2025

Laudo técnico judicial

1027895-76.2023.8.26.0562
5º Vara Cível
Santos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos

Processo: 1027895-76.2023.8.26.0562

CAMILA KARINA FERNANDES, Perita Judicial, devidamente habilitada e honrada com a sua nomeação para atuar na ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **BANCO BRADESCO S/A**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação da unidade 42, situada na Avenida Ana Costa, nº361 - Gonzaga – Santos/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Santos
Av. Senador Feijó, 686
Conjunto 904 - Sala 08
Vila Mathias, Santos/SP
(13) 3513-1382
contato@ckfengenharia.com.br

@ckfengenharia
www.ckfengenharia.com.br

Praia Grande
Avenida Presidente
Kennedy, 306 - Boqueirão,
Praia Grande
(13) 3491-2270
atendimento@ckfengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

2. VISTORIA 5

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS 7

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 8

4.1. **Descrição do Edifício** 8

4.2. Descrição da unidade 12

5. CRITÉRIO E METODOLOGIA 22

5.1. Método Comparativo 22

6. TRATAMENTO POR FATORES 24

7. ZONAS DE CARACTERÍSTICAS HOMOGÊNEAS 26

8. VERIFICAÇÃO DO GRAU DE AJUSTAMENTO 28

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 54

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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado atual para um imóvel comercial, identificado como unidade 42, situado na Avenida Ana Costa, nº361 - Gonzaga – Santos/SP, matriculado sob o Nº 17.722 do Registro de Imóveis de Santos/SP.

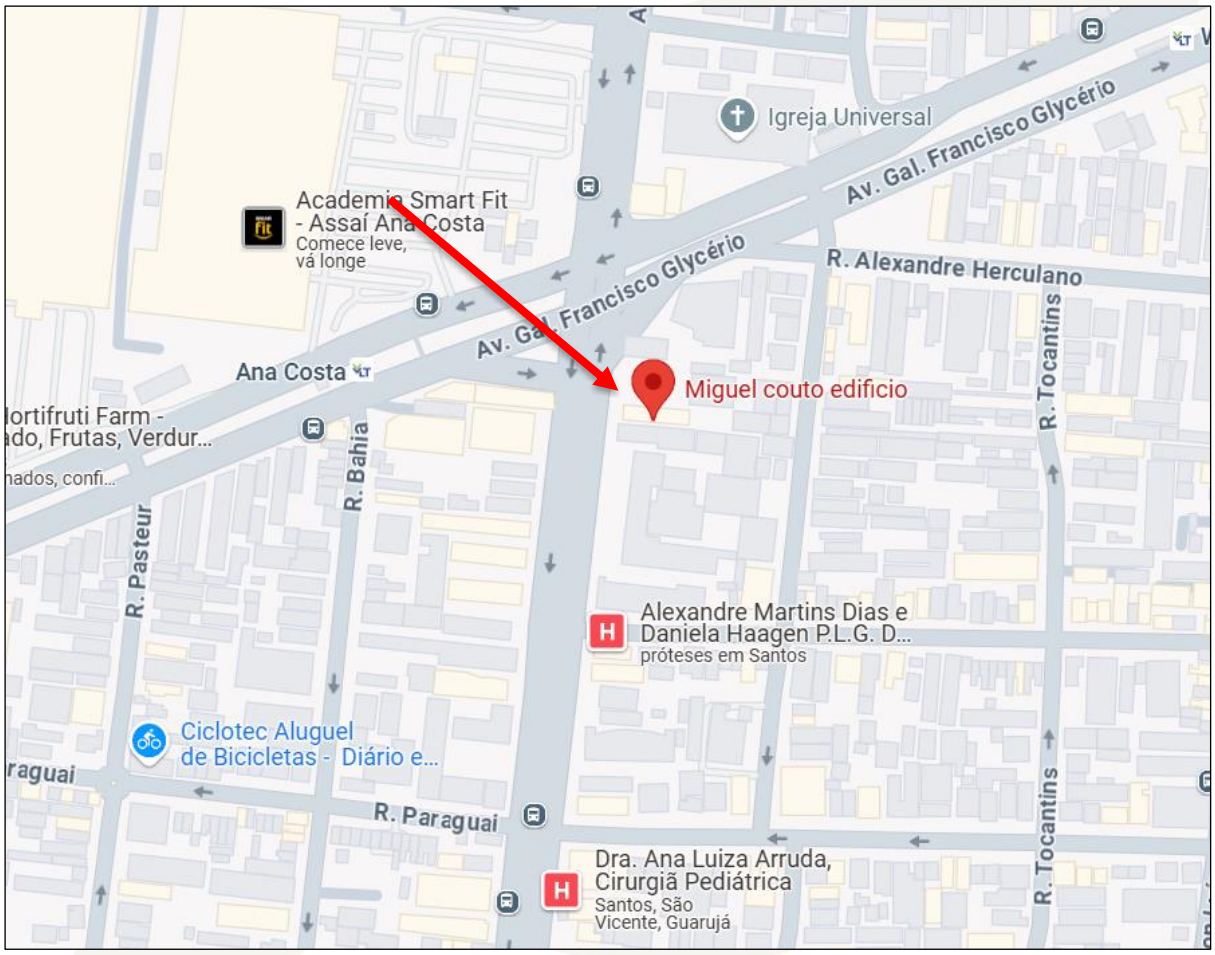


Figura 1: Na figura acima, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel, onde se insere o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

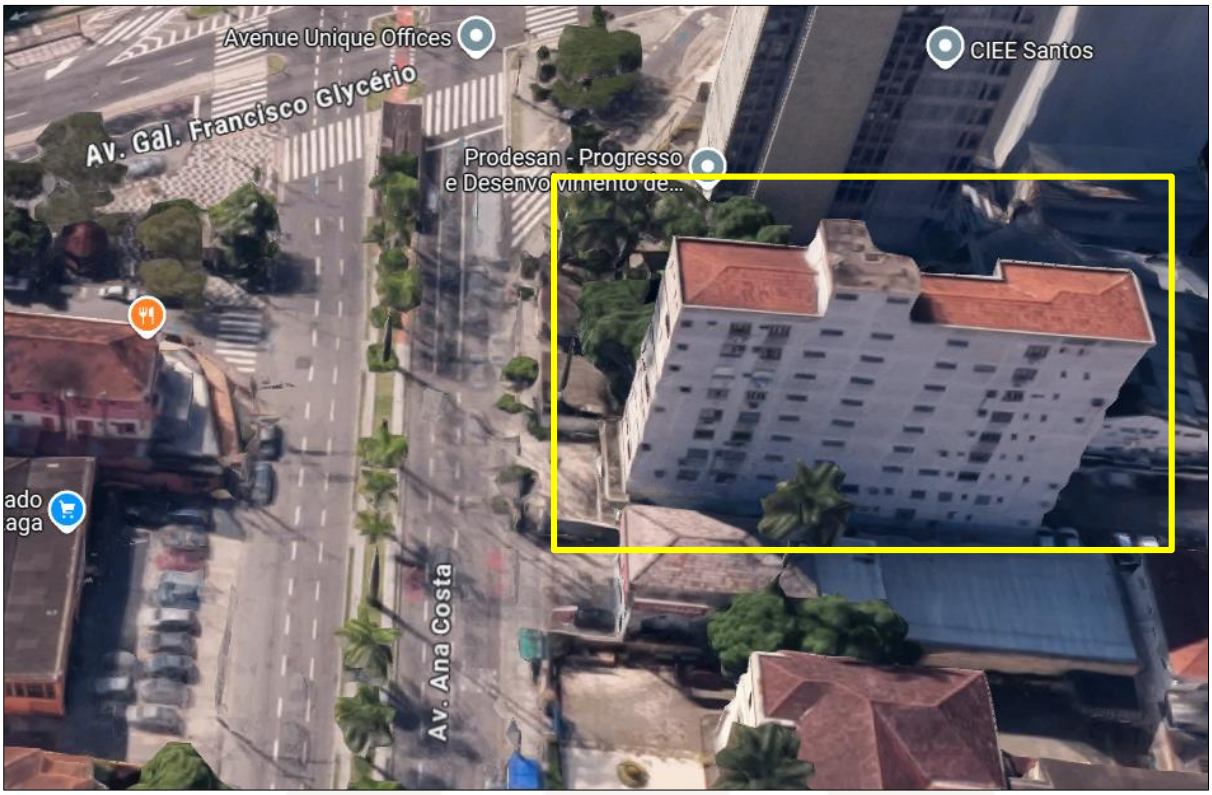


Figura 2: Acima podemos observar vista via satélite, retirada do Google Maps onde é possível identificar o edifício onde está localizado o imóvel em questão.

2. VISTORIA

Inicialmente destaca-se que a signatária procedeu até o endereço do imóvel, com agendamento antecedente, deferido através de peticionamento eletrônico. **A vistoria foi realizada em 07 de julho de 2025 – 11:30.**

Na data e horário previamente agendados para a realização da perícia judicial, esta signatária compareceu ao imóvel objeto da presente demanda. Ao chegar ao local, constatou-se a ausência das partes envolvidas no processo, não havendo qualquer representante presente para acompanhar a vistoria.

