

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA/SP

Ref. : **Processo nº. 1015729-65.2022.8.26.0006**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, Engenheiro Civil, Crea nº 72.230/D, Perito Judicial, louvado nos autos da *Alienação Judicial de Bens* requerida pelo **ESPÓLIO DE DELAINE TRENTINO GARCIA**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à **V. Exa.** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 10 de Julho de 2023

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

C A P Í T U L O I

P R E L I M I N A R E S

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da *Alienação Judicial de Bens* requerida pelo **ESPÓLIO DE DELAINE TRENTINO GARCIA**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do valor de venda do imóvel abaixo identificado:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		17.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
		de São Paulo
matrícula	fótoa	
33.865	01	São Paulo, 06 de Janeiro de 1.993
<p>IMÓVEL:- UM PRÉDIO RESIDENCIAL e seu respectivo terreno situados na Rua Cabreúva, nº 51, no 41º Subdistrito-Cangaíba, distante 40,00m da esquina da Rua Cedral, medindo 7,70m de frente, por 27,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de .. 207,90m²; confrontando de ambos os lados com os prédios nºs - 30 e 47, da mesma rua, e nos fundos com o prédio nº 214 da -- Rua Guapiara.</p> <p>Contribuinte nº 060.114.0020-5.</p>		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 266, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria foi efetuada a vistoria do imóvel, quando foi aferido seu dimensionamento, suas características aparentes e benfeitorias existentes, assim como demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados que foram em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando vem representado por 01 lote de terreno onde se encontra erigida uma edificação apresentando características residenciais.

O lote, de centro de quadra e aparentemente seco e firme, apresenta uma área de 207,00 m² e testada de 8,00 m, vindo a edificação com 189,00 m², tudo conforme a Certidão de Dados Cadastrais a seguir reproduzida:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 060.114.0020-5			
Local do Imóvel:			
R CABREUVA, 51			
PENHA JD. JAU CEP 03703-010			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R CABREUVA, 51			
PENHA JD. JAU CEP 03703-010			
Contribuinte(s):			
CPF 004.165.258-49	HUMBERTO BENITES		
CPF 509.744.598-87	MARCIAL BENITES		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	207	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	207		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	189	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	100	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1973		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotos obtidas quando da vistoria vêm identificadas em **ANEXO 01** do presente Laudo Pericial.

CAPÍTULO III

APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

III.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel, o signatário se louvará nas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS** e **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS**, bem como na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011 (ANEXO 02)**.

Já a avaliação das benfeitorias será conduzida pelos ditames preconizados no estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” (ANEXO 03)**, aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

III.2 - O TERRENO

III.2.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 26 (vinte e seis) elementos (**ANEXO 04**).

Primeiramente foi calculado o valor das edificações neles existentes, a saber:

Ref	Endereço	Bairro	AT (m ²)	Frente (m)	Prof. (m)	Topografia	AC (m ²)	Setor	Quadra	IF
1	Rua Cabreuva, nº 51	Jardim Jaú	207	8	25,875	plano	189	60	114	R\$ 840,00
2	Rua Cabreuva, nº 53	Jardim Jaú	192	8	24	plano	240	60	114	R\$ 840,00
3	Rua Cabreuva, nº 60	Jardim Jaú	183	5,5	33,27272727	plano	200	60	112	R\$ 871,00
4	Rua Prof. Antonio Peixoto, nº 214	Jardim Jaú	92	4	23	plano	60	60	207	R\$ 828,00
5	Rua Norberto Esteves, nº 87	Jardim Jaú	153	6	25,5	plano	100	60	309	R\$1.169,00
6	Rua Cerquillo, nº 217	Jardim Jaú	161	6	26,83333333	plano	110	60	310	R\$1.175,00
7	Rua Dr. João Augusto de Assunção, nº 259	Jardim Jaú	297	8	37,125	plano	287	60	112	R\$1.289,00
8	Rua Dr. Renato Maia, nº 77	Jardim Jaú	207	8	25,875	plano	134	60	25	R\$ 847,00
9	Rua Guapiara, nº 140	Jardim Jaú	140	6,9	20,28985507	plano	119	60	112	R\$ 868,00
10	Rua Guapiara, nº 215	Jardim Jaú	408	12	34	plano	267	60	113	R\$ 849,00
11	Rua Norberto Esteves, nº 53	Jardim Jaú	153	6	25,5	plano	70	60	309	R\$1.169,00
12	Rua Guapiara, nº 45	Jardim Jaú	240	8	30	plano	281	60	112	R\$ 868,00
13	Rua Dr. Renato Maia, nº 171	Jardim Jaú	186	18	10,33333333	plano	196	60	25	R\$ 847,00
14	Rua Paratiji, nº 35	Jardim Jaú	125	5	25	plano	130	60	207	R\$ 818,00
15	Rua Paritiji, nº 34	Jardim Jaú	180	5	36	plano	120	60	115	R\$ 836,00
16	Rua Professor Antonio Peixoto, nº 49	Jardim Jaú	168	8	21	plano	191	60	206	R\$ 832,00
17	Rua Professor Antonio Peixoto, nº 79	Jardim Jaú	172	8	21,5	plano	181	60	206	R\$ 832,00
18	Rua Guapiara, nº 67	Jardim Jaú	150	5	30	plano	130	60	112	R\$ 868,00
19	Rua Norberto Esteves, nº 163	Jardim Jaú	153	6	25,5	plano	235	60	309	R\$1.169,00
20	Rua Norberto Esteves, nº 71	Jardim Jaú	153	6	25,5	plano	160	60	309	R\$1.169,00
21	Rua Guapiara, nº 230	Jardim Jaú	174	6,15	28,29268293	plano	144	60	114	R\$ 853,00
22	Rua Dr. Renato Maia, nº 78	Jardim Jaú	86	3,96	21,71717172	plano	101	60	206	R\$ 837,00
23	Rua Dr. João Augusto de Assunção, nº 276	Jardim Jaú	169	6,5	26	plano	150	60	25	R\$ 863,00
24	Rua Dr. João Augusto de Assunção, nº 357	Jardim Jaú	342	27,2	12,57352941	plano	270	60	112	R\$1.289,00
25	Rua Dr. Renato Maia, nº 158	Jardim Jaú	86	4	21,5	plano	220	60	206	R\$ 837,00
26	Rua Alberto Colombo, nº 122	Jardim Jaú	90	4	22,5	plano	176	60	138	R\$1.313,00

