

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 0011784-63.2003.8.26.0100
Classe - Assunto : Procedimento Comum Cível - Prestação de Serviços
Requerente : Kimberly Clark Kenko Indústria e Comércio Ltda
Requerido : Fabíola Regina Massara Antiquera e outro

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$$V_T = R\$ 1.900.000,00$$

(Um milhão e novecentos mil Reais)

O presente Laudo refere-se a uma Ação de Cobrança que **KIMBERLY CLARK KENKO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** move em face de **FABÍOLA REGINA MASSARA ANTIQUERA** e **GONTRAN PEREIRA COELHO PARENTE**. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 0011784-63.2003.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 10 de janeiro de 2022, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** do bem que consta na proposta de honorários peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **apartamento** sob o nº 111 – Duplex, do EDIFÍCIO PORTO DE ESPANHA, situado à Rua Dr. Alfredo Porchat nº 19, município de Santos/SP.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.5. Outros fatores

Utiliza-se outros fatores quando o perito entende como relevantes, como vagas de garagem, vista, face, entre outros.

II – VISTORIA

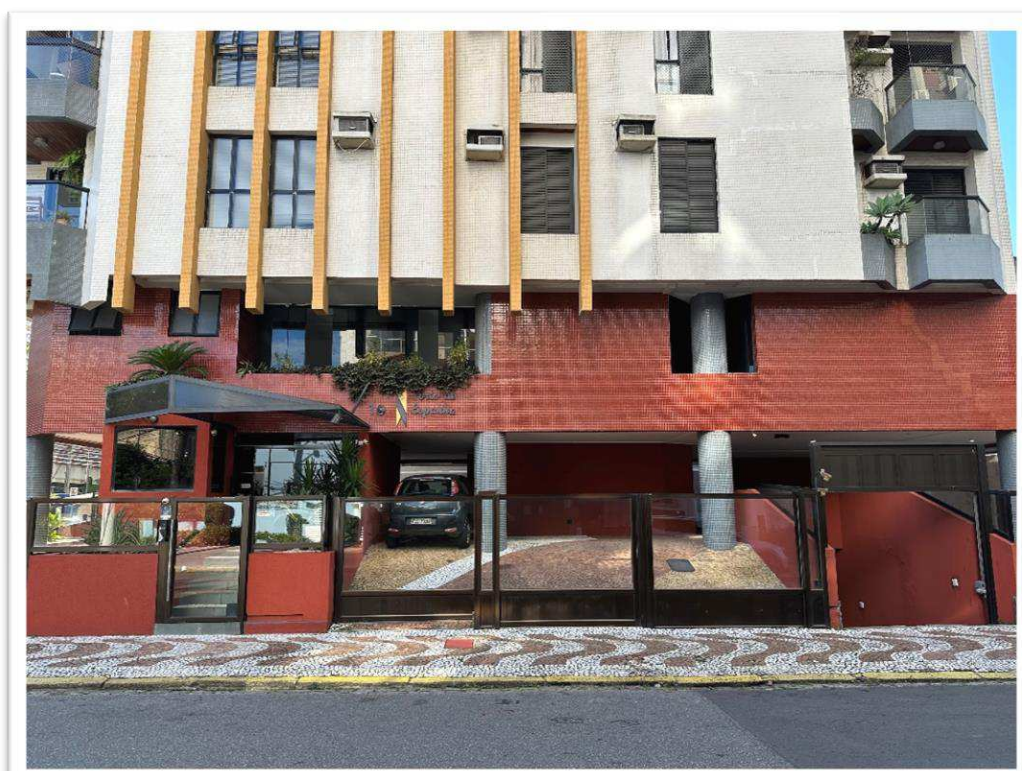
4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é integrante do EDIFÍCIO PORTO DE ESPANHA, construído em 1.999 em torre única com 11 andares, sendo 1 apartamento por andar até o 10º andar, e 1 coberturas duplex no 11º andar totalizando 11 apartamentos, com direito a uma vaga de garagem indeterminada no pavimento térreo. O imóvel avaliando é objeto da Matrícula nº 66.435 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP, que assim o descreve:

