

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORUM SÃO CAETANO DO SUL I – SÃO CAETANO DO SUL/SP****PROCESSO nº 1008441-72.2021.8.26.0565**

CARLOS ALBERTO JEREISSATI, engenheiro Civil, devidamente inscrito no CREA/SP sob o nº 601137939/D -SP, e inscrito o CPF/MF sob o nº 008.000.558-61, nos autos da ação em epígrafe, movida por **Nury Aymee Collona Rodriguez Garcia** em face de **Kenia Luciana Mesquita Gonçalves e outros**, tendo sido indicado como Perito Judicial, vem respeitosamente apresentar a retificação do laudo pericial de avaliação do imóvel objeto da matrícula 103.713 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, localizado na Rua C, nº 60, no loteamento Recanto do Tortuga, na cidade, município e comarca de Guarujá -SP, bem como ratificar a metodologia e procedimentos adotados para obtenção do resultado, seguindo estritamente as determinações das normas técnicas brasileiras NBR 14.653-1, 14.653-2 e NBR 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além daquelas instruídas pelo IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP, para tratamento das amostras.

1. Objetivo e finalidade deste trabalho

O objetivo do presente trabalho é atender ao peticionamento realizado pela Dra. Olivia do Carmo Petreca, advogada da parte executada, que requereu nova avaliação após a realização de visita ao imóvel avaliando, observando o estado dele, características de conservação e manutenção, objetivando a retificação da avaliação lançada no Laudo Pericial (Vide folhas 618/622 do processo e publicação de 22/11/2023).

**CREA-SP**
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

2. Metodologia Adotada

2.1. Definição

Conforme acima mencionado, para elaboração deste Laudo, foram seguidas as determinações das normas específicas da **ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, NBR 14.653-1 e 14.653-2**, além daquelas instruídas pelo **IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP**, elaboradas especificamente para este fim. Para verificação do valor de venda foi adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras, seguindo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e do tratamento dos dados de mercado, foram utilizados fatores de homogeneização nas informações das amostras, permitindo-se:

- a) Adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimando;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

Todas as amostras encontradas localizam-se no próprio condomínio do imóvel avaliando. Assim sendo, obtivemos muita segurança na obtenção do resultado, tendo em vista que as características delas são as mesmas do imóvel avaliando quanto à localização, características físicas, áreas privativas e comuns, idade de construção, disponibilidade de facilidades condominiais localizadas nas áreas comuns, tais como piscinas, SPA e sauna com ducha, salões para festas decorado e para jogos, brinquedoteca, playground, hall social e de serviço, quadra poliesportiva, garagem coletiva coberta nos subsolos para estacionamento de veículos em vagas indeterminadas, guarita na portaria com sistema de segurança, loja de conveniência, dentre outras áreas de lazer e convivência.



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

2.2. Desenvolvimento

Vistoria

A vistoria foi realizada dia 09/02/2023 às 9:30 horas, conforme agendamento prévio, e fui devidamente acompanhado pelos proprietários do imóvel. As características da região onde está localizado o empreendimento, bem como as áreas e descrições dos elementos construtivos do imóvel avaliando estão perfeitamente descritos no Laudo de Avaliação entregue anteriormente.

3. Fotos do Imóvel



Imagem 1 – Fachada do Condomínio Verdemar (Torre A e Torre B).



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 2 – Placa de Identificação do Condomínio fixada no muro da esquina.



Imagem 3 – Entrada do Edifício – portaria.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 4 – Placa de localização das facilidades nas áreas comuns.

