MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível - Foro de Santos/SP.

Perito :- MonacoFontes Engenharia
Processo :- 0002552-95.2023.8.26.0562
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Alline do Nascimento Seixas
Requerido :- Carlos Augusto Agatti

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

II VISTORIA 5

II.1 Situação e Características Gerais 5

II.2 Zoneamento 9

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 10

III.1 Descrição do Edifício 10

III.2 Descrição da Unidade Habitacional 15

III.3 Descrição da Unidade Similar - № 27 16

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA 24

IV.1 Método Comparativo 24

IV.2 Tratamento por fatores 26

IV.3 Zonas de características homogêneas 29

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento 30

IV.5 Grau de precisão 31

IV.6 Método Ross/Heidecke 32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

V AVALIAÇÃO 35

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 35

V.1.i Pesquisa de Campo 35

V.2 Fatores Homogeneizantes 43

V.2.i Grau de Precisão 46

V.2.ii Grau de Fundamentação 47

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL 49

VI.1 Grau de Fundamentação 50

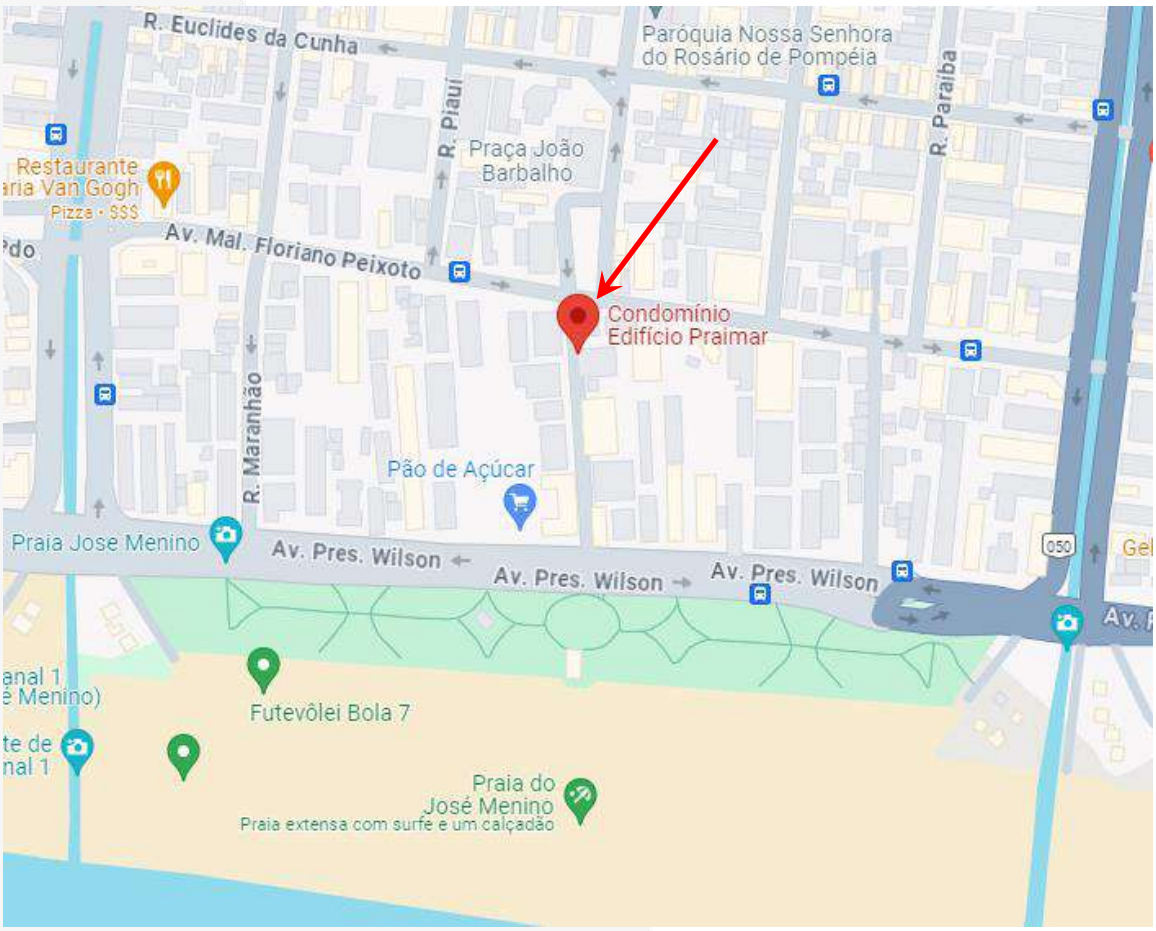
VII ENCERRAMENTO 51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento № 72, localizado no 7º andar do Edifício Praimar, situado à Rua Olavo Bilac, 25 - Pompéia, Santos - SP, matriculado sob № 28.815 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, para o dia 21 de março de 2025, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

