



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental****Corretor de Imóveis**

**AO JUIZO DE DIREITO DA 4ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ**  
**- SP.**

PROCESSO Nº 1008127-27.2016.8.26.0008

A.: SOCIEDADE AGOSTINIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA

R.: MAURÍCIO JOSÉ BARGANHÃO PEREIRA

**JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR**, perito devidamente nomeado por V.Exa. para servir nos autos da ação em epigrafe, tendo em vista o r. despacho de fls. 848 dos autos, vem, mui respeitosamente, informar que aceita o munus e que já está desenvolvendo o Laudo Pericial.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, data do protocolo.

  
**ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR**  
 \* PERITO JUDICIAL  
 \* Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo  
 \* CREA nº 060809292  
 \* CRECI nº 40.304  
 \* Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias  
 \* Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental  
 \* Membro Titular do IBAPE  
 \* Ex-Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP  
 \* Ex-Coordenador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos  
 \* Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Prefeitura Municipal de Santos.  
 \* Perito Judicial nas Comarcas de Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

4035SPTA



*42 ANOS*

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

**Membro Titular do IBAPE**

**Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**

**Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

fls. 999

**AO JUÍZO DA 4ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ**

**JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR**, perito nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos do processo nº 1008127-27.2016.8.26.0008, entre as partes

**SOCIEDADE AGOSTINIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA**

**X**

**MAURÍCIO JOSÉ BARGANHÃO PEREIRA**

em curso pelo Cartório do 4º Ofício, tendo procedido a todas as diligências e estudos necessários, vem, mui respeitosamente apresentar o respectivo

**L A U D O**



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1000

2

## **PLANO DE TRABALHO**

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 - INTRODUÇÃO</b>                                                 | - fls. 03 |
| <b>2 – VISTORIA</b>                                                   | - fls. 06 |
| 2.1 – Características da Micro Região                                 | - fls. 06 |
| 2.2 - Características do Imóvel Vistoriando                           | - fls. 07 |
| <b>3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA<br/>O IMÓVEL AVALIANDO</b> | - fls. 13 |
| 3.1 – Metodologia Aplicada                                            | - fls. 13 |
| 3.2 – Sequência de Cálculo                                            | - fls. 20 |
| <b>4 – AVALIAÇÃO</b>                                                  | - fls. 22 |
| <b>5 - ENCERRAMENTO</b>                                               | - fls. 24 |



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1001

3

## 1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípua determinar o valor real de venda correspondente ao apartamento 32, com direito a 1 vaga de garagem coletiva, que faz parte integrante do Condomínio Edifício Irondi, sito à Avenida Celso Garcia nº 217, inserido no bairro do Tatuapé, no Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo.

O mencionado apartamento se encontra cadastrado junto ao setor 062 quadra 116 junto ao cadastro de contribuinte da municipalidade, e devidamente registrado através da matrícula nº 240.413, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, encerrando uma fração ideal da ordem de 2,814% do terreno e, compatível área construída útil de 80,40 m<sup>2</sup>, área comum da ordem de 43,95 m<sup>2</sup> e área construída total de 124,35 m<sup>2</sup>, em conformidade com os arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais.



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

4

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|
|  <b>PREFEITURA DE<br/>SÃO PAULO</b><br>FAZENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b> |            |
| Cadastro do Imóvel: 062.116.0156-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                           |            |
| <b>Local do Imóvel:</b><br>AV CELSO GARCIA, 4061 - APTO 32<br>CEP 03063-000<br>Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |                                                           |            |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>AV CELSO GARCIA, 4061 - APTO 32<br>CEP 03063-000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |                                                           |            |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                |                                                           |            |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                           |            |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 650                                            | Testada (m):                                              | 13,00      |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                                              | Fração ideal:                                             | 0,0303     |
| Área total (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 650                                            |                                                           |            |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                |                                                           |            |
| Área construída (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 125                                            | Padrão da construção:                                     | 2-C        |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 520                                            | Uso:                                                      | residência |
| Ano da construção corrigido:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1967                                           |                                                           |            |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                           |            |
| - de terreno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2.850,00                                       |                                                           |            |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2.396,00                                       |                                                           |            |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                           |            |
| - da área incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 80.326,00                                      |                                                           |            |
| - da área não incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,00                                           |                                                           |            |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 71.860,00                                      |                                                           |            |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 152.206,00                                     |                                                           |            |
| Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025. |                                                |                                                           |            |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.<br>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/01/2026, em<br><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>                                                                               |                                                |                                                           |            |
| <b>Data de Emissão:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16/10/2025                                     |                                                           |            |
| <b>Número do Documento:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2.2025.005595608-1                             |                                                           |            |
| <b>Solicitante:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | JOSE GERALDO NEVES JUNIOR (CPF 025.500.358-79) |                                                           |            |

No sentido de melhor visualizar a situação privilegiada

do imóvel em tela, será plotada a seguir foto aérea da micro região.

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
 AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
 e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1003

5



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1004

6

## 2 - VISTORIA

No sentido de atender ao preconizado no disposto no artigo 466, § 2º do Código de Processo Civil, o signatário comunicou ao Condomínio do dia e hora do início das diligências.