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

Valor Ofertado	Situação	Fo	Esquina	Classificação	Termo	Ponderação CUB	IRef (anos)	IR (anos)	%Ir	Ec	K	FOC	VC (R\$)
R\$ 1.000.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	médio	2,154	70	40	57	e	0,461	0,569	R\$ 443.209,46
R\$ 960.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	mínimo	1,903	70	40	57	e	0,461	0,569	R\$ 497.223,39
R\$ 780.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	mínimo	1,903	70	35	50	e	0,512	0,610	R\$ 444.074,34
R\$ 340.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	máximo	1,743	70	35	50	e	0,512	0,610	R\$ 122.021,27
R\$ 385.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	mínimo	1,251	70	45	64	f	0,317	0,454	R\$ 108.610,62
R\$ 590.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	mínimo	1,251	70	45	64	f	0,317	0,454	R\$ 119.471,68
R\$ 690.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	mínimo	1,251	70	50	71	f	0,263	0,410	R\$ 281.750,70
R\$ 500.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	mínimo	1,251	70	40	57	f	0,376	0,501	R\$ 160.682,42
R\$ 490.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	médio	1,497	70	35	50	f	0,418	0,534	R\$ 182.212,07
R\$ 860.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	mínimo	1,251	70	35	50	f	0,418	0,534	R\$ 341.646,48
R\$ 400.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	mínimo	1,251	70	50	71	f	0,263	0,410	R\$ 68.719,68
R\$ 730.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	médio	1,497	70	45	64	f	0,317	0,454	R\$ 365.210,37
R\$ 820.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	mínimo	1,903	70	35	50	f	0,418	0,534	R\$ 381.507,64
R\$ 525.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	médio	1,497	70	30	43	e	0,568	0,654	R\$ 243.604,24
R\$ 530.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão econômico	máximo	1,221	70	50	71	f	0,263	0,410	R\$ 114.980,10
R\$ 650.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	mínimo	1,903	70	35	50	f	0,418	0,534	R\$ 371.775,30
R\$ 450.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	médio	1,497	70	30	43	f	0,463	0,570	R\$ 295.608,67
R\$ 680.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	mínimo	1,903	70	25	36	e	0,619	0,695	R\$ 329.180,30
R\$ 1.600.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	máximo	1,743	70	50	71	f	0,263	0,410	R\$ 321.433,43
R\$ 650.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	mínimo	1,903	70	35	50	f	0,418	0,534	R\$ 311.434,81
R\$ 1.100.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	mínimo	1,903	70	30	43	f	0,463	0,570	R\$ 298.963,43
R\$ 740.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	médio	2,154	70	5	7	a	0,963	0,970	R\$ 403.906,41
R\$ 580.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	médio	1,497	70	45	64	f	0,317	0,454	R\$ 194.952,15
R\$ 1.300.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	máximo	2,355	70	35	50	f	0,418	0,534	R\$ 650.373,83
R\$ 400.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão simples	mínimo	1,251	70	35	50	g	0,296	0,437	R\$ 230.093,61
R\$ 750.000,00	Oferta	0,90	0	casa padrão médio	mínimo	1,903	70	10	14	e	0,754	0,803	R\$ 514.893,12