Diante disso, fora cedida uma unidade semelhante para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

Portanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Edifício Praiamar, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento № 72, localizado no 7º andar do Edifício Praimar, situado à Rua Olavo Bilac, 25 - Pompéia, Santos - SP, matriculado sob № 28.815 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Praiamar.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra- se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :**- 23°58'0.85"S**
- ✓ Longitude :**- 46°20'33.04"O**
- ✓ Precisão do Ponto :**- 15 metros**

O Edifício Praimar possui frente para Rua Olavo Bilac, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

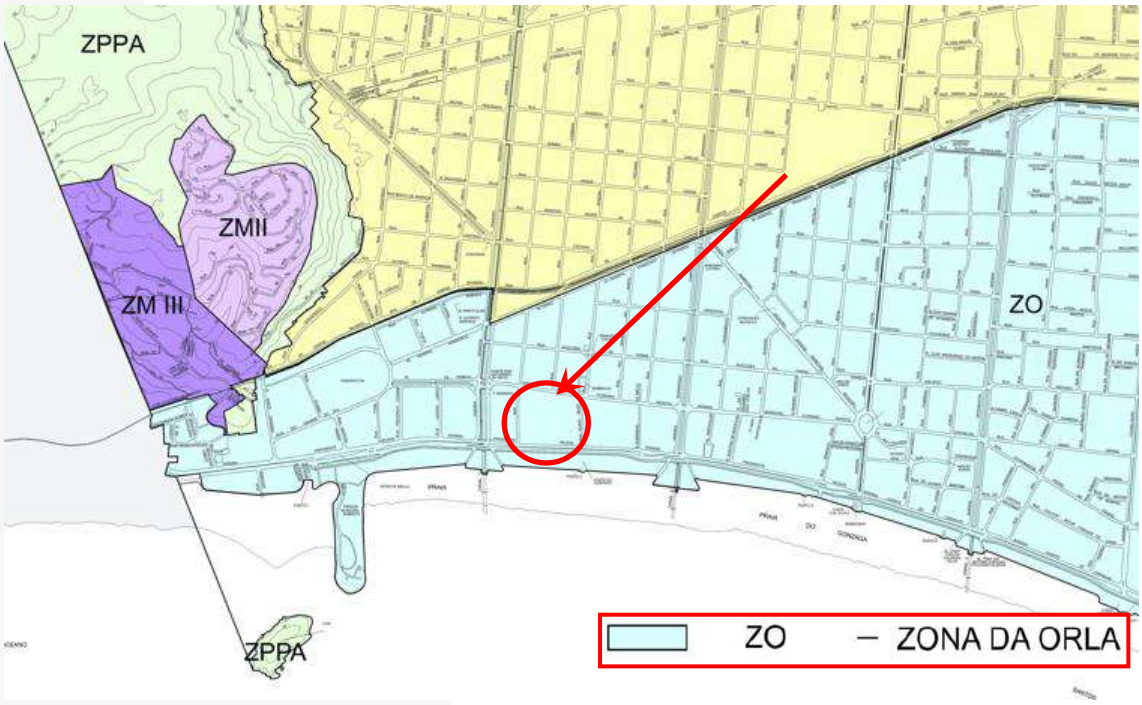


Acima temos uma tomada da R. Olavo Bilac, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar № № 1.006, de 16 (dezesseis) de Julho 2018, que dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZO – Zona da Orla**:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo ZO- Zona da orla.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada a vistoria ao imóvel, entretanto, a mesma restou-se infrutífera, uma vez que não fora possível o acesso à unidade avalianda, pois a mesma encontrava-se fechada.

