



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 9ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS/SP.**

PROCESSO Nº 0011876-76.2004.8.26.0562

Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral

Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, nomeado Perito Judicial nos Autos em epígrafe, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que **Ana Paula Simoes Grande** move em face de **Daniela Correa Netto Silva e outro**; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 37 (trinta e sete) folhas do seguinte **LAUDO PERICIAL**:

Santos/SP, 29 de outubro de 2025.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior
PERITO JUDICIAL / TJSP 328



ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE / CREA: 060.504.586-5
MBA SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA / AUDITOR DA NORMA ISO 9001
AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO EM "NÍVEL AA" PELO IBAPE NACIONAL
CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECISP: 282144
CERTIFICADO EM AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS / CNAI: 49.420
ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA / ESPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA
RESPONSÁVEL TÉCNICO E PROFESSOR DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA "VANDERLEI JACOB" – PRAIA GRANDE/SP - CREA: 0744280

LAUDO PERICIAL



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de **R\$ 613.700,00 (Seiscentos e Treze Mil e Setecentos Reais)** para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, valor referente ao mês de outubro de 2.025.

Mínimo (R\$): 521.645,00 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 613.700,00 (média)

Máximo (R\$): 705.755,00 (+ 15%)





Sumário

1.	OBJETIVO	4
2.	ANAMNESE.....	4
3.	DADOS DA VISTORIA.....	5
4.	LOCALIZAÇÃO	6
5.	VISTA AÉREA	7
6.	OBJETO EM QUESTÃO.....	8
7.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	9
8.	METODOLOGIA BÁSICA APLICADA.....	17
8.1.	Fator Oferta:.....	17
9.	Fator Padrão Construtivo:	17
9.1.	Fator Localização:.....	19
9.2.	Fator Obsolescência e Conservação:.....	19
10.	ELEMENTOS DE PESQUISA.....	23
11.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	30
12.	CONCLUSÕES DO PERITO.....	34
13.	QUESITOS.....	34
14.	ENCERRAMENTO	35
15.	ANEXOS	36
15.1.	Anexo 1 – Gráfico 1:.....	36
15.1.	Anexo 2 – Gráfico 2:.....	37





1. OBJETIVO

O presente Laudo tem por finalidade atualizar a avaliação do imóvel objeto da presente lide, considerando que, na ocasião da primeira vistoria agendada, não foi possível o acesso ao seu interior. O trabalho pericial visa determinar tecnicamente o valor de mercado de venda de um imóvel residencial urbano do tipo apartamento, localizado na cidade de Santos/SP.

2. ANAMNESE

Em 03 de maio de 2.004, a Sra. Ana Paula Simões Grande, requerente, por intermédio de seu representante legal, requer Ação de Indenização por Perdas e Danos (Lucros Cessantes) c/c Danos Morais pelo Rito Sumário, em desfavor das requeridas Daniela Correa Netto Silva e Lilian Correa Netto Silva - Fls. 3 a 25 dos Autos.

Em 29 de julho de 2.020 é deferida a penhora do imóvel objeto da presente demanda às Fls. 761 a 764 dos Autos.

Em 09 de outubro de 2.024, o Engº Vanderlei Jacob Júnior é nomeado perito judicial para avaliar o bem penhorado, objeto da Matrícula nº 40.566 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP - Fls. 1.104 a 1.106 dos Autos.

Em 03 de fevereiro de 2.025, O Engº Vanderlei Jacob Júnior recebe a comunicação do cartório para dar início aos trabalhos periciais – Fls. 1.149 dos Autos.

Em 04 de fevereiro de 2.025, o Engº Vanderlei Jacob Júnior agenda a data da vistoria judicial – Fls. 1.150 e 1.151 dos Autos.

Em 06 de março de 2.025 é realizada a vistoria judicial agendada. Não havia ninguém no imóvel avaliando no momento da vistoria e, portanto, não foi possível acessá-lo. Conforme item 8.4 da Norma Técnica de Avaliação do IBAPE/SP, foi realizada vistoria em outra unidade privativa similar, localizada na mesma prumada do objeto em questão, e nas áreas externas do condomínio para compreender a tipologia construtiva do imóvel e proceder com os trabalhos avaliatórios.





Em 17 de abril de 2.025 é protocolado Laudo Pericial – Fls. 1.172 a 1.215 dos Autos.

Em 21 de agosto de 2.025 é determinado que este perito judicial preste esclarecimentos diante da impugnação oferecida às Fls. fls. 1.221 e 1.222 dos Autos – Fls. 1.249 dos Autos.

Em 21 de agosto de 2.025 é protocolada manifestação prestando esclarecimentos, onde este perito solicita a realização de nova vistoria judicial, com acompanhamento de Oficial de Justiça, para que seja possível o acesso ao interior do imóvel objeto, possibilitando uma avaliação fidedigna – Fls. 1.253 a 1.256 dos Autos.

Em 05 de setembro é deferida a realização da vistoria complementar no imóvel avaliando – Fls. 1.564 e 1.265 dos Autos.

Em 03 de outubro de 2.025 é realizada a vistoria judicial complementar agendada.