No dia e hora designada este Jurisperito compareceu ao local do imóvel avaliando e se identificando na guarita do Edifício em questão e fora recebido pelo Zelador o qual autorizou a entrada ao Condomínio. Em seguida a Portaria interfonou ao Sr. Renato, inquilino que reside na propriedade, que franqueou o acesso a unidade avalianda.

### 2.1 – Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" ao imóvel avaliando, constatou o signatário estar o mesmo situado em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida por apresentar o respectivo bairro alguns dos principais tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, energia elétrica,



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

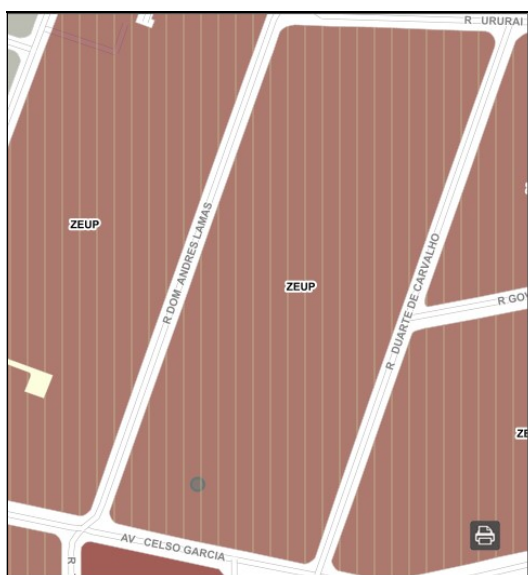
7

telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, transportes coletivos, gás encanado e etc..

## 2.2 - Características do Imóvel Vistoriando

Dirigindo-se ao local em questão, pode o vistor, após a realização de minuciosa inspeção, obter os principais e indispensáveis subsídios necessários a elaboração do trabalho técnico ora desenvolvido.

O terreno na sua totalidade está situado em zona residencial, existindo a presença de pequenos comércios e prestações de serviço, possuindo uma topografia plana, uma superfície seca, um formato regular, em nível em relação com a via pública, estando incluído no zoneamento municipal como ZEUP.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1006

8

**FOTO N° 01** – Vista frontal do Condomínio que abriga a unidade avalianda.



**FOTO N° 02** – Vista da Avenida Celso Garcia, onde se pode constatar os melhoramentos que a servem.



AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 22:05, sob o número WTAT25702177029. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008127-27.2016.8.26.0008 e código I521lv6K.



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

9

Quanto ao empreendimento erigido sobre o terreno acima descrito, fora constatado que o Condomínio é constituído por 1 só bloco, formado por 8 pavimentos tipo, térreo, constituídos por 3 unidades autônomas por andar, totalizando 24 unidades, com direito a 1 vaga de garagem coletiva insuficiente.

**FOTO Nº 03** – Vista do hall social que serve o 3º andar do condomínio.



Assim, conforme constatação devidamente efetuada trata-se o imóvel de um bem de caráter residencial, dispondo das particulares dependências: Sala de estar/jantar, copa/cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, 2 quartos e banheiro social, que constituem o imóvel a ser avaliado.



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

10

Quanto às características construtivas dos acabamentos

empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue:

- Áreas Secas

Piso: Revestido em tacos de madeira com cascolac.

Paredes: Revestidas com massa fina com pintura à base de tinta acrílica.

Forro: Laje.

Esquadrias: Madeira e PVC.

- Áreas Molháveis

Piso: Revestido em cerâmica.

Paredes: Revestidas com azulejos com e sem junta à prumo até a altura de 1,60.

Forro: Laje.

Esquadrias: Ferro.

**FOTO N° 04** – Vista do interior da cozinha, que serve a unidade avalianda.



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

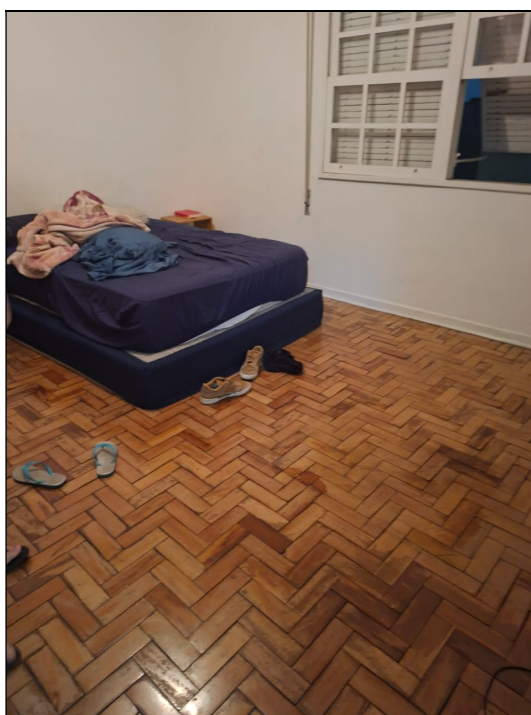
fls. 1009

11

**FOTO N° 05** – Vista do interior da sala de estar/jantar, que serve a unidade avalianda.



**FOTO N° 06** – Vista do interior de um dos quartos, que serve a unidade avalianda.





42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1010

12

**FOTO Nº 07** – Vista do interior do banheiro social, que serve a unidade avalianda.



O Edifício, que abriga a unidade avalianda, detém as seguintes características externas, e ainda as particularidades que seguem:

**Fachada** – Revestida com massa fina com pintura à base de tinta acrílica.

**Recuos** – Recoberto em piso de pedra mineira.

**Garagem** – Coletiva insuficientea.

**Hall de Entrada** – Piso recoberto em porcelanato; paredes revestidas em massa corrida com pintura à base de tinta acrílica; forro em gesso, esquadrias de madeira.