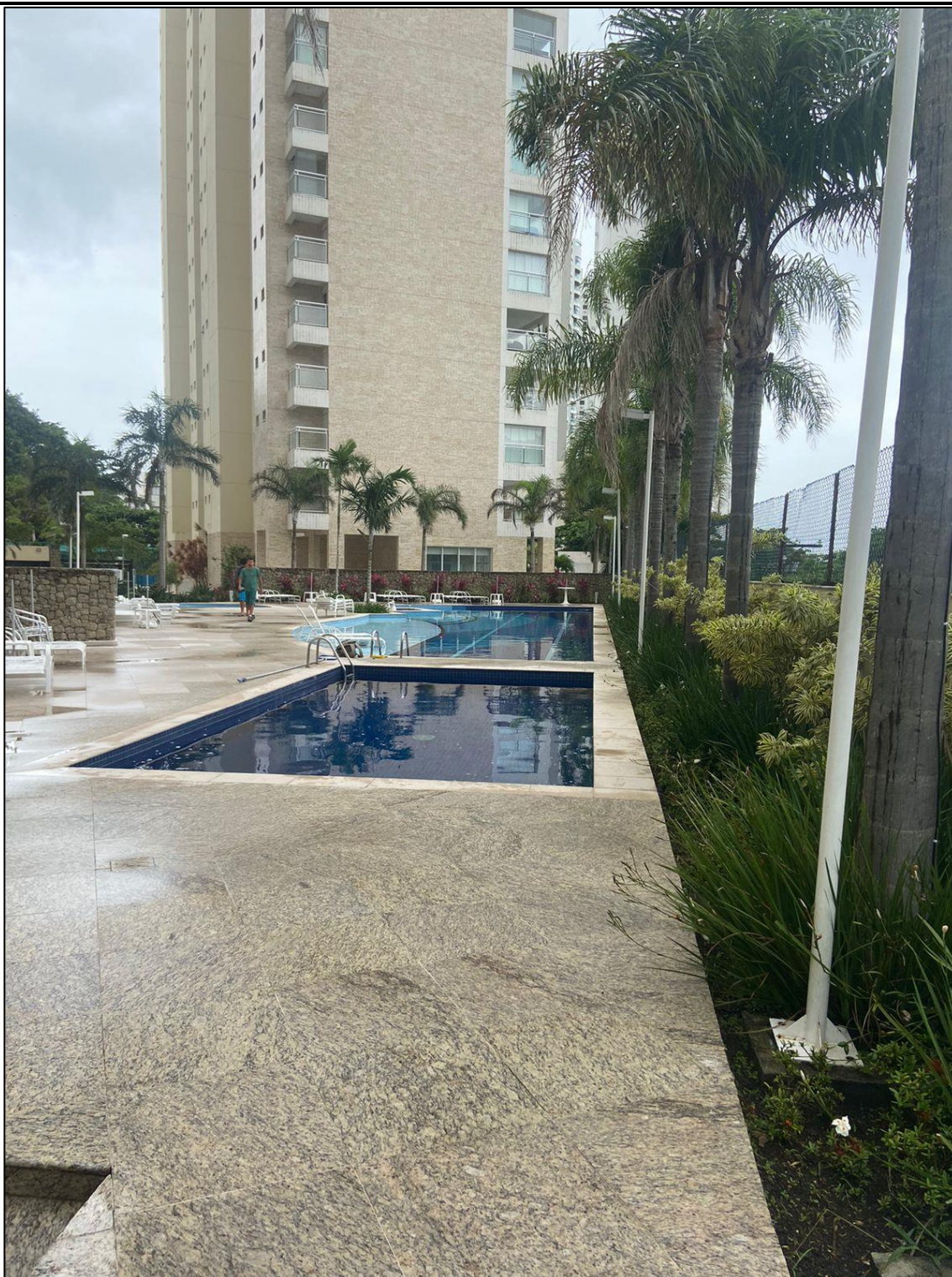


Imagem 5 – Espaço gourmet no térreo.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

*Imagem 6 – Piscinas.*

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 7 – Academia.



Imagem 8 – Sauna seca e ducha.



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 9 – Playground.



Imagem 10 – Quadra Poliesportiva.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 11 – Identificação da Torre do imóvel avaliando.



Imagem 12 – Hall de entrada da torre Tahiti

**CREA-SP**
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 13 – Vista interna da botoeira do Elevador Social.



Imagem 14 –Placa de identificação na porta social do imóvel avaliando (Apartamento 21 Torre Tahiti).



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 15 – Porta de entrada de serviço (vista interna) – com fechadura eletrônica.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 16 – Living do imóvel avaliando.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 17 – Sacada gourmet envidraçada (imóvel avaliando).

