Laudo Técnico Judicial

1012094-26.2019.8.26.0477
1º Vara Cível
Foro da Comarca de Praia Grande

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725572 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande

Processo: 1012094-26.2019.8.26.0477

CAMILA KARINA FERNANDES, Perita Judicial nomeada nos autos, devidamente habilitada e honrada com a sua nomeação para atuar na ação de Execução de Titulo Extrajudicial movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSIR E JOSÉ FREIRE MENDES JUNIOR** em face de **ELZA SOARES MANOEL**, em curso perante este R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação da unidade 44**, **do bloco B, situado na Rua Balneário Camboriú, nº 50, Condomínio Edifício José Freire Mendes – Aviação – Praia Grande/SP**, expõe o seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
2. VISTORIA 5
3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS 6
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 7
   - 4.1. Descrição do Edifício 7
   - 4.2. Descrição da unidade 11
5. CRITÉRIO E METODOLOGIA 22
   - 5.1. Método Comparativo 22
6. TRATAMENTO POR FATORES 23
7. ZONAS DE CARACTERÍSTICAS HOMOGÊNEAS 25
8. VERIFICAÇÃO DO GRAU DE AJUSTAMENTO 27
   - 8.1. Grau de Precisão 28
   - 8.2. Método Ross/Heidecke 29
9. AVALIAÇÃO 36
   - 9.1. Obtenção do valor metro quadrado do terreno 36
   - Pesquisa de Campo 36
10. AMOSTRAS 37
11. FATORES HOMOGENEIZANTES 49
12. VALOR DA UNIDADE COMERCIAL 53
13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO MODELO 53
14. ENCERRAMENTO 57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado atual para a unidade autônoma nº 44 do bloco B, Condomínio Edifício José Freire Mendes Junior, situado na Rua Balneário Camboriú, nº 50 – Aviação – Praia Grande/SP, matriculado sob o Nº 84.900 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

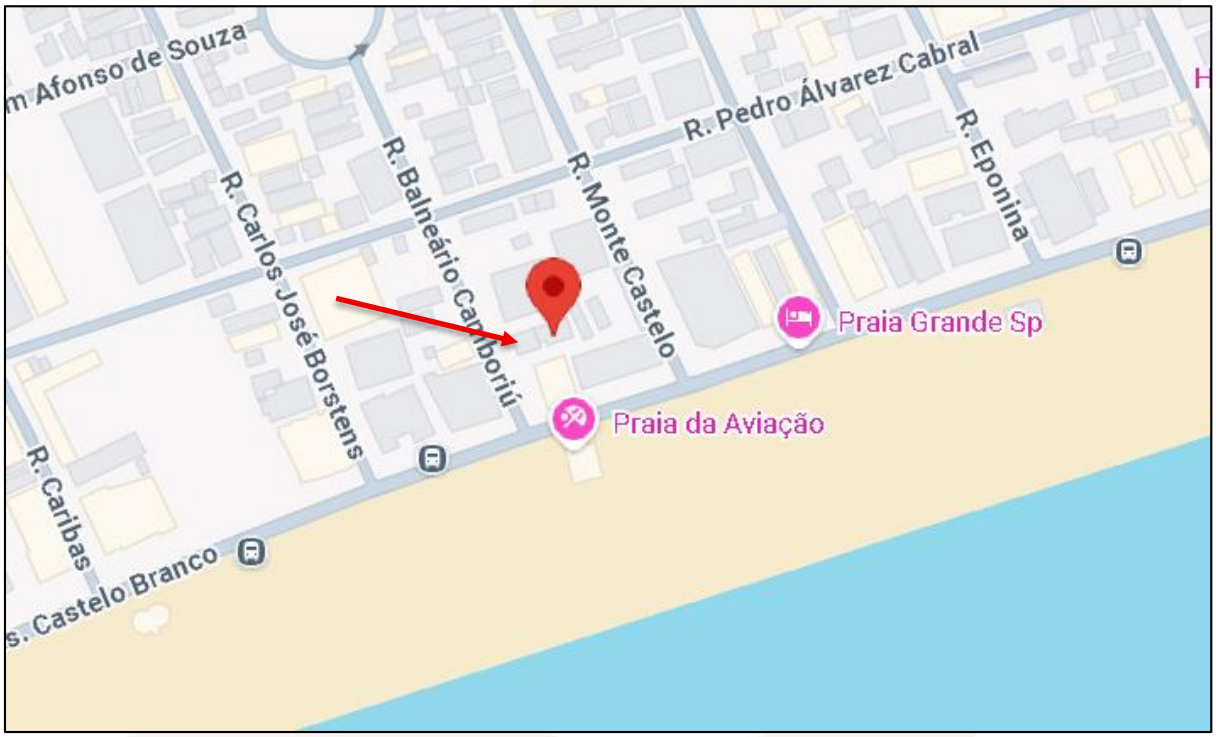


Figura 1: Na figura acima, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel, onde se insere o imóvel avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.



Figura 2: Acima podemos observar vista via satélite, retirada do Google Maps onde é possível identificar onde está localizado o imóvel em questão.

2. VISTORIA

Inicialmente, destaca-se que a signatária, acompanhada de seu assistente, Matheus Rodrigues, procedeu até o endereço do imóvel na data e horário previamente agendados e deferidos por este Juízo.

A vistoria foi realizada em 08 de dezembro de 2025, às 09:15.

Na ocasião, a diligência foi acompanhada presencialmente pelo sindico que flanqueou a entrada na unidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos, variados tipos de comércio, água encanada, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, entre outros melhoramentos públicos. Sendo uma região predominantemente residencial da cidade de Santos.



Figura 3:Vista geral do logradouro, onde está localizado o imóvel deste presente trabalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ,* foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Edifício José Freire Mendes Junior, o qual possui frente para a Balneário Camboriú, nº 50 – Aviação – Praia Grande/SP – CEP 11702-700.

O imóvel objeto da perícia está localizado em um edifício residencial, o Condomínio Edifício José Freire Mendes Junior, que dispõe de portaria 24 horas.

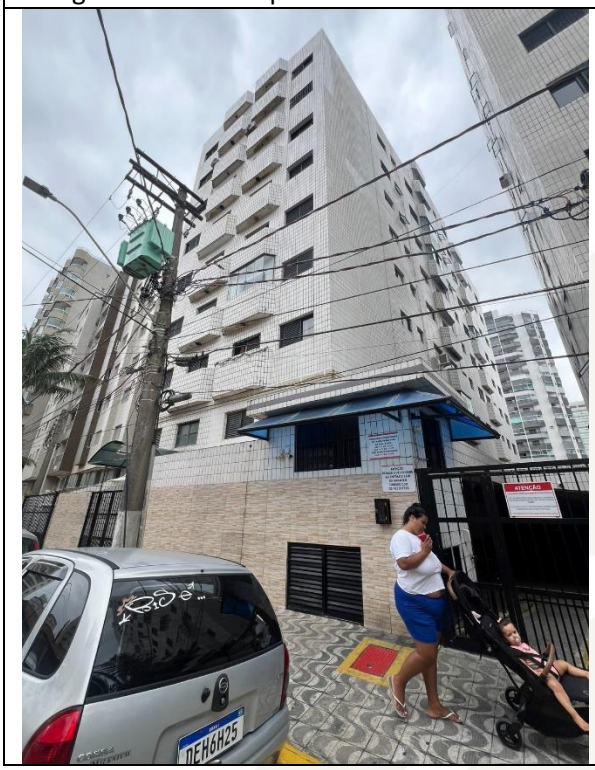
O edifício em questão não possui área de uso comum (área de lazer).

A circulação vertical é atendida por elevadores e escadas que dão acesso aos pavimentos superiores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

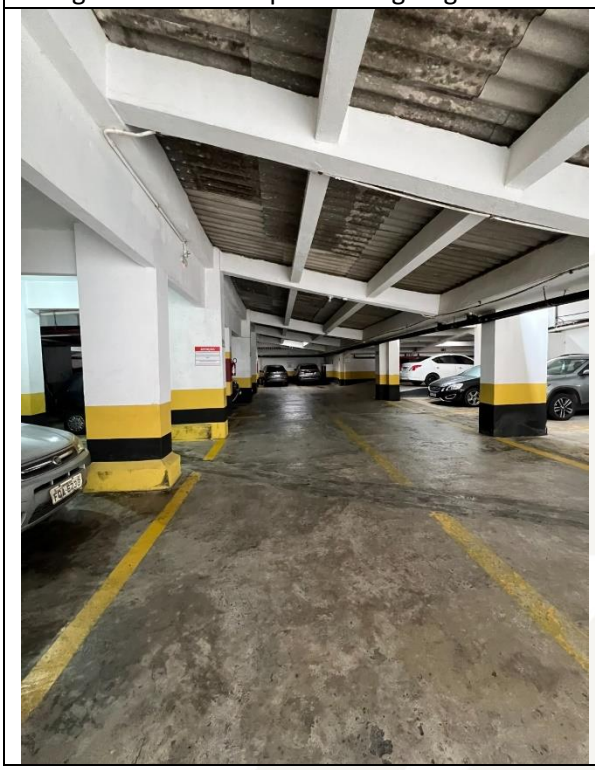
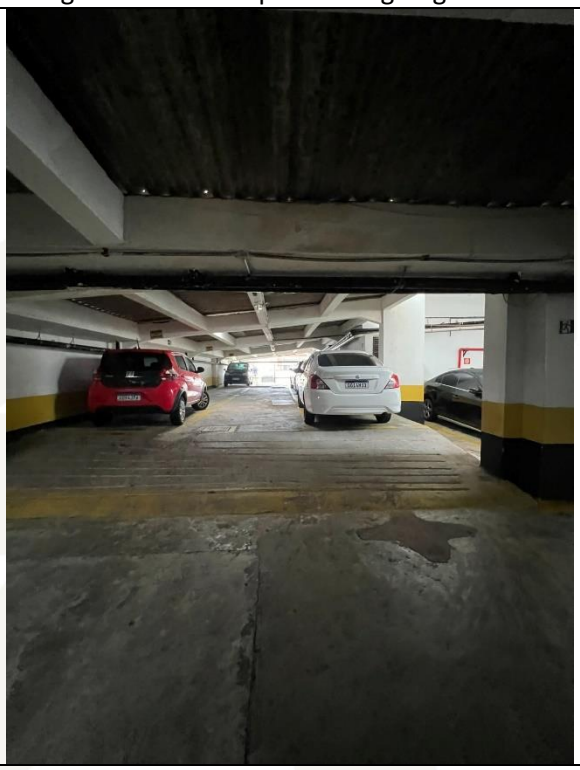
FACHADA

FOTOGRAFIAS 01/04 – FACHADA	
Fotografia 01 – Vista parcial da fachada.	Fotografia 02 – Vista parcial da fachada.
	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