Ademais, destaca-se que fora cedida uma unidade semelhante para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Praimar, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Olavo Bilac, 25 - Pompéia, Santos - SP.

O edifício é composto por 1 (uma) torre, com 13 (treze) pavimentos e 8 (oito) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da R. Olavo Bilac, conforme tem-se abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.



Acima e abaixo, têm-se tomadas do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



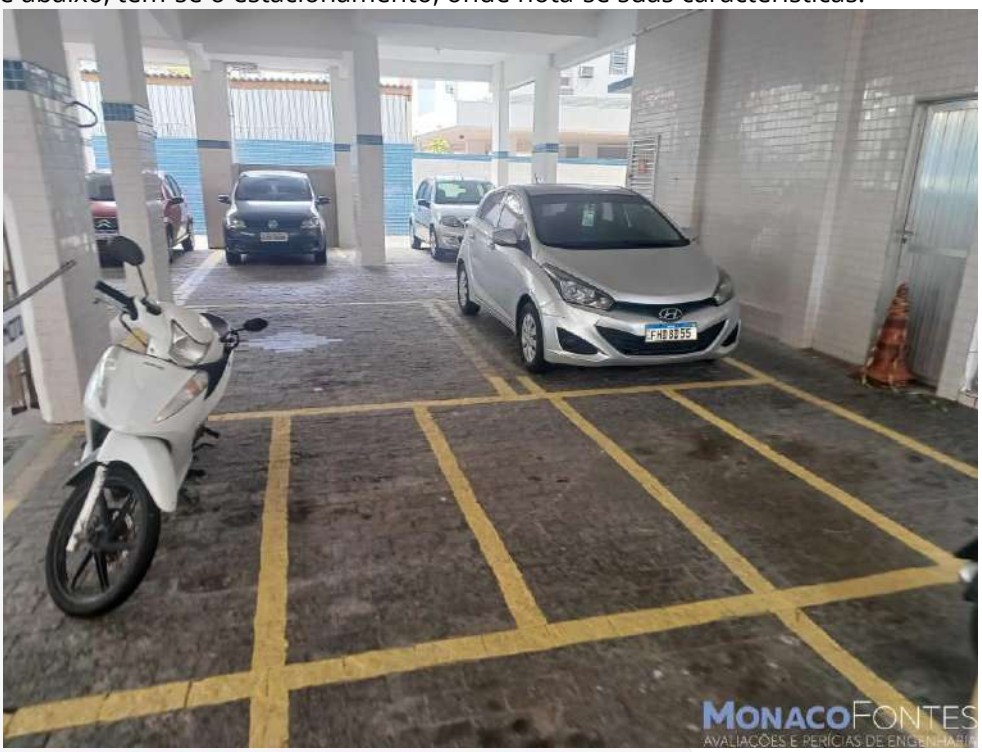
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Estacionamento

O estacionamento apresenta paralelepípedos com vagas demarcadas, paredes e pilares em pastilhas cerâmicas e pintura sobre massa fina e teto revestido em massa fina com pintura.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Hall

O hall apresenta piso em granito, paredes com azulejo e textura, porta em madeira e teto com acabamento em massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se o hall, onde observa-se suas características.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 72, localizado no 7º andar do Edifício Praimar, situado à Rua Olavo Bilac, 25 - Pompéia, Santos - SP, o qual de acordo com a matrícula № 28.815, do 3° CRI de Santos, fls. 365/367, possui a seguinte descrição:

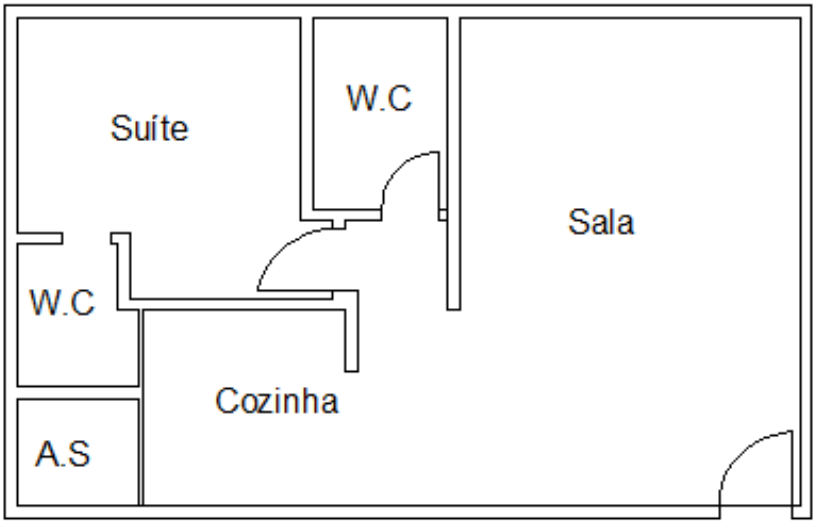
> *"(...) O APARTAMENTO nº 72, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Condomínio Edifício Praimar, à rua Olavo Bilac nº 25, contendo: sala, dormitório, cozinha, banheiro, hall de circulação e área de serviço com tanque e WC., confrontando, na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e com o apartamento 74, de um lado com o apartamento 71, do outro lado com o espaço vazio da área de recúo lateral esquerda do prédio, e nos fundos com o espaço vazio da área de recúo frontal do prédio, com a área útil de 69,80235 m2., área comum de 6,89088m., num total de 76,693223 m2., pertencendo-lhe uma fração ideal equivalente a 1,3875% (...)*

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **69,80 m² (sessenta e nove metros quadrados e oitenta decímetros quadrados).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

III.3 Descrição da Unidade Similar - № 27

Conforme já relatado, fora vistoriada uma unidade similar, identificada como № 27, onde foram coletadas documentação fotográfica e informações quanto à disposição dos cômodos, conforme ilustrado na planta tipo abaixo:



Acima, temos parte da planta tipo, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.

https://tour.meupasseiovirtual.com/view/QL3fARaxtPj,

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Sala de Estar

A sala de estar apresenta piso laminado, paredes e teto em massa fina e portas em madeira e janelas em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Cozinha/ A.S.

Os ambientes apresentam piso laminado, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, e janelas em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.



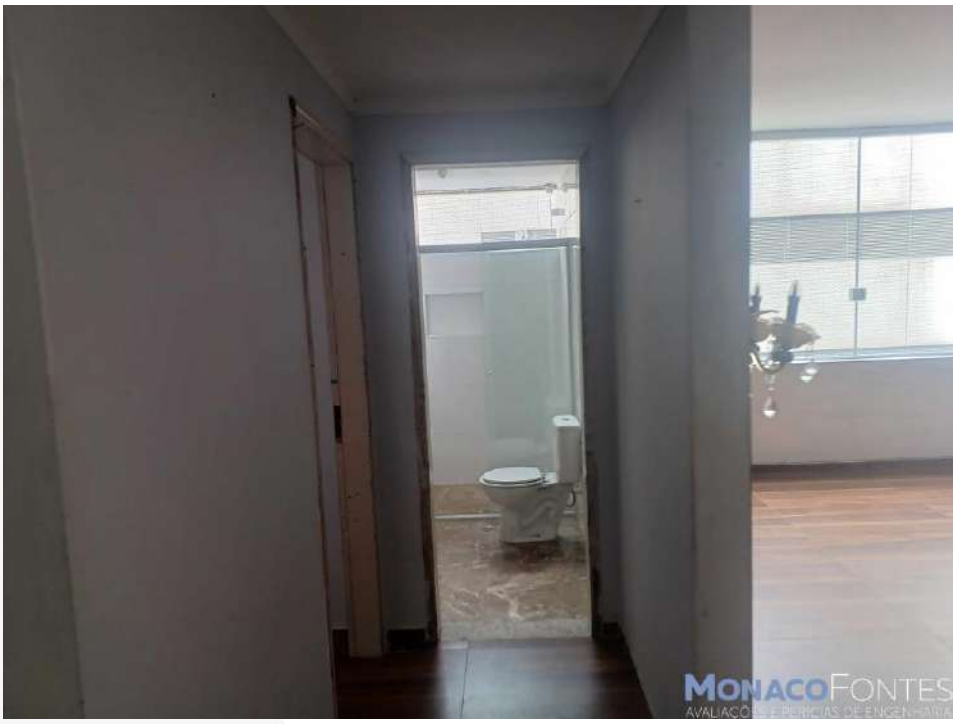
Acima e abaixo, tem-se a A.S., onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Banheiros