3. DADOS DA VISTORIA

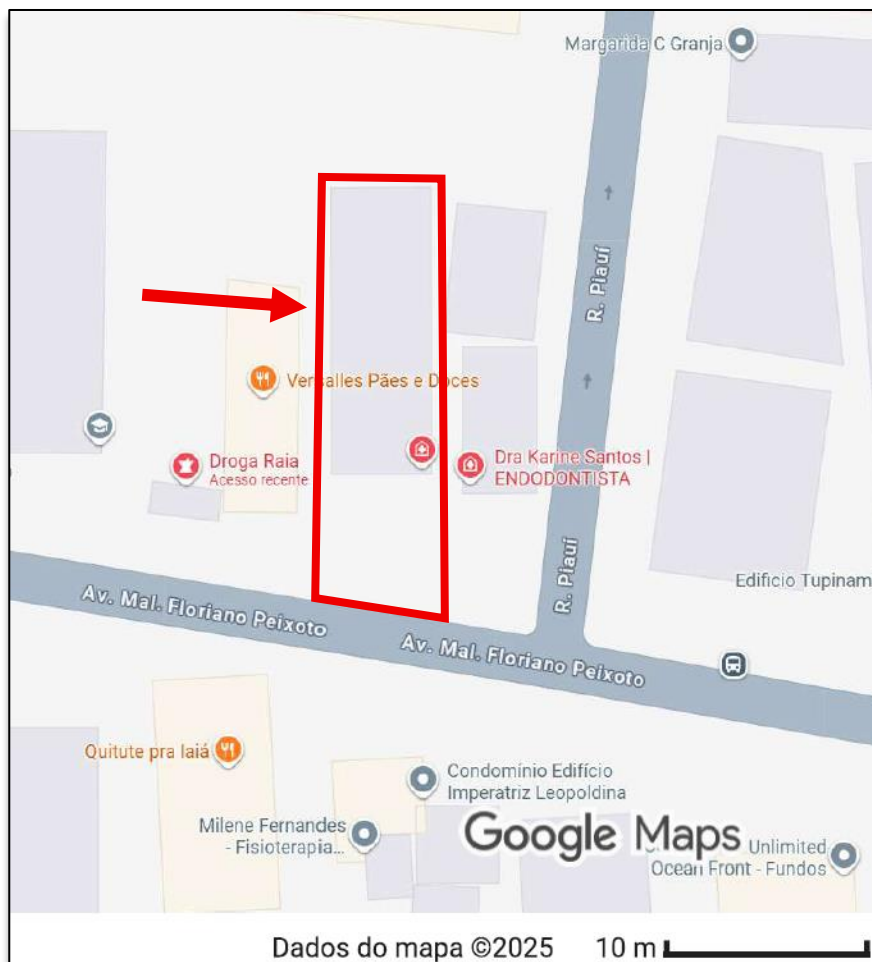
A vistoria judicial para coletar dados e informações sobre o imóvel, foi realizada no dia 03 de outubro de 2.025, às 15h00min, com acompanhamento do Sr. Fernando Teodoro, Oficial de Justiça, bem como das Sras. Rebeca Marchese, RG: 44433115-3 e Adna Silva da Cruz, RG: 995713-9, locatárias do imóvel.





4. LOCALIZAÇÃO

Escala gráfica



Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 280, Apartamento 32

Condomínio Edifício Monterrey

Bairro Pompéia, no Município de Santos/SP, CEP: 11.060-302



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

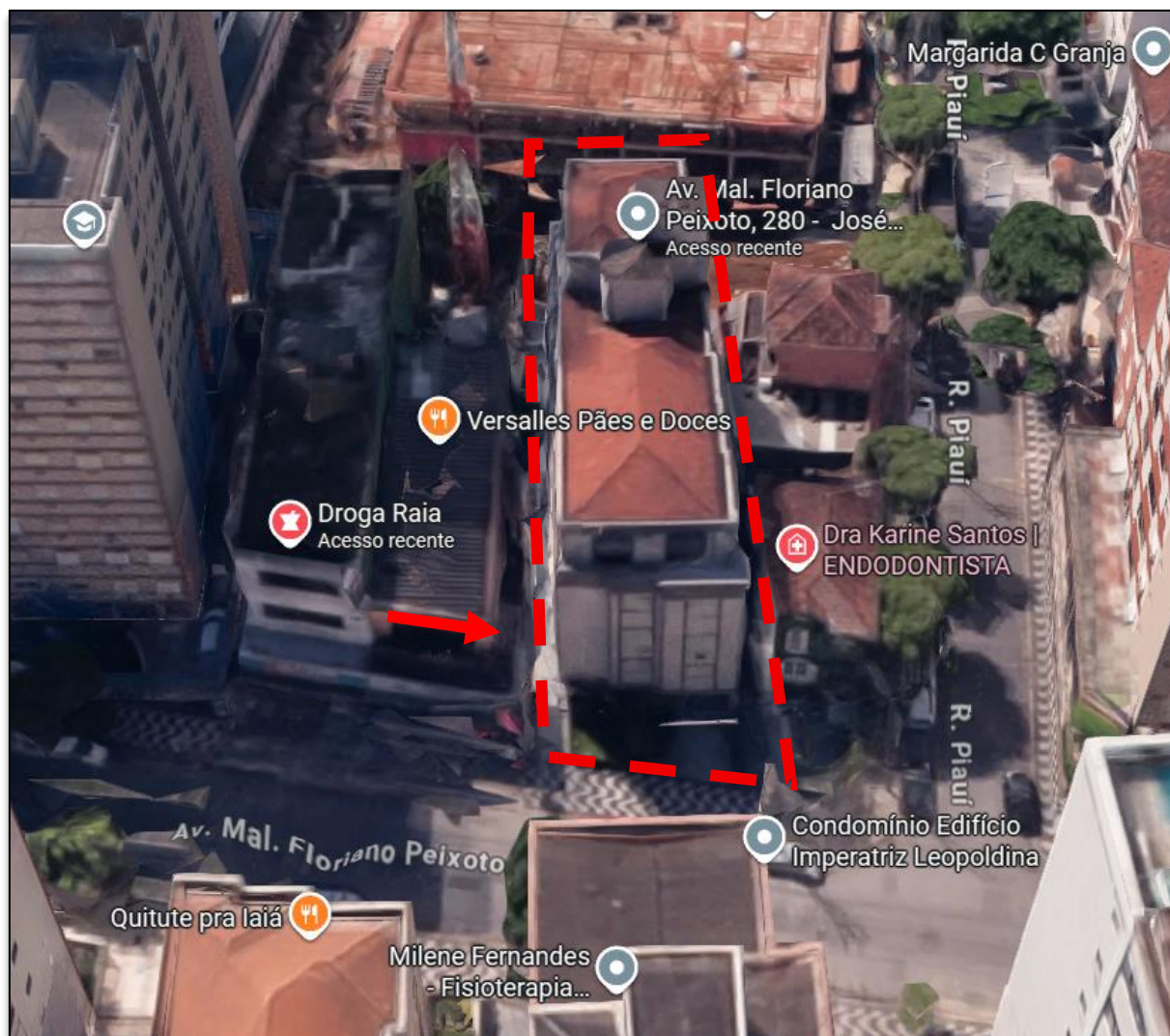


KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



5. VISTA AÉREA

sem escala



Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 280, Apartamento 32

Condomínio Edifício Monterrey

Bairro Pompéia, no Município de Santos/SP, CEP: 11.060-302



(13) 9 9726 1077
 (13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
 Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
 Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



6. OBJETO EM QUESTÃO

Objeto da Matrícula nº 40.566 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (Fls. 743 a 745 dos Autos); sendo: **Apartamento nº 32**, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do **Edifício Monterrey**, situado na Av. Marechal Floriano Peixoto nº 280, contendo: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, quarto de despejo, W.C. de empregada e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamento nº 31, de um lado com o poço do elevador e apartamento nº 33, do outro com o espaço da área de recuo frontal, e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral esquerda, tendo a **área útil de 93,50 m², área comum de 20,65 m², num total de 114,15 m²**. É de propriedade exclusiva do apartamento nº 32 e ao mesmo fica vinculada a **Garagem 08**, situada no andar térreo ou 1º pavimento, com a área útil de 14,56 m², confrontando na frente com a área de recuo lateral esquerda, por onde tem acesso, de um lado com a garagem nº 07, do outro com o hall de circulação do pavimento e poço do elevador, e nos fundos com o mesmo hall e área de recuo lateral direita; **correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,16% na totalidade do terreno** e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os condôminos. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbado sob nº 02, na Transcrição nº 75.265, deste Ofício. O **estado de conservação** (segundo o IBAPE/SP) foi considerado como **“Necessitando de reparos simples”**. Trata-se de um **apartamento “padrão simples com elevador”**, com **idade aproximada de 51 (cinquenta e um) anos**.