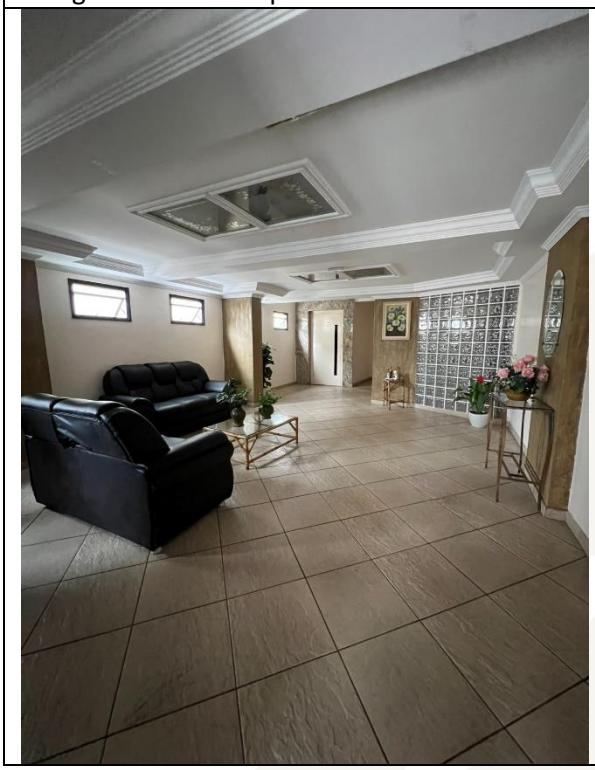
GARAGEM

FOTOGRAFIAS 01/04 – GARAGEM	
Fotografia 01 – Vista parcial da garagem.	Fotografia 02 – Vista parcial da garagem.
	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

HALL DE ENTRADA

FOTOGRAFIAS 01/04 – HAL DE ENTRADA	
Fotografia 01 – Vista parcial do hall de entrada.	Fotografia 02 – Vista parcial do hall de entrada.
	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

4.2. Descrição da unidade

O imóvel objeto da lide é o apartamento nº 44, do bloco B, localizado no 5º pavimento do Condomínio Edifício José Freire Mendes Junior, situado em área urbana na Rua Balneário Camboriú, nº 50, bairro Aviação – Praia Grande/SP.

De acordo com a matrícula nº 84.900 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP, acostada aos autos (fls. 15), o imóvel possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: Apartamento 44, localizado no quarto andar ou quinto pavimento do ***BLOCO B – EDIFICIO JOSÉ FREIRE MENDES JR****, situado na Rua Balneário Camboriú, 50, no Balneário Ipanema Guassu, nesta cidade, com a área útil de 53,87m2, área de comum de 35,45 m2, área total de 89,32 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,849% do todo. "*

Assim, a referida unidade avaliando possui uma área útil interna da unidade de **53,87 m².**

O edifício conta com garagem coletiva, e a unidade com 1 vaga não demarcada.

A seguir podemos observar as disposições dos cômodos através do layout sem escala elaborado por esta signatária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

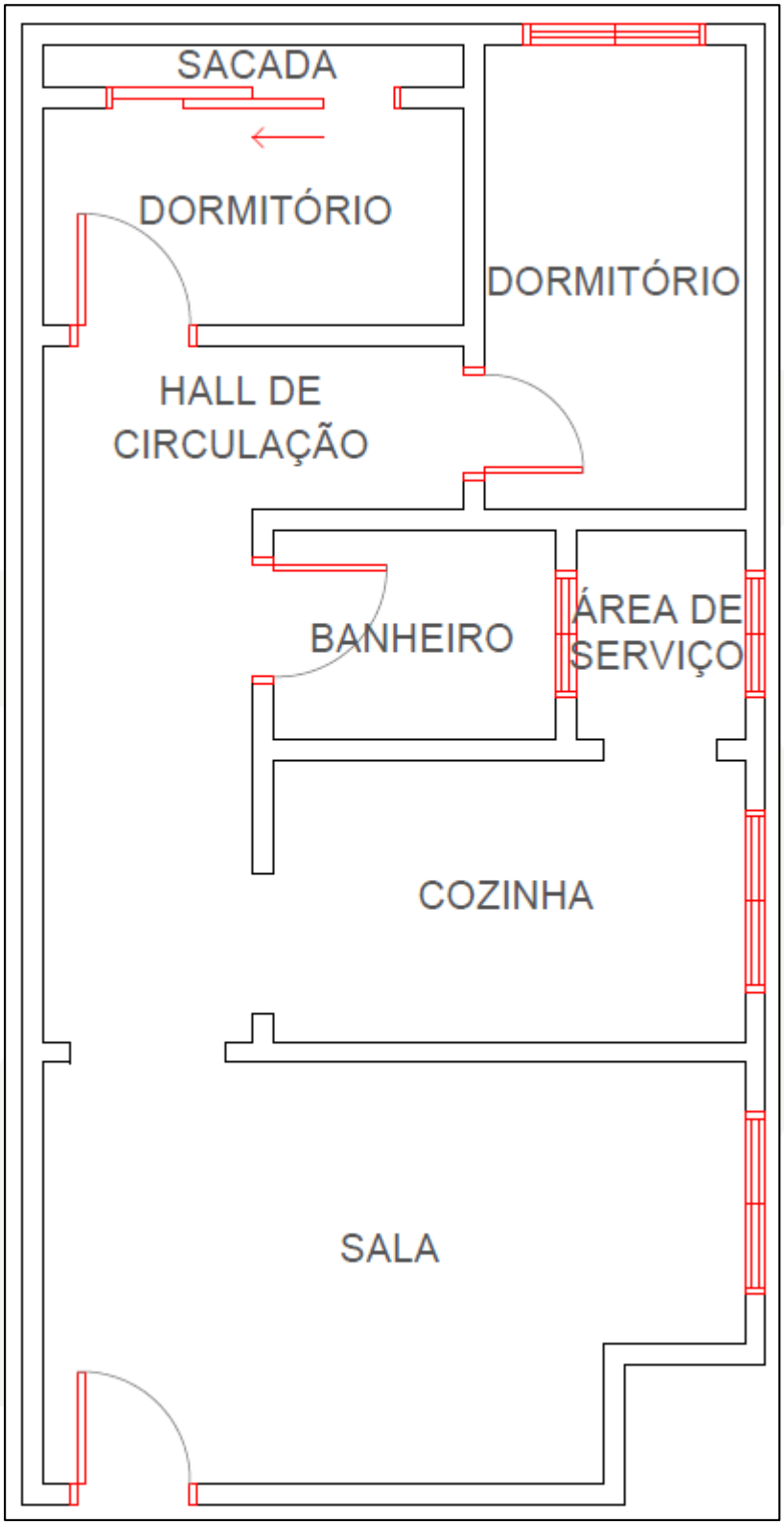
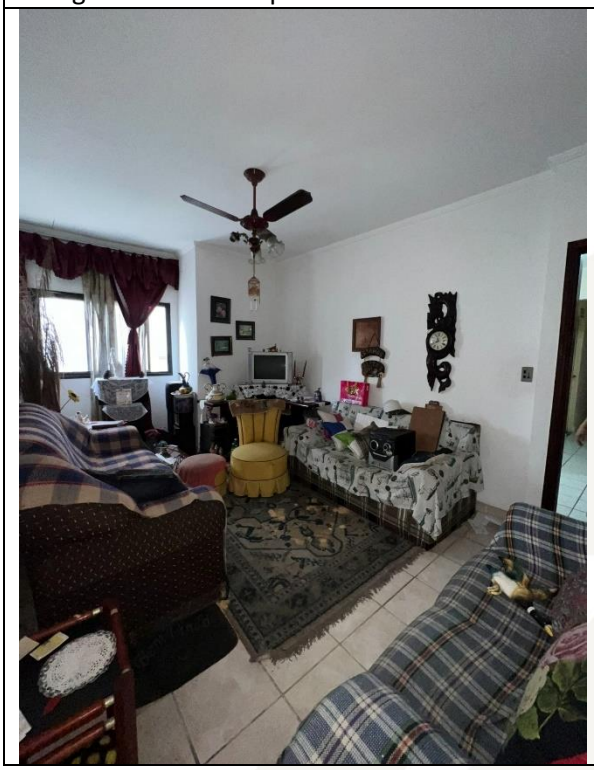
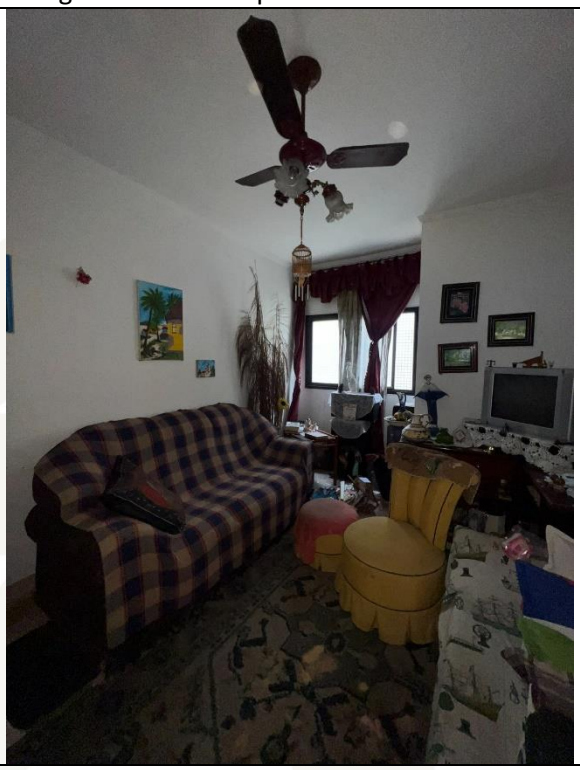


Figura 4: Layout sem escala da disposição dos cômodos do imóvel em questão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

SALA

FOTOGRAFIAS 01/02 - SALA	
Fotografia 01 – Vista parcial da sala.	Fotografia 02 – Vista parcial da sala.
	