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

*Imagem 18 – Cozinha.*

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 19 – Área de Serviço – lavanderia.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 20 – Área técnica com condensadoras de ar-condicionado.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

*Imagem 21 – Dormitório da suíte 2.*

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

*Imagem 22 – Banheiro da suíte 2.*

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

*Imagem 23 – Dormitório da suíte 01.*

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 24 – Banheiro da suíte 01.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 25 – Dormitório da suíte master.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Imagem 26 – Banheiro da suíte master.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

*Imagem 27 – Vista da garagem.*

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

4. Amostras de Imóveis

4.1. Mapa da Localização das Amostras

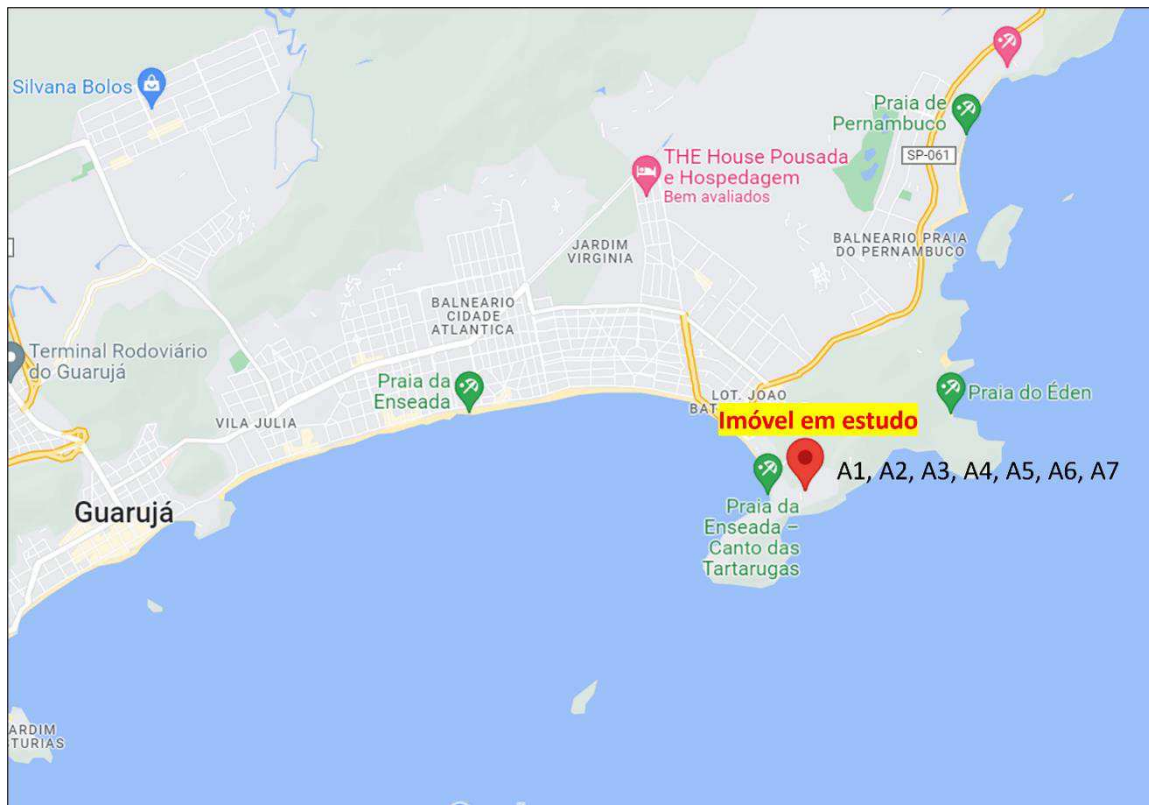


Imagem 28 – Localização das Amostras (Fonte: Google Maps).

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

4.2. Detalhe das Amostras**Amostra 01**

Imagem 29 – Amostra 01.