Matrícula nº 66.435: Apartamento sob nº 111 – duplex, localizado no 11º pavimento tipo e no pavimento de cobertura, do "EDIFÍCIO PORTO DE ESPANHA", situado à rua Dr. Alfredo Pochat, nº 19, esquina com a rua Voluntários Santistas, contendo no pavimento inferior, localizado no 11º pavimento, estar, um dormitório, banheiro com jardineira, duas suítes, sendo uma constituída de suíte e banheiro e outra de suíte com varanda, closet e banheiro com jardineira, sala de jantar com varanda e jardineira, copa-cozinha, quarto de empregada, área de serviço com WC e escadaria de acesso ao pavimento superior do referido apartamento, que ao mesmo pertence e que está localizado na cobertura, sendo que o referido pavimento superior, localizado na cobertura do edifício, contém sala, WC, hall, terraço descoberto, deck descoberto, piscina, duas suítes, sendo que uma é constituída de suíte e banheiro com jardineira e outra de suíte com varanda descoberta, closet e banheiro com jardineira e escadaria de acesso ao pavimento inferior do referido apartamento, confrontando tanto na parte inferior (localizada no 11º pavimento), como na parte superior (localizado na cobertura), tendo como observador de quem da rua Dr. Alfredo Pochat olha para o edifício, pela frente com a área de recuo da frente do edifício, fronteira a referida rua Dr. Alfredo Pochat, do lado

direito, com a área de recuo lateral direita do edifício, fronteira ao lote 34, do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do edifício, fronteira à rua Voluntários Santistas, e nos fundos com a área de recuo dos fundos do edifício, fronteira ao lote 32, com a área útil de 375,96 m², área comum de 108,398760 m², área total de 484,358760 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 15,7717%. Está vinculada ao apartamento a VAGA "I", localizada no pavimento térreo, estando situada imediatamente do lado direito das escadarias de serviço, vestiário e rampa de acesso e descenso ao subsolo, tendo como ponto de observação, de quem da rua Dr. Alfredo Porchat olha para a frente do edifício.

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 66.018.001.011.



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Figura 1 – Vista lateral do Edifício Porto de Espanha

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Vicente de Carvalho (avenida da praia), Avenida Bernardino de Campos, Avenida General Francisco Glycerio e Avenida Conselheiro Nébias, no Praia do Boqueirão, entre os Canais 3 e 4, no município de Santos/SP.

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está localizado a aproximadamente 700 m da faixa litorânea em linha reta. Essa região é formada por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra no local são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, centro de saúde, igreja e empresas em diversos ramos de atividade.



