
* Membro Titular do IBAPE
* Ex-Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP
* Ex-Coordenador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos
* Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Prefeitura Municipal de Santos.
* Perito Judicial nas Comarcas de Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

arquivo word: 5038SPTA

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.
Engenheiro - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

A N E X O I

Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado para o Local Avaliando

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Guaiaúna, nº 111, apto. 52, 5° andar - Edifício Guaiaúna - Penha de França - São Paulo

SETOR: 061 **QUADRA**: 073

BAIRRO: Penha de França **CIDADE:** São Paulo

COMPARTIMENTOS: Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 2 quartos e 1 banheiro.

ELEVADOR: (X) SIM ( ) NÃO

ÁREA CONSTRUÍDA ÚTIL: 46,92 m² **SITUAÇÃO:** Frente

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

* Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil tanto para o imóvel avaliando como para os elementos comparandos.

* Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.

Índice econômico: FIPE p/ nov-24

IPC/FIPE: Fat = 1871,3877

* Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto: Fo = 0,90

* Padrão Construtivo

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: APM- com elevador- limite médio

Fator de comercialização: Fpc = 1,9260

* Depreciação em função da Idade

Considera a valia inversamente proporcional da idade aparente dos imóveis.

Idade real do avaliando: 55 anos

Estado de conservação: Entre regular e reparos simples (D)

Foc = 0,2864

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de dormitórios.

Número de dormitórios do avaliando (paradigma):	2		
Variação escalar acumulativa:	0,15	Fd =	1,30

* Banheiros

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de banheiros.

Número de banheiros do avaliando (paradigma):	1		
Variação escalar acumulativa:	0,10	Fb =	1,10

* Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de vagas de garagem

Número de vagas do avaliando (paradigma):	0		
Variação escalar acumulativa:	0,10	Fvg =	1,00

* Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.): 465,00

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

ELEMENTO COMPARANDO 01

Tipo:	Apartamento	**Situação:** Frente	
Endereço:	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	465,00		
Área Útil:	71,00 m²		
Área Comum:	0,00 m²		
Área Total:	0,00 m²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	1	Fb =	1,10
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM- com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	55 anos	Foc=	0,2864
Valor:	R$ 477.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	nov-24	Fat =	1871,3877
Fonte:	Lello Vendas		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 3018-0000		

A - Preço Líquido:	R$ 477.000,00
B - Área Útil:	71,00 m²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	1,0000
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	0,91
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



Vut 01 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J

Vut 01 = R$ 5.496,80 /m²

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

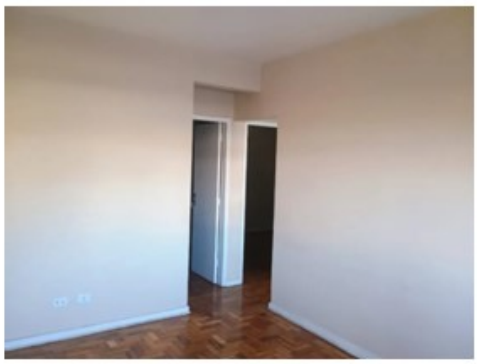
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

ELEMENTO COMPARANDO 02

Tipo:	Apartamento	**Situação:** Frente	
Endereço:	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	465,00		
Área Útil:	67,00 m²		
Área Comum:	0,00 m²		
Área Total:	0,00 m²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	1	Fb =	1,10
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM- com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	55 anos	Foc=	0,2864
Valor:	R$ 370.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	nov-24	Fat =	1871,3877
Fonte:	S.Battistuzzo Assessoria de Imoveis		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 2296-4666		

A - Preço Líquido:	R$ 370.000,00
B - Área Útil:	67,00 m²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	1,0000
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	0,91
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



Vut 02 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J

Vut 02 = R$ 4.518,32 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

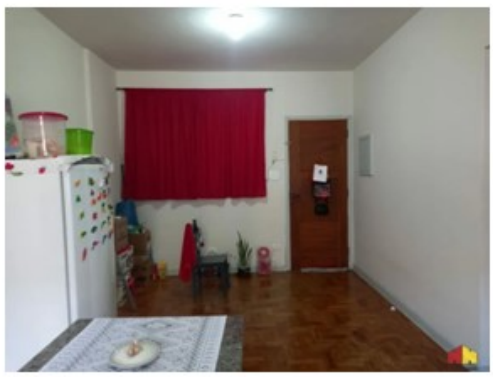
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

ELEMENTO COMPARANDO 03

Tipo:	Apartamento	**Situação:**	Frente
Endereço:	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	465,00		
Área Útil:	67,00 m²		
Área Comum:	0,00 m²		
Área Total:	0,00 m²		
Dormitórios:	1	Fd =	1,15
Banheiros:	1	Fb =	1,10
Vagas Garagem:	0	Fg =	1,00
Padrão Construtivo:	APM- com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	55 anos	Foc=	0,2864
Valor:	R$ 250.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	nov-24	Fat =	1871,3877
Fonte:	Marengo Imóveis		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 99203-8087		

A - Preço Líquido:	R$ 250.000,00
B - Área Útil:	67,00 m²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	1,0000
F - Fator Dormitórios:	1,13
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