**Elevador** – 02 (dois).

*42 ANOS***JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

13

### **3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO**

#### **3.1 – Metodologia Aplicada**

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valores de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliando, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

##### **3.1.1 - Conceito**



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1012

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 22:05, sob o número WTAT25702177029. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008127-27.2016.8.26.0008 e código I521lv6K.

14

O valor de venda para o apartamento avaliando será

obtido mediante a utilização da expressão matemática abaixo:

$$Vim = Vu \cdot Au \cdot Ftr \cdot Fat \cdot Fpc \cdot Fid \cdot Fg \cdot Fd \cdot Fb$$

Onde :

Vim = valor de venda do apartamento;

Vu = valor unitário básico do metro quadrado unitário;

Au = área útil de construção;

Ftr = fator de transposição;

Fat = fator de atualização;

Fpc = fator de padrão construtivo;

Fid = fator de idade da construção;

Fg = fator de número de garagens;

Fd = fator de número de dormitórios;

Fb = fator de número de banheiros;

### 3.1.2- Determinação do Valor Unitário do Metro Quadrado Unitário

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
e-mail: [jgs@expertsengenharia.com.br](mailto:jgs@expertsengenharia.com.br)

**42 ANOS****JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

15

Para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado unitário final, foram realizadas pesquisas de diversos valores de venda de apartamentos, colhidas em ofertas e/ou transações sendo todas elas analisadas e homogeneizadas, nos moldes das seguintes normas e estudos, como segue:

- NBR 14653 partes 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT;
- NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011 do IBAPE;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP;
- Estudo da Comissão de Peritos nomeada pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 2002, versão 2007; como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – versão 2019.

### 3.1.2.1 - Equivalência de Paradigma

No caso avaliando, devemos classificar os apartamentos conforme as características quanto a sua região geoeconômica, adotando-se para tanto

**42 ANOS****JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental**

16

fatores preponderantes na influência do seu valor de mercado, tais como, oferta, número de vagas de garagens, número de suítes, transposição, atualização, padrão construtivo e idade.

Para tanto se criará uma situação paradigma idêntica ao do avaliando, levando-se em consideração todas as ponderações colocadas acima, para que assim torne-se possível determinar o valor unitário básico do metro quadrado unitário para uma situação em questão para o presente caso, ou seja, para o local avaliando e na data do laudo devidamente homogeneizado para tal situação, para posteriormente determinar o valor de venda para o apartamento avaliando levando-se em conta somente o valor unitário básico do metro quadrado e a área útil construída.

### 3.1.2.2 – Fator de Elasticidade da Oferta (Fo)

No caso da análise se referir a oferta, dar-se-á um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos proprietários.

### 3.1.2.3 - Fator de Transposição (Ftr)

**42 ANOS****JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

17

A transposição dos valores locativos unitários dos elementos comparando para o local avaliando, será realizada, quando necessária, utilizando-se os índices fiscais publicados pela respectiva Prefeitura Municipal, através da Planta Genérica de Valores.

#### 3.1.2.4 - Fator de Atualização (Fat)

A atualização ou retroação dos valores locativos unitários dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

#### 3.1.2.5 - Fator de Padrão Construtivo (Fpc)

O fator de padrão construtivo será obtido levando em consideração, em relação aos padrões dos elementos comparando e avaliando, os intervalos relativos a cada padrão construtivo publicados no Estudo da Comissão de



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

18

Peritos nomeada pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 2.002, versão 2.007, como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – versão 2019.

### 3.1.2.6 - Fator de Idade (Fid)

O fator de idade das construções dos apartamentos avaliando e comparando, terão determinadas as suas depreciações físicas através da idade real do imóvel, por intermédio do método de “Ross/Heidecke”, representado pela seguinte expressão matemática.

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

### 3.1.2.7 – Fator de Garagem (Fg)

**42 ANOS****JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

19

A existência de garagem no prédio em que se encontra o apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua ou não vaga de garagem que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento nos dias de hoje é preponderante na questão valorizante ou desvalorizante sobre o seu valor do imóvel.

### 3.1.2.8 – Fator de Número de Quartos (Fq)

A existência de mais ou menos quartos no apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua ou não suíte, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento é fundamental na questão valorizante ou desvalorizante sobre o valor do imóvel.

### 3.1.2.9 – Fator de Número de Banheiros (Fb)

A existência de mais de um banheiro no apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

20

possua mais ou menos banheiros que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento é fundamental na questão valorizante ou desvalorizante sobre o valor do imóvel.