A entrada no condomínio foi autorizada pelo porteiro, que permitiu o acesso desta perita até a unidade em questão. Ao tocar a campainha, fui atendida por duas ocupantes do imóvel, que se identificaram como atuais inquilinas,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

informando que o bem foi recentemente locado para fins comerciais, mais especificamente para funcionamento de uma contabilidade.

Ambas demonstraram surpresa ao serem informadas da existência do processo judicial, bem como do pedido de penhora sobre o imóvel. No entanto, foram extremamente respeitosas, educadas e colaborativas, autorizando, de forma voluntária, o acesso desta profissional ao interior da unidade.

A autorização foi concedida após a apresentação, por esta signatária, dos documentos oficiais que comprovaram a existência do processo e o deferimento da perícia pelo juízo.

Ressalta-se que a vistoria foi conduzida com o máximo de respeito e cautela, tendo sido realizado apenas o necessário para cumprimento do objeto pericial, evitando qualquer interferência nas atividades comerciais ou perturbação às ocupantes.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação do seu “correto” valor.

Desta foram, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

Santos
Av. Senador Feijó, 686
Conjunto 904 - Sala 08
Vila Mathias, Santos/SP
(13) 3513-1382
contato@ckfengenharia.com.br

@ckfengenharia
www.ckfengenharia.com.br

Praia Grande
Avenida Presidente
Kennedy, 306 - Boqueirão,
Praia Grande
(13) 3491-2270
atendimento@ckfengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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 predominante do comércio da cidade de Santos.

Fotografia 01 – 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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ,* foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Comercial Miguel Couto o qual possui frente para a Avenida Ana Costa – nº 361 – Gonzaga – Santos.

O imóvel objeto da presente perícia está localizado em edifício de uso comercial, o qual dispõe de portaria física com funcionamento em horário determinado, não sendo um sistema de portaria 24 horas. O controle de acesso ao prédio é realizado por meio de catraca eletrônica localizada no pavimento térreo, com a presença de recepcionista/porteiro durante o expediente.

O edifício é composto por dois elevadores de uso comum e uma escada de circulação vertical, atendendo aos pavimentos superiores.

Não há garagem ou estacionamento destinado aos condôminos, sendo o acesso de veículos restrito à área externa do prédio. Em frente à edificação, existem de duas a três vagas destinadas a operações de carga e descarga, com tempo de permanência restrito, conforme sinalização existente no local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

FACHADA E PASSEIO

A fachada do imóvel é composta por acabamento em revestimento cerâmico.

E o passeio do imóvel é composto por revestimento e vaga de embarque e desembarque.

Fotografia 02 – Vista parcial da fachada do residencial.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

RECEPÇÃO

A recepção do imóvel possuir portaria com horário fixado de atendimento. É composta por piso em revestimento, alvenarias com acabamento parte em massa fina e tinta e laje com acabamento em forro de gesso.

Fotografia 02 – Vista parcial da recepção do residencial comercial.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

ELEVADORES

O residencial é composto por dois elevadores.

FOTOGRAFIA 03– ELEVADORES
Fotografia 03 – Vista parcial dos elevadores



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

4.2. Descrição da unidade

O imóvel objeto da lide, trata-se da unidade nº 42, localizado no 4° pavimento do Condomínio Miguel Couto, situado em área urbana, à Avenida Ana Costa, nº 361– Gonzaga – Santos/SP, o qual de acordo com a matrícula nº 17.722, do Cartório de Registro de Imóveis de Santos, acostada aos autos, fls. 211/216, possui a seguinte descrição perimétrica:

"O CONJUNTO nº42, localizado no 4º pavimento do Edifício Miguel Couto, situado à Avenida Ana Costa, nº 359 e 361, contendo: vestíbulo, duas salas, compartimentos de Wc, com área construída total incluída a participação das áreas comuns, de 59,22 mts2..."

Assim, a referida unidade avaliando, possui uma área total construída de 59,22m².

A unidade possui:

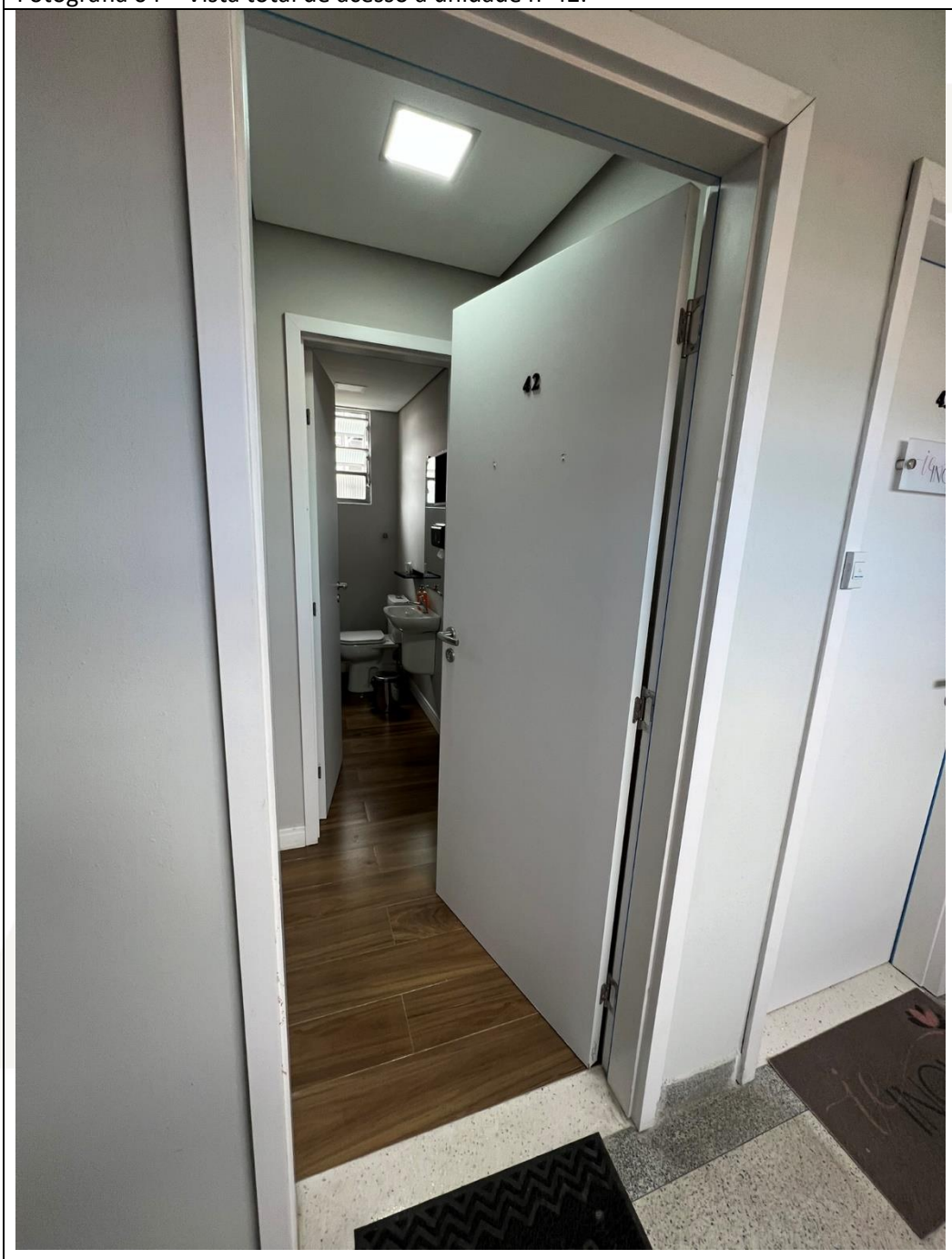
- ✓ Três salas individuais;
- ✓ Dois banheiros;
- ✓ Copa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

FOTOGRAFIAS DA UNIDADE Nº42

Fotografia 04 – Vista total de acesso a unidade nº42.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