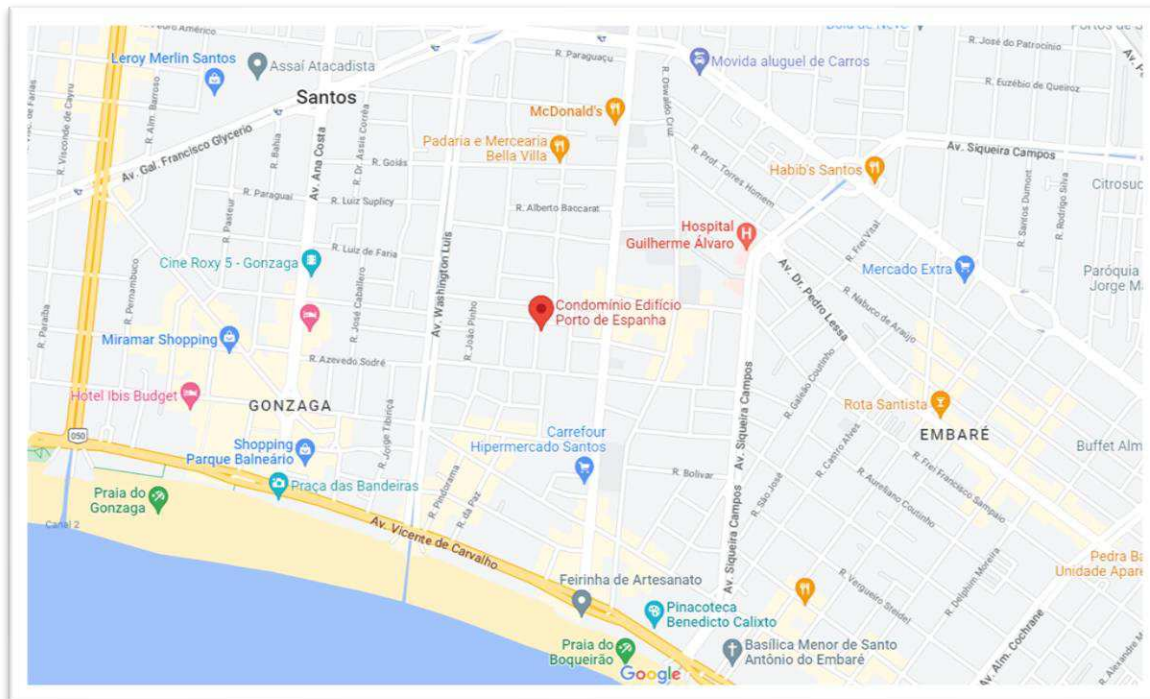


Imagem Google Maps



Imagem Google Maps

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **30 de março de 2.023**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, e foi recebido e acompanhado pela representante da Sra. Regina, a Sra. TALITA DOS SANTOS CONCEIÇÃO.

O perito também realizou vistoria externa, somada à investigação junto às áreas comuns do condomínio.

Trata-se de um apartamento residencial e sua respectiva vaga de garagem, conforme descrito no item 4, considerado como **“Residencial – Apartamento – Padrão Médio”** de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

O condomínio EDIFÍCIO PORTO DE ESPANHA foi construído entre 1999, composto por torre única. O condomínio possui área de lazer composta de salão de festas e sala de ginástica. O imóvel avaliando trata-se de uma cobertura duplex, com pavimento tipo e pavimento superior.

Pavimento tipo: conta com sala para dois ambientes com pisos de madeira em tábuas corridas desgastadas pelo tempo, necessitando de reparos, tetos com gesso em sancas com iluminação embutida e paredes em pintura látex. Sala de jantar com piso cerâmico e gesso com iluminação embutida no teto. Cozinha com piso cerâmico e azulejo nas paredes, teto com gesso em sanca com iluminação embutida e armários. Área de serviço com dependência de empregada e banheiro, revestidos com cerâmicas e azulejos. Também conta com lavabo revestido com cerâmica e azulejo, e varanda com piso em mármore.

O pavimento tipo também conta com duas suítes com closet munidos de armários com pintura, pisos revestidos em cerâmica, banheiros com paredes revestidas por azulejos, e louças sanitárias em condições regulares de uso.

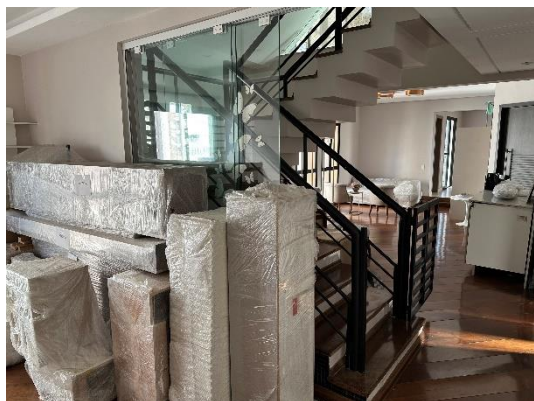
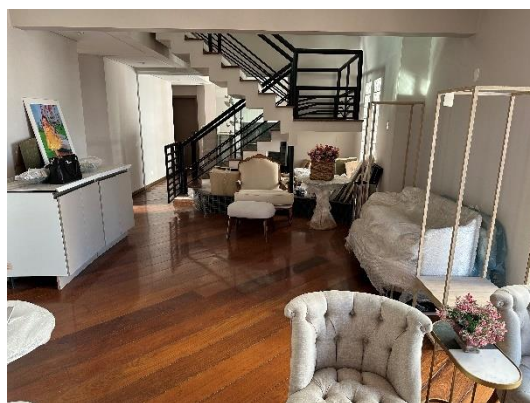
Pavimento superior: conta com área de circulação revestida em pedras, ar-condicionado e gesso no teto com iluminação de embutir, e lavabo revestido com cerâmica e azulejo. Conta também com mais duas suítes com pisos revestidos em cerâmica, banheiros com paredes revestidas por azulejos, louças sanitárias em condições regulares de uso, além de armários e closet com armários revestidos por pintura numa delas.