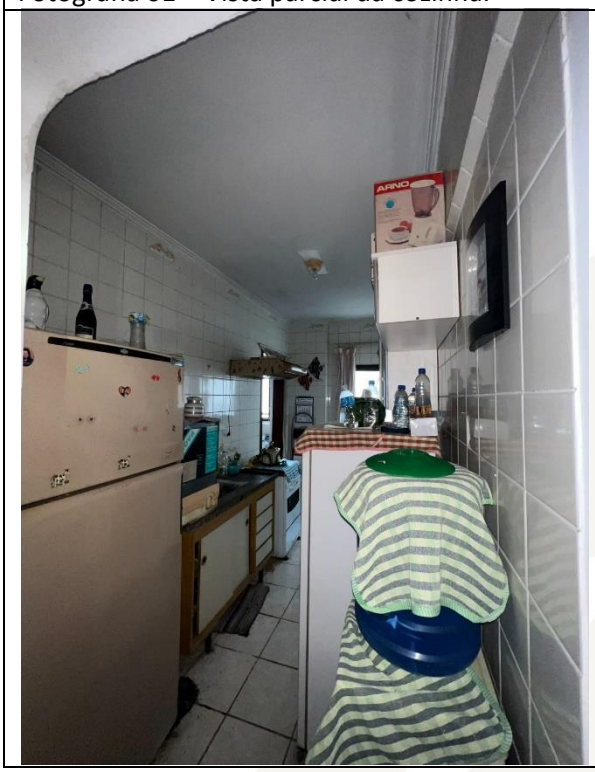
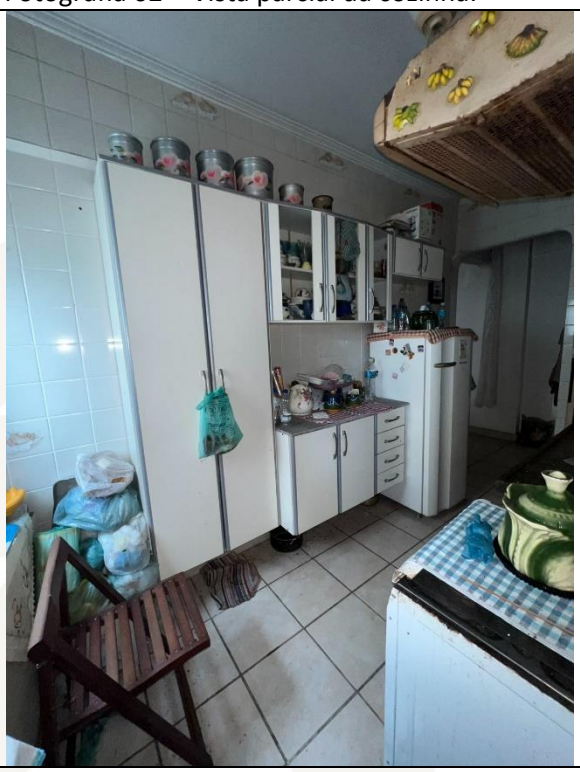
Portanto, a sala é composta por:

LOCAL	MATERIAL
Piso	Revestimento cerâmico
Alvenaria	Acabamento em massa fina e tinta
Laje	Massa fina com tinta
Janela	Vidro/Alumínio
Porta	Madeira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

COZINHA

FOTOGRAFIAS 01/02 - COZINHA	
Fotografia 01 – Vista parcial da cozinha.	Fotografia 02 – Vista parcial da cozinha.
	

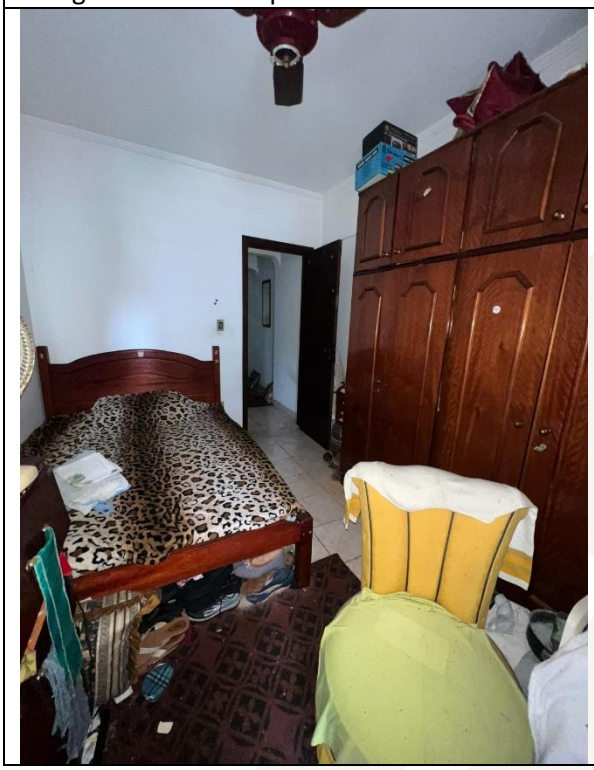
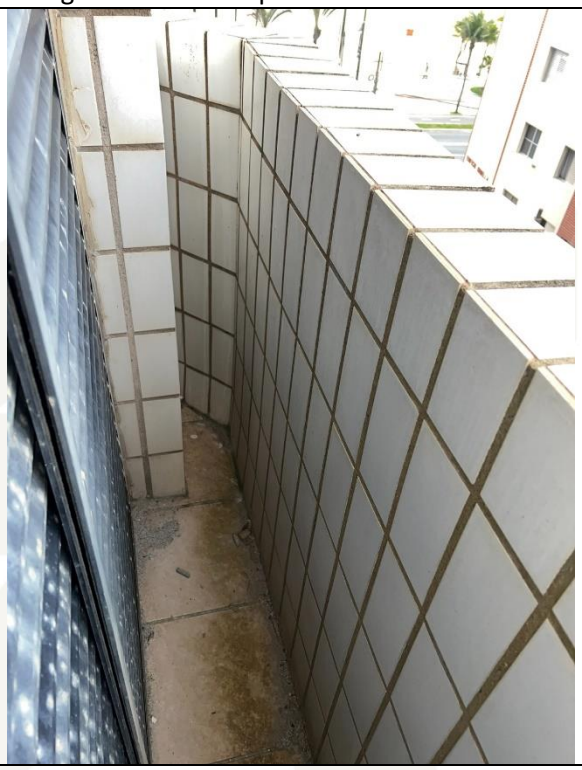
Portanto, a cozinha é composta por:

LOCAL	MATERIAL
Piso	Revestimento cerâmico
Alvenaria	Acabamento em revestimento cerâmico
Laje	Massa fina com tinta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

DORMITÓRIO 1

FOTOGRAFIAS 01/02 – DORMITÓRIO 1	
Fotografia 01 – Vista parcial do dormitório 1.	Fotografia 02 – Vista parcial do dormitório 1.
	

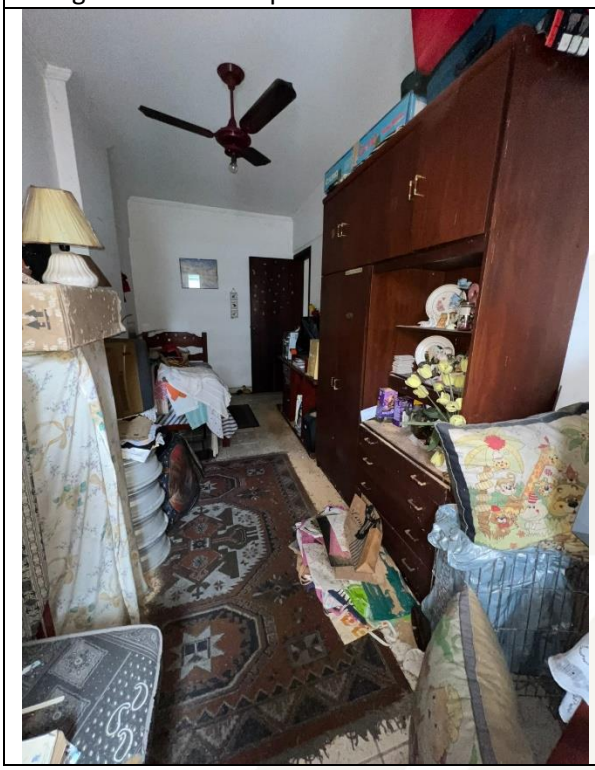
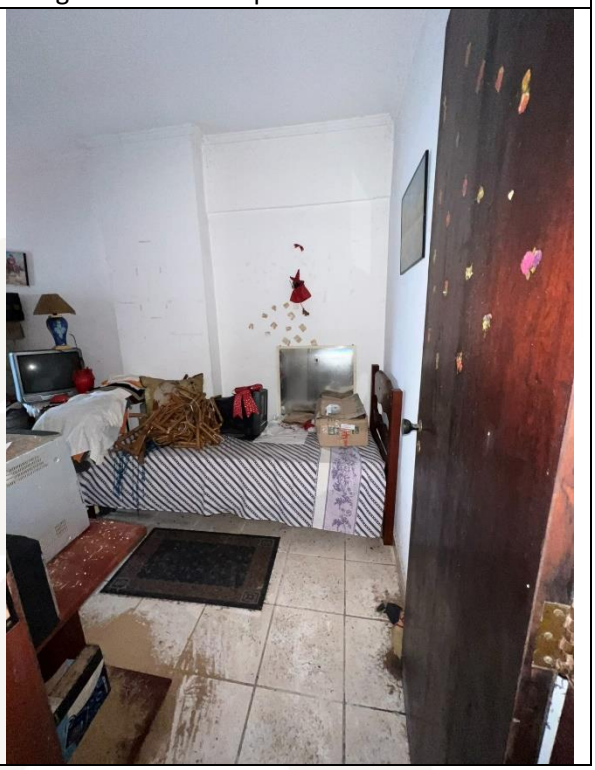
Portanto, o dormitório 1 é composto por:

LOCAL	MATERIAL
Piso	Revestimento cerâmico
Alvenaria	Acabamento em massa fina e tinta
Laje	Acabamento em massa fina e tinta
Porta	Madeira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

DORMITÓRIO 2

FOTOGRAFIAS 01/02 – DORMITÓRIO 2	
Fotografia 01 – Vista parcial do dormitório 2.	Fotografia 02 – Vista parcial do dormitório 2.
	

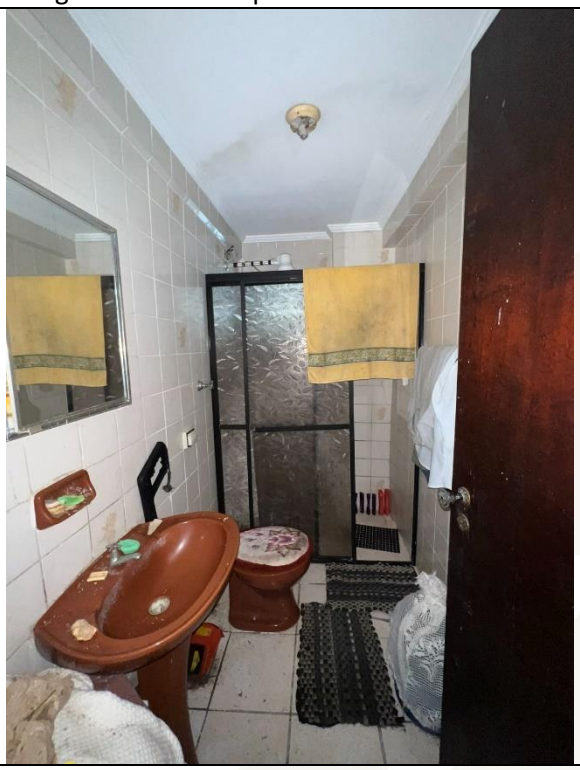
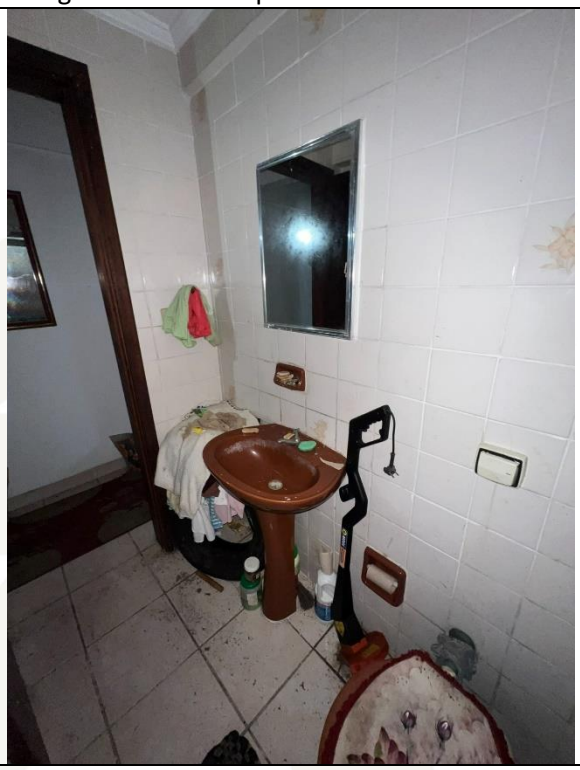
Portanto, o dormitório 2 é composto por:

LOCAL	MATERIAL
Piso	Revestimento cerâmico
Alvenaria	Acabamento em massa fina e tinta
Laje	Acabamento em massa fina e tinta
Janela	Vidro/Alumínio
Porta	Madeira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

BANHEIRO

FOTOGRAFIAS 01/02 – BANHEIRO	
Fotografia 01 – Vista parcial do banheiro.	Fotografia 02 – Vista parcial do banheiro.
	

Portanto, o banheiro é composto por:

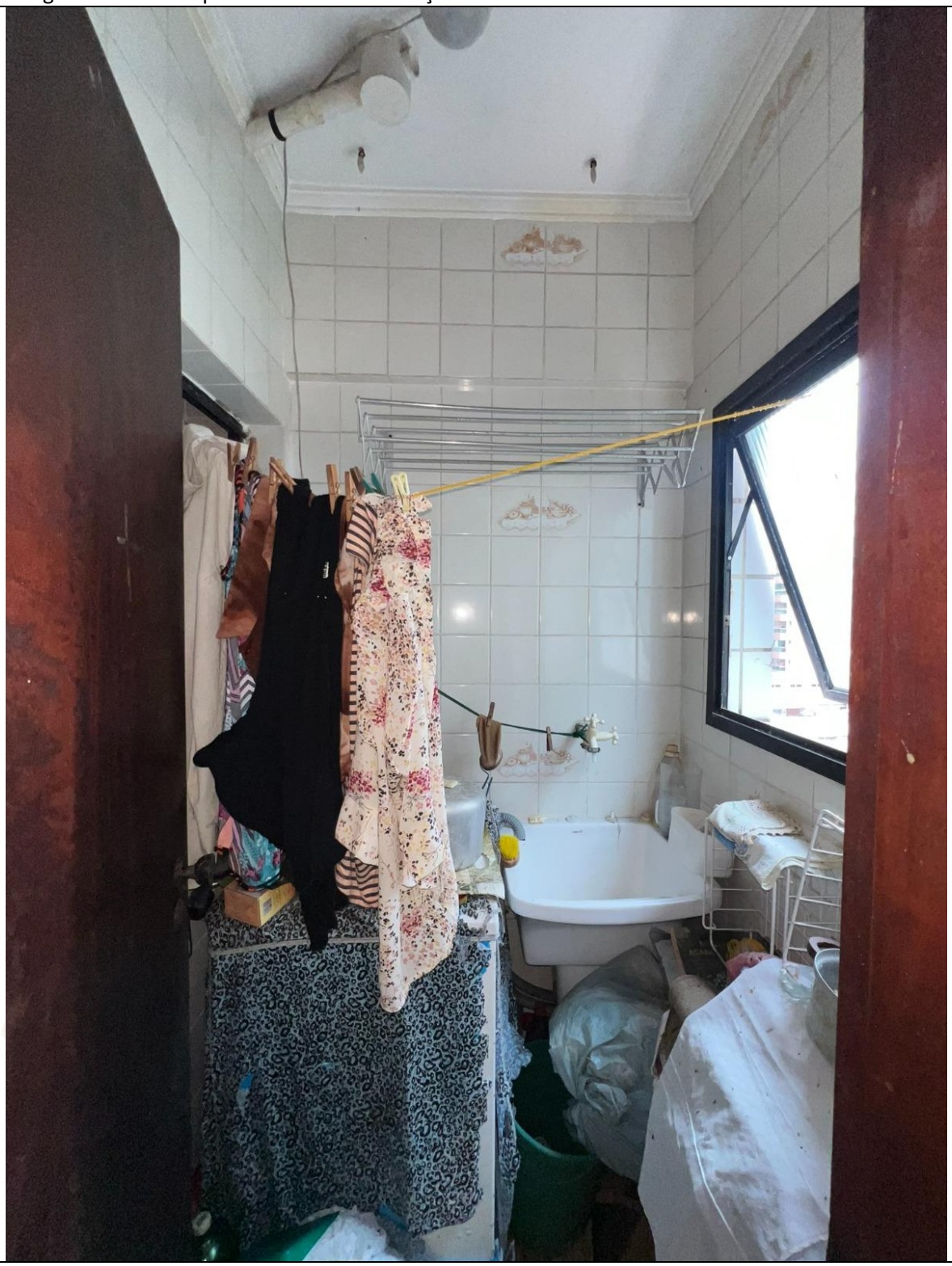
LOCAL	MATERIAL
Piso	Revestimento cerâmico
Alvenaria	Acabamento em revestimento cerâmico
Laje	Acabamento em massa fina e tinta
Janela	Vidro/Alumínio
Porta	Madeira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

ÁREA DE SERVIÇO

FOTOGRAFIA 01 – ÁREA DE SERVIÇO
Fotografia 01 – Vista parcial da área de serviço.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Portanto, a área de serviço é composto por:

LOCAL	MATERIAL
Piso	Revestimento cerâmico
Alvenaria	Acabamento em revestimento cerâmico
Laje	Acabamento em massa fina e tinta
Janela	Alumínio/Vidro
Porta	madeira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

HALL DE CIRCULAÇÃO

FOTOGRAFIA 01 – HALL DE CIRCULAÇÃO
Fotografia 01 – Vista parcial do hall de circulação.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Portanto, o hall de circulação é composto por:

LOCAL	MATERIAL
Piso	Revestimento cerâmico
Alvenaria	Acabamento em massa fina e tinta
Laje	Acabamento em massa fina e tinta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

5. CRITÉRIO E METODOLOGIA

5.1. Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor dos imóveis ora avaliados, a signatária adotou os métodos reconhecidos pela moderna técnica avaliatória, conforme as diretrizes da NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), da ABNT, e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Tais normas estabelecem que a escolha do método deve considerar a natureza do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado, sendo admitidos cinco métodos principais: **comparativo direto de dados de mercado, evolutivo, involutivo, da capitalização da renda e da quantificação do custo**.

No caso em questão, considerando-se as características dos imóveis avaliados tais como localização, tipologia e inserção no perímetro urbano, o método mais adequado é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, amplamente utilizado para bens que possuem amostras semelhantes no mercado imobiliário. Esse método consiste na determinação do valor de um imóvel pela comparação com outros de características equivalentes, considerando o preço de transações efetivas e aplicando fatores de homogeneização que equalizam diferenças entre os elementos pesquisados e o bem avaliando. Entre os fatores ajustados, destacam-se: localização, dimensões, topografia, padrão construtivo, benfeitorias, infraestrutura urbana e estado de conservação.

Assim, o valor unitário básico foi obtido com base no preço médio do metro quadrado dos imóveis comparáveis, devidamente ajustados pelos fatores de valorização ou desvalorização identificados na análise de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

A pesquisa de mercado foi conduzida junto a imobiliárias, anúncios e transações recentes da região, garantindo representatividade e atualidade dos dados. O tratamento e a homogeneização das amostras foram realizados conforme os procedimentos preconizados pelas normas do IBAPE/SP e pela NBR 14.653-2.

O objetivo do presente trabalho é, portanto, apresentar o valor de mercado do imóvel em análise, de forma fundamentada, técnica e imparcial, servindo como subsídio à solução da lide em questão.

6. TRATAMENTO POR FATORES

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à Engenharia de Avaliações, permitindo que um problema complexo seja decomposto em partes menores e analisado de forma independente tais como **problemas de localização, testada, profundidade, padrão construtivo, conservação**, entre outros.

Em síntese, cada um desses parâmetros é ajustado individualmente em relação a uma situação de referência, denominada situação paradigma.

De acordo com as normas do IBAPE/SP e a NBR 14.653-2, os fatores utilizados devem ser indicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, devidamente revisados em intervalos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região geográfica de aplicação.

A norma também admite, de forma alternativa, o uso de fatores de homogeneização obtidos diretamente do mercado, desde que o estudo de origem e fundamentação dos valores adotados seja devidamente anexado ao laudo de avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Entre os fatores aplicados no presente trabalho, destacam-se:

Fator Oferta: Aplicado para compensar a superestimação natural dos valores de oferta decorrente da elasticidade do mercado imobiliário. Adota-se a redução de 10% sobre o valor original anunciado, de modo a aproximar os preços de oferta ao valor real de transação.

Fator Padrão Construtivo (Fpc): Refere-se à função exponencial da proporção entre o padrão construtivo do imóvel avaliando e o dos elementos comparativos, conforme a equação: Fpc = (Fpca / Fpce) ^0,20

Fator de Conservação e Obsolescência (Ffco): Representa a proporção exponencial entre o estado de conservação do avaliando e dos imóveis de comparação, sendo expresso pela equação: Ffco = (Ffcoa / Ffcoe)^0,20

Fator Andar: Considerando a variação de valor conforme o pavimento, adota-se acréscimo de 1% por andar superior e decréscimo de 1% por andar inferior ao nível de referência, conforme análise macro dos dados de mercado.

Fator Índice Fiscal (Fif): Corresponde à função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do avaliando e dos elementos comparativos.

Fator Vagas de Garagem (Fvg): Dada a influência do número de vagas no valor unitário, aplica-se também a função exponencial: Fvg = (Fvga / Fvge)^0,20.

Todos os fatores acima mencionados referem-se à situação paradigma média, sendo considerados não correlacionados, motivo pelo qual os ajustes são realizados de forma somatória ou subtrativa conforme a necessidade de homogeneização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Tipo de imóvel: **padrão simples**;

Idade aparente do edifício: **30 anos**;

Estado de conservação da unidade: **necessitando de reparos simples**.

7. ZONAS DE CARACTERÍSTICAS HOMOGÊNEAS

A norma anteriormente mencionada estabelece a classificação dos bairros da região conforme suas características geoeconômicas e padrões construtivos, distribuindo-os em quatro grupos principais, que abrangem um total de onze zonas distintas.