Os banheiros apresentam piso em mármore, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro da suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro da suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Dormitório

O dormitório apresenta piso laminado, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{pC} = \left(F_{PCA} / F_{PCE}\right)^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = \left(F_{FCOA} / F_{FCOE}\right)^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_{A} = \left(F_{AA} / F_{AE}\right)^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_{Q} = \left(F_{QA} / F_{QE}\right)^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = \left(F_{VGA} / F_{VGE}\right)^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Médio;
- Idade aparente :- 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de reparos simples
- Quantidade de Quartos :- 01 (um)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade									
		Referencias			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Área	Area de referencia do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
		Frente de Referencia	Prof Mínima	Prof. Máxima							
		Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca	(m^2)	(m^2)	
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 380	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comercio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo o intervalo varia de 480m² até um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influencia da área e analizar a eventual influencia da esquina ou frentes mútiplas.
III	4ª Zona Comercio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influencia da área e analizar a eventual influencia da esquina ou frentes mútiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos– IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

IV.5 Grau de precisão

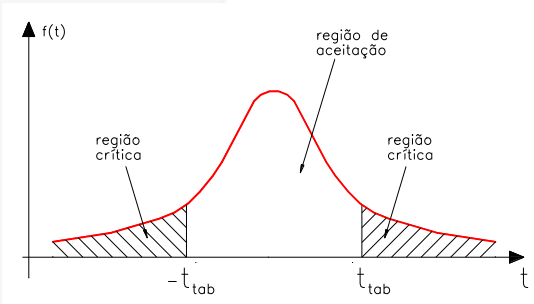
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \le t \le \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006"**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

$$V_B = \text{Área (m²)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço:	Rua Olavo Bilac, 33		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Pompéia
IF :	3070		
Setor	64	**Quadra**	36
Lat	23°58'0.17"S	**Long**	46°20'32.77"O

Ofertante:	R3 Imóveis		
Informante:	R3 Imóveis	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13) 3233-1410	**Data:**	jun/25
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pompeia-bairros-santos-com-garagem-110m2-venda-R$750000-id		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	110,00m²
Andar :	7°
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	110,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	1,080	
H82N:	R$ 2.067,04/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 146.945,71

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R$ 750.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.482,31/m²







Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Olavo Bilac, 24		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Pompéia
IF :	3070		
Setor	64	**Quadra**	37
Lat	23°58'1.79"S	**Long**	46°20'32.04"O

Ofertante:	Avanti Imóveis		
Informante:	Avanti Imóveis	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13)-3235-7022	**Data:**	jun/25
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-pompeia-bairros-santos-com-garagem-52m2-venda-R$350000-id		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	52,00m²
Andar :	1°
Quantidade de Quartos :	1 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	52,00	35
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,444	R = 20	
Foc:	0,5552	
Fator de ponderação do padrão:	1,080	
H82N:	R$ 2.067,04/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 64.450,37