Endereço: Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP, 11443-460

Área: 158 m²

Valor: R\$ 1.300.000,00

Dados da Imobiliária

Nome: Praia da Enseada Imóveis

Telefone: (13) 3392-1108

Site: <https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/>

CRECI: 40.544-J

Anúncio: <https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-158-m-praia-da-enseada-tortugas-guaruja-a-venda-por-r-1-300-000/AP2370-C67>

Informações adicionais

- **Código do Anúncio:** AP2370-C67
- **Características:** Apartamento com 3 Suítes e 3 Vagas de Garagem. Sala ampla para 2 ambientes, cozinha, terraço gourmet, área de serviço, dependência de empregada com banheiro. Apartamento mobiliado, armários planejados em todos os cômodos, cozinha com sacada gourmet e envidraçada. 3 vagas de garagens carro e 1 de moto.



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 02**Imagem 30 – Amostra 02.**

Endereço: Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP, 11443-460

Área: 158 m²

Valor: R\$ 1.100.000,00

Dados da Imobiliária

Nome: Praia da Enseada Imóveis

Telefone: (13) 3392-1108

Site: <https://www.praia-da-enseada-imoveis.com.br/>

CRECI: 40.544-J

Anúncio: <https://www.praia-da-enseada-imoveis.com.br/imovel/apartamento-de-158-m-praia-da-enseada-tortugas-guaruja-a-venda-por-r-1-100-000/AP0300-C67#mapa>**Informações adicionais**

- **Código do Anúncio:** AP0300-C67
- **Características:** Apartamento com terraço integrado ao living ampliado. Com amplo terraço com vista para a praia ou para o bosque privativo. Com 3 Suítes, sala ampla 2 ambientes, copa, cozinha, área de serviço, lavabo, dependência de empregada, banheiro de serviço, sacada, terraço gourmet, 3 vagas.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 03**Imagem 31 – Amostra 03.**

Endereço: Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP, 11443-460

Área: 158 m²

Valor: R\$ 1.500.000,00

Dados da Imobiliária

Nome: Praia da Enseada Imóveis

Telefone: (13) 3392-1108

Site: <https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/>

CRECI: 40.544-J

Anúncio: <https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-158-m-praia-da-enseada-tortugas-guaruja-a-venda-por-r-1-500-000/AP0703-C67#mapa>**Informações adicionais**

- **Código do Anúncio:** AP0703-C67
- **Características:** Apartamento com 3 suítes, sala para 2 ambientes, cozinha, terraço gourmet, lavabo, dependência de empregada, banheiro de serviço, área de serviço, 2 vagas, mobiliado.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 04

Imagem 32 – Amostra 04.

Endereço: Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP, 11443-460

Área: 158 m²

Valor: R\$ 1.600.000,00

Dados da Imobiliária

Nome: Praia da Enseada Imóveis

Telefone: (13) 3392-1108

Site: <https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/>

CRECI: 40.544-J

Anúncio: <https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-158-m-praia-da-enseada-tortugas-guaruja-a-venda-por-r-1-600-000/AP3144-C67>

Informações adicionais

- **Código do Anúncio:** AP3144-C67
- **Características:** Apartamento com 3 Suítes, sala de jantar, sala de estar, terraço gourmet com vista para toda a praia, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência e banheiro de serviço, 3 vagas de garagem.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 05**Imagem 33 – Amostra 05.**

Endereço: Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP, 11443-460

Área: 158 m²

Valor: R\$ 1.450.000,00

Dados da Imobiliária

Nome: Verde Mar Imóveis

Telefone: (13) 3357-8000

contato@verdemarimoveis.com

Site: <https://www.verdemarimoveis.com/>

CRECI: 27026-J

Anúncio: <https://www.verdemarimoveis.com/imovel/apartamento-a-venda-guaruja-enseada-condominio-verde-mar-gafisa-158m2-3dormitorios-3vagas/VM1037>**Informações adicionais**

- **Código do Anúncio:** VM1037
- **Características:** Apartamento com vista para o mar, 03 suítes, sala para 02 ambientes, cozinha, lavanderia, dependência de empregada e amplo terraço gourmet com churrasqueira. 03 vagas de garagem.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 06**Imagem 34 – Amostra 06.**

Endereço: Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP, 11443-460

Área: 158 m²

Valor: R\$ 1.200.000,00

Dados da Imobiliária

Nome: Admplan Negócios Imobiliários

Telefone: (11) 99378-2833

Site: <https://www.vivareal.com.br/251315/admplan-negocios-imobiliarios/>

CRECI: 29339-J-SP

Anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-158m2-venda-RS1200000-id-2631178057/>

Informações adicionais

- **Código do Anúncio:** COD. AP0691
- **Características:** Apartamento com 3 suítes, lavabo, 2 vagas de garagem, terraço gourmet.