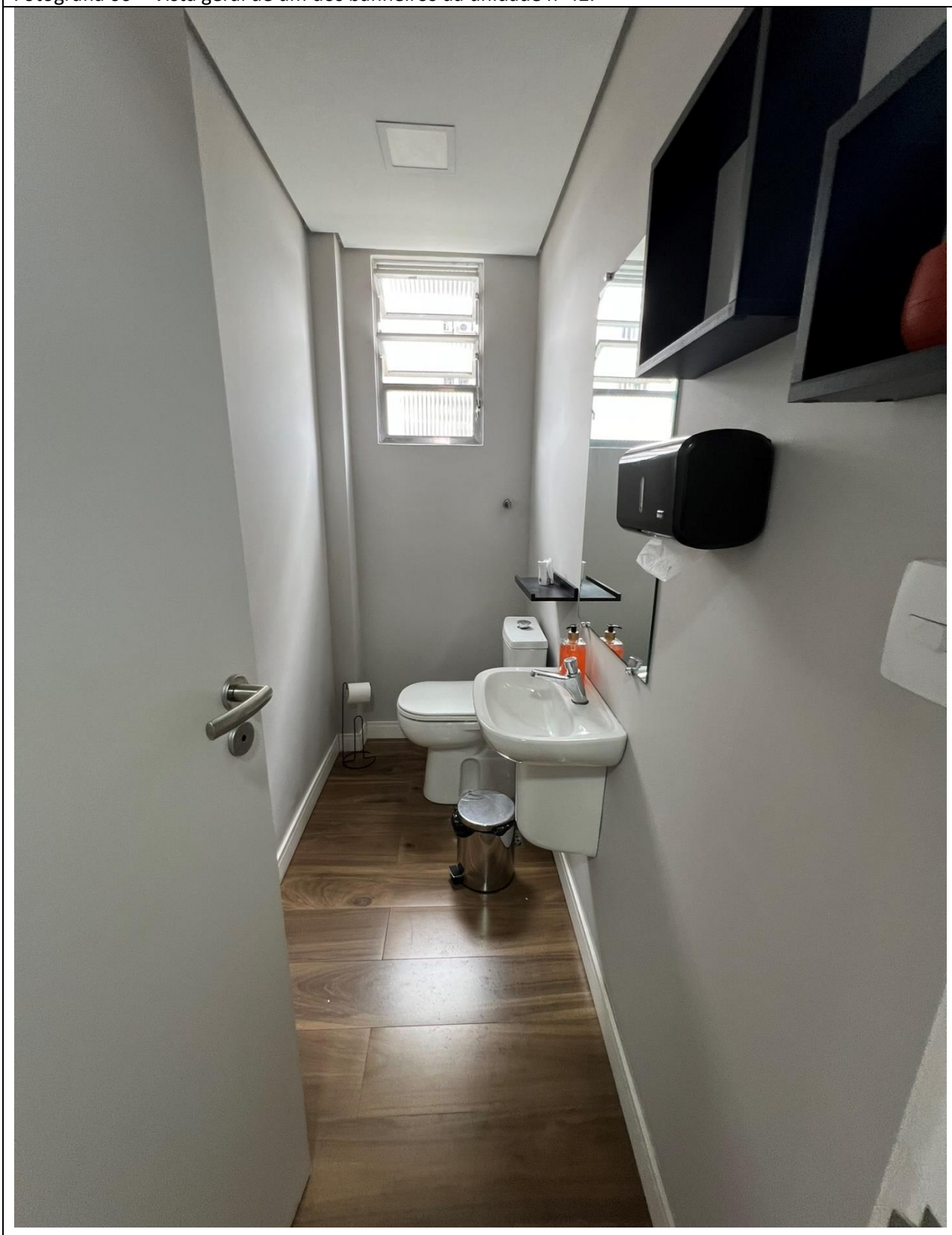
Fotografia 05 – Vista parcial do primeiro ambiente da unidade nº42.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

Fotografia 06 – Vista geral de um dos banheiros da unidade nº42.



Santos
Av. Senador Feijó, 686
Conjunto 904 - Sala 08
Vila Mathias, Santos/SP

(13) 3513-1382
contato@ckfengenharia.com.br

@ckfengenharia
www.ckfengenharia.com.br

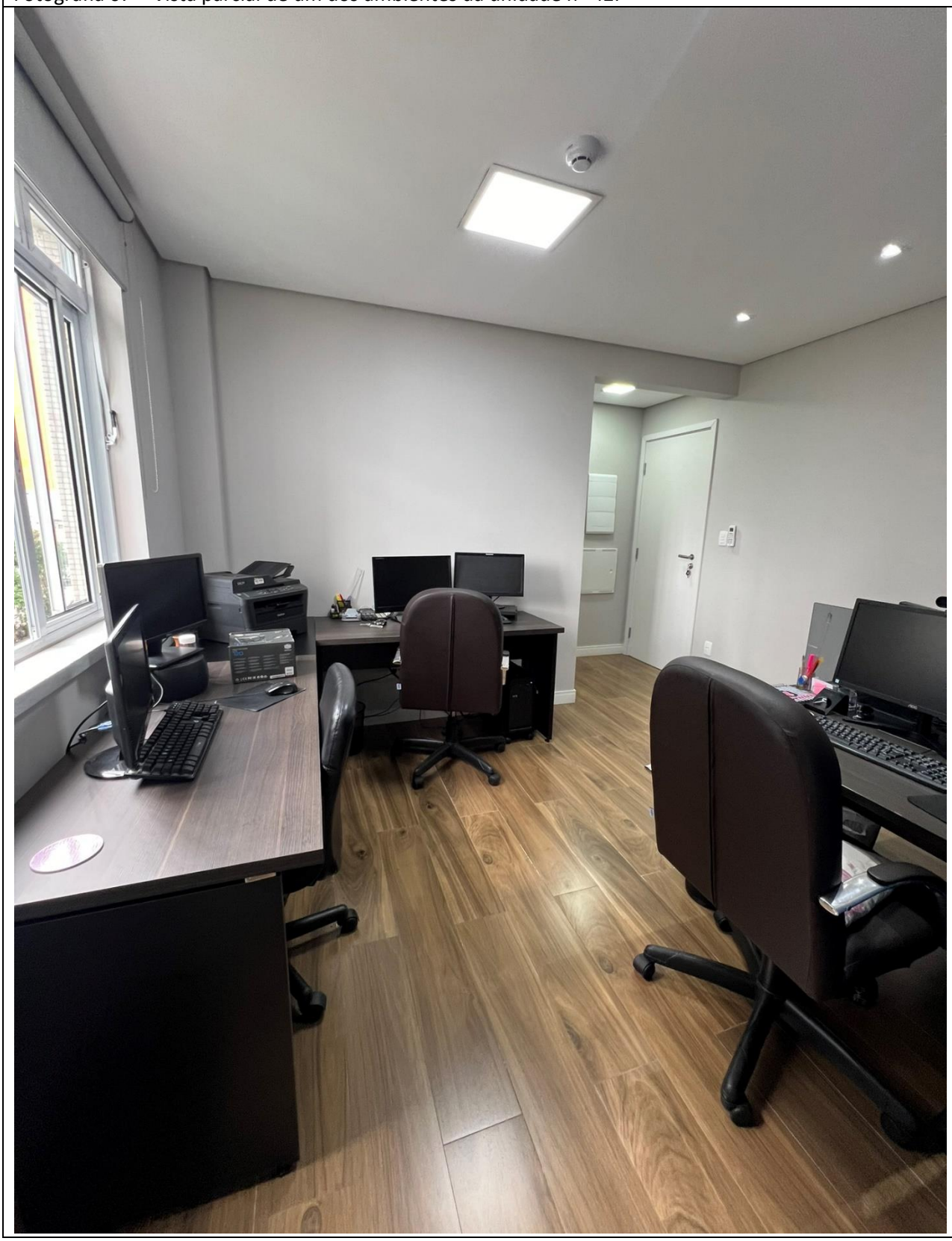
Praia Grande
Avenida Presidente
Kennedy, 306 - Boqueirão,
Praia Grande

(13) 3491-2270
atendimento@ckfengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

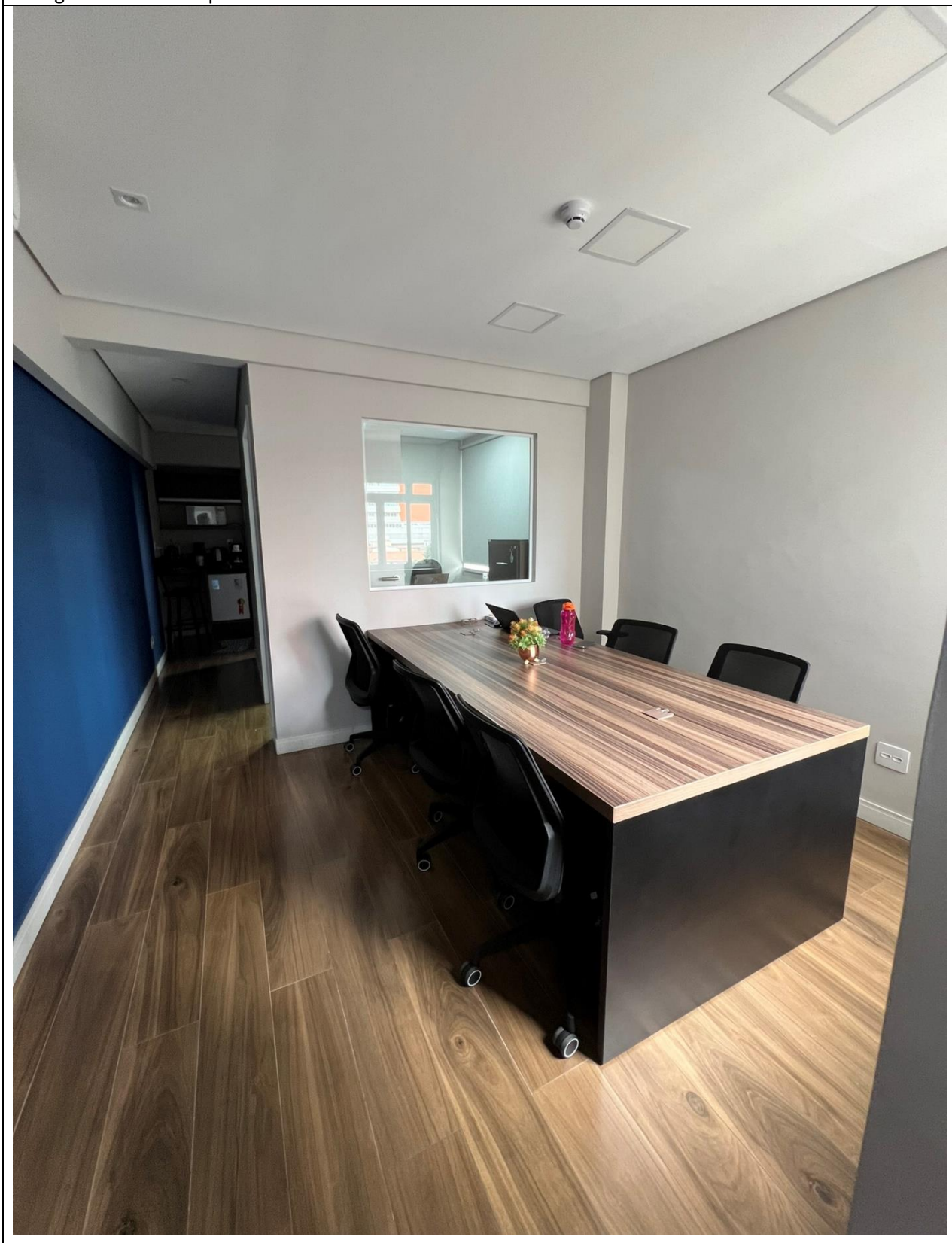
CKF® engenharia laudos e perícias

Fotografia 07 – Vista parcial de um dos ambientes da unidade nº 42.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

Fotografia 08 – Vista parcial de um dos ambientes da unidade nº 42.