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, com o fito de se apurar:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **FATOR FONTE:** Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 20%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural, principalmente pelo fato do lote abrigar 03 (três) residências individualizadas, o que restringiria o número de interessados no imóvel. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	556.791,00	oferta	0,90	-55.679,10	-0,10	2.420,83
2,00	462.777,00	oferta	0,90	-46.277,70	-0,10	2.169,27
3,00	335.926,00	oferta	0,90	-33.592,60	-0,10	1.652,10
4,00	217.979,00	oferta	0,90	-21.797,90	-0,10	2.132,40
5,00	276.389,00	oferta	0,90	-27.638,90	-0,10	1.625,82
6,00	470.528,00	oferta	0,90	-47.052,80	-0,10	2.630,28
7,00	408.249,00	oferta	0,90	-40.824,90	-0,10	1.237,12
8,00	339.318,00	oferta	0,90	-33.931,80	-0,10	1.475,30
9,00	307.788,00	oferta	0,90	-30.778,80	-0,10	1.978,64
10,00	518.353,00	oferta	0,90	-51.835,30	-0,10	1.143,43
11,00	331.280,00	oferta	0,90	-33.128,00	-0,10	1.948,71
12,00	364.790,00	oferta	0,90	-36.479,00	-0,10	1.367,96
13,00	438.492,00	oferta	0,90	-43.849,20	-0,10	2.121,74
14,00	281.396,00	oferta	0,90	-28.139,60	-0,10	2.026,05
15,00	415.020,00	oferta	0,90	-41.502,00	-0,10	2.075,10
16,00	278.225,00	oferta	0,90	-27.822,50	-0,10	1.490,49
17,00	154.391,00	oferta	0,90	-15.439,10	-0,10	807,86
18,00	350.820,00	oferta	0,90	-35.082,00	-0,10	2.104,92
19,00	1.278.567,00	oferta	0,90	-127.856,70	-0,10	7.520,98
20,00	338.565,00	oferta	0,90	-33.856,50	-0,10	1.991,56
21,00	801.037,00	oferta	0,90	-80.103,70	-0,10	4.143,29
22,00	336.094,00	oferta	0,90	-33.609,40	-0,10	3.517,26
23,00	385.075,00	oferta	0,90	-38.507,50	-0,10	2.050,70
24,00	649.626,00	oferta	0,90	-64.962,60	-0,10	1.709,54
25,00	169.906,00	oferta	0,90	-16.990,60	-0,10	1.778,09
26,00	235.107,00	oferta	0,90	-23.510,70	-0,10	2.351,07

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **PROFUNDIDADE – 25/40:** Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficiente os seguintes valores = 25,00 m e 40,00 m;

Expoente Fp = 0,5				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
25,88	1,00	0,00	0,00	2.420,83
24,00	0,98	43,83	0,02	2.213,10
33,27	1,00	0,00	0,00	1.652,10
23,00	0,96	87,07	0,04	2.219,48
25,50	1,00	0,00	0,00	1.625,82
26,83	1,00	0,00	0,00	2.630,28
37,13	1,00	0,00	0,00	1.237,12
25,88	1,00	0,00	0,00	1.475,30
20,29	0,90	196,11	0,10	2.174,75
34,00	1,00	0,00	0,00	1.143,43
25,50	1,00	0,00	0,00	1.948,71
30,00	1,00	0,00	0,00	1.367,96
10,33	0,71	621,44	0,29	2.743,18
25,00	1,00	0,00	0,00	2.026,05
36,00	1,00	0,00	0,00	2.075,10
21,00	0,92	124,43	0,08	1.614,92
21,50	0,93	58,68	0,07	866,54
30,00	1,00	0,00	0,00	2.104,92
25,50	1,00	0,00	0,00	7.520,98
25,50	1,00	0,00	0,00	1.991,56
28,29	1,00	0,00	0,00	4.143,29
21,72	0,93	239,06	0,07	3.756,32
26,00	1,00	0,00	0,00	2.050,70
12,57	0,71	497,16	0,29	2.206,71
21,50	0,93	129,16	0,07	1.907,24
22,50	0,95	120,65	0,05	2.471,72

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **TESTADA:** Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 10,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 5,00 m e máximo de 20,00 m, a saber:

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
8,00	0,96	105,66	0,04	2.526,49
8,00	0,96	94,68	0,04	2.263,95
5,50	0,89	186,18	0,11	1.838,28
4,00	0,87	276,04	0,13	2.408,44
6,00	0,90	157,90	0,10	1.783,72
6,00	0,90	255,45	0,10	2.885,73
8,00	0,96	54,00	0,04	1.291,12
8,00	0,96	64,39	0,04	1.539,69
6,90	0,93	141,52	0,07	2.120,16
12,00	1,04	-42,46	-0,04	1.100,96
6,00	0,90	189,26	0,10	2.137,96
8,00	0,96	59,71	0,04	1.427,67
18,00	1,12	-264,68	-0,12	1.857,06
5,00	0,87	262,27	0,13	2.288,32
5,00	0,87	268,62	0,13	2.343,72
8,00	0,96	65,06	0,04	1.555,55
8,00	0,96	35,26	0,04	843,12
5,00	0,87	272,48	0,13	2.377,40
6,00	0,90	730,43	0,10	8.251,42
6,00	0,90	193,42	0,10	2.184,98
6,15	0,91	383,87	0,09	4.527,17
3,96	0,87	455,31	0,13	3.972,57
6,50	0,92	169,28	0,08	2.219,98
27,20	1,15	-254,21	-0,15	1.455,34
4,00	0,87	230,17	0,13	2.008,26
4,00	0,87	304,34	0,13	2.655,41

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **LOCAL:** A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade gerou a seguinte tabela homogeneizante:

Índice Avaliando = 840				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
840,00	1,00	0,00	0,00	2.420,83
840,00	1,00	0,00	0,00	2.169,27
871,00	0,96	-58,80	-0,04	1.593,29
828,00	1,01	30,90	0,01	2.163,31
1.169,00	0,72	-457,57	-0,28	1.168,25
1.175,00	0,71	-749,91	-0,29	1.880,37
1.289,00	0,65	-430,93	-0,35	806,19
847,00	0,99	-12,19	-0,01	1.463,10
868,00	0,97	-63,83	-0,03	1.914,81
849,00	0,99	-12,12	-0,01	1.131,30
1.169,00	0,72	-548,44	-0,28	1.400,27
868,00	0,97	-44,13	-0,03	1.323,83
847,00	0,99	-17,54	-0,01	2.104,20
818,00	1,03	54,49	0,03	2.080,54
836,00	1,00	9,93	0,00	2.085,03
832,00	1,01	14,33	0,01	1.504,82
832,00	1,01	7,77	0,01	815,63
868,00	0,97	-67,90	-0,03	2.037,02
1.169,00	0,72	-2.116,68	-0,28	5.404,30
1.169,00	0,72	-560,50	-0,28	1.431,06
853,00	0,98	-63,15	-0,02	4.080,15
837,00	1,00	12,61	0,00	3.529,87
863,00	0,97	-54,65	-0,03	1.996,04
1.289,00	0,65	-595,49	-0,35	1.114,05
837,00	1,00	6,37	0,00	1.784,46
1.313,00	0,64	-846,96	-0,36	1.504,11

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos foram confirmados como válidos para o mês de Julho de 2.0223;
- **CONSTRUÇÕES:** Os elementos com algum tipo de construção sofreram, como já informado, a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno.

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas:

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Fp	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1,00	2.420,83	2.526,49	2.420,83	2.420,83	2.526,49	2.526,49	2.420,83	2.526,49
s	2,00	2.169,27	2.263,95	2.213,10	2.169,27	2.307,78	2.263,95	2.213,10	2.307,78
s	3,00	1.652,10	1.838,28	1.652,10	1.593,29	1.838,28	1.779,48	1.593,29	1.779,48
s	4,00	2.132,40	2.408,44	2.219,48	2.163,31	2.495,52	2.439,35	2.250,38	2.526,42
s	5,00	1.625,82	1.783,72	1.625,82	1.168,25	1.783,72	1.326,15	1.168,25	1.326,15
n	6,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	7,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	8,00	1.475,30	1.539,69	1.475,30	1.463,10	1.539,69	1.527,50	1.463,10	1.527,50
s	9,00	1.978,64	2.120,16	2.174,75	1.914,81	2.316,27	2.056,33	2.110,92	2.252,45
n	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	11,00	1.948,71	2.137,96	1.948,71	1.400,27	2.137,96	1.589,53	1.400,27	1.589,53
n	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	13,00	2.121,74	1.857,06	2.743,18	2.104,20	2.478,50	1.839,52	2.725,64	2.460,96
s	14,00	2.026,05	2.288,32	2.026,05	2.080,54	2.288,32	2.342,81	2.080,54	2.342,81
s	15,00	2.075,10	2.343,72	2.075,10	2.085,03	2.343,72	2.353,65	2.085,03	2.353,65
s	16,00	1.490,49	1.555,55	1.614,92	1.504,82	1.679,98	1.569,88	1.629,26	1.694,31
n	17,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	18,00	2.104,92	2.377,40	2.104,92	2.037,02	2.377,40	2.309,50	2.037,02	2.309,50
n	19,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	20,00	1.991,56	2.184,98	1.991,56	1.431,06	2.184,98	1.624,48	1.431,06	1.624,48
n	21,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	22,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	23,00	2.050,70	2.219,98	2.050,70	1.996,04	2.219,98	2.165,33	1.996,04	2.165,33
s	24,00	1.709,54	1.455,34	2.206,71	1.114,05	1.952,50	859,85	1.611,22	1.357,01
s	25,00	1.778,09	2.008,26	1.907,24	1.784,46	2.137,42	2.014,63	1.913,62	2.143,79
s	26,00	2.351,07	2.655,41	2.471,72	1.504,11	2.776,06	1.808,46	1.624,76	1.929,11
	média	1.950,13	2.086,93	2.051,23	1.774,14	2.188,03	1.910,94	1.875,24	2.012,04
	desvio	273,24	348,66	324,25	383,38	322,31	443,85	407,63	409,91
	CV	14%	17%	16%	22%	15%	23%	22%	20%
	Linferior	1.365,09	1.460,85	1.435,86	1.241,90	1.531,62	1.337,66	1.312,67	1.408,43
	Lsuperior	2.535,17	2.713,01	2.666,60	2.306,38	2.844,44	2.484,22	2.437,81	2.615,65