### 3.2 - Sequência de Cálculo

Os cálculos para fixação do valor locativo do metro quadrado dos apartamentos pertencentes aos elementos comparando para o local avaliando, será obtido mediante a seguinte sequência matemática:

$$Vu = \frac{Vim}{Au} \cdot \frac{Fo}{Ftrx} \cdot \frac{Ftr}{Fatx} \cdot \frac{Fat}{Fpax} \cdot \frac{Fpa}{Fidx} \cdot \frac{Fid}{Fgx} \cdot \frac{Fg}{Fqx} \cdot \frac{Fq}{Fbx} \cdot \frac{Fb}{Fbx}$$

Onde:

$Vu$  = valor básico unitário do elemento comparando para o local avaliando devidamente homogeneizado;

$Vim$  = valor locativo do elemento comparando;

$Fo$  = fator de redução de oferta;

**42 ANOS****JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

21

- Au = área útil construída do apartamento comparando;
- Ftr = fator de transposição para o apartamento paradigma;
- Ftrx = fator de transposição do elemento comparando;
- Fat = fator de atualização para o apartamento paradigma;
- Fatx = fator de atualização do elemento comparando;
- Fpa = fator de padrão construtivo para o apartamento paradigma;
- Fpax = fator de padrão construtivo do elemento comparando;
- Fid = fator de idade para o apartamento paradigma;
- Fidx = fator de idade do elemento comparando;
- Fg = fator de número de garagens do apartamento paradigma;
- Fgx = fator de número de garagens do elemento comparando;
- Fq = fator de número de quartos do apartamento paradigma;
- Fqx = fator de número de quartos do elemento comparando;
- Fb = fator de número de banheiros do apartamento paradigma;
- Fbx = fator de número de banheiros do elemento comparando;



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

22

## 4 - AVALIAÇÃO

Para se obter o valor de venda para o imóvel avaliando, deve-se observar as seguintes características:

Área útil construída: 80,40 m<sup>2</sup>;

Padrão construtivo: APS- (Apartamento Padrão Simples - limite médio);

Elevador: sim;

Idade aparente: 45 anos;

Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (G);

Número de Vagas de Garagem: 1;

Número de Quartos: 2 quartos;

Número de Banheiros: 1 banheiro;

I = índice econômico referente a Setembro/25;

I = 1944,7185;

i = índice do local, segundo Planta Genérica de Valores, publicada pela

Prefeitura Municipal;

i = 549,00/10.

Isto posto e baseando-se que o valor unitário do metro quadrado unitário final devidamente determinado no Anexo I do presente trabalho



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

23

monta em R\$ 3.684,86/m<sup>2</sup> para o mês da avaliação, pode-se obter então o valor correspondente ao valor real e venda para o imóvel em questão.

De posse do supracitado valor do metro quadrado unitário final e aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, pode-se então calcular o valor imóvel, como segue:

$$Vu = R\$ 3.684,86/m^2$$

$$Au = 80,40 \text{ m}^2$$

Portanto, tem-se:

$$Vim = R\$ 3.684,86/m^2 \times 80,40 \text{ m}^2$$

$$Vim = R\$ 360.854,64 \text{ (Setembro/25)}$$

Que em números redondos estaria representado pelo valor abaixo:

**Vapto = R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais) data base**

**Setembro/25**



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1022

24

## 5 – ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo de Avaliação, que vai digitado em 24 (vinte e quatro) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 01 (um) anexo.

São Paulo, data do protocolo.

  
**ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR**

- \* PERITO JUDICIAL
- \* Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo
- \* CREA nº 060809292
- \* CRECI nº 40.304
- \* Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
- \* Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental
- \* Membro Titular do IBAPE
- \* Ex-Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP
- \* Ex-Coordenador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos
- \* Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Prefeitura Municipal de Santos.
- \* Perito Judicial nas Comarcas de Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

arquivo word: 4035SPTA



*42 ANOS*

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

**Membro Titular do IBAPE**

**Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**

**Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

fls. 1023

25

## **A N E X O I**

**Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado para o Local**

**Avaliando**



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1024

26

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

**ENDEREÇO:** Avenida Celso Garcia, nº 4057, apto. 32, 3º andar - Edifício Irondi - Tatuapé  
- São Paulo

**SETOR:** 062

**QUADRA:** 116

**BAIRRO:** Tatuapé

**CIDADE:** São Paulo

**COMPARTIMENTOS:** Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 2 quartos, 1 banheiro social, e 1 banheiro de serviço.

**ELEVADOR:** (X) SIM ( ) NÃO

**ÁREA CONSTRUÍDA ÚTIL:** 80,40 m<sup>2</sup> **SITUAÇÃO:** Lateral

### TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

#### \* Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil tanto para o imóvel avaliando como para os elementos comparandos.

#### \* Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.

Índice econômico: FIPE p/ set-25

IPC/FIPE: Fat = 1944,7185

#### \* Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto: Fo = 0,90

#### \* Padrão Construtivo

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: APS- com elevador- limite médio

Fator de comercialização: Fpc = 1,4700

#### \* Depreciação em função da Idade

Considera a valia inversamente proporcional da idade aparente dos imóveis.