Santos
Av. Senador Feijó, 686
Conjunto 904 - Sala 08
Vila Mathias, Santos/SP

(13) 3513-1382
contato@ckfengenharia.com.br

@ckfengenharia
www.ckfengenharia.com.br

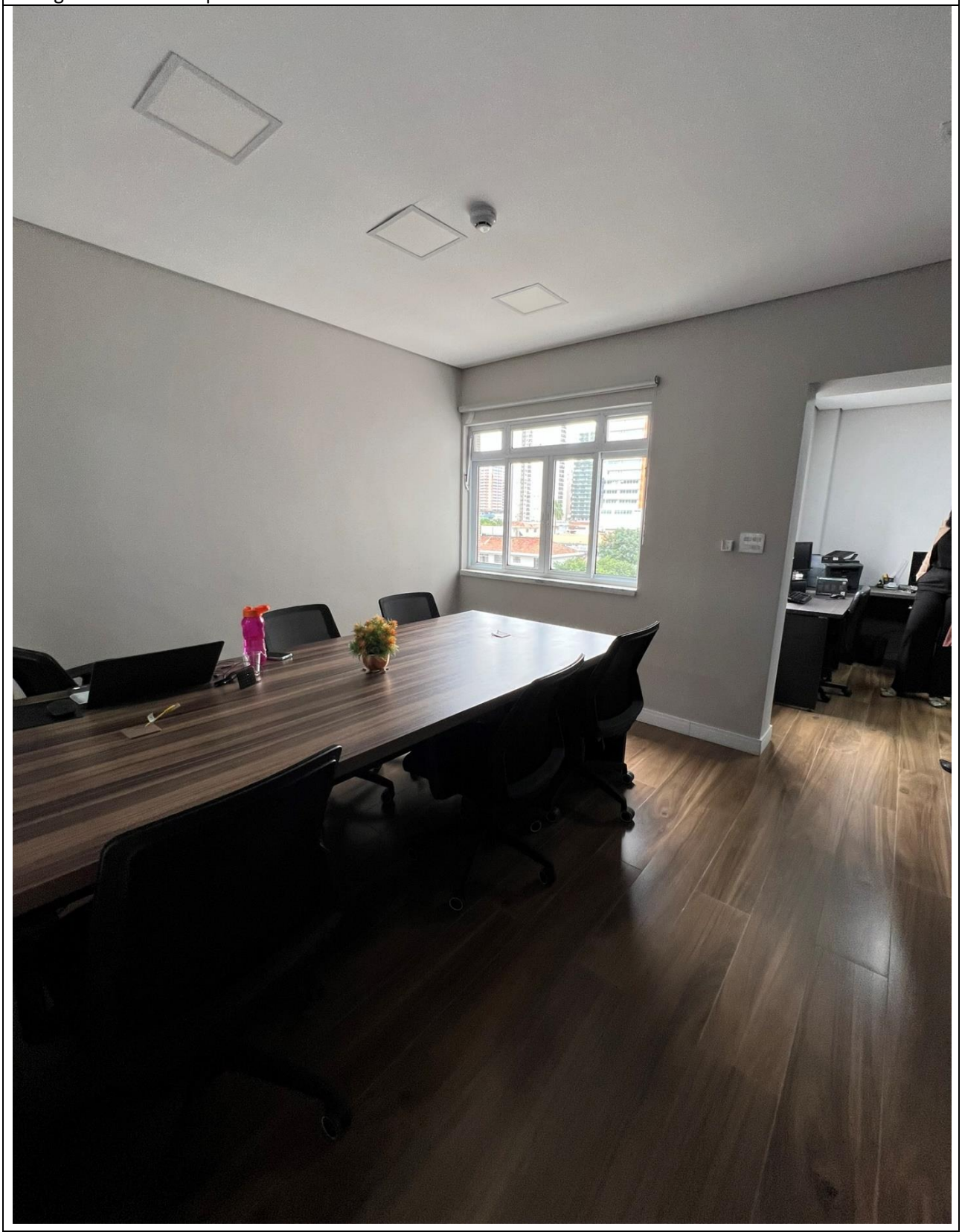
Praia Grande
Avenida Presidente
Kennedy, 306 - Boqueirão,
Praia Grande

(13) 3491-2270
atendimento@ckfengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

Fotografia 09 – Vista parcial de um dos ambientes da unidade nº 42.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

Fotografia 10 – Vista parcial de um dos ambientes da unidade nº 42.



Santos
Av. Senador Feijó, 686
Conjunto 904 - Sala 08
Vila Mathias, Santos/SP

(13) 3513-1382
contato@ckfengenharia.com.br

@ckfengenharia
www.ckfengenharia.com.br

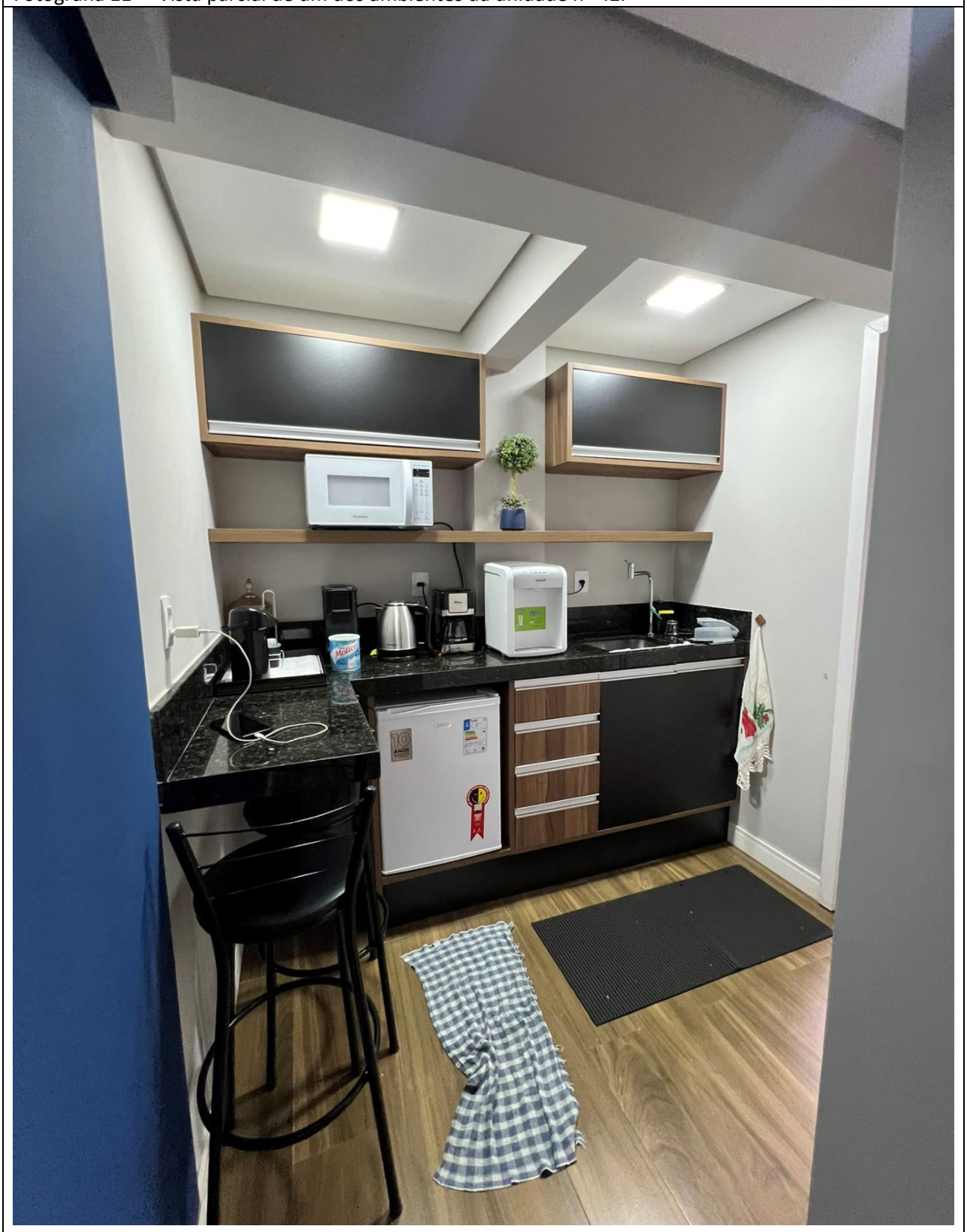
Praia Grande
Avenida Presidente
Kennedy, 306 - Boqueirão,
Praia Grande

(13) 3491-2270
atendimento@ckfengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

Fotografia 11 – Vista parcial de um dos ambientes da unidade nº 42.