O imóvel avaliando está localizado no bairro Pompéia que é um bairro localizado na cidade de Santos, inserido na Zona da Orla – ZO, caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados. A região possui pronto socorro, escolas, comércio e transporte público numa distância máxima de 5,0 quilômetros do imóvel em questão. Há rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas.





7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

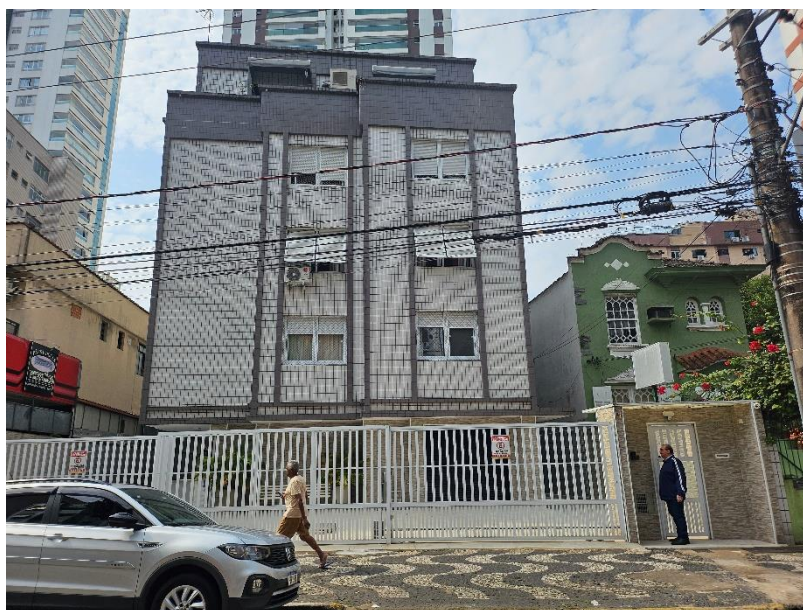


Imagem 1 - Vista da fachada do Edifício Monterrey, onde está localizado o imóvel avaliando.

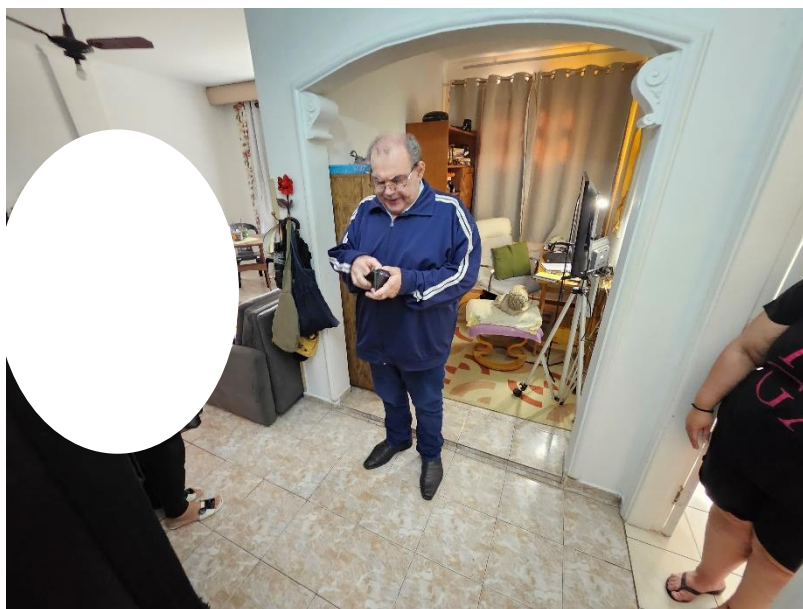


Imagem 2 – Vista do hall de acesso ao interior da unidade privativa 32, imóvel avaliando.



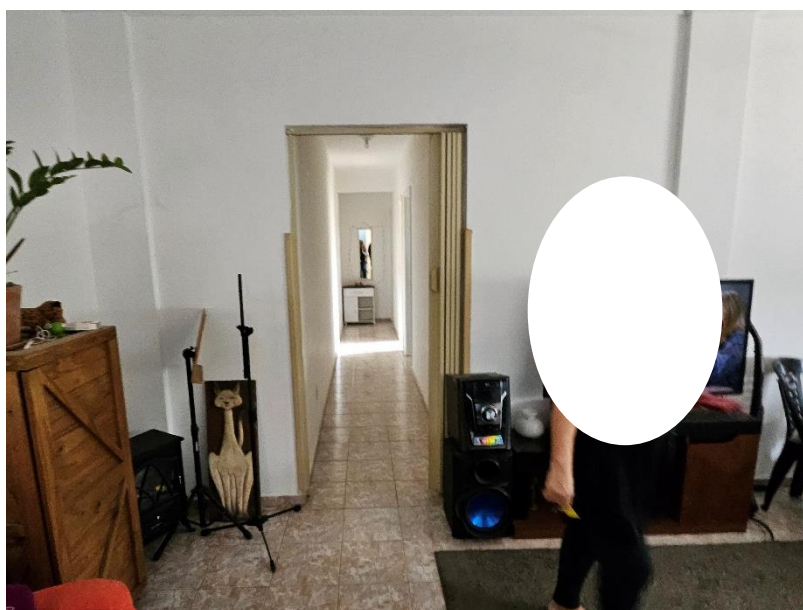


Imagem 3 – Vista do corredor de circulação da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em pintura látex PVA sobre massa corrida.



Imagem 4 - Vista do dormitório I da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em tacos de madeira, paredes e teto em pintura látex PVA sobre massa corrida; esquadrias da porta e janela em madeira.