Idade real do avaliando: 45 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (G)

Foc = 0,3304



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1025

27

**\* Dormitórios**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de dormitórios.

Número de dormitórios do avaliando (paradigma): 2

Variação escalar acumulativa: 0,15 Fd = 1,30

**\* Banheiros**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de banheiros.

Número de banheiros do avaliando (paradigma): 2

Variação escalar acumulativa: 0,10 Fb = 1,20

**\* Vagas de Garagem**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de vagas de garagem

Número de vagas do avaliando (paradigma): 1

Variação escalar acumulativa: 0,10 Fvg = 1,10

**\* Transposição**

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.): 549,00



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1026

28

**ELEMENTO COMPARANDO 01**

**Tipo:** Apartamento

**Situação:** Frente

**Endereço:**

Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé

**Bairro:**

Tatuapé

**Índice Fiscal:**

549,00

**Área Útil:**

80,40 m<sup>2</sup>

**Área Comum:**

0,00 m<sup>2</sup>

**Área Total:**

0,00 m<sup>2</sup>

**Dormitórios:**

2

Fd =

1,30

**Banheiros:**

2

Fb =

1,20

**Vagas Garagem:**

1

Fg =

1,10

**Padrão Construtivo:**

APS- com elevador- limite médio

Fpc =

1,4700

**Estado de Conservação:**

Entre regular e reparos simples (D)

**Idade real:**

45 anos

Foc=

0,4524

**Valor:**

R\$ 370.000,00

**Modalidade:**

Venda

**Natureza:**

Oferta

Fo =

0,90

**Data da Pesquisa:**

set-25

Fat =

1944,7185

**Fonte:**

Mpva Negocios Imobiliarios

**Informante:**

Anúncio Internet

**Telefone:**

(11) 93901-5968

A - Preço Líquido:

R\$ 370.000,00

B - Área Útil:

80,40 m<sup>2</sup>

C - Fator Elasticidade:

0,90

D - Fator Padrão:

1,0000

E - Fator Idade:

0,7303

F - Fator Dormitórios:

1,00

G - Fator Banheiros:

1,00

H - Fator Garagem:

1,00

I - Fator Transposição:

1,0000

J - Fator Atualização:

1,0000



Vut 01 = (A/B) \* C \* D \* E \* F \* G \* H \* I \* J

**Vut 01 = R\$ 3.024,86 /m<sup>2</sup>**

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - Cj 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 99781-0771 - CEP 11055-000 - SANTOS/SP

AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP

e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 22:05, sob o número WTAT25702177029. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008127-27.2016.8.26.0008 e código I521lv6K.



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1027

29

## ELEMENTO COMPARANDO 02

|                               |                                         |                  |           |
|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Tipo:</b>                  | Apartamento                             | <b>Situação:</b> | Frente    |
| <b>Endereço:</b>              | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé |                  |           |
| <b>Bairro:</b>                | Tatuapé                                 |                  |           |
| <b>Índice Fiscal:</b>         | 549,00                                  |                  |           |
| <b>Área Útil:</b>             | 80,40 m <sup>2</sup>                    |                  |           |
| <b>Área Comum:</b>            | 0,00 m <sup>2</sup>                     |                  |           |
| <b>Área Total:</b>            | 0,00 m <sup>2</sup>                     |                  |           |
| <b>Dormitórios:</b>           | 2                                       | Fd =             | 1,30      |
| <b>Banheiros:</b>             | 2                                       | Fb =             | 1,20      |
| <b>Vagas Garagem:</b>         | 1                                       | Fg =             | 1,10      |
| <b>Padrão Construtivo:</b>    | APS- com elevador- limite médio         | Fpc =            | 1,4700    |
| <b>Estado de Conservação:</b> | Entre regular e reparos simples (D)     |                  |           |
| <b>Idade real:</b>            | 45 anos                                 | Foc=             | 0,4524    |
| <b>Valor:</b>                 | R\$ 380.000,00                          |                  |           |
| <b>Modalidade:</b>            | Venda                                   |                  |           |
| <b>Natureza:</b>              | Oferta                                  | Fo =             | 0,90      |
| <b>Data da Pesquisa:</b>      | set-25                                  | Fat =            | 1944,7185 |
| <b>Fonte:</b>                 | Crédito Real   Wr Ferreira              |                  |           |
| <b>Informante:</b>            | Anúncio Internet                        |                  |           |
| <b>Telefone:</b>              | (11) 2548-6948                          |                  |           |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| A - Preço Líquido:      | R\$ 380.000,00       |
| B - Área Útil:          | 80,40 m <sup>2</sup> |
| C - Fator Elasticidade: | 0,90                 |
| D - Fator Padrão:       | 1,0000               |
| E - Fator Idade:        | 0,7303               |
| F - Fator Dormitórios:  | 1,00                 |
| G - Fator Banheiros:    | 1,00                 |
| H - Fator Garagem:      | 1,00                 |
| I - Fator Transposição: | 1,0000               |
| J - Fator Atualização:  | 1,0000               |



$$Vut\ 02 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 02 = \text{R\$ 3.106,62 /m}^2$$

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 - Cj 57 - GONZAGA - TEL/FAX: (13) 99781-0771 - CEP 11055-000 - SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 - CJ. 1004 - IBIRAPUERA - CEL.: (11) 94478-2217 - CEP 04029-200 - SÃO PAULO/SP  
e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1028

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 22:05, sob o número WTAT25702177029. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008127-27.2016.8.26.0008 e código I521lv6K.