Santos
Av. Senador Feijó, 686
Conjunto 904 - Sala 08
Vila Mathias, Santos/SP

(13) 3513-1382
contato@ckfengenharia.com.br

@ckfengenharia
www.ckfengenharia.com.br

Praia Grande
Avenida Presidente
Kennedy, 306 - Boqueirão,
Praia Grande

(13) 3491-2270
atendimento@ckfengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

Fotografia 12 – Vista parcial de um dos ambientes da unidade nº 42.



Santos
Av. Senador Feijó, 686
Conjunto 904 - Sala 08
Vila Mathias, Santos/SP

(13) 3513-1382
contato@ckfengenharia.com.br

@ckfengenharia
www.ckfengenharia.com.br

Praia Grande
Avenida Presidente
Kennedy, 306 - Boqueirão,
Praia Grande

(13) 3491-2270
atendimento@ckfengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

5. CRITÉRIO E METODOLOGIA

5.1. Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor dos imóveis, ora avaliando, a Perita valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo- IBAPE/SP e NBR 12.271-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características dos imóveis avaliando (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada a avalição dos bens em questão é o **método comparativo**, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do - IBAPE/SP E NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.
Para avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO,** que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo a necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento de área permitida, diferentes grandezas de áreas, melhoramento público disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para o imóvel em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

questão. Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES.**

6. TRATAMENTO POR FATORES

O Tratamento por fatores corresponde a aplicação da teoria cartesiana a engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problemas de localização, problema da testada, problema de profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção e fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo do mercado específico que lhe deu origem seja anexado ao Laudo de avaliação.

Fator Oferta: É utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota partem construção aplicáveis são:

Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão construtivo do Elemento.

$$Fpc = \left(\frac{Fpca}{Fpce}\right) \text{^} 0{,}20$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o fator de conservação e obsolescência do Avaliando e o Fator de Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$Ffco = (\frac{Ffcoa}{Ffcoe})\text{^}0{,}20$$

Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se que em relação ao andar do avaliando, valoriza-se 1% para andares mais altos e desvaloriza 1% para andares inferiores do avaliando.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$Fif = (\frac{Fifa}{Fife})\text{^}0{,}20$$

Como referência foi utilizado o Índice Fiscal dos imóveis obtidos através da Planta Genérica de Valores do Município de Santos – Ano de 2013.

Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face a quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$FVG = \left(\frac{Fvga}{Fvge}\right)^{0,20}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel: Padrão Médio;
- Idade Aparente do residencial: 40 anos
- Estado de Conservação da unidade aferida: entre nova e regular

7. ZONAS DE CARACTERÍSTICAS HOMOGÊNEAS

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região em questão de acordo com as suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como representada como 3ª Zona, Prédios de Apartamentos de Padrão Simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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 4 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 10/07/2025 às 00:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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 ajuste do tratamento é verificado através do atendimento os itens da tabela 4 da NBR 14653 – 2, sendo que podem atingir Grau III, grau II ou grau I. A obtenção de um maior ou menor grau, depende-se sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso ao atendimento integral dos itens consideração mais importantes, sem os quais, mesmo com uma com a elevada, não se consegue atingir graus elevados.

8.1. Grau de Precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student.

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$X - \frac{S.t}{\sqrt{n}} \leq \mu X + \frac{S.t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

X = Centroide amostral;

S = Desvio padrão amostral;

t= estatística t-student para = 20% e um GL definido;

n= número de elementos da amostra;

VIII.2. Método Ross/Heidecke

Para determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avaliando, a Perita se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SANTOS - IBAPE/2006".**

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região de Santos (baixada santista), acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto. O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

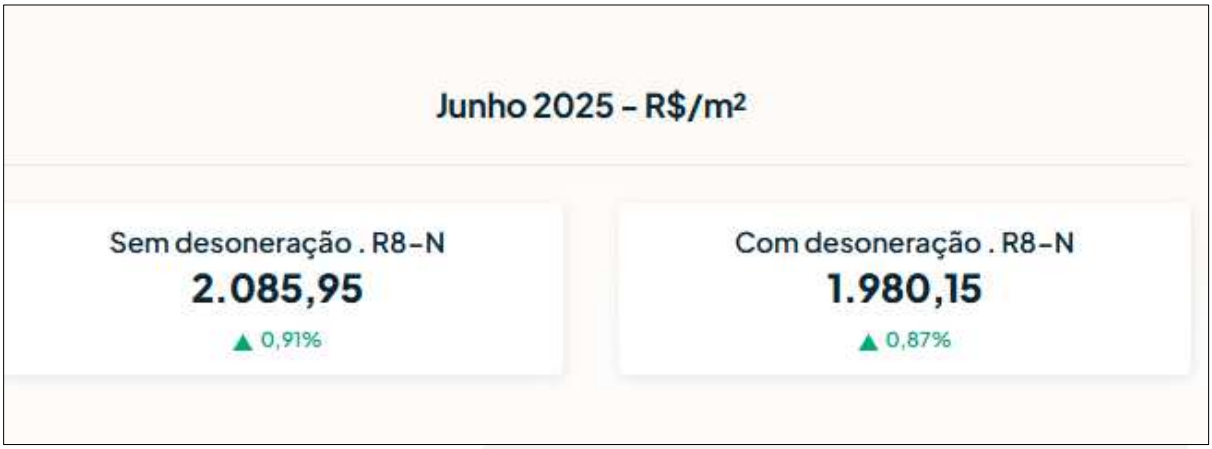


Figura 4: Valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil – em junho de 2025.

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

O valor usado pela Perita nesse estudo, é de R$ 2.033,05 (dois mil, trinta e três reais e cinco centavos) valor do custo unitário básico médio.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital da benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$FOC = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R= Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$Vb = ÁREA(M^2)\ x\ R8N\ x\ valor\ unitário\ x\ Foc$$

Onde:

VB= Valor da Benfeitoria (R$);

ÁREA= área total construída (m²);

R8N= Índice (R$/m²);

VALOR UNITÁRIO= coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

FOC = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração de obra, lucro ou remuneração da construtora.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

9. AVALIAÇÃO

9.1. Obtenção do valor metro quadrado do terreno

Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se diversas regiões contíguas a área do imóvel avaliando, na busca de elementos e oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhanças com o imóvel avaliando e sempre que possível, que situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estado de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Deste foram, foi possível obter, a princípio, 6 (seis) amostras, as quais foram tratados posteriormente por tratamentos por fatores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