A área da cobertura conta com churrasqueira coberta por estrutura pergolada em vidros com peças quebradas, pisos em pedra desgastadas pelo tempo, e paredes revestidas por pastilhas necessitando de reparos e limpeza. A área descoberta apresenta uma piscina necessitando de revisão no rejuntamento, rodeada por deck desgastado pelo tempo.

O apartamento conta com pisos em revestimento cerâmicos em bom estado de conservação, e pisos em madeira necessitando de reparos com eventuais trocas de peças. As paredes contam com pintura em látex PVA necessitando de repintura, com manchas pontuais de infiltração nas suítes superiores. Os ambientes molhados revestidos com azulejos apresentam bom estado de conservação. Os tetos recebem pintura em látex PVA com sancas e molduras em gesso em boas condições. Apresenta instalações hidráulicas completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, em bom funcionamento. As instalações elétricas também estão completas, com circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas em condições regulares.

Com isso a edificação foi classificada como **“Necessitando de reparos simples”**.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

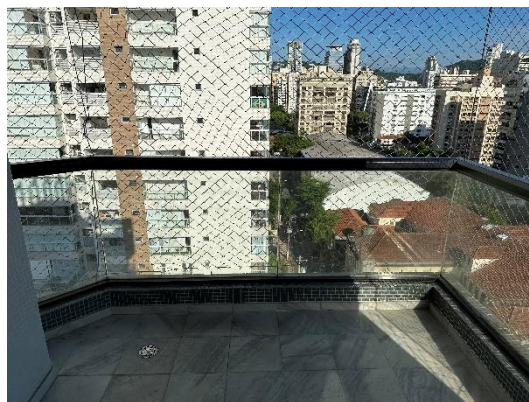


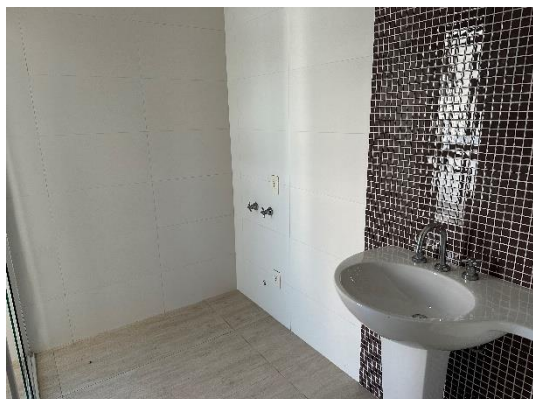
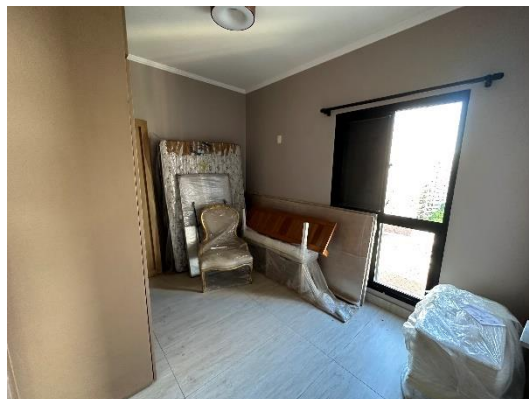
RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com