30

### ELEMENTO COMPARANDO 03

|                               |                                         |                  |           |
|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Tipo:</b>                  | Apartamento                             | <b>Situação:</b> | Frente    |
| <b>Endereço:</b>              | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé |                  |           |
| <b>Bairro:</b>                | Tatuapé                                 |                  |           |
| <b>Índice Fiscal:</b>         | 549,00                                  |                  |           |
| <b>Área Útil:</b>             | 80,40 m <sup>2</sup>                    |                  |           |
| <b>Área Comum:</b>            | 0,00 m <sup>2</sup>                     |                  |           |
| <b>Área Total:</b>            | 0,00 m <sup>2</sup>                     |                  |           |
| <b>Dormitórios:</b>           | 2                                       | Fd =             | 1,30      |
| <b>Banheiros:</b>             | 2                                       | Fb =             | 1,20      |
| <b>Vagas Garagem:</b>         | 1                                       | Fg =             | 1,10      |
| <b>Padrão Construtivo:</b>    | APS- com elevador- limite médio         | Fpc =            | 1,4700    |
| <b>Estado de Conservação:</b> | Entre regular e reparos simples (D)     |                  |           |
| <b>Idade real:</b>            | 45 anos                                 | Foc=             | 0,4524    |
| <b>Valor:</b>                 | R\$ 420.000,00                          |                  |           |
| <b>Modalidade:</b>            | Venda                                   |                  |           |
| <b>Natureza:</b>              | Oferta                                  | Fo =             | 0,90      |
| <b>Data da Pesquisa:</b>      | set-25                                  | Fat =            | 1944,7185 |
| <b>Fonte:</b>                 | Claudino Imoveis                        |                  |           |
| <b>Informante:</b>            | Anúncio Internet                        |                  |           |
| <b>Telefone:</b>              | (11) 2721-2100                          |                  |           |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| A - Preço Líquido:      | R\$ 420.000,00       |
| B - Área Útil:          | 80,40 m <sup>2</sup> |
| C - Fator Elasticidade: | 0,90                 |
| D - Fator Padrão:       | 1,0000               |
| E - Fator Idade:        | 0,7303               |
| F - Fator Dormitórios:  | 1,00                 |
| G - Fator Banheiros:    | 1,00                 |
| H - Fator Garagem:      | 1,00                 |
| I - Fator Transposição: | 1,0000               |
| J - Fator Atualização:  | 1,0000               |



Vut 03 = (A/B) \* C \* D \* E \* F \* G \* H \* I \* J

**Vut 03 = R\$ 3.433,63 /m<sup>2</sup>**

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
e-mail: [jgs@expertsengenharia.com.br](mailto:jgs@expertsengenharia.com.br)



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

31

**ELEMENTO COMPARANDO 04**

|                               |                                         |                  |           |
|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Tipo:</b>                  | Apartamento                             | <b>Situação:</b> | Frente    |
| <b>Endereço:</b>              | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé |                  |           |
| <b>Bairro:</b>                | Tatuapé                                 |                  |           |
| <b>Índice Fiscal:</b>         | 549,00                                  |                  |           |
| <b>Área Útil:</b>             | 80,40 m <sup>2</sup>                    |                  |           |
| <b>Área Comum:</b>            | 0,00 m <sup>2</sup>                     |                  |           |
| <b>Área Total:</b>            | 0,00 m <sup>2</sup>                     |                  |           |
| <b>Dormitórios:</b>           | 2                                       | Fd =             | 1,30      |
| <b>Banheiros:</b>             | 2                                       | Fb =             | 1,20      |
| <b>Vagas Garagem:</b>         | 1                                       | Fg =             | 1,10      |
| <b>Padrão Construtivo:</b>    | APS- com elevador- limite médio         | Fpc =            | 1,4700    |
| <b>Estado de Conservação:</b> | Entre regular e reparos simples (D)     |                  |           |
| <b>Idade real:</b>            | 45 anos                                 | Foc=             | 0,4524    |
| <b>Valor:</b>                 | R\$ 450.000,00                          |                  |           |
| <b>Modalidade:</b>            | Venda                                   |                  |           |
| <b>Natureza:</b>              | Oferta                                  | Fo =             | 0,90      |
| <b>Data da Pesquisa:</b>      | set-25                                  | Fat =            | 1944,7185 |
| <b>Fonte:</b>                 | E. Farias Imóveis                       |                  |           |
| <b>Informante:</b>            | Anúncio Internet                        |                  |           |
| <b>Telefone:</b>              | (11) 2651-5499                          |                  |           |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| A - Preço Líquido:      | R\$ 450.000,00       |
| B - Área Útil:          | 80,40 m <sup>2</sup> |
| C - Fator Elasticidade: | 0,90                 |
| D - Fator Padrão:       | 1,0000               |
| E - Fator Idade:        | 0,7303               |
| F - Fator Dormitórios:  | 1,00                 |
| G - Fator Banheiros:    | 1,00                 |
| H - Fator Garagem:      | 1,00                 |
| I - Fator Transposição: | 1,0000               |
| J - Fator Atualização:  | 1,0000               |



$$Vut\ 04 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 04 = \text{R\$ 3.678,89 /m}^2$$

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
 AV. IBIRAPUERA 2097 – C.J. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
 e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias

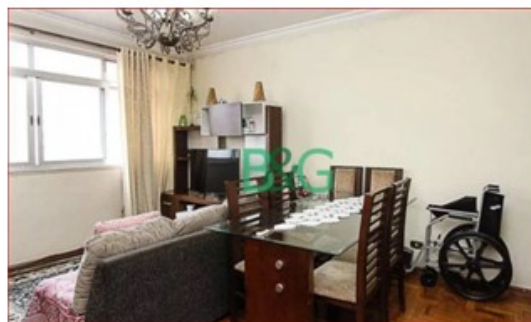
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