10. AMOSTRAS

AMOSTRA 01

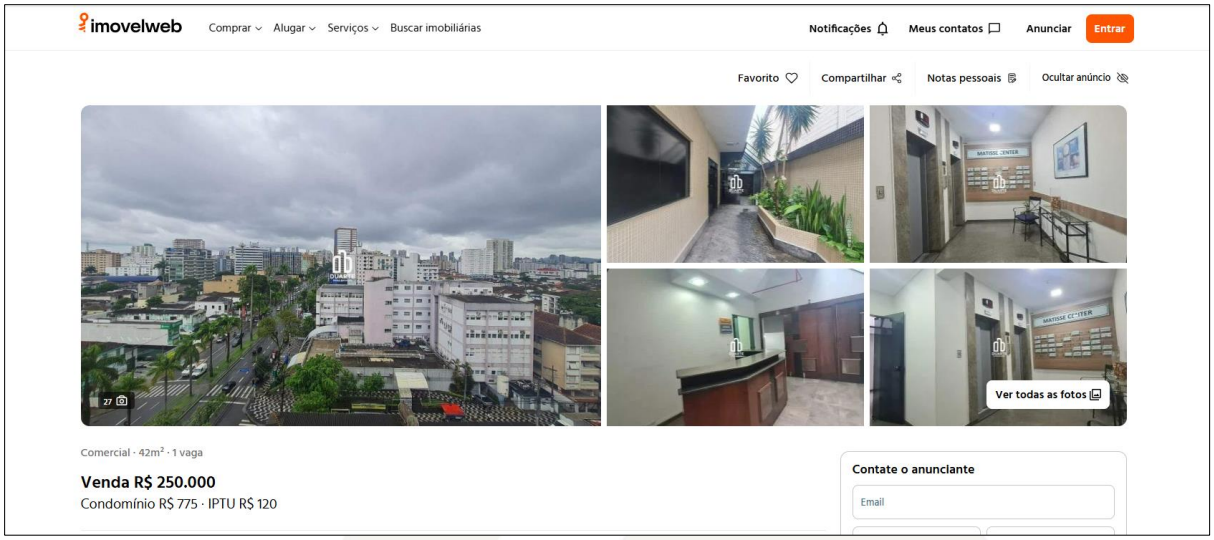


Figura 5: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

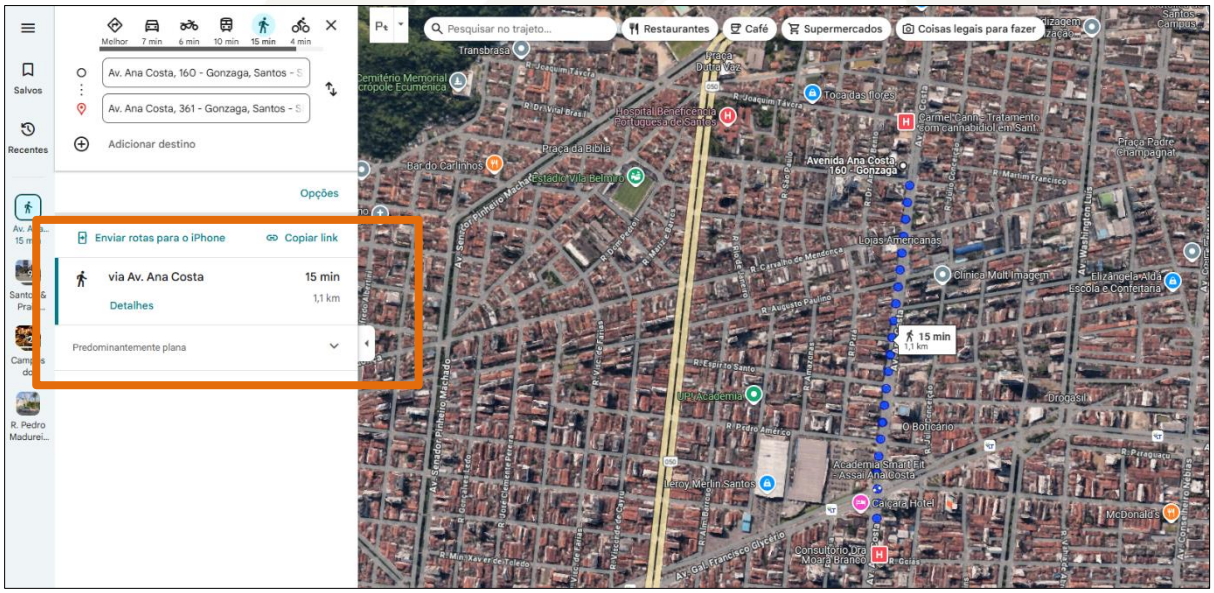


Figura 6: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

ELEMENTO 01	
Endereço: Avenida Ana Costa, 160	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Santos	**Informante**: Duarte Prime **Data**: julho/2025
Bairro: Gonzaga	**Telefone:** (13) 3323-1641
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 42 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de salas: 1 sala	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: sétimo andar	**Sistema de lazer: 0**
Quantidade de banheiros:1 banheiro	**Site:** https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-sala-comercial-3014147098.html
Quantidade de vagas: 1 vaga	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 1,1 km

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 42 m²
Idade: 20 anos
Classe de Conservação: D
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,639
R: 0,20
FOC: 0,740
Fator de Ponderação Padrão: 1,09
R8N: R$ 2.033,05

Valor da construção: R$ 68.874,04(sessenta e oito mil, oitocentos e setenta e quatro reais e quatro centavos)

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

Valor Unitário de Terreno: R$ 3.717,28(três mil, setecentos 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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 02



Figura 7: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

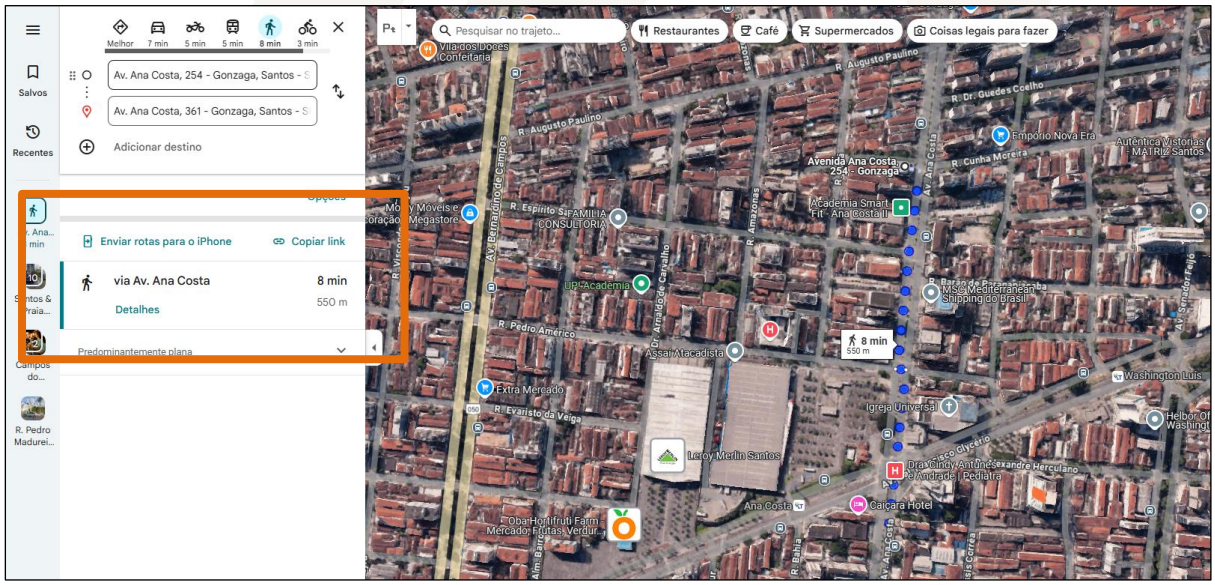


Figura 8: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

ELEMENTO 02	
Endereço: Avenida Ana Costa, 254	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Santos	**Informante**: Casa & Jardins **Data**: julho/2025
Bairro: Gonzaga	**Telefone**: (13) 3285-4848
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 48 m²	**Segurança**: **1**
Quantidade de salas: 1 sala com divisórias	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: 4° andar	**Sistema de lazer:** 0
Quantidade de banheiros: 2 banheiros	**Site:**https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-copa-vila-matias-santos-sp-48m2-id-2706803749/?source=ranking%2Crp
Quantidade de vagas: 1 vaga	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 550m

BENFEITORIAS
Padrão: Superior
Área: 48 m²
Idade: 25 anos
Classe de Conservação: e
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,5748
R: 0,20
FOC: 0,620
Fator de Ponderação Padrão: 1,09
R8N: R$ 2.033,05

Valor da construção: R$ 65.931,87(sessenta e cinco mil, novecentos e trinta e um reais e oitenta e sete centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 320.000,00 (Trezentos vinte mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 4.626,42(quatro mil, seiscentos e vinte e seis reais e quarenta e dois centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 03