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 04 qual seja:

$$\text{COMBINAÇÃO N° 04} = F_o + F_f + F_p$$

Onde:

F_o = Fator oferta;

F_f = Fator frente;

F_p = Fator profundidade.

Tal combinação fornece um valor unitário básico de
R\$ 2.188,03/m² (DOIS MIL CENTO E OITENTA E OITO REAIS E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO).

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

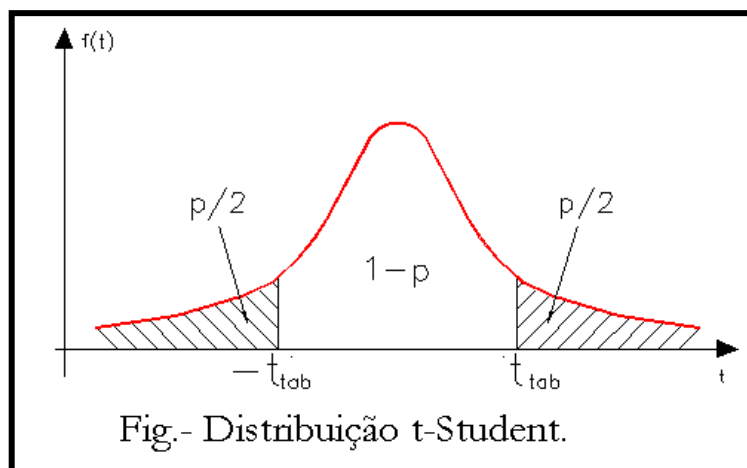
III.2.1.1 – GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :



Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2023 às 11:26, sob o número WPEN23701232466. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015729-65.2022.8.26.0006 e código tr85UGw6.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	2.188,03
Desvio-Padrão	322,31
Erro-Padrão	104,23
IC(significância=20%)	2083,799 < VUmed < 2292,264
Amplitude do IC	10%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

III.2.1.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

A seguir tem-se a tabela do GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO alcançado pelos fatores individuais:

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
<input type="checkbox"/> O fator Fo atingiu grau III <input type="checkbox"/> O fator Ff atingiu grau II <input type="checkbox"/> O fator Fp atingiu grau I <input type="checkbox"/> O conjunto de fatores atingiu grau I

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

Ref.	Vu	Comb 4	FG
1	2.420,83	2.526,49	1,04
2	2.169,27	2.307,78	1,06
3	1.652,10	1.838,28	1,11
4	2.132,40	2.495,52	1,17
5	1.625,82	1.783,72	1,10
6	-	-	-
7	-	-	-
8	1.475,30	1.539,69	1,04
9	1.978,64	2.316,27	1,17
10	-	-	-
11	1.948,71	2.137,96	1,10
12	-	-	-
13	2.121,74	2.478,50	1,17
14	2.026,05	2.288,32	1,13
15	2.075,10	2.343,72	1,13
16	1.490,49	1.679,98	1,13
17	-	-	-
18	2.104,92	2.377,40	1,13
19	-	-	-
20	1.991,56	2.184,98	1,10
21	-	-	-
22	-	-	-
23	2.050,70	2.219,98	1,08
24	1.709,54	1.952,50	1,14
25	1.778,09	2.137,42	1,20
26	2.351,07	2.776,06	1,18

Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 04 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário a seguir o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente:

$$q = \text{R\$ } 2.188,03/\text{m}^2$$

DOIS MIL CENTO E OITENTA E OITO REAIS E TRÊS CENTAVOS
POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

III.2.2 - VALOR DO TERRENO

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	207	
VU Homogeneizado	2188,031494	
Topografia	terreno plano	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
8	0,9563525	-95,5021051
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
25,875	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO	2.092,53	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	433.153,58	

Arredondando, tem-se:

VT = R\$ 433.153,00

QUATROCENTOS E TRINTA E TRÊS MIL CENTO E
CINQUENTA E TRÊS REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

III.3 – AS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” (**ANEXO 03**), classificando a construção como “CASA PADRÃO MÉDIO”, termo médio, 40 (quarenta) anos de idade aparente e necessitando de reparos simples.

Tem-se então a seguinte expressão apuradora:

$$VB = SC \times 2,154 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde:

VB = Valor das benfeitorias = ?

Sc = Área edificada = 189,00 m²;

R8N = Valor unitário SINDUSCON – e estimado para Julho/2023 =
 = R\$ 1.914,00/m²;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 02 do estudo adotado na avaliação = 0,4525.

$$VB = 189,00 \text{ m}^2 \times 2,154 \times \text{R\$ } 1.914,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,4525 \times (1 - 0,20)]$$

VB = R\$ 437.911,00

QUATROCENTOS E TRINTA E SETE MIL NOVCENTOS E ONZE REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

III.4 – VALOR DO IMÓVEL

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias erigidas no mesmo, a saber:

$$VI = R\$ 433.153,00 + R\$ 437.911,00$$

$$VI = R\$ 871.064,00$$

OITOCENTOS E SETENTA E HUM MIL E SESSENTA E QUATRO REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 22 (vinte e duas) folhas enumeradas, com exceção da primeira e desta última que vão datadas, além de **04 ANEXOS**.

São Paulo, 10 de Julho de 2.023

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

A N E X O 01

RELATÓRIO

FOTOGRAFICO

Relatório Fotográfico – Rua Cabreúva, 51 – Penha de França

01 - FACHADA



02 - OUTRA DA FACHADA



03 - OUTRA DA FACHADA



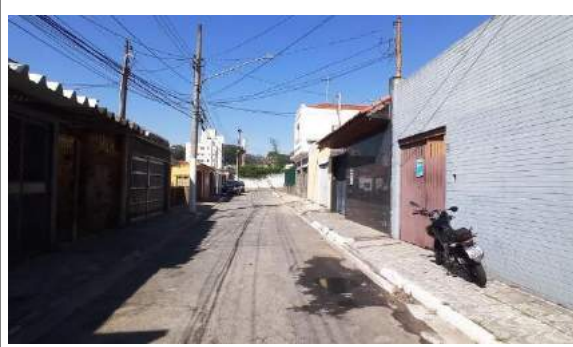
04 - VISTA DA RUA LD - SEM SAÍDA



05 - OUTRA DA RUA LD - SEM SAÍDA



06 - VISTA DA RUA LE



07 - VISTA GERAL DA GARAGEM E ENTRADA DO IMÓVEL



08 - DETALHE DA ENTRADA



09 - OUTRO DETALHE DA ENTRADA DO IMÓVEL



10 - OUTRA GERAL DA ENTRADA DO IMÓVEL



11 - DETALHE DA FACHADA



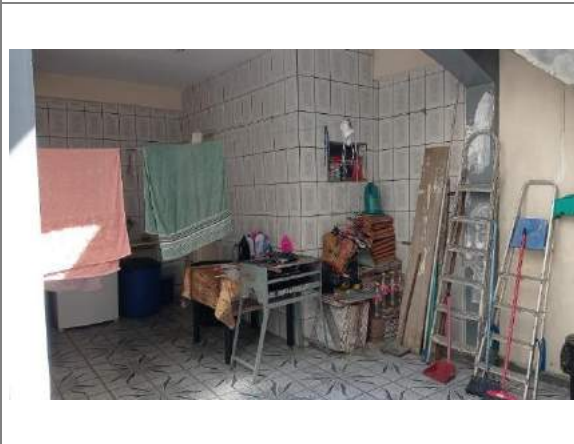
12 - OUTRA GERAL DA GARAGEM



13 - VISTA GERAL DA ÁREA COBERTA NOS FUNDOS - PAV. TÉRREO



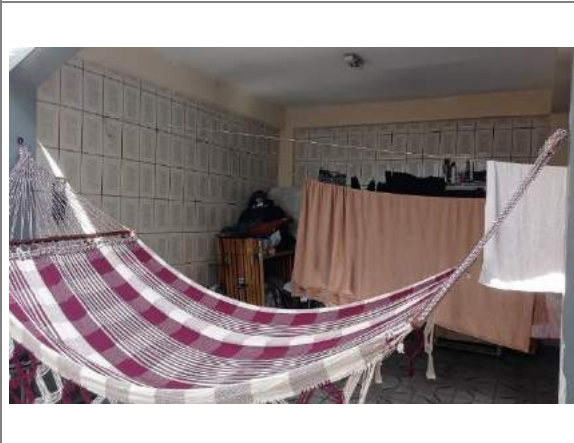
14 - DETALHE DE ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