Vut 03 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J

Vut 03 = R$ 3.796,24 /m²

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

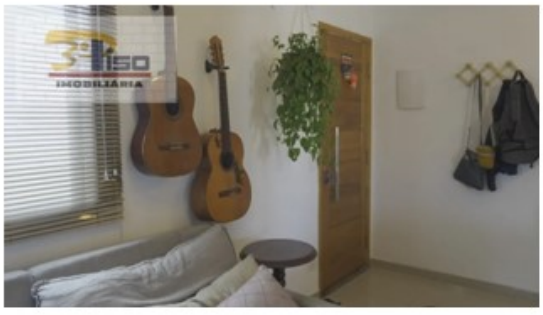
Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

ELEMENTO COMPARANDO 04

Tipo:	Apartamento	**Situação:** Frente	
Endereço:	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	465,00		
Área Útil:	47,00 m²		
Área Comum:	0,00 m²		
Área Total:	0,00 m²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	1	Fb =	1,10
Vagas Garagem:	0	Fg =	1,00
Padrão Construtivo:	APM- com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	55 anos	Foc=	0,2864
Valor:	R$ 290.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	nov-24	Fat =	1871,3877
Fonte:	Imobiliária Terceiro		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 2681-8285		

A - Preço Líquido:	R$ 290.000,00
B - Área Útil:	47,00 m²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	1,0000
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



Vut 04 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J

Vut 04 = R$ 5.553,19 /m²

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

ELEMENTO COMPARANDO 05

Tipo:	Apartamento	**Situação:**	Frente
Endereço:	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	465,00		
Área Útil:	56,00 m²		
Área Comum:	0,00 m²		
Área Total:	0,00 m²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	1	Fb =	1,10
Vagas Garagem:	0	Fg =	1,00
Padrão Construtivo:	APM- com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	55 anos	Foc=	0,2864
Valor:	R$ 424.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	nov-24	Fat =	1871,3877
Fonte:	Foxter SP		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 5198-0818		

A - Preço Líquido:	R$ 424.000,00
B - Área Útil:	56,00 m²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	1,0000
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



Vut 05 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J

Vut 05 = R$ 6.814,29 /m²

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

ELEMENTO COMPARANDO 06

Tipo:	Apartamento	**Situação:**	Frente
Endereço:	Rua Guaiaúna, 644 - Guaiaúna		
Bairro:	Guaiaúna		
Índice Fiscal:	178,00		
Área Útil:	57,00 m²		
Área Comum:	0,00 m²		
Área Total:	0,00 m²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	1	Fb =	1,10
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM- com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	20 anos	Foc=	0,7740
Valor:	R$ 410.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	nov-24	Fat =	1871,3877
Fonte:	Foxter SP		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 5198-0818		

A - Preço Líquido:	R$ 410.000,00
B - Área Útil:	57,00 m²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	0,3700
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	0,91
I - Fator Transposição:	2,6124
J - Fator Atualização:	1,0000



Vut 06 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J

Vut 06 = R$ 5.688,84 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

MÉDIA SANEADA

ELEM.	ENDEREÇO	Vut
1	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França	5.496,80
2	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França	4.518,32
3	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França	3.796,24
4	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França	5.553,19
5	Rua Guaiaúna, nº 111 - Penha de França	6.814,29
6	Rua Guaiaúna, 644 - Guaiaúna	5.688,84
		31.867,67

De posse da média aritimética, far-se-á o saneamento aplicando-se um fator de 30% acima e abaixo da média, verificando-se se todo os elementos extrapolam este intervalo, ou não.

Média Aritimética =	5.311,28 /m²
Limite Inferior (- 30%) =	3.717,89 /m²
Limite Superior (+30%) =	6.904,66 /m²

Como todos os elementos se enquadram dentro do intervalo acima determinado, tem-se, finalmente, o valor unitário básico do metro quadrado homogeneizado para o imovel avaliando, como segue:

Vut =	**R$ 5.311,28 /m²**
data base	**nov-24**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.

42 ANOS

JOSÉ GERALDO NEVES Jr.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	PONTOS	II	PONTOS	I	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	X	5	2	3	X
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aso fatores utilizados	X
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,8 a 1,25	3	0,5 a 2,00	X	0,40 a 2,50	X

TOTAL DE PONTOS: 11 PONTOS

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO

ESTATISTICA	VALOR
Valor Unitário (R$/m²)	5.311,28
Desvio Padrão da Amostra	1.041,02
Elementos empregados	6
Grau de liberdade	5
Amplitute (%)	25,88%
Grau de Precisão	**III**

CÁLCULO DO INTREVALO DE CONFIANÇA

ẍ :	média	=	5.311,28
$t_{(c;n-1)}$:	distrbuição	=	1,476
n :	número de elementos	=	6
D :	desvio padrão	=	1.041,02
x_{min} =	ẍ - t * [D / (√n - 1)]		4.624,11
x_{max} =	ẍ + t * [D / (√n - 1)]		5.998,45

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

A : amplitude

A = $[(ẍ - x_{min}) + (x_{max} - ẍ) * 100] / ẍ$ = 25,88%

A = 25,88% ≤ 30% ∴ GRAU III

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
e-mail: experts@expertsengenharia.com.b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:59 , sob o número WPEN24702435663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003364-25.2024.8.26.0006 e código CcTSuQjN.