Essas classificações têm por finalidade permitir ajustes e ponderações no processo avaliativo, de modo a adequar o imóvel avaliando às condições predominantes da região em que se insere, garantindo maior precisão e coerência na determinação de seu valor de mercado.

Durante a vistoria realizada, esta profissional analisou detalhadamente as **características geoeconômicas e o contexto urbano** do entorno, enquadrando o imóvel avaliando no **Grupo II**, correspondente à **3ª Zona – Edificações de Apartamentos Residenciais e de Comércios**, conforme os critérios estabelecidos na referida Norma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

GRUPO	ZONA	Fatores e Ajustes							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade									
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		Fr	**Pmi**	**Pma**	**"f"**	**"p"**	**Ce**	**Ca**	**(m²)**	**(m²)**	
I	**1ª Zona** Residencial Horizontal Simples	**10**	**20**	**30**	**0,10**	**0,20**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**240,00**	**120 a 400**	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	**10**	**25**	**40**	**0,10**	**0,25**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**280,00**	**150 a 800**	
II	**3ª Zona** Incorporações Residenciais e de Comércio	**12 mínimo**	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		**1,10**	Não se aplica dentro do intervalo	**480,00 mínimos**	**(1)**	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m² até um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas
III	**4ª Zona** Comércios e Serviços	**6**	**30**	**50**	**0,10**	**0,20**	**1,10**	Não se aplica dentro do intervalo	**400,00**	**200 a 800**	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**200,00**	**200 a 4500**	Para terrenos com área fora do intervalo definido, estudar a influência da área

Tabela 1: Acima temos as características para a 4ª zona, de acordo com o IBAPE/2011.

A 3 º zona Prédios de comércios e serviços, dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

8. VERIFICAÇÃO DO GRAU DE AJUSTAMENTO

O grau de ajustamento do tratamento é verificado conforme os critérios estabelecidos na Tabela 4 da NBR 14.653-2, que classifica o resultado do tratamento em Grau I, Grau II ou Grau III, de acordo com o nível de conformidade com os requisitos da norma.

A obtenção de graus mais elevados está diretamente relacionada à qualidade, consistência e representatividade da amostra de dados utilizada, bem como ao rigor aplicado no processo de homogeneização e análise dos elementos comparativos.

A atribuição do grau considera o atendimento total ou parcial dos requisitos normativos, especialmente aqueles de maior relevância técnica, como adequação da amostra, homogeneização dos dados, coerência das variáveis adotadas e precisão estatística.

Assim, mesmo quando parte dos requisitos é atendida de forma satisfatória, a ausência de conformidade integral em itens essenciais impede a obtenção de graus mais elevados de ajustamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

8.1. Grau de Precisão

A normalização técnica estabelece que a precisão dos resultados deve ser aferida a partir da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, conforme critérios descritos na Tabela 6 da NBR 14.653-2.

Tal intervalo de confiança, aplicável a amostras de dados, é determinado com base na **função densidade t-Student**, que permite estimar a dispersão dos resultados em relação à média amostral.

Os valores de t correspondentes a diferentes níveis de significância encontram-se tabelados na própria norma, sendo dependentes do grau de liberdade da amostra e do nível de confiança adotado este, por sua vez, definido de acordo com o grau de fundamentação pretendido no trabalho avaliativo.

Assim, uma vez determinada a estatística t-Student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), o **intervalo de confiança** é calculado pela seguinte expressão:

$$\mathbf{X - (S \cdot t)/\sqrt{n} \leq \mu \leq X + (S \cdot t)/\sqrt{n}}$$

Sendo:

- **X** = centróide amostral;
- **S** = desvio-padrão da amostra;
- **t** = valor da estatística t-Student para 20% e grau de liberdade definido;
- **n** = número de elementos da amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

8.2. Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor das benfeitorias avaliadas, esta Perita adotou o consagrado Método Ross/Heidecke, fundamentado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos / IBAPE-SP – 2006".

O referido estudo tem por objetivo fornecer parâmetros técnicos e econômicos para o cálculo do valor de venda de edificações na região da Baixada Santista, considerando as peculiaridades construtivas, urbanas e mercadológicas locais.

A metodologia adota o valor das benfeitorias com base em critérios que envolvem a idade aparente, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB), obtidos de fontes técnicas reconhecidas, tais como o SINDUSCON-SP (índice H82N).

Dessa forma, o valor das construções é determinado de maneira coerente, rastreável e compatível com as práticas de mercado, atendendo aos princípios de fundamentação técnica e transparência previstos pelas normas do IBAPE/SP e pela NBR 14.653-2.

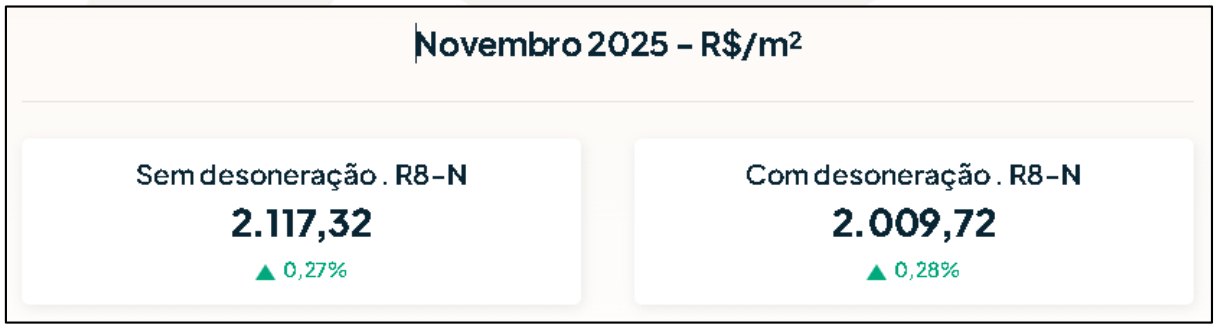


Figura 5:Valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil – em setembro de 2025.

Referência extraída do site: https://sindusconsp.com.br/cub/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

O valor usado pela Perita nesse estudo, é de R$ 2.063,52 (dois mil, sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos) valor do custo unitário básico médio.

Os principais fatores aplicáveis à avaliação de benfeitorias em imóveis urbanos são a idade aparente e a depreciação, considerando que esses parâmetros incidem exclusivamente sobre a parcela do capital investido na edificação.

O método Ross/Heidecke, amplamente reconhecido e utilizado na engenharia de avaliações, é o mais adequado **para residências e edificações de pequeno e médio porte**, por permitir a quantificação do valor da benfeitoria com base na idade aparente, grau de obsolescência, estado de conservação e padrão construtivo e de acabamento da edificação analisada.

Para a apuração do valor de uma benfeitoria, inicialmente se define o padrão construtivo da edificação, de modo a determinar o valor unitário básico correspondente, respeitando os intervalos de variação previstos para cada tipo de padrão.

Esse valor unitário está vinculado ao **índice R8N**, que representa o custo por metro quadrado da construção de acordo com o padrão de acabamento.

Uma vez definido o padrão construtivo, aplica-se o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC), a fim de contemplar a depreciação natural decorrente do envelhecimento da edificação, conforme a expressão:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

FOC = R + K × (1 - R)

Onde:

- **R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;
- **K** = coeficiente Ross/Heidecke, obtido a partir da relação percentual entre a idade da edificação (Ie) e sua vida referencial (Ir), considerando também o estado de conservação aferido em vistoria.

Após a obtenção do FOC, o valor da benfeitoria (Vb) é calculado pela seguinte fórmula:

Vb = Área (m²) × R8N × Valor Unitário × FOC

Sendo:

- **Vb** = Valor da benfeitoria (R$);
- **Área** = área total construída (m²);
- **R8N** = índice do padrão construtivo (R$/m²);
- **Valor Unitário** = coeficiente correspondente ao padrão construtivo;
- **FOC** = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

Os custos de construção são estimados com base no Custo Unitário Básico (CUB), acrescido dos valores referentes a fundações especiais, elevadores, taxa de administração de obra, lucro e remuneração da construtora, refletindo assim o custo real de reposição da benfeitoria no mercado imobiliário regional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada no 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 da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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	72,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado 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 no telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2: Tabela Estado de Conservação - Valores de edificações de imóveis urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

Idade em % da vida referencial	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,069	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,078
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,235	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,188	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,118	0,114	0,104	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela 3: Tabela de coeficiente de Ross - Heideck - Valores de edificações de imóveis urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Classe	Grupo	Padrão		Intervalo de valores		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- Residencial	1- Casa	1.1.1- Padrão Econômico		Abaixo de **0,55**		
		1.1.2- Padrão Simples		0,56	**0,65**	0,74
		1.1.3- Padrão Médio		0,75	**0,93**	1,11
		1.1.4- Padrão Superior		1,12	**1,13**	1,14
		1.1.5- Padrão Fino		1,15	**1,47**	1,79
		1.1.6- Padrão Luxo		Acima de **1,80**		
	2- Sobreposta	1.2.1- Padrão Médio		0,88	**0,98**	1,08
		1.2.2- Padrão Superior		1,09	**1,32**	1,55
		1.2.3- Padrão Fino		Acima de **1,56**		
	3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico		Abaixo de **0,64**		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,65	**0,69**	0,73
			Com elevador	Abaixo de **0,90**		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de **0,74**		
			Com elevador	0,91	**1,08**	1,25
		1.3.4- Padrão Superior		1,26	**1,28**	1,30
		1.3.5- Padrão Fino		1,31	**1,66**	2,01
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de **2,02**		
2- Comercial - Serviço - Industrial	1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico		Acima de **0,59**		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,60	**0,66**	0,72
			Com elevador	Abaixo de **0,98**		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de **0,73**		
			Com elevador	0,99	**1,09**	1,19
		2.1.4- Padrão Superior		1,20	**1,21**	1,22
		2.1.5- Padrão Fino		Acima de **1,23**		
	2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico		Abaixo de **0,37**		
		2.2.2- Padrão Simples		0,38	**0,43**	0,48
		2.2.3- Padrão Médio		0,49	**0,88**	1,27
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de **1,28**		

Tabela 4: Tabela de valores unitários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencia "Ir" (anos)	Valor Residual "R" (%)
Residencial	Casa	Econômico	**70**	20
		Simples	**70**	20
		Médio	**70**	20
		Superior	**70**	20
		Fino	**60**	20
		Luxo	**60**	20
	Sobreposta	Médio	**70**	20
		Superior	**70**	20
		Fino	**60**	20
	Apartamento	Econômico	**60**	20
		Simples	**60**	20
		Médio	**60**	20
		Superior	**60**	20
		Fino	**50**	20
		Luxo	**50**	20
Comercial	Escritório	Econômico	**70**	20
		Simples	**70**	20
		Médio	**60**	20
		Superior	**60**	20
		Fino	**50**	20
	Galpões	Rústico	**60**	20
		Simples	**60**	20
		Médio	**80**	20
		Superior	**80**	20

Tabela 5: Tabela de vida referencial (Ir) e o valor residual (r) para as tipologias deste estudo - Valores de edificações de imóveis urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

9. AVALIAÇÃO

9.1. Obtenção do valor metro quadrado do terreno

Pesquisa de Campo

Nesta etapa do trabalho, foram realizadas pesquisas de mercado abrangendo diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, com o objetivo de coletar elementos comparativos de ofertas e transações efetivas. Buscou-se priorizar imóveis que apresentassem características semelhantes ao avaliando, situados preferencialmente na mesma região geoeconômica, de forma a garantir uma amostragem representativa, coerente e isenta de vieses.