15 - OUTRO DETALHE DE ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



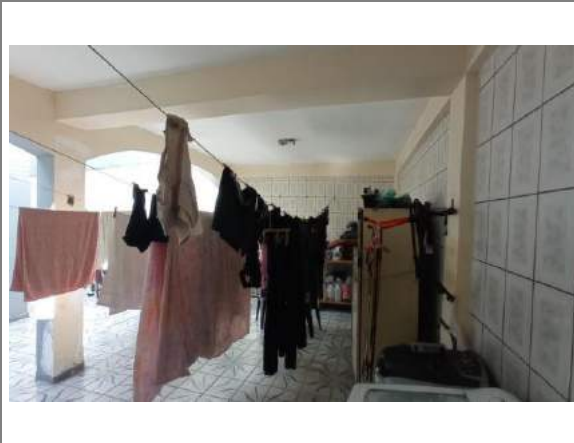
16 - OUTRO DETALHE DE ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



17 - OUTRA GERAL DA ÁREA COBERTA TOMADA INTERNA - TÉRREO



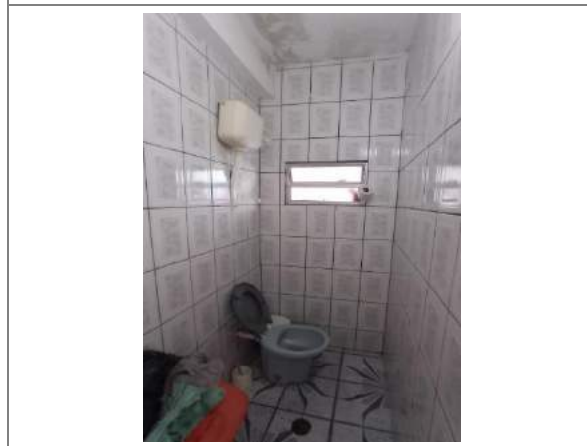
18 - OUTRA GERAL DA ÁREA COBERTA TOMADA INTERNA - TÉRREO



19 - PORTA DE ACESSO AO W.C. DA ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



20 - GERAL INTERNA W.C. ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



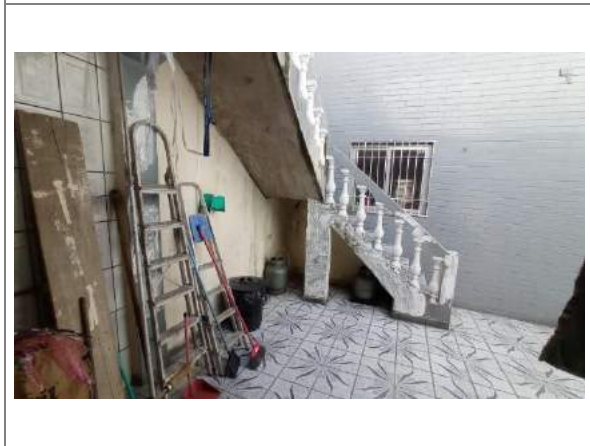
21 - OUTRA GERAL INTERNA W.C. ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



22 - DETALHE DO ACABAMENTO DO W.C. ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



23 - DETALHE DA ESCADA DE ACESSO AO TERRAÇO DA ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