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R$ 350.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.491,34/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	Rua Olavo Bilac, 24		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Pompéia
IF :	3070		
Setor	64	**Quadra**	37
Lat	23°58'1.79"S	**Long**	46°20'32.04"O

Ofertante:	Gávea Imobi		
Informante:	Gávea Imobi	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13) 3327-5649	**Data:**	jun/25
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-pompeia-bairros-santos-com-garagem-56m2-venda-R$426000-id-		

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	56,00m²
Andar :	6°
Quantidade de Quartos :	1 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	56,00	35
Classe de Conservação	B	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,540	R = 20	
Foc:	0,632	
Fator de ponderação do padrão:	1,080	
H82N:	R$ 2.067,04/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 79.009,21

ELEMENTO

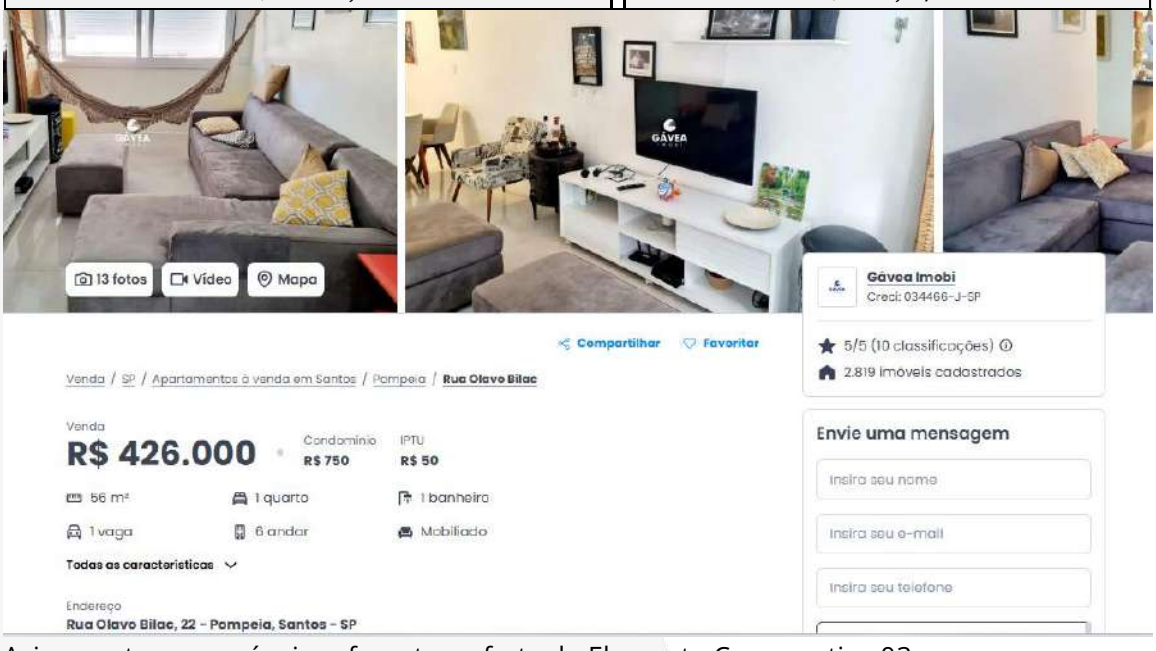


VALOR TOTAL

R$ 426.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 6.196,26/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 04

Endereço:	Rua Olavo Bilac, 32		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Pompéia
IF :	3070		
Setor	64	**Quadra**	37
Lat	23°58'0.39"S	**Long**	46°20'32.17"O

Ofertante:	Consultare Imóveis		
Informante:	Consultare Imóveis	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13) 3041-5555	**Data:**	jun/25
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pompeia-bairros-santos-com-garagem-95m2-venda-R$560000-id-		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	95,00m²
Andar :	4°
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	1

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	95,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	1,080	
H82N:	R$ 2.067,04/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 126.907,66

ELEMENTO