**CREA-SP**
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 07**Imagem 35 – Amostra 07.**

Endereço: Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP, 11443-460

Área: 158 m²

Valor: R\$ 1.300.000,00

Dados da Imobiliária

Nome: Methodo Imóveis

Telefone: (19) 2519-0102

Site: <https://www.vivareal.com.br/127078/methodo-imoveis/>

CRECI: 19191-J-SP

Anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-158m2-venda-RS1300000-id-2624559029/>

Informações adicionais

- **Código do Anúncio:** COD. AP8517
- **Características:** Apartamento com 3 dormitórios, salas integradas, varanda gourmet, cozinha, lavanderia, banheiro e dormitório de serviço, ar-condicionado, 2 vagas.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

5. Planilhas de Cálculo**5.1. Planilha 01 – Resumo das Informações da Localização dos Terrenos (Amostras)**

Amostra	Endereço	Imobiliária	
		Nome	Telefone
A1	Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP	Praia da Enseada	(13) 3392-1108
A2	Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP	Praia da Enseada	(13) 3392-1108
A3	Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP	Praia da Enseada	(13) 3392-1108
A4	Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP	Praia da Enseada	(13) 3392-1108
A5	Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP	Verde Mar Imóveis	(13) 3357-8000
A6	Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP	Admplan Negócios Imobiliários	(11) 99378-2833
A7	Caminho das Tartarugas, 60 - Parque Enseada, Guarujá - SP	Methodo Imóveis	(19) 2519-0102

Planilha 1 – Apresentação das 07 Amostras.**5.2. Planilha 02 – Informações de Preços das Ofertas das Amostras**

Amostra	Site	Distância entre as amostras	Valor obtido	Área (m²)	Valor por m²
A1	https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/	mesmo edifício	R\$ 1.300.000,00	158,0000	R\$ 8.227,85
A2	https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/	mesmo edifício	R\$ 1.100.000,00	158,0000	R\$ 6.962,03
A3	https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/	mesmo edifício	R\$ 1.500.000,00	158,0000	R\$ 9.493,67
A4	https://www.praiaenseadaimoveis.com.br/	mesmo edifício	R\$ 1.600.000,00	158,0000	R\$ 10.126,58
A5	https://www.verdemarimoveis.com/	mesmo edifício	R\$ 1.450.000,00	158,0000	R\$ 9.177,22
A6	https://www.vivareal.com.br/251315/admplan-negocios-imobiliarios/	mesmo edifício	R\$ 1.200.000,00	158,0000	R\$ 7.594,94
A7	https://www.vivareal.com.br/127078/methodo-imoveis/	mesmo edifício	R\$ 1.300.000,00	158,0000	R\$ 8.227,85

Planilha 2 – Valor do m² das 07 amostras.**5.3. Planilha 03 – Homogeneização das amostras**

Foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

i. **Fator de Oferta (Fo)**

Usualmente o fator oferta é de 10%. Entretanto, neste caso específico, dadas as BOAS características de manutenção e conservação dos imóveis, será adotado 5%.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

ii. Fator do local (FI)

Tendo em vista que todas as amostras consideradas estão localizadas no mesmo Condomínio, foi adotado o fator igual a 1, pois todos foram construídos pela mesma construtora, no mesmo local e com características semelhantes.

iii. Fator de Obsolescência

Valor homologado = Valor de oferta x 1,00
--

Tendo em vista que todas as amostras foram construídas exatamente na mesma época, possuindo, portanto, a mesma idade e método construtivo, considere o fator igual a 1.

iv. Fator Andar

É sabido que os andares superiores usualmente são mais valorizados em função da vista. Entretanto, não consideramos diferenciação nos valores das amostras, apesar do apartamento amostrando estar localizado no 2º andar.