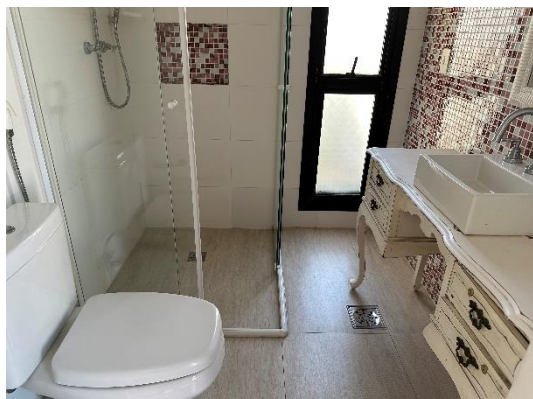


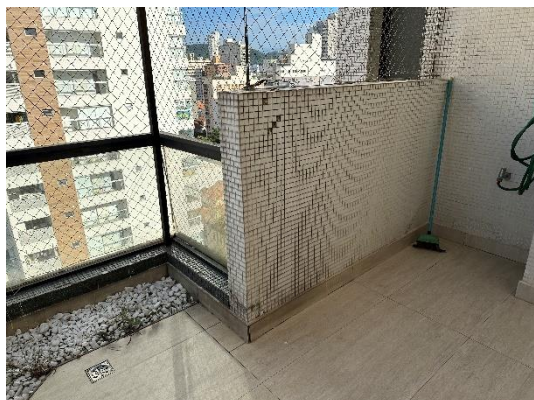
RAHIF JEBRINE

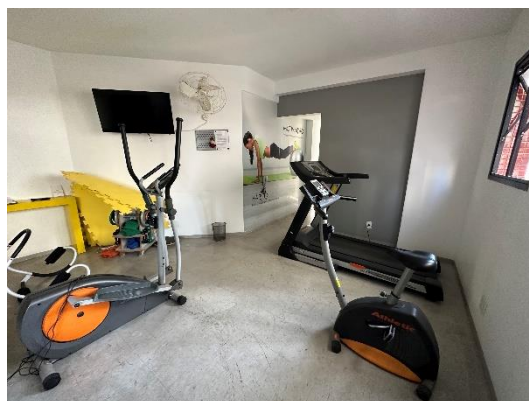
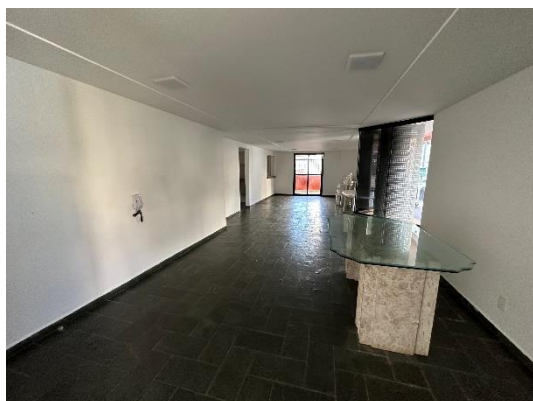
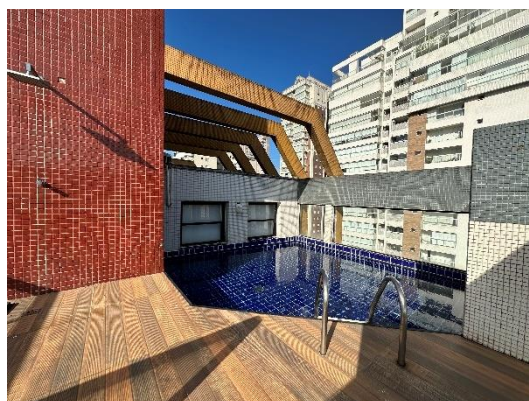
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com







III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

8.1. Cálculo do Valor Unitário – V_u

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC.1	Rua Dr. Artur Porchat de Assis 10	Boqueirão	Alô Imóveis		(13) 3329-5385
EC.2	Rua Mato Grosso 100 - Cobertura	Boqueirão	Prata Imóveis		(13) 99680-1102
EC.3	Rua da Paz 25	Boqueirão	Ana Boldrin	ZAP1405255	(13) 99766-7733
EC.4	Rua Eloy Fernandes 46	Boqueirão	Carlos Oliveira	CO - AP3363	(13) 99158-8225
EC.5	Rua Octávio Spagnuolo 01	Boqueirão	Antônio Barros	RB3BBKEY	(13) 99177-4111
EC.6	Rua Oswaldo Cruz 384	Boqueirão	Eleven Brokers	AP3405	(13) 99687-1676
EC.7	Rua Minas Gerais 104	Boqueirão	Adriane Bergo	AP0080	(13) 99155-7263
EC.8	Rua Vahia de Abreu 172	Boqueirão	LHS Imóveis	APA001213	(13) 97410-9148
EC.9	Rua Governador Pedro de Toledo 101	Boqueirão	Probens	725	(13) 99622-1080
EC.10	Rua Vahia de Abreu 160	Boqueirão	Auxiliar Ass. Predial	AP0560	(13) 3327-2912