32

**ELEMENTO COMPARANDO 05**

|                               |                                         |                  |           |
|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Tipo:</b>                  | Apartamento                             | <b>Situação:</b> | Frente    |
| <b>Endereço:</b>              | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé |                  |           |
| <b>Bairro:</b>                | Tatuapé                                 |                  |           |
| <b>Índice Fiscal:</b>         | 549,00                                  |                  |           |
| <b>Área Útil:</b>             | 80,40 m <sup>2</sup>                    |                  |           |
| <b>Área Comum:</b>            | 0,00 m <sup>2</sup>                     |                  |           |
| <b>Área Total:</b>            | 0,00 m <sup>2</sup>                     |                  |           |
| <b>Dormitórios:</b>           | 2                                       | Fd =             | 1,30      |
| <b>Banheiros:</b>             | 2                                       | Fb =             | 1,20      |
| <b>Vagas Garagem:</b>         | 1                                       | Fg =             | 1,10      |
| <b>Padrão Construtivo:</b>    | APS- com elevador- limite médio         | Fpc =            | 1,4700    |
| <b>Estado de Conservação:</b> | Entre regular e reparos simples (D)     |                  |           |
| <b>Idade real:</b>            | 45 anos                                 | Foc=             | 0,4524    |
| <b>Valor:</b>                 | R\$ 549.000,00                          |                  |           |
| <b>Modalidade:</b>            | Venda                                   |                  |           |
| <b>Natureza:</b>              | Oferta                                  | Fo =             | 0,90      |
| <b>Data da Pesquisa:</b>      | set-25                                  | Fat =            | 1944,7185 |
| <b>Fonte:</b>                 | B E G Imoveis                           |                  |           |
| <b>Informante:</b>            | Anúncio Internet                        |                  |           |
| <b>Telefone:</b>              | (11) 94756-8523                         |                  |           |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| A - Preço Líquido:      | R\$ 549.000,00       |
| B - Área Útil:          | 80,40 m <sup>2</sup> |
| C - Fator Elasticidade: | 0,90                 |
| D - Fator Padrão:       | 1,0000               |
| E - Fator Idade:        | 0,7303               |
| F - Fator Dormitórios:  | 1,00                 |
| G - Fator Banheiros:    | 1,00                 |
| H - Fator Garagem:      | 1,00                 |
| I - Fator Transposição: | 1,0000               |
| J - Fator Atualização:  | 1,0000               |



$$Vut\ 05 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 05 = \text{R\$ 4.488,24 /m}^2$$

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
 AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
 e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

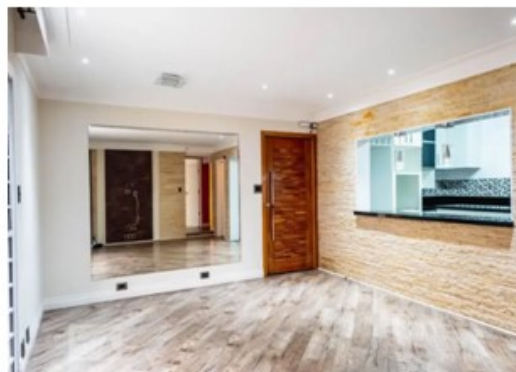
Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

33

**ELEMENTO COMPARANDO 06**

|                               |                                         |                  |           |
|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Tipo:</b>                  | Apartamento                             | <b>Situação:</b> | Frente    |
| <b>Endereço:</b>              | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé |                  |           |
| <b>Bairro:</b>                | Tatuapé                                 |                  |           |
| <b>Índice Fiscal:</b>         | 549,00                                  |                  |           |
| <b>Área Útil:</b>             | 80,40 m²                                |                  |           |
| <b>Área Comum:</b>            | 0,00 m²                                 |                  |           |
| <b>Área Total:</b>            | 0,00 m²                                 |                  |           |
| <b>Dormitórios:</b>           | 2                                       | Fd =             | 1,30      |
| <b>Banheiros:</b>             | 3                                       | Fb =             | 1,30      |
| <b>Vagas Garagem:</b>         | 1                                       | Fg =             | 1,10      |
| <b>Padrão Construtivo:</b>    | APS- com elevador- limite médio         | Fpc =            | 1,4700    |
| <b>Estado de Conservação:</b> | Regular (C)                             |                  |           |
| <b>Idade real:</b>            | 45 anos                                 | Foc=             | 0,4680    |
| <b>Valor:</b>                 | R\$ 600.000,00                          |                  |           |
| <b>Modalidade:</b>            | Venda                                   |                  |           |
| <b>Natureza:</b>              | Oferta                                  | Fo =             | 0,90      |
| <b>Data da Pesquisa:</b>      | set-25                                  | Fat =            | 1944,7185 |
| <b>Fonte:</b>                 | Revenda Imóvel                          |                  |           |
| <b>Informante:</b>            | Anúncio Internet                        |                  |           |
| <b>Telefone:</b>              | (11) 94313-1335                         |                  |           |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| A - Preço Líquido:      | R\$ 600.000,00 |
| B - Área Útil:          | 80,40 m²       |
| C - Fator Elasticidade: | 0,90           |
| D - Fator Padrão:       | 1,0000         |
| E - Fator Idade:        | 0,7060         |
| F - Fator Dormitórios:  | 1,00           |
| G - Fator Banheiros:    | 0,92           |
| H - Fator Garagem:      | 1,00           |
| I - Fator Transposição: | 1,0000         |
| J - Fator Atualização:  | 1,0000         |



$$Vut\ 06 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 06 = \text{R\$ } 4.376,93 / m^2$$