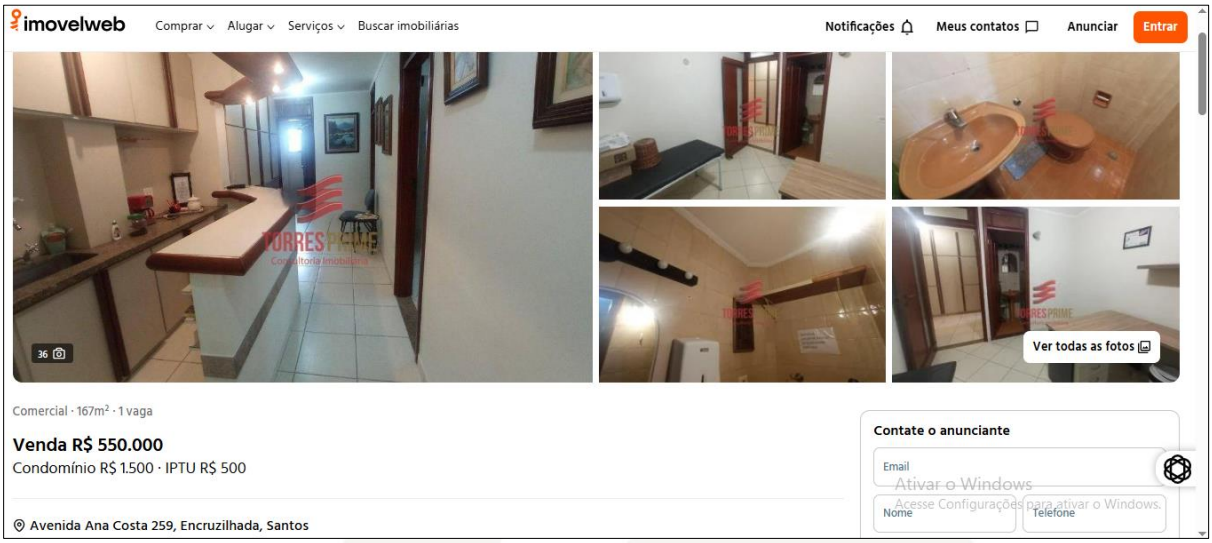


Figura 9: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

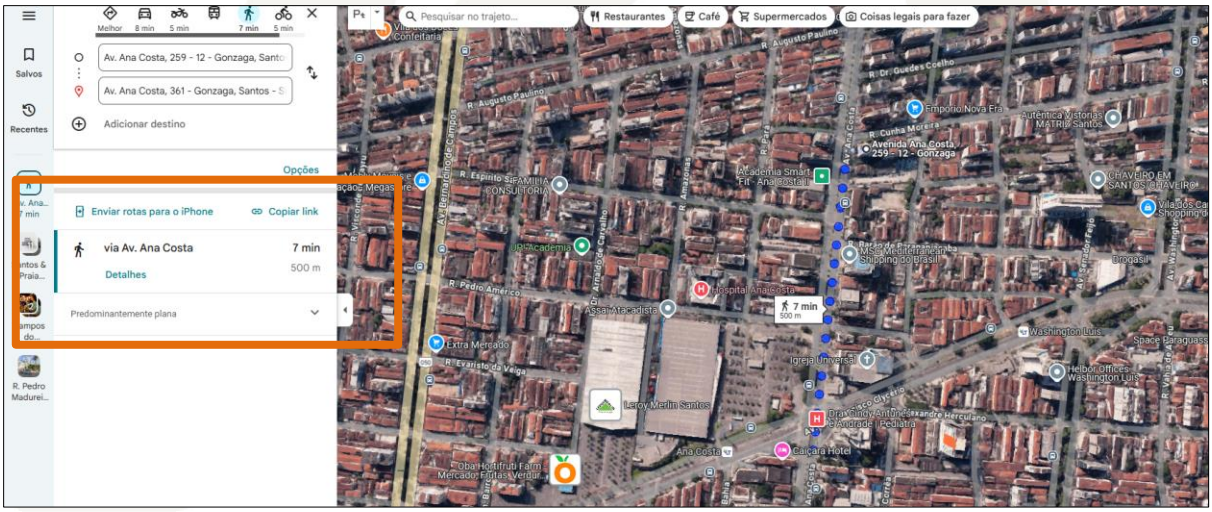


Figura 10: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

ELEMENTO 03	
Endereço: Avenida Ana Costa, 259	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Santos	**Informante**: Torres Prime Imobiliária **Data**: julho/2025
Bairro: Gonzaga	**Telefone**: (13) 3279-5500
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 167 m²	**Segurança: 1**
Quantidade de salas: 1 sala com divisórias	**Uso Predominante na região:** Zona Urbana
Andar: 5º andar	**Sistema de lazer:** 0
Quantidade de banheiros: 2 banheiros	**Site:** https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-a-venda-167-m-por-r$-550.000-00-3000670791.html
Quantidade de vagas: 1 vaga	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 500m

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 167 m²
Idade: 30 anos
Classe de Conservação: D
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,5744
R: 0,20
FOC: 0,620
Fator de Ponderação Padrão: 1,09
R8N: R$ 2.033,05

Valor da construção: R$ 229.269,54(duzentos e vinte e nove mil, duzentos e sessenta nove reais e cinquenta e quatro centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 1.591,20(um mil, quinhentos e noventa e um reais e vinte centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 04

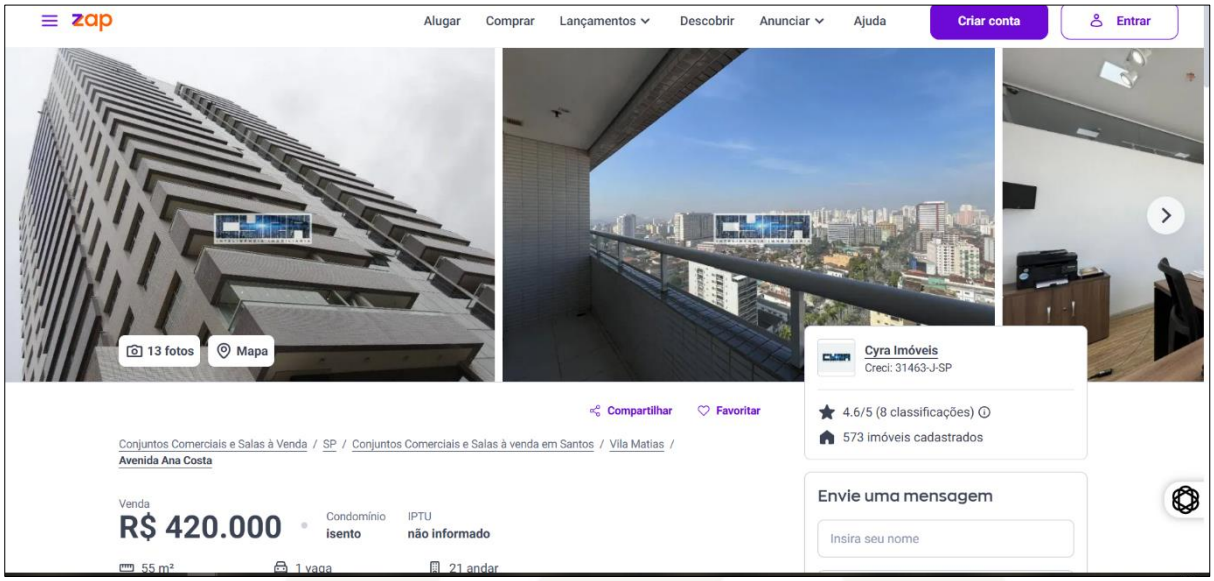


Figura 11: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04



Figura 12: 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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

ELEMENTO 04	
Endereço: Avenida Ana Costa, 146	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Santos	**Informante**: Cyra móveis **Data**: julho/2025
Bairro: Encruzilhada	**Telefone**: (13) 4141-4667
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 55 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de salas: 1 sala com divisórias	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: 21º andar	**Sistema de lazer:** 0
Quantidade de banheiros: 1 banheiro	**Site:** https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-lavabo-vila-matias-santos-sp-55m2-id-2743168724/?source=ranking%2Crp
Quantidade de vagas: 1 vaga	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 1,1 km

BENFEITORIAS
Padrão: Superior
Área: 55 m²
Idade: 10 anos
Classe de Conservação: c
Vida Referencial = IR: 20
K: 0,8843
R:0,20
FOC: 0,867
Fator de Ponderação Padrão: 1,21
R8N: R$ 2.002,47

Valor da construção: R$ 117.364,18(cento e dezessete mil, trezentos e sessenta e quatro reais e dezoito centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 4.738,83(quatro mil, setecentos e trinta e oito 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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 05