v. Critério Chauvenet

Para verificação da admissibilidade dos valores das amostras, o cálculo do desvio padrão foi realizado pelo critério de Chauvenet. Após a aplicação dos fatores, foram verificados os resultados suspeitos pelo critério de **CHAUVENET**.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Tabela 1 – Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.	
Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{\max} / \sigma$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Imagem 36 – Tabela Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Pelo **Critério de Chauvenet**, utilizando a 07 amostras levantadas pela região com características semelhantes ao imóvel avaliando, o **valor máximo admitido para o desvio padrão de cada amostra, segundo a tabela abaixo é de 1,80.**

Amostra	Valor por m ²	FATOR OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR OBSOLESCÊNCIA	PU Homologado	Diferença da média	Diferença da média ao quadrado
A1	R\$ 8.227,85	0,95000	1,00000	1,00000	R\$ 7.816,46	R\$ 300,63	90.380,15
A2	R\$ 6.962,03	0,95000	1,00000	1,00000	R\$ 6.613,92	R\$ 1.503,16	2.259.503,69
A3	R\$ 9.493,67	0,95000	1,00000	1,00000	R\$ 9.018,99	R\$ 901,90	813.421,33
A4	R\$ 10.126,58	0,95000	1,00000	1,00000	R\$ 9.620,25	R\$ 1.503,16	2.259.503,69
A5	R\$ 9.177,22	0,95000	1,00000	1,00000	R\$ 8.718,35	R\$ 601,27	361.520,59
A6	R\$ 7.594,94	0,95000	1,00000	1,00000	R\$ 7.215,19	R\$ 901,90	813.421,33
A7	R\$ 8.227,85	0,95000	1,00000	1,00000	R\$ 7.816,46	R\$ 300,63	90.380,15
SOMA P.U.					R\$ 56.819,62	VARIÂNCIA	6.688.130,91
MEDIA					R\$ 8.117,09	(soma) ² / n° amostras -1	1.114.688,48
						cálculo do desvio padrão	1.055,79

Planilha 3 – Homogeneização das 07 amostras.



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

5.4. Planilha 04 – Verificação das amostras

Amostra	Diferença da média	Desvio padrão da amostra	Desvio maximo de Chauvenet	Verificação	Diagnóstico
A1	R\$ 300,63	0,28	1,80	OK	OK
A2	R\$ 1.503,16	1,42	1,80	OK	OK
A3	R\$ 901,90	0,85	1,80	OK	OK
A4	R\$ 1.503,16	1,42	1,80	OK	OK
A5	R\$ 601,27	0,57	1,80	OK	OK
A6	R\$ 901,90	0,85	1,80	OK	OK
A7	R\$ 300,63	0,28	1,80	OK	OK

Planilha 4 – Verificação com Critério de Chauvenet das 07 amostras.

Tendo em vista após a verificação de admissão de todas as informações coletadas nas 07 amostras, conclui-se que o preço unitário homologado é de R\$ 8.117,09 (Oito mil, cento e dezessete reais e nove centavos) por m².

6. Cálculo do Valor do Imóvel

Área total construída do imóvel: 158 m²

Preço unitário homologado: R\$ 8.117,09/m²

Cálculo do valor: 158 m² x R\$ 8.117,09/m²

Valor do imóvel: R\$ 1.282.500,00 (Um milhão, duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais)

Valor final do imóvel (variação admitida até 1%): R\$ 1.295.000,00 (Um milhão, duzentos e noventa e cinco mil reais).



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

7. Diagnóstico de Mercado

O imóvel está localizado em empreendimento de características especiais, moderno e provido de elementos construtivos que propiciam conforto e praticidade aos usuários. Tal fato potencializa a velocidade de comercialização dos imóveis do **Condomínio Edifício Verdemar**.

Conforme pode-se atestar pelos registros fotográficos obtidos, o imóvel avaliando encontra-se em perfeitas condições de uso e habitabilidade, com armários embutidos e não verifiquei nenhum dano em elementos construtivos, que pudesse de alguma maneira depreciar o imóvel.

Finalmente concluo que as características do imóvel em questão destacam-se quanto as demais da região.

8. Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados, o valor resulta **em R\$ 1.295.000,00 (Um milhão, duzentos e noventa e cinco mil reais)**.

Nestes Termos,

Pede Deferimento

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

Carlos Alberto Jereissati