AVENIDA WASHINGTON LUIS 316 – Cj 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11055-000 – SANTOS/SP  
 AV. IBIRAPUERA 2097 – Cj. 1004 – IBIRAPUERA – CEL.: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP  
 e-mail: jgs@expertsengenharia.com.br



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

fls. 1032

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GERALDO NEVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2025 às 22:05, sob o número WTAT25702177029. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008127-27.2016.8.26.0008 e código I521lv6K.

34

**MÉDIA SANEADA**

| ELEM. | ENDEREÇO                                | Vut             |
|-------|-----------------------------------------|-----------------|
| 1     | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé | 3.024,86        |
| 2     | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé | 3.106,62        |
| 3     | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé | 3.433,63        |
| 4     | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé | 3.678,89        |
| 5     | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé | 4.488,24        |
| 6     | Avenida Celso Garcia, nº 4057 - Tatuapé | 4.376,93        |
|       |                                         | <hr/> 22.109,17 |

De posse da média aritmética, far-se-á o saneamento aplicando-se um fator de 30% acima e abaixo da média, verificando-se se todo os elementos extrapolam este intervalo, ou não.

Média Aritimética = 3.684,86 /m<sup>2</sup>

Limite Inferior ( - 30%) = 2.579,40 /m<sup>2</sup>

Limite Superior (+30%) = 4.790,32 /m<sup>2</sup>

Como todos os elementos se enquadram dentro do intervalo acima determinado, tem-se, finalmente, o valor unitário básico do metro quadrado homogeneizado para o imóvel avalian-do, como segue:

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| <b>Vut =</b>     | <b>RS 3.684,86 /m<sup>2</sup></b> |
| <b>data base</b> | <b>set-25</b>                     |



42 ANOS

**JOSÉ GERALDO NEVES Jr.****Engenheiro Civil - Perito Judicial****Membro Titular do IBAPE****Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias****Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental**

35

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                      | GRAU                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                       |        |                                                                                                                   |        |
|------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                                                               | PONTOS | II                                                                                    | PONTOS | I                                                                                                                 | PONTOS |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliado                              | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                                                                     | 3      | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | X      | Adoção de situação paradigma                                                                                      | X      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                                                                                | x      | 5                                                                                     | 2      | 3                                                                                                                 | X      |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo | 3      | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | X      | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | X      |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,8 a 1,25                                                                                                                                                                                        | 3      | 0,5 a 2,00                                                                            | X      | 0,40 a 2,50                                                                                                       | X      |

TOTAL DE PONTOS: 11 PONTOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II****GRAU DE PRECISÃO**

| ESTATÍSTICA                          | VALOR    |
|--------------------------------------|----------|
| Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | 3.684,86 |
| Desvio Padrão da Amostra             | 625,70   |
| Elementos empregados                 | 6        |
| Grau de liberdade                    | 5        |
| Amplitude (%)                        | 22,42%   |
| Grau de Precisão                     | III      |

**CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA**

|                 |                                      |   |          |
|-----------------|--------------------------------------|---|----------|
| $\bar{x}$ :     | média                                | = | 3.684,86 |
| $t_{(c;n-1)}$ : | distribuição                         | = | 1,476    |
| n :             | número de elementos                  | = | 6        |
| D :             | desvio padrão                        | = | 625,70   |
| $X_{min}$ =     | $\bar{x} - t * [D / (\sqrt{n} - 1)]$ |   | 3.271,84 |
| $X_{max}$ =     | $\bar{x} + t * [D / (\sqrt{n} - 1)]$ |   | 4.097,88 |

**CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA**

|     |                                                               |   |          |
|-----|---------------------------------------------------------------|---|----------|
| A : | amplitude                                                     |   |          |
| A = | $[(\bar{x} - X_{min}) + (X_{max} - \bar{x}) * 100] / \bar{x}$ | = | 22,42%   |
| A = | 22,42% ≤ 30% ∴                                                |   | GRAU III |



**JOSÉ GERALDO NEVES JR.**

**Engenheiro Civil - Perito Judicial**

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

**AO JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DO  
TATUAPÉ-SP.**

PROCESSO Nº 1008127-27.2016.8.26.0008

A.: SOCIEDADE AGOSTINIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA

R.: MAURÍCIO JOSÉ BARGANHÃO PEREIRA

**JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR**, perito nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos da ação em epígrafe, tendo em vista a entrega do Laudo Pericial em cartório, vem, mui respeitosamente, requerer o levantamento dos honorários periciais depositados, apresentando para tanto o competente Formulário MLE.

Requer, outrossim, que o referido mandado de levantamento seja expedido com **URGÊNCIA** tendo em vista o seu caráter alimentar.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, data do protocolo.



ENG. CIVIL: JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR  
CREASP Nº 0600809292

6057SPSTA