24 - GERAL DA ESCADA DE ACESSO AO TERRAÇO DA ÁREA COBERTA FUNDOS - TÉRREO



25 - DETALHE DO TERRAÇO



26 - OUTRO DETALHE DO TERRAÇO



27 - VISTA GERAL DO TERRAÇO



28 - OUTRA VISTA GERAL DO TERRAÇO



29 - VISTA GERAL EXTERNA TOMADA DO TERRAÇO FUNDOS



30 - PORTA DE ACESSO A COZINHA - PAV. TÉRREO



31 - VISTA GERAL DA COZINHA - PAV. TÉRREO



32 - OUTRA GERAL DA COZINHA - PAV. TÉRREO



33 - OUTRA GERAL DA COZINHA - PAV. TÉRREO



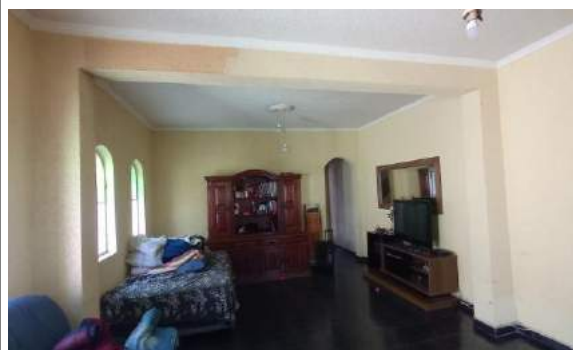
34 - CORREDOR DE ACESSO ÀS ACOMODAÇÕES INTERNAS - PAV. TÉRREO



35 - VISTA INTERNA DA SALA DE ESTAR - PAV. TÉRREO



36 - OUTRA VISTA INTERNA DA SALA DE ESTAR - PAV. TÉRREO



37 - OUTRA VISTA INTERNA DA SALA DE ESTAR - PAV. TÉRREO



38 - VISTA EXTERNA DO LAVABO - PAV. TÉRREO



39 - VISTA INTERNA DO LAVABO - PAV. TÉRREO



40 - OUTRA VISTA INTERNA DO LAVABO - PAV. TÉRREO



41 - DETALHE DA ESCADA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR



42 - OUTRO DETALHE DA ESCADA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR



43 - OUTRO DETALHE DA ESCADA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR



44 - PORTA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR



45 - DETALHE DO ACABAMENTO DO VÃO DA ESCADA



46 - PORTA DE ACESSO AO W.C. - PAV. SUP.



47 - VISTA GERAL INTERNA DO W.C. - PAV. SUP.



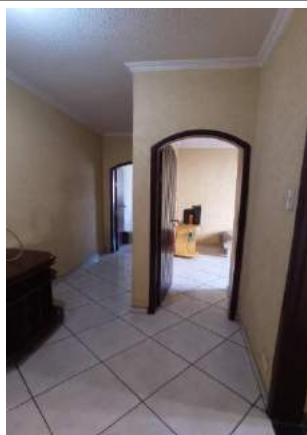
48 - OUTRA GERAL INTERNA DO W.C. - PAV. SUP.



49 - OUTRA GERAL INTERNA DO W.C. - PAV. SUP.



50 - VISTA GERAL DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS - PAV. SUP.



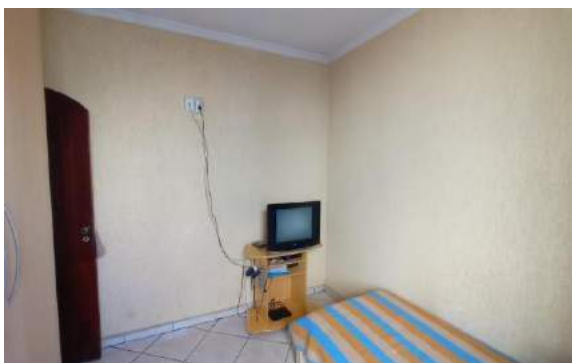
51 - PORTA DE ACESSO AO DORMITÓRIO 01 - PAV. SUP.



52 - VISTA GERAL INTERNA DO DORMITÓRIO 01 - PAV. SUP.



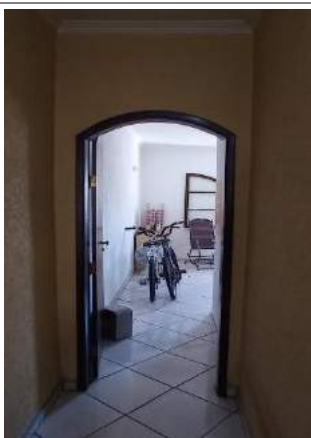
53 - OUTRA GERAL INTERNA DO DORMITÓRIO 01 - PAV. SUP.



54 - OUTRA GERAL INTERNA DO DORMITÓRIO 01 - PAV. SUP.



55 - PORTA DE ACESSO AO DORMITÓRIO 02 - PAV. SUP.



56 - VISTA GERAL DORMITÓRIO 02 - PAV. SUP.



57 - OUTRA GERAL DO DORMITÓRIO 02 - PAV. SUP.



58 - OUTRA GERAL DO DORMITÓRIO 02 - PAV. SUP.



59 - VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS 01 E 03 TOMADA DO DORMITÓRIO 02 - PAV. SUP.



60 - PORTA DE ACESSO AO DORMITÓRIOS 03 - PAV. SUP



61 - VISTA GERAL INTERNA DO DORMITÓRIOS 03 - PAV. SUP



62 - OUTRA GERAL INTERNA DO DORMITÓRIOS 03 - PAV. SUP



63 - OUTRA GERAL INTERNA DO DORMITÓRIOS 03 - PAV. SUP