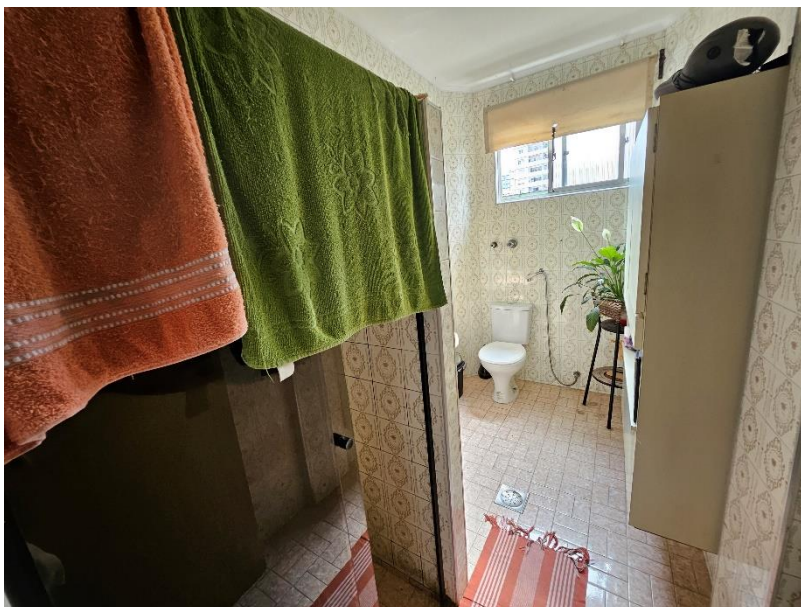


Imagem 5 - Vista do banheiro da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras em gesso; esquadrias da porta em madeira e janela em alumínio.



Imagem 6 - Vista do dormitório II da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em tacos de madeira, paredes e teto em pintura látex PVA sobre massa corrida; esquadrias da porta e janela em madeira.





Imagem 7 – Detalhe aproximado para manchas de umidade nas paredes e teto do dormitório II.



Imagem 8 - Vista da sala da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em pintura látex PVA sobre massa corrida com molduras em gesso; esquadrias da porta em madeira e da janela em alumínio.



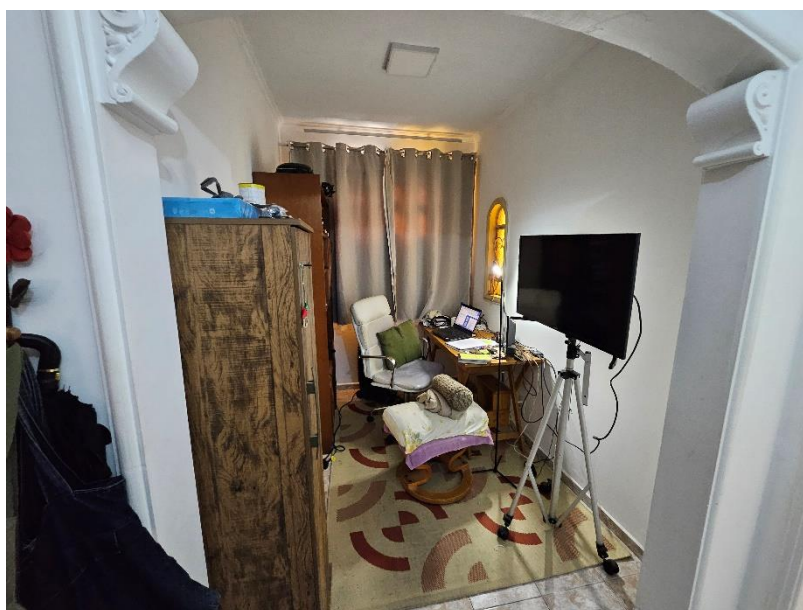


Imagem 9 - Vista de “quarto de despejo” adaptado como escritório da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em pintura látex PVA sobre massa corrida com molduras em gesso.



Imagem 10 - Vista da cozinha da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras em gesso; esquadrias das portas e janela em madeira.



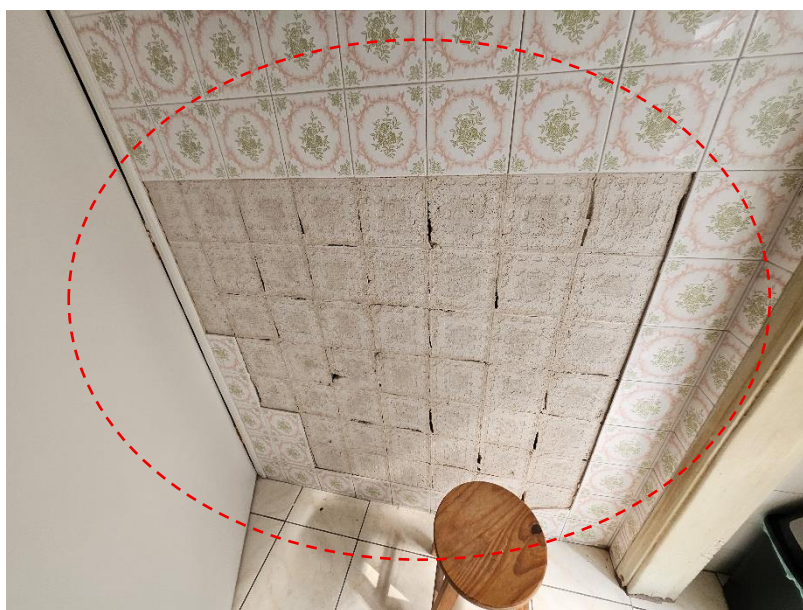
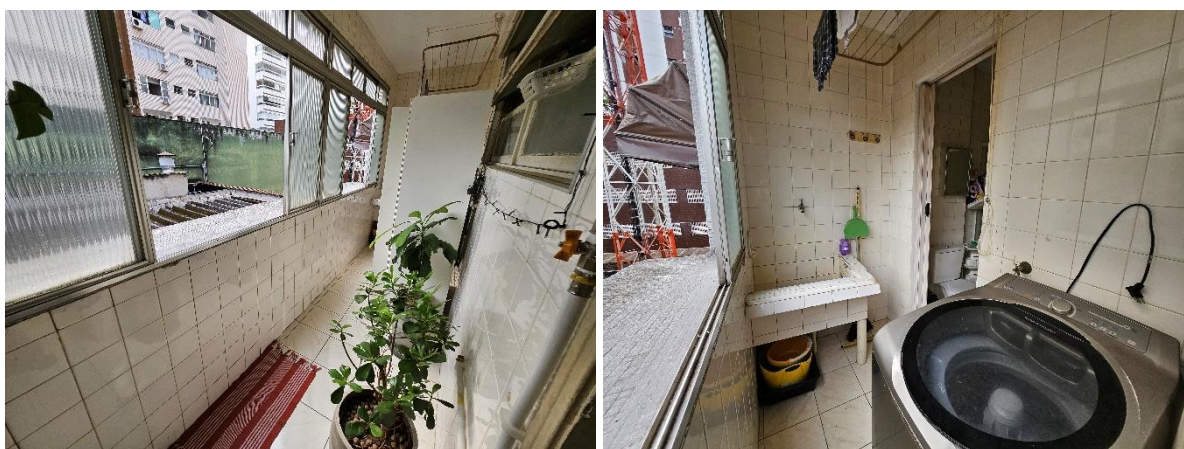


Imagem 11 – Detalhe aproximado para ausência de revestimento cerâmico na parede da cozinha.