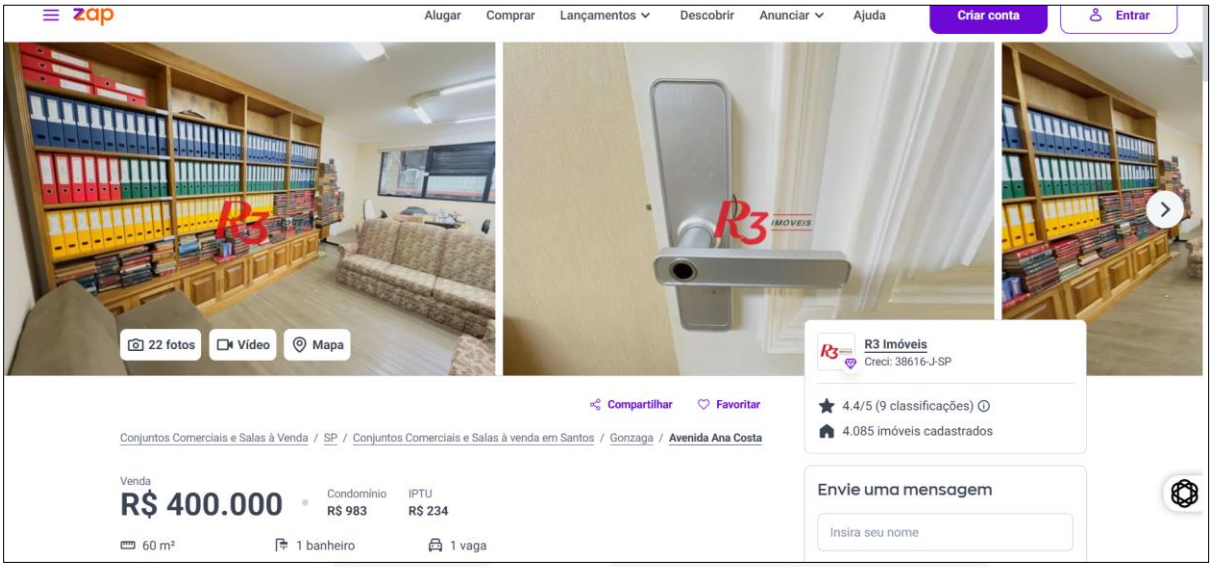


Figura 13: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

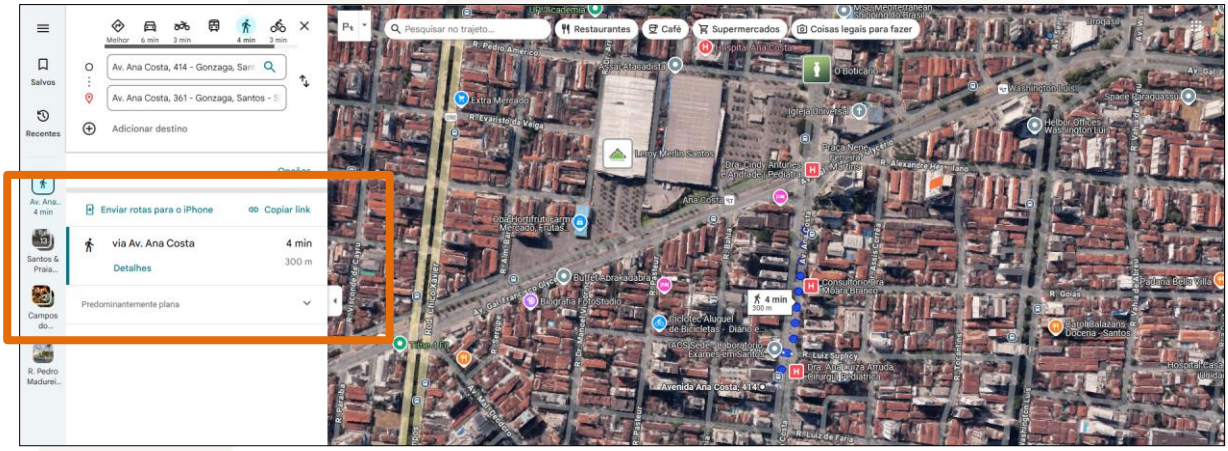


Figura 14: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

ELEMENTO 05	
Endereço: Avenida Ana Costa, 414	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Santos	**Informante**: R3 imóveis **Data**: julho/2025
Bairro: Gonzaga	**Telefone**: (13) 3233-1410
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 60 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de salas: 1 sala	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: não informado	**Sistema de lazer:** 0
Quantidade de banheiros: 1 banheiro	**Site:** https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-gonzaga-santos-sp-60m2-id-2814682214/?source=ranking%2Crp
Quantidade de vagas: 1 vaga	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 300 metros

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 60 m²
Idade: 20 anos
Classe de Conservação: d
Vida Referencial = IR: 20
K: 0,8338
R:0,20
FOC: 0,671
Fator de Ponderação Padrão: 1,09
R8N: R$ 2.033,05

Valor da construção: R$ 109.964,45 (cento e nove mil, novecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$ 4.167,26 (quatro mil, cento e sessenta e sete e vinte e seis centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

AMOSTRA 06



Figura 15: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.



Figura 16: 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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

ELEMENTO 06	
Endereço: Avenida Ana Costa, 146	**Ofertante:** Corretor **Tipo**: Oferta
Cidade: Santos	**Informante**: Conceito 013 **Data**: julho/2025
Bairro: Gonzaga	**Telefone**: (13) 99643-9044
DADOS DO ELEMENTO	**DADOS DA REGIÃO**
Área útil (m²): 90 m²	**Segurança**: 1
Quantidade de salas: 1 sala	**Uso Predominante na região**: Zona Urbana
Andar: 11º	**Sistema de lazer:** 0
Quantidade de banheiros: 1 banheiro	**Site:** https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-infraestrutura-internet-vila-matias-santos-sp-90m2-id-2817061819/?source=ranking%2Crp
Quantidade de vagas: 1 vaga	**Distância imóvel avaliando/comparativo:** 1,2 metros

BENFEITORIAS
Padrão: Superior
Área: 90 m²
Idade: 5 anos
Classe de Conservação: d
Vida Referencial = IR: 20
K: 0,9327
R:0,20
FOC: 0,906
Fator de Ponderação Padrão: 1,21
R8N: R$ 2.033,05

Valor da construção: R$ 200.623,05 (duzentos mil, seiscentos e vinte e três reais e cinco centavos)

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)

Valor Unitário de Terreno: R$3.104,19(três mil, cento e quatro 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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF engenharia laudos e perícias

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$ 1.639,86m²
2	R$ 1.373,58m²
3	R$ 1.372,87m²
4	R$ 2.133,89m²
5	R$ 2.144,70m²
6	R$ 2.229,14m²

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO TERRENO
1	R$ 3.717,28/m²
2	R$ 4.626,42/m²
3	R$ 1.591,20/m²
4	R$ 4.738,83/m²
5	R$ 4.167,26/m²
6	R$ 2.570,86/m²

- **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$ 1.639,86m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.639,86m²
2	R$ 1.373,58m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.373,58m²
3	R$ 1.372,87m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.372,87m²
4	R$ 2.133,89m²	0,97	0,03	-55,75	R$ 2.078,14m²
5	R$ 2.144,70m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.144,70m²
6	R$ 2.229,14m²	0,97	0,03	-46,08	R$ 2.183,05m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

- **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$ 1.639,86m²	0,52	0,48	-787,14	R$ 852.72m²
2	R$ 1.373,58m²	0,52	0,48	-659,62	R$ 714,26m²
3	R$ 1.372,87m²	0,66	0,34	-464,26	R$ 908,61m²
4	R$ 2.133,89m²	0,52	0,48	-1024,27	R$ 1.109,62m²
5	R$ 2.144,70m²	0,44	0,56	-1187,82	R$ 956,88m²
6	R$ 2.229,14m²	0,52	0,48	-1069,99	R$ 1159,15m²

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

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO	FATOR ANDAR			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R$ 1.639,86m²	1,03	0,03	49,19	R$ 1.689,05m²
2	R$ 1.373,58m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.373,58m²
3	R$ 1.372,87m²	1,01	0,01	13,72	R$ 1.386,59m²
4	R$ 2.133,89m²	1,17	0,17	362,76	R$ 2.496,65m²
5	R$ 2.144,70m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.144,70m²
6	R$ 2.229,14m²	1,07	0,07	156,03	R$ 2.385,17m²

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

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO	FATOR BANHEIRO			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R$ 1.639,86m²	0,87	0,13	-212,28	R$ 1.427,58m²
2	R$ 1.373,58m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.373,58m²
3	R$ 1.372,87m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.372,87m²
4	R$ 2.133,89m²	0,87	0,13	-277,31	R$ 1.856,48m²
5	R$ 2.144,70m²	0,87	0,13	-278,82	R$ 1.865,88m²
6	R$ 2.229,14m²	0,87	0,13	-289,79	R$ 1.939,35m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

- **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$ 3.717,28/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.717,28/m²
2	R$ 4.626,42/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.626,42/m²
3	R$ 1.591,20/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.591,20/m²
4	R$ 4.738,83/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.738,83/m²
5	R$ 4.167,26/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.167,26/m²
6	R$ 2.570,86/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.570,86/m²

- **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$ 3.717,28/m²	0,63	0,37	-1.371,84	R$ 2.345,44/m²
2	R$ 4.626,42/m²	0,63	0,37	-1.7177,78	R$ 2.914,64/m²
3	R$ 1.591,20/m²	0,63	0,37	-588,75	R$ 1.002,45/m²
4	R$ 4.738,83/m²	0,63	0,37	-1.753,37	R$ 2.985,46/m²
5	R$ 4.167,26/m²	0,63	0,37	-1.541,89	R$ 2.625,37/m²
6	R$ 2.570,86/m²	0,63	0,37	-891,22	R$ 1.619,64/m²

✓ Todas as amostras são válidas para o mês de julho 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

Combinações Testadas

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

Combinações Terreno

Fator índice fiscal e fator vagas de garagem.

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$ 4.433,66²
2	R$ 4.979,28m²
3	R$ 2.557,06m²
4	R$ 5.747,37m²
5	R$ 5.167,05m²
6	4.011,93m²
MÉDIA	**R$4.482,73 m²**

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$ 4.482,73 (quatro mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e três centavos) conforme destaque em vermelho na tabela.**

Portanto, como houve uma variação de 4,91%

Valor Médio saneado ou unitário proposto para sala comercial sem vaga de garagem localizada no Bairro Gonzaga em Santos é de:

Q= R$ 4.482,73

(Quatro mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e três centavos)

Julho 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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

12. VALOR DA UNIDADE COMERCIAL

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 AVALIANDO	59,22 m²
VU HOMOGENEIZADO	R$ 4.482,73
PADRÃO CONSTRUTIVO	Simples
ANDAR	4º andar
BANHEIROS	2 banheiros
VAGAS DE GARAGEM	Sem vaga de garagem
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 265.467,27**

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

VI = R$ 265.467,27
(Duzentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e sete centavos)
Julho de 2025

Arredondando valor arbitrado:
R$ 265.500,00

(Duzentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

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:

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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.

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 1,476, 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 = 1.117,71

- Tamanho da amostra = 06 dados.

$$Erro = \frac{(1{,}476 * 1.117{,}71)}{\sqrt{6}} = 669{,}39$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

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

Valor Máximo = Média amostral saneada + erro:

Valor máximo = R$ 4.482,73+ R$ 669,39 = R$ 5.152,12

Valor Mínimo = Média amostral saneada + erro:

Valor mínimo = R$ 4.482,73- R$ 669,39 = R$ 3.813,34

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

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

$$Precisão = \frac{(5.152,12 - 3.813,34)}{4.482,73} * 100 = 29,86\%$$

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 29,86 % < 30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA KARINA FERNANDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.

CKF® engenharia laudos e perícias

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.

Santos, 09 de julho 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 10/07/2025 às 08:38 , sob o número WSTS25702900065
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027895-76.2023.8.26.0562 e código cNZJ0WYO.