Considerando que, inicialmente, não se conheciam com precisão as variáveis predominantes na formação do preço na localidade do avaliando, procedeu-se à análise detalhada dos elementos amostrais, contemplando não apenas suas áreas, mas também o padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, localização e demais atributos relevantes ao mercado imobiliário.

Como resultado dessa pesquisa e triagem técnica, foram selecionadas seis (06) amostras válidas, as quais foram posteriormente submetidas ao Tratamento por Fatores, conforme metodologia descrita na NBR 14.653-2 e práticas consagradas de engenharia de avaliações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

10. AMOSTRAS

AMOSTRA 01

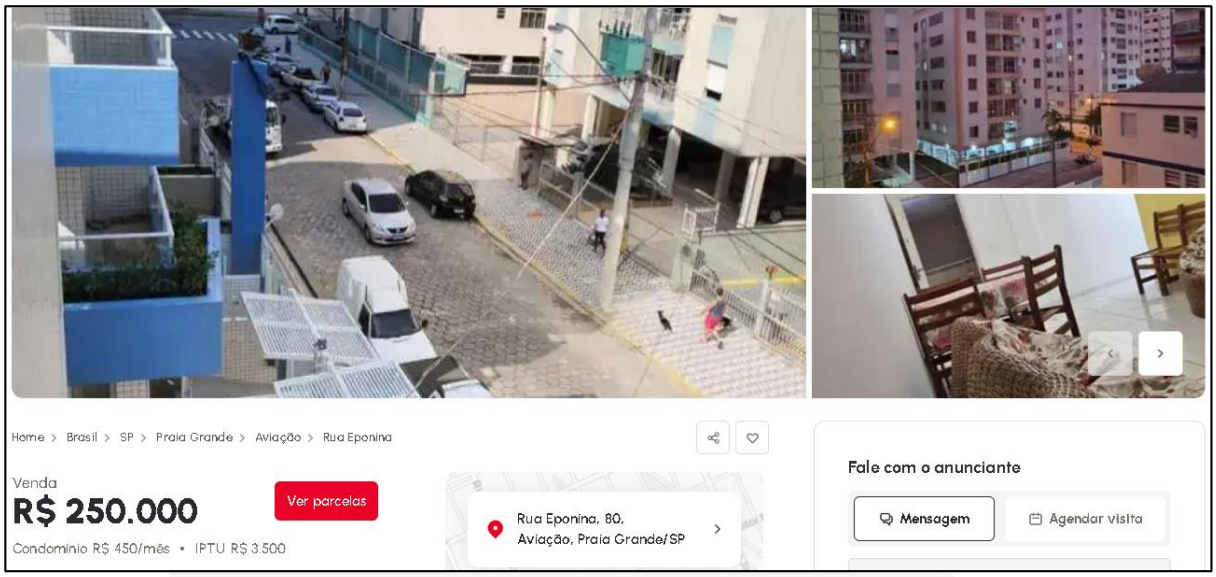


Figura 6: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

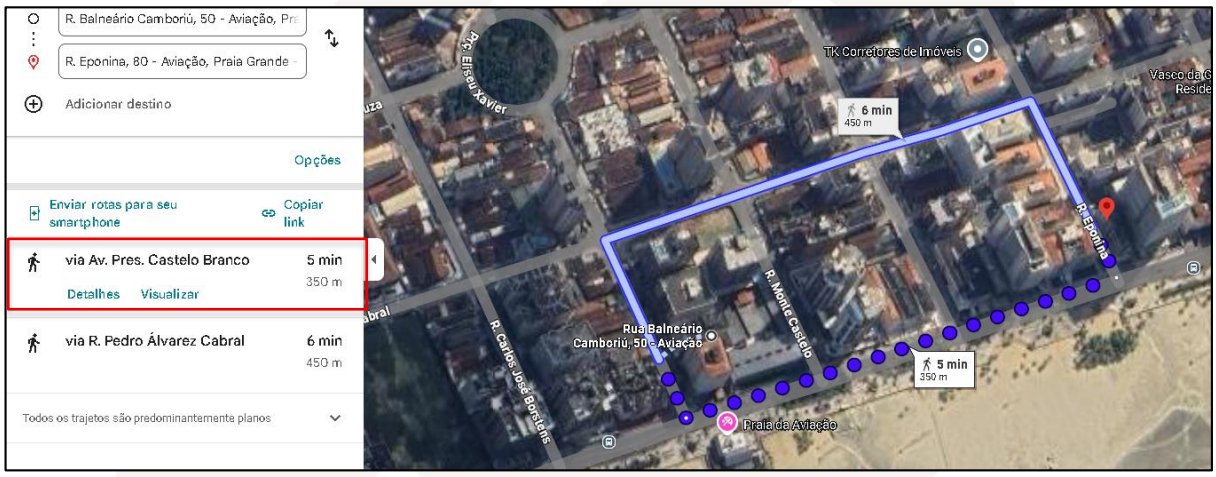


Figura 7: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

ELEMENTO 01	
Endereço: Rua Eponina, 80	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Praia Grande	**Informante**: J Feitosa Imóveis **Data**: dezembro/2025
Bairro: Aviação	**Telefone:** (11) 4203-1271
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 50 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de quartos: 2	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: terceiro andar	**Sistema de lazer:** 0
Quantidade de banheiros:1	**Site:**https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-104m2-RS250000/id-26289184/
Quantidade de vagas: 2 vagas coletivas	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 350 metros

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 50 m²
Idade: 40 anos
Classe de Conservação: E
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,3512
R: 20
FOC: 0,441
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R$ 2.063,52

Valor da construção: R$ 49.136,21 (quarenta e nove mil, cento e trinta e seis reais e vinte e um centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 3.517,28 (três mil, quinhentos e dezessete reais e vinte e oito centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 02

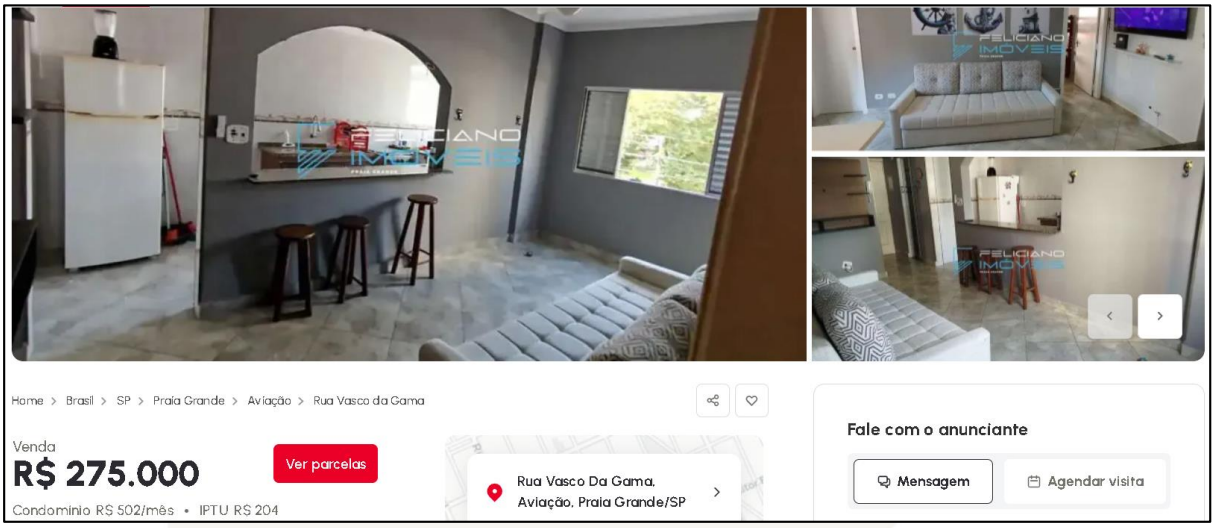


Figura 8: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

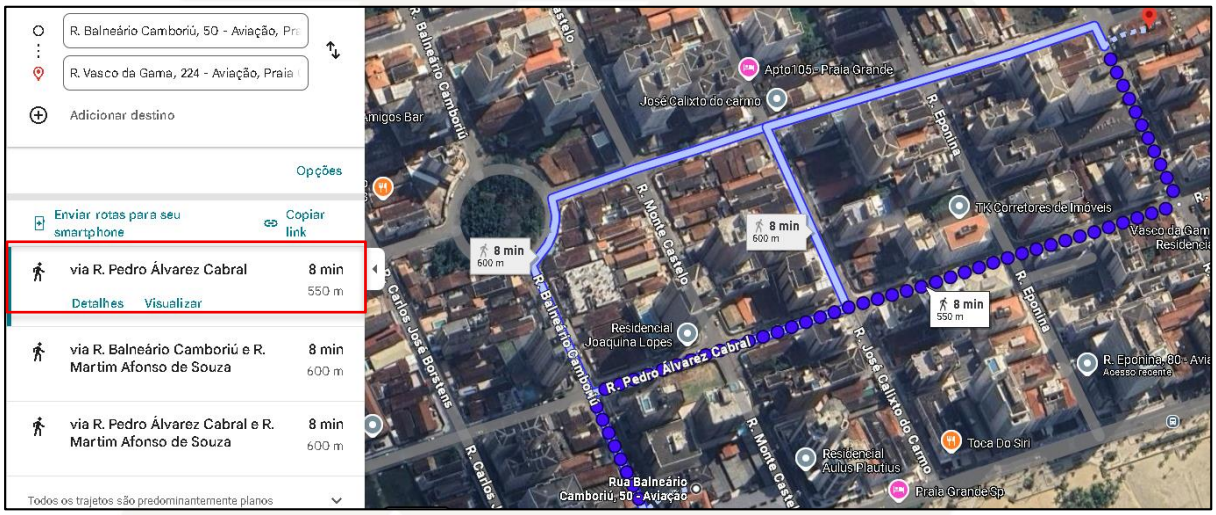


Figura 9: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

ELEMENTO 02	
Endereço: Rua Vasco da Gama, 224	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Praia Grande	**Informante**: Feliciano Imóveis Praia Grande **Data**: dezembro/2025
Bairro: Aviação	**Telefone:** (13) 99157-5904
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 50 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de quartos: 2	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: terceiro andar	**Sistema de lazer:** 1
Quantidade de banheiros:1	**Site:**https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-50m2-RS275000/id-32891708/
Quantidade de vagas: 2 vagas coletivas	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 550 metros

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 50 m²
Idade: 25 anos
Classe de Conservação: E
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,6848
R:20
FOC: 0,708
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R$ 2.063,52

Valor da construção: R$ 78.874,67 (setenta e oito mil reais, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 3.372,51(três mil, trezentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 03

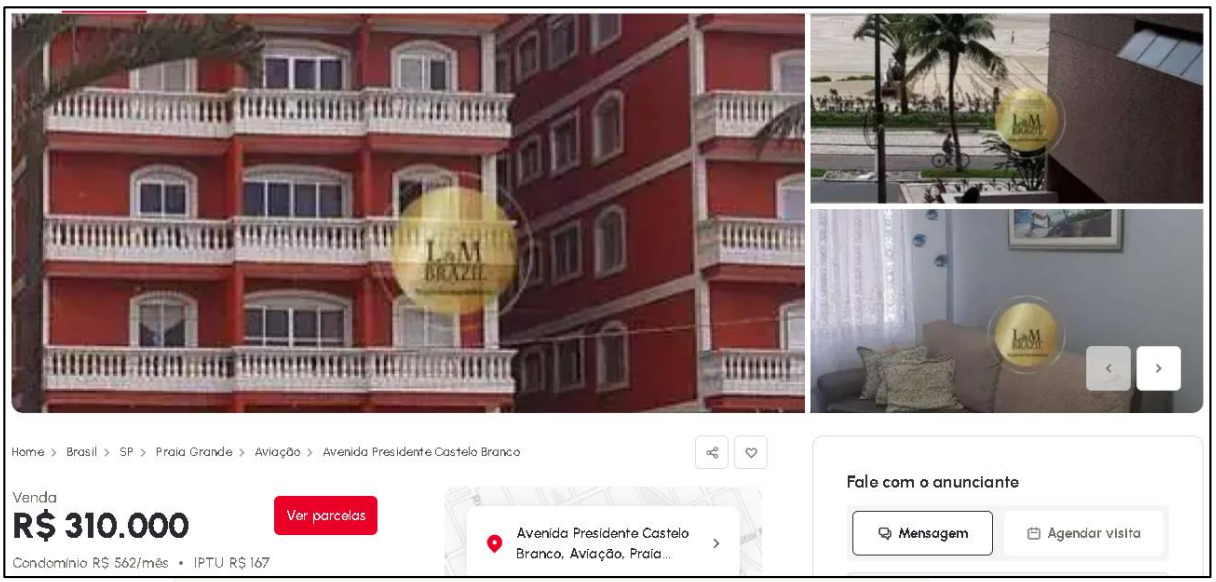


Figura 10: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.



Figura 11: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

ELEMENTO 03	
Endereço: Av. Pres. Castelo Branco, 4634	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Praia Grande	**Informante**: L&M Brazil Negócios Imobiliários LTDA **Data**: dezembro/2025
Bairro: Aviação	**Telefone:** (11) 3977-0511
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 55 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de quartos: 2	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: segundo andar	**Sistema de lazer:** 1
Quantidade de banheiros: 1	**Site:**https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-RS310000/id-33862196/
Quantidade de vagas: 1 vagas coletivas	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 500 metros

BENFEITORIAS
Padrão:Médio
Área: 55 m²
Idade: 40 anos
Classe de Conservação: e
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,5867
R: 20
FOC: 0,629
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R$ 2.063,52

Valor da construção: R$ 77.142,60(setenta e sete mil, cento e quarenta e dois reais e sessenta centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 3.670,13(três mil, seiscentos e setenta reais e treze centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 04



Figura 12: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

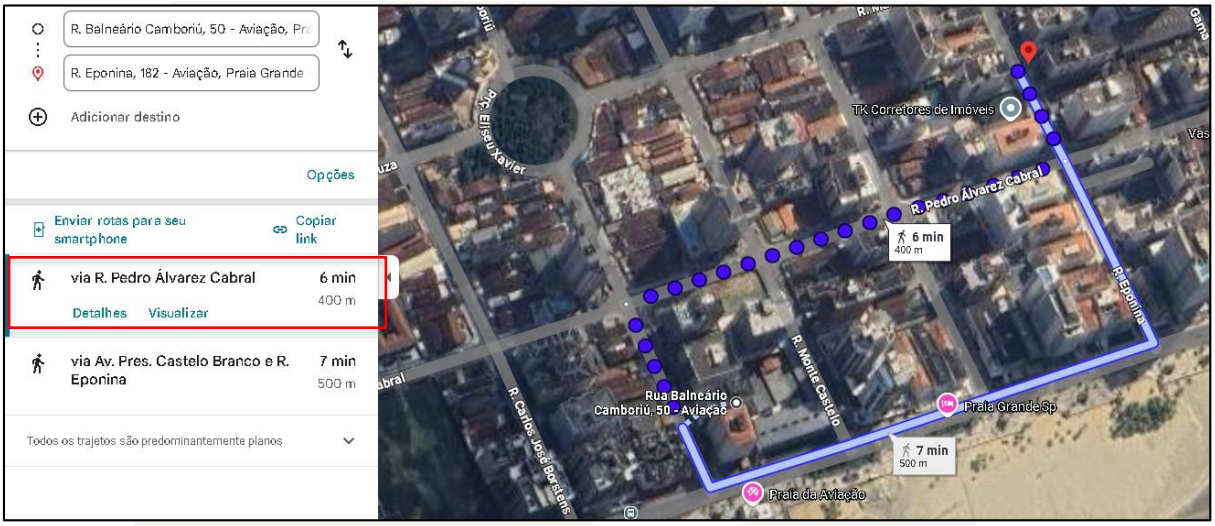


Figura 13: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

ELEMENTO 04	
Endereço: Rua Eponina, 182	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Praia Grande	**Informante**: Marta Corretora de Imóveis **Data**: dezembro/2025
Bairro: Aviação	**Telefone:** (11) 2262-9988
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 44 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de quartos: 2	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: primeiro andar	**Sistema de lazer: 0**
Quantidade de banheiros: 1	**Site:**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-44-metros-2-quartos-1-vaga-praia-da-3009031366.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=11
Quantidade de vagas: 1 vagas coletivas	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 500 metros

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 44 m²
Idade: 25 anos
Classe de Conservação: D
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,7686
R: 20
FOC: 0,775
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R$ 2.063,52

Valor da construção: R$ 75.938,55(setenta e cinco mil, novecentos e trinta e oito reais e cinquenta e cinco centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 5.432,19(cinco mil, quatrocentos e trinta e dois reais e dezenove centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 05

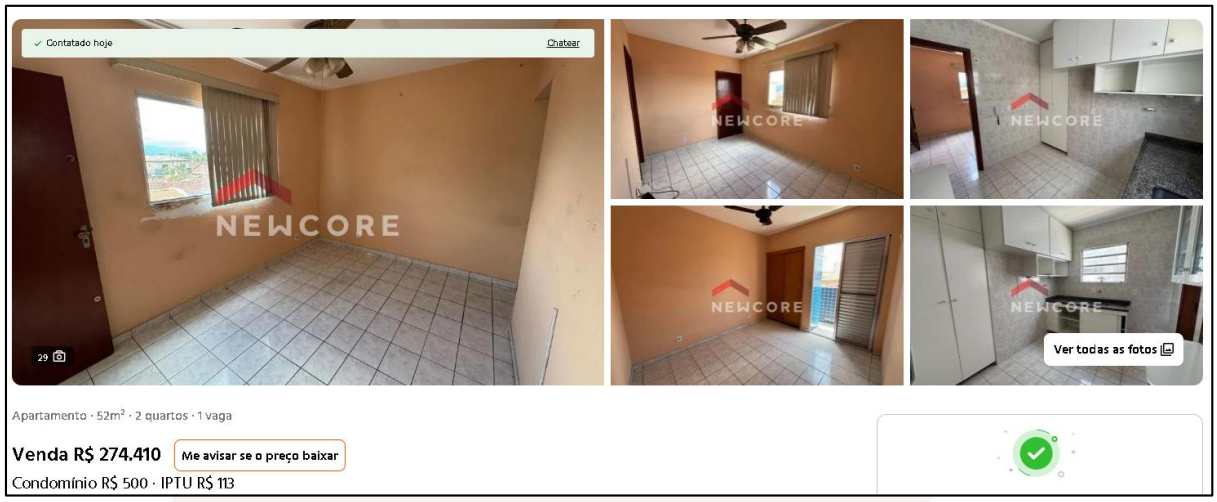


Figura 14: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

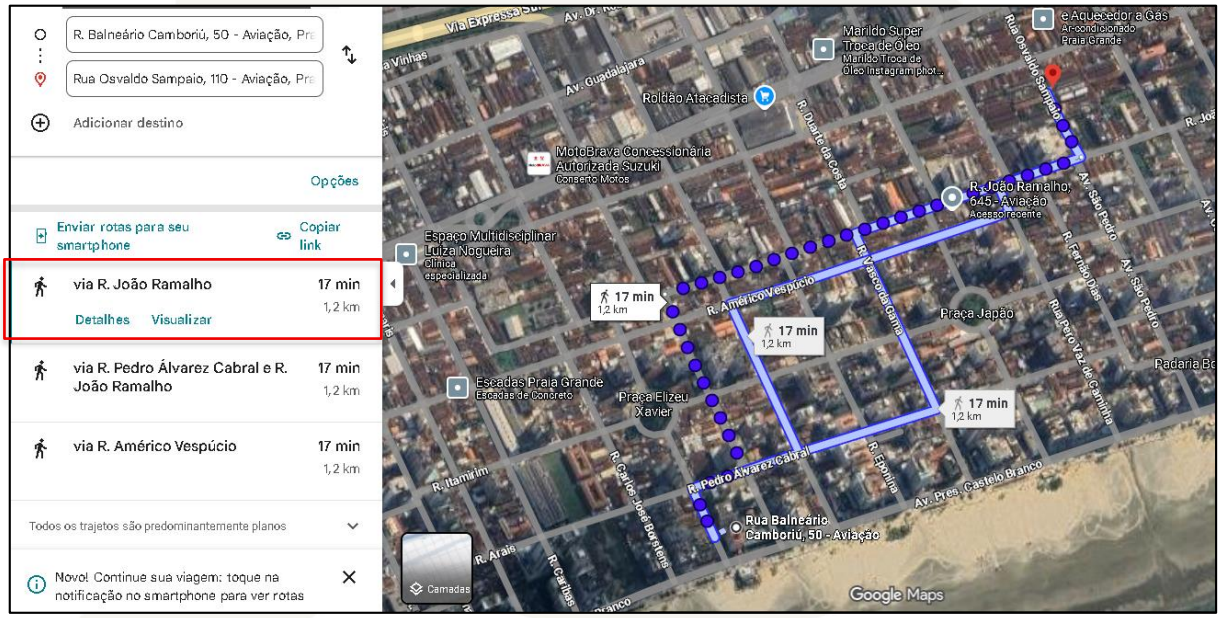


Figura 15: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

ELEMENTO 05	
Endereço: Rua Osvaldo Sampaio, 110	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Praia Grande	**Informante**: Newcore **Data**: dezembro/2025
Bairro: Aviação	**Telefone:** (11) 4580-4274
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 52 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de quartos: 2	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: segundo andar	**Sistema de lazer: 2**
Quantidade de banheiros: 1	**Site:**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-osvaldo-sampaio-aviacao-praia-3006970682.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=15
Quantidade de vagas: 1 vagas coletivas	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 1200 metros

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 52 m²
Idade: 15 anos
Classe de Conservação: D
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,8088
R: 20
FOC: 0,807
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R$ 2.063,52

Valor da construção: R$ 93.525,67(noventa e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais e sessenta e sete centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 274.410,00 (duzentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e dez reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 2.950,83 (dois mil, novecentos e cinquenta reais e oitenta e três centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

CKF® engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 06



Figura 16: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

ELEMENTO 06	
Endereço: Rua Balneário Camboriú, 50	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Praia Grande	**Informante**: Newcore **Data**: dezembro/2025
Bairro: Aviação	**Telefone:** (11) 4580-4274
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 54 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de quartos: 2	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: quarto andar	**Sistema de lazer: 0**
Quantidade de banheiros: 1	**Site:**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-balneario-camboriu-aviacao-3009686052.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=2&n_pos=20
Quantidade de vagas: 1 vagas coletivas	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** mesmo edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

BENFEITORIAS
Padrão: Simples
Área: 54 m²
Idade: 30 anos
Classe de Conservação: D
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,5744
R: 20
FOC: 0,620
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R$ 2.063,52

Valor da construção: R$ 74.555,82 (setenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 314.350,00 (trezentos e quatorze mil, trezentos e cinquenta reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 3.858,50(três mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

11. FATORES HOMOGENEIZANTES

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- Fator Oferta: foi aplicada, para elementos em oferta, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal Fator encontra justificativa na prática profissional.

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO
1	R$ 982,72m²
2	R$ 1.557,49m²
3	R$ 1.402,59m²
4	R$ 1.726,90m²
5	R$ 1.798,57m²
6	R$ 1.380,66 m²

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO TERRENO
1	R$ 3.517,28m²
2	R$ 3.372,51m²
3	R$ 3.670,13m²
4	R$ 5.432,19m²
5	R$ 2.950,83m²
6	R$ 3.858,50m²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R$ 982,72m²	1,00	0,00	0,00	R$ 982,72m²
2	R$ 1.557,49m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.557,49m²
3	R$ 1.402,59m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.402,59m²
4	R$ 1.726,90m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.726,90m²
5	R$ 1.798,57m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.798,57m²
6	R$ 1.380,66 m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.380,66 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

- **Fator Conservação e Obsolescência**: Calculado conforme descrito no item tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO	FATOR CONSERVAÇÃO E OBSOLESCÊNCIA			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R$ 982,72m²	1,13	126,77	0,13	R$ 1.109,49m²
2	R$ 1.557,49m²	1,13	203,49	0,13	R$ 1.780,98m²
3	R$ 1.402,59m²	1,13	180,93	0,13	R$ 1.583,52m²
4	R$ 1.726,90m²	1,33	563,47	0,33	R$ 2.290,37m²
5	R$ 1.798,57m²	1,33	586,85	0,33	R$ 2.385,42m²
6	R$ 1.380,66 m²	1,33	450,49	0,33	R$ 1.831,16m²

- **Fator Andar**: Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO	FATOR ANDAR			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R$ 982,72m²	0,94	-54,95	0,06	R$ 927,78m²
2	R$ 1.557,49m²	0,94	-88,20	0,06	R$ 1.489,29m²
3	R$ 1.402,59m²	0,87	-181,56	0,13	R$ 1.221,03m²
4	R$ 1.726,90m²	0,76	-418,15	0,24	R$ 1.308,74m²
5	R$ 1.798,57m²	0,87	-232,82	0,13	R$ 1.565,75m²
6	R$ 1.380,66 m²	1,00	0,00	156,03	R$ 1.380,66m²

- **Fator Banheiro ou quarto**: Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO	FATOR BANHEIRO			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R$ 982,72m²	1,00	0,00	0,00	R$ 982,72m²
2	R$ 1.557,49m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.557,49m²
3	R$ 1.402,59m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.402,59m²
4	R$ 1.726,90m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.726,90m²
5	R$ 1.798,57m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.798,57m²
6	R$ 1.380,66 m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.380,66 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

- **Fator Índice Fiscal**: Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R$ 3.517,28m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.517,28m²
2	R$ 3.372,51m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.372,51m²
3	R$ 3.670,13m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.670,13m²
4	R$ 5.432,19m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.432,19m²
5	R$ 2.950,83m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.950,83m²
6	R$ 3.858,50m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.858,50m²

- **Fator Vagas de garagem**: Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	FATOR VAGAS DE GARAGEM			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R$ 3.517,28m²	1,07	0,07	246,20	R$ 3.763,48/m²
2	R$ 3.372,51m²	1,07	0,07	236,07	R$ 3.608,58/m²
3	R$ 3.670,13m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.670,13m²
4	R$ 5.432,19m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.432,19m²
5	R$ 2.950,83m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.950,83m²
6	R$ 3.858,50m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.858,50m²

✓ Todas as amostras são válidas para o mês de dezembro de 2025

✓ Grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder a combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de vende de lotas na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Combinações Construção: Fator padrão construtivo, fator conservação, fator andar e fator banheiros/quarto.

Combinações Terreno

Fator índice fiscal e fator vagas de garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Para cada combinação supra, fez- se o cálculo do valor médio, do desvio padrão, do coeficiente de variação (CV), como mostra a tabela a seguir:

AMOSTRA	COMBINAÇÃO
1	R$ 4.517,96m²
2	R$ 4.968,82m²
3	R$ 5.073,81m²
4	R$ 7.195,42m²
5	R$ 4.837,81m²
6	R$ 5.351,79m²
MÉDIA	**R$5.324,28m²**

Após as iterações de praxe, elencou a jurisperita como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela, na qual forneceu um valor unitário **de R$ 5.324,28(cinco mil, trezentos e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos) conforme destaque em vermelho na tabela.** Porém, como a amostra 4 demonstrou uma discrepância a mesma será retirada e refeita as aferições sobre a média.

AMOSTRA	COMBINAÇÃO
1	R$ 4.517,96m²
2	R$ 4.968,82m²
3	R$ 5.073,81m²
4	R$ 4.837,81m²
5	R$ 5.351,79m²
MÉDIA	**R$4.950,06m²**

Valor Médio saneado ou unitário proposto para imóvel comercial com vaga de garagem localizada na aviação em Praia Grande é de:

Q= R$ 4.950,06

(Quatro mil, novecentos e cinquenta reais e seis centavos)

Dezembro de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

12. VALOR DA UNIDADE RESIDENCIAL

Com fulcro no valor unitário da unidade comercial calculado, pode-se calcular o valor total de venda do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
ÁREA ÚTIL PRIVATIVA DO IMOVEL AVALIANDO	53,87 m²
VU HOMOGENEIZADO	R$ 4.950,06
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ANDAR	4º andar
VAGAS DE GARAGEM	01 vaga rotativa
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 266.658,54**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avaliando, no importe de:

VI = R$ 266.658,54(duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos)
Dezembro de 2025

13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO MODELO

O valor unitário corrigido foi homogeneizado pelos fatores especificados anteriormente, para a então obtenção dos parâmetros que definem o grau de precisão e fundamentação do modelo, detendo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO Tratamento por Fatores					
ITEM	Descrição	GRAU			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
				SOMA	9

Graus	GRAU				
	III	II	I		
Pontos mínimos	10	6	4		
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II

Abaixo será apresentado o cálculo do intervalo de confiança de 80% conforme exigência da NBR 14653, para avaliações. Deste cálculo obtém-se o **Grau de Precisão** do trabalho, e podemos afirmar com 80% de certeza que o Valor encontrado para o imóvel segue os padrões estruturais do Mercado e, portanto, pertence ao esperado no momento da sua comercialização.

Para o cálculo, utiliza-se o conceito de Intervalo, ou seja, todo valor estimado tem uma parcela de erro, e este erro, é exatamente a parte que acrescida e subtraída do valor pontual estabelecendo os limites do intervalo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Sendo:

- **Intervalo crítico =** obtido pelo grau de liberdade (amostra – 1) no eixo x da tabela de student, e eixo y respectivo ao intervalo de confiança de 80 %, ou seja, 0,80.

Sendo assim, cruzando os dados na tabela de referência, o valor obtido para o intervalo crítico é de 1,533, conforme identificado abaixo:

	Nível de confiança, c	0,50	0,80	0,90	0,95	0,98	0,99
	Monocaudal, α	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005
g.l.	Bicaudal, α	0,50	0,20	0,10	0,05	0,02	0,01
1		1,000	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657
2		0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3		0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841
4		0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604
5		0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6		0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7		0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8		0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9		0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10		0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169
11		0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106
12		0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055
13		0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14		0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15		0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947
16		0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17		0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18		0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878
19		0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20		0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845
21		0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22		0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23		0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24		0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25		0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26		0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779
27		0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28		0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763

Desvio padrão =calculado nas amostras contidas na matriz de dados.

Deste modo, desvio padrão = 274,35

- Tamanho da amostra = 05 dados.

$$Erro = \frac{(1{,}533 * 274{,}35)}{\sqrt{5}} = 188{,}08$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

Com o erro, adotamos os valores máximos e mínimos da amostra, sendo:

Valor Máximo = Média amostral saneada + erro:

Valor máximo = R$ 4.950,06+ R$ 188,08 = R$ 5.138,14

Valor Mínimo = Média amostral saneada - erro:

Valor mínimo = R$ 4.950,06 - R$ 188,08 = R$ 4.761,98

Após a realização dos cálculos supracitados, podemos obter o grau de precisão do modelo amostral, sendo obtido através da seguinte expressão:

$$Precisão = \frac{(valor\ máximo - valor\ mínimo)}{média} * 100$$

$$Precisão = \frac{(5.138,14 - 4.761,98)}{4.950,06} * 100 = 7,59\%$$

Sendo assim, conforme Tabela 5 da NBR 14.653-2 podemos identificar a precisão do modelo, sendo:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Precisão = III, pois 7,59 % < 30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.

14. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 57 (cinquenta e sete) folhas, todas em seu anverso, seguinte esta última datada e assinada para todos os fins de direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos que se tornarem necessários.

Praia Grande, 29 de dezembro de 2025.

CAMILA KARINA FERNANDES
Engenheira Civil – Perita Judicial
CREA nº 507049520657

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 15:49 , sob o número WPGE25702725573
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012094-26.2019.8.26.0477 e código t4umpFtf.