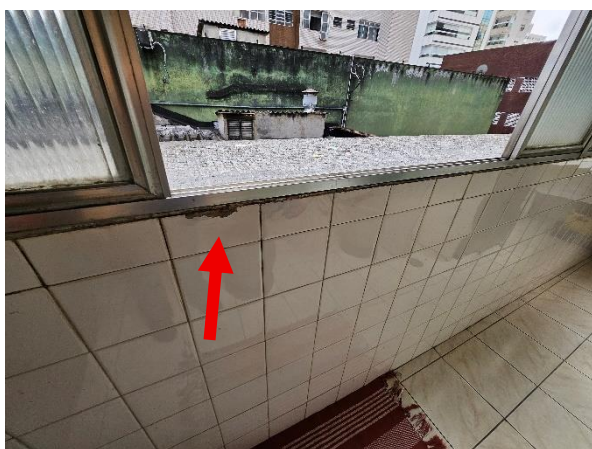


Imagens 12 e 13 - Vista da área de serviço da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras em gesso; esquadrias da janela em alumínio.





Imagem 14 – Detalhe aproximado para ponto com destacamento da pintura no teto da área de serviço.



Imagens 15 e 16 - Detalhe aproximado para trincas e danos em revestimentos cerâmicos da parede da área de serviço.





Imagem 17 - Vista do "W.C. de empregada" da unidade privativa 32, imóvel avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras em gesso; esquadrias da porta em madeira.



Imagem 18 – Detalhe aproximado para manchas de umidade no teto do "W.C. de empregada".





8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

O imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, balizando-se no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011, com tratamento dos dados por fatores, conforme o item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Esta metodologia consiste na coleta e comparação de ofertas contemporâneas de imóveis com características semelhantes ao avaliando e no entorno do mesmo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

8.1. Fator Oferta:

Fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Será aplicado um deságio de 10% aos elementos de pesquisa, conforme item 10.1 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

9. Fator Padrão Construtivo:

O padrão construtivo foi classificado de acordo com o IUP - Índice de Unidades Padronizadas - fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo analisadas todas as características necessárias para classificação, sendo: "Apartamento padrão simples – com elevador".





ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354





9.1. Fator Localização:

De acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana etc.

Quando aplicado o fator localização, são utilizados os índices fiscais obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, conforme item 10.2 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

9.2. Fator Obsolescência e Conservação:

Adotando o item 10.4.a da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Valor residual correspondente ao padrão (TABELA 1)

K = Coeficiente de Ross/Heideck (TABELA 2)

No presente caso, imóvel residencial, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20% (conforme TABELA 1).

O imóvel possui a idade estimada de 51 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 85,00%.

Conforme constatado na vistoria, o apartamento apresenta estado de conservação classe “E – Necessitando de reparos simples” (QUADRO 1).





Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada, ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO 1.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de: $FOC = 0,2 + 0,175 \times (1-0,2) = 0,34$.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			





Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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	75,20	Edificação cujo estado geral 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 do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000





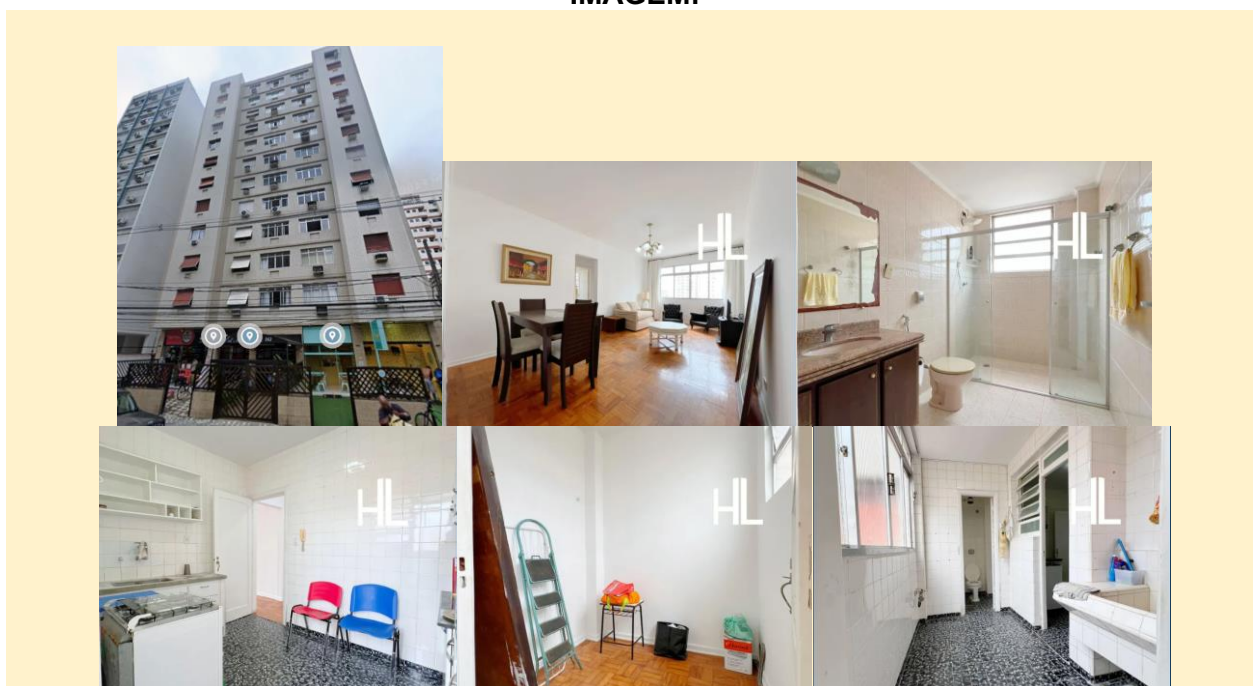
10. ELEMENTOS DE PESQUISA

Novas fontes de pesquisa foram levantadas, tendo em vista que os elementos de mercado anteriormente coletados datam de mais de seis meses e, portanto, não podem ser considerados contemporâneos à data-base da presente avaliação.

ELEMENTO DE PESQUISA 1

IMÓVEL:	Apartamento 2 Quartos		
ENDEREÇO:	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 162, Gonzaga, Santos		
OFERTANTE:	Helio Leste – Creci: 140186-F https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-107m2-venda-RS630000-id-2622957407/?source=ranking%2Crp	Ref.:	9IDANI
CONTATO:	(11) 98455 - 4949		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 630.000,00		
ÁREA:	107,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão simples com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
 (13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
 Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
 Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



ELEMENTO DE PESQUISA 2

IMÓVEL:	Apartamento 3 Quartos		
ENDEREÇO:	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 277, Pompéia, Santos		
OFERTANTE:	Lopes Serlam – Creci: 045034 - J https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-87m2-venda-R\$650000-id-2831532015/?source=ranking%2Crp	Ref.:	2831532015
CONTATO:	(13) 99806-6947 / (13) 3500-7700		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 650.000,00		
ÁREA:	87,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular		
IDADE ESTIMADA:	53 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



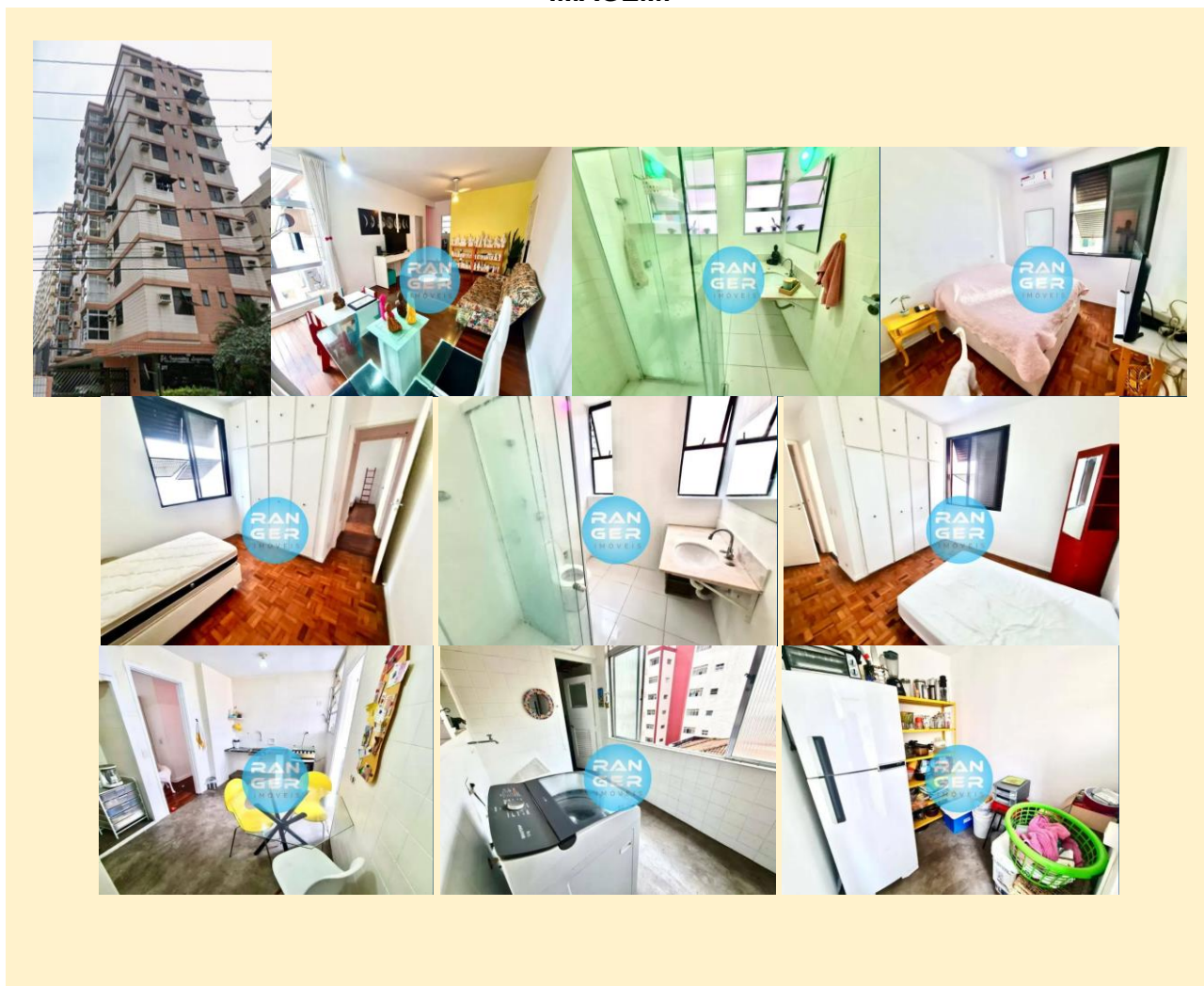
KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



ELEMENTO DE PESQUISA 3

IMÓVEL:	Apartamento 3 Quartos		
ENDEREÇO:	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 277, Pompéia, Santos		
OFERTANTE:	Ranger Imóveis – Creci: 39.969 - J https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jose-menino-bairros-santos-com-garagem-100m2-venda-RS590000-id-2828984966/?source=ranking%2Crp	Ref.:	2828984966
CONTATO:	(13) 98185-0284		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 590.000,00		
ÁREA:	100,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Entre regular e necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	57 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



ELEMENTO DE PESQUISA 4

IMÓVEL:	Apartamento 2 Quartos		
ENDEREÇO:	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 205, Pompéia, Santos		
OFERTANTE:	Camila Alves de Souza – Creci: 228846 - F https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-pompeia-santos-sp-88m2-id-2810144762/?source=ranking%2Crp	Ref.:	2810144762
CONTATO:	(13) 99607-1499		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 560.000,00		
ÁREA:	88,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



ELEMENTO DE PESQUISA 5

IMÓVEL:	Apartamento 2 Quartos		
ENDEREÇO:	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 205, Pompéia, Santos		
OFERTANTE:	R3 Imóveis – Creci: 38616 - J	Ref.:	AP15077
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-pompeia-santos-sp-91m2-id-2811244955/?source=ranking%2Crp		
CONTATO:	(13) 3233-1410		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 620.000,00		
ÁREA:	90,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



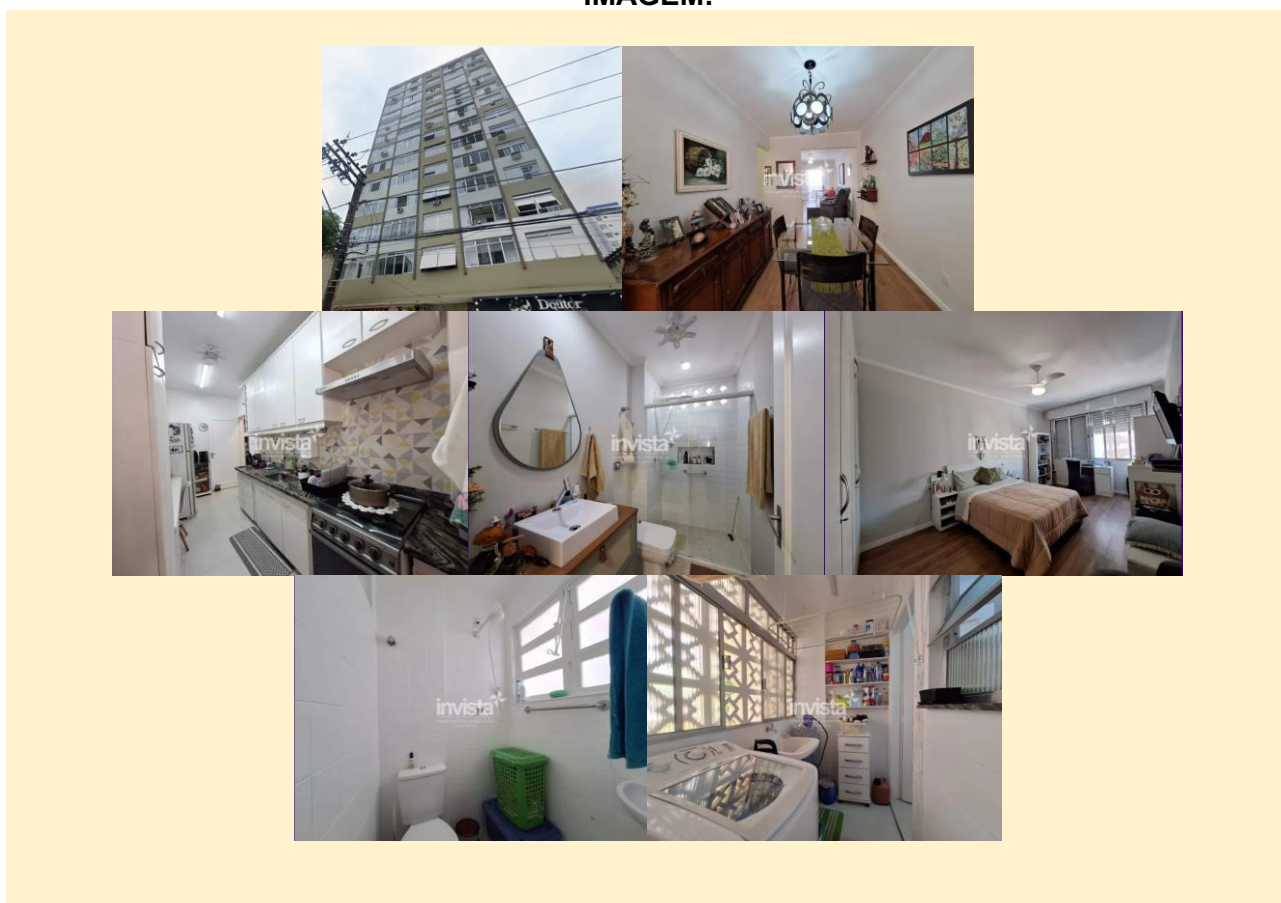
KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



ELEMENTO DE PESQUISA 6

IMÓVEL:	Apartamento 2 Quartos		
ENDEREÇO:	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 80, Gonzaga, Santos		
OFERTANTE:	Invista Imóveis – Creci: 26741 - J	Ref.: 36343	
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-gonzaga-santos-sp-80m2-id-2836833720/?source=ranking%2Crp		
CONTATO:	(13) 3040-5050		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 690.000,00		
ÁREA:	80,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão simples com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular		
IDADE ESTIMADA:	57 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



ELEMENTO DE PESQUISA 7

IMÓVEL:	Apartamento 2 Quartos		
ENDEREÇO:	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 265, Pompéia, Santos		
OFERTANTE:	Litoral House – Creci: 28573 - J https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pompeia-bairros-santos-com-garagem-94m2-venda-RS620000-id-2817870271/?source=ranking%2Crp	Ref.:	AP7283
CONTATO:	(13) 4141-9292 / (13) 99703-7696		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 620.000,00		
ÁREA:	94,00 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão simples com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Entre regular e necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	39 anos		

IMAGEM:



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



11. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m 2)	V.Unt.(R\$/m 2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m 2)
1	630.000,00	107,00	5.887,85	0,90	1,00	0,83	1,57	7.418,69
2	650.000,00	87,00	7.471,26	0,90	0,78	1,00	1,03	5.446,55
3	590.000,00	100,00	5.900,00	0,90	0,78	1,00	1,34	5.947,20
4	560.000,00	88,00	6.363,64	0,90	0,78	1,00	1,55	7.617,27
5	620.000,00	90,00	6.888,89	0,90	0,78	1,00	1,55	8.246,00
6	690.000,00	80,00	8.625,00	0,90	1,00	0,65	1,32	7.529,63
7	620.000,00	94,00	6.595,74	0,90	1,00	1,00	0,63	3.739,79

F1: Oferta

F2: Padrão

F3: Localização

F4: Conservação

11.1. Tratamento Matemático Estatístico:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.739,79
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	8.246,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	45.945,13
Amplitude total (R\$/m2):	4.506,21
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	1.126,55
Média aritmética (R\$/m2):	6.563,59
Mediana (R\$/m2):	7.418,69
Desvio médio (R\$/m2):	1.302,065801
Desvio padrão (R\$/m2):	1.591,998024
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.534.457,708182





Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;





11.2. Saneamento das Amostras (“Critério de Chauvenet”):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,7737

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0568

CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

11.3. Distribuição Amostral:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 24,25





11.4. Intervalo de Confiança:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m^2)} = 5.697,11$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m^2)} = 6.563,59$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m^2)} = 7.430,06$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 13,20$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 13,20$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

11.5. Campo de Arbítrio:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m^2)} = 5.579,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m^2)} = 6.563,59$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m^2)} = 7.548,13$$





11.6. Resultado:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 93,50

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 6.563,59

VALOR TOTAL (R\$) = 613.695,67

12. CONCLUSÕES DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 613.695,67 (Seiscentos e Treze Mil, Seiscentos e Noventa e Cinco Reais e Sessenta e Sete Centavos) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação em números redondos foi fixado em **R\$ 613.700,00 (Seiscentos e Treze Mil e Setecentos Reais)**; valor referente ao mês de outubro de 2.025.

13. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelo M.M Juiz e pelas partes.





14. ENCERRAMENTO

Foram obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP – link: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> os seguintes documentos: Curriculum Vitae, Carteira de Habilitação no Crea/SP, CPF, RG, Certidão do Distribuidor Cível, Certidão do Distribuidor Criminal, Certidão de Regularidade junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, Diploma de Engenharia Civil, Certificado de Curso de Perícias em Ações Reais Imobiliárias, Certificado de Avaliação de Imóveis Urbanos, Certificação de Qualidade NIVEL AA em Avaliações expedido pelo IBAPE Nacional, Certificado de Curso de Perícias Judiciais, Certificado de Curso de Perícias em Edificações, Diploma de MBA em Sistema de Gestão Integrada (Qualidade, Segurança, Saúde e Meio Ambiente), Certificado de Auditor Interno da Norma ISO 9001:2008 – Engenheiro da Qualidade.

Santos/SP, 29 de outubro de 2025.

Prof. Vanderlei Jacob Júnior

PERITO JUDICIAL / TJSP 328

ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE / CREA: 060.504.586-5

MBA SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA / AUDITOR DA NORMA ISO 9001

AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO EM “NIVEL AA” PELO IBAPE NACIONAL

CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECISP: 282144

CERTIFICADO EM AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS / CNAI: 49.420

ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA / ESPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA

RESPONSÁVEL TÉCNICO E PROFESSOR DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA “VANDERLEI JACOB” – PRAIA GRANDE/SP - CREA: 0744280



(13) 9 9726 1077
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



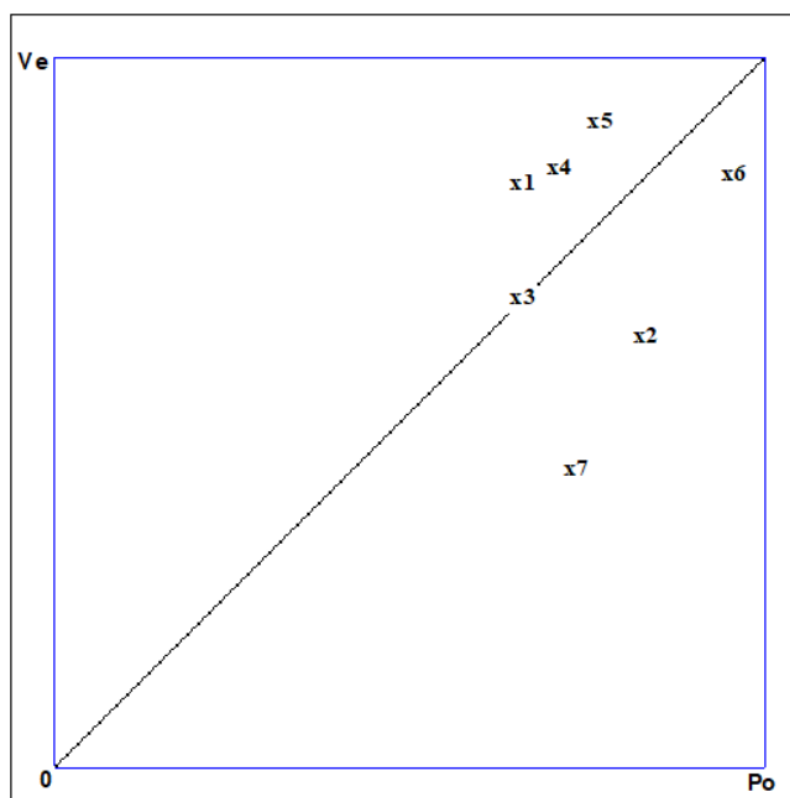
KINBOR OFFICE — SALA 1607
Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 216
Boqueirão - Praia Grande/SP - CEP: 11.701-040



15. ANEXOS

15.1. Anexo 1 – Gráfico 1:

Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



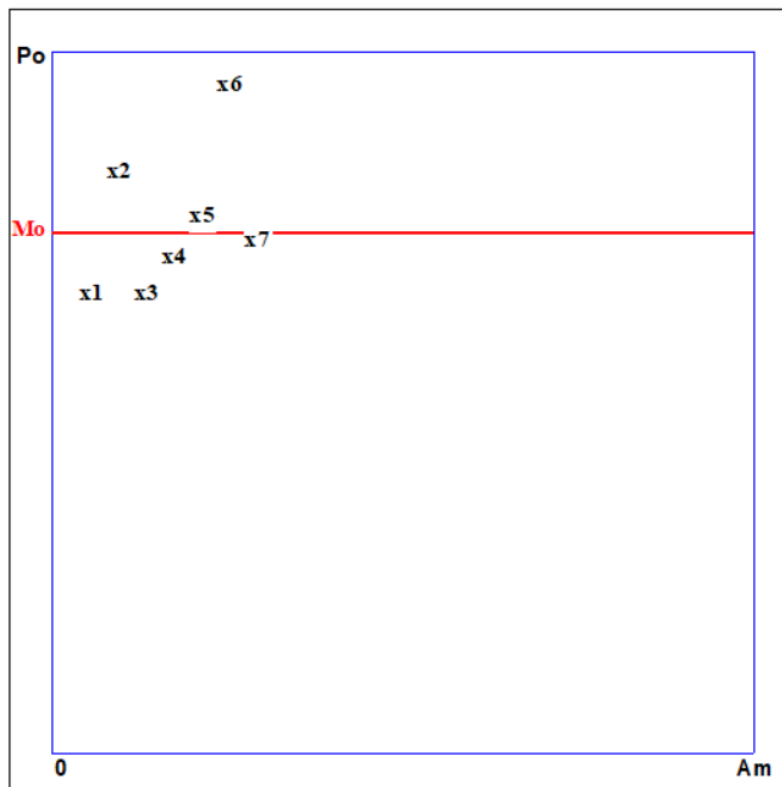
Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	5.887,85	7.418,69	1,26
2 -	7.471,26	5.446,55	0,73
3 -	5.900,00	5.947,20	1,01
4 -	6.363,64	7.617,27	1,20
5 -	6.888,89	8.246,00	1,20
6 -	8.625,00	7.529,63	0,87
7 -	6.595,74	3.739,79	0,57





15.1. Anexo 2 – Gráfico 2:

Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 6.818,91

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	5.887,85	931,062	13,65
2 -	7.471,26	652,352	9,57
3 -	5.900,00	918,912	13,48
4 -	6.363,64	455,276	6,68
5 -	6.888,89	69,977	1,03
6 -	8.625,00	1.806,088	26,49
7 -	6.595,74	223,167	3,27