Tabela 1 – Elementos Comparativos

Links dos Elementos Comparativos

<https://www.123i.com.br/apartamento-venda-boqueirao-santos-145m2-3-dorms-1-vaga-IDafb17257>

<https://www.123i.com.br/apartamento-venda-boqueirao-santos-306m2-3-vagas-ID838bf10c>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-93m2-venda-RS590000-id-2427788103/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-338m2-venda-RS2670000-id-2588201720/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-175m2-venda-RS950000-id-2584267623/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-218m2-venda-RS1250000-id-2624540256/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-RS949000-id-2615023293/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-127m2-venda-RS665000-id-2561943865/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-RS840000-id-2532105861/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-292m2-venda-RS1600000-id-2510022295/>

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

9. VALOR APURADO UNITÁRIO (V_u)

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m^2)	Preço (R\$)	R\$/ m^2	Fof	Preço Ajustado
EC.1	145	790.000	5.448,28	0,9	711.000
EC.2	306	1.800.000	5.882,35	0,9	1.620.000
EC.3	93	590.000	6.344,09	0,9	531.000
EC.4	338	2.670.000	7.899,41	0,9	2.403.000
EC.5	175	950.000	5.428,57	0,9	855.000
EC.6	218	1.250.000	5.733,94	0,9	1.125.000
EC.7	160	949.000	5.931,25	0,9	854.100
EC.8	127	665.000	5.236,22	0,9	598.500
EC.9	160	840.000	5.250,00	0,9	756.000
EC.10	292	1.600.000	5.479,45	0,9	1.440.000

Tabela 2 – Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Elemento	Localização		Padrão		
	Dist. Praia (m)	Floc	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC.1	150	1,050	1,926	1	1,000
EC.2	800	1,000	1,926	3	1,050
EC.3	180	1,050	1,926	1	1,000
EC.4	380	1,020	1,926	4	1,050
EC.5	750	1,000	1,926	2	1,020
EC.6	620	1,000	1,926	3	1,000
EC.7	350	1,020	1,926	2	1,020
EC.8	750	1,000	1,926	1	1,000
EC.9	260	1,020	1,926	2	1,020
EC.10	800	1,000	1,926	4	1,050
Avaliando	700	1,000	1,926	1	1,000

Tabela 3 – Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;

Fator Obsolescência						
Elemento	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	V _u / m ² ajustado
EC.1	20	60	D	0,7174	0,7739	4.542,50
EC.2	15	60	E	0,6910	0,7528	5.042,02
EC.3	20	60	E	0,6392	0,7114	5.754,26
EC.4	15	60	D	0,7755	0,8204	6.091,16
EC.5	20	60	E	0,6392	0,7114	5.068,68
EC.6	20	60	E	0,6392	0,7114	5.460,89
EC.7	15	60	E	0,6910	0,7528	5.130,84
EC.8	20	60	E	0,6392	0,7114	4.986,86
EC.9	20	60	E	0,6392	0,7114	4.805,83
EC.10	12	60	D	0,8088	0,8470	4.173,91
Avaliando	15	60	E	0,6910	0,7528	5.105,69

	Média	5.105,69
Limite Inferior	0,70	3.573,99
Limite Superior	1,30	6.637,40

Tabela 4 – Aplicação do índice de obsolescência e conservação

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 5.100,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 5.100,00 / m^2$ (Cinco mil e cem Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 375,96 \times 5.100,00 = 1.917.396,00$$

Valor comercial para o imóvel:

$V_T = R\$ 1.900.000,00$

(Um milhão e novecentos mil Reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *
* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2023 às 13:43, sob o número WJMJ23406523013. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011784-63.2003.8.26.0100 e código Okj26JnN.

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 5.105,69$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\Sigma(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 559,11$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.105,69 - 1,38 * 559,11/\sqrt{(10 - 1)} = 4.848,50$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.105,69 + 1,38 * 559,11/\sqrt{(10 - 1)} = 5.362,88$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

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

$$Li = 4.848,50$$

$$Ls = 5.362,88$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (4.848,50 + 5.362,88) / 2 = 5.105,69$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (5.362,88 - 4.848,50) / 5.105,69 = 0,101 = 10,1\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 30 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 10 de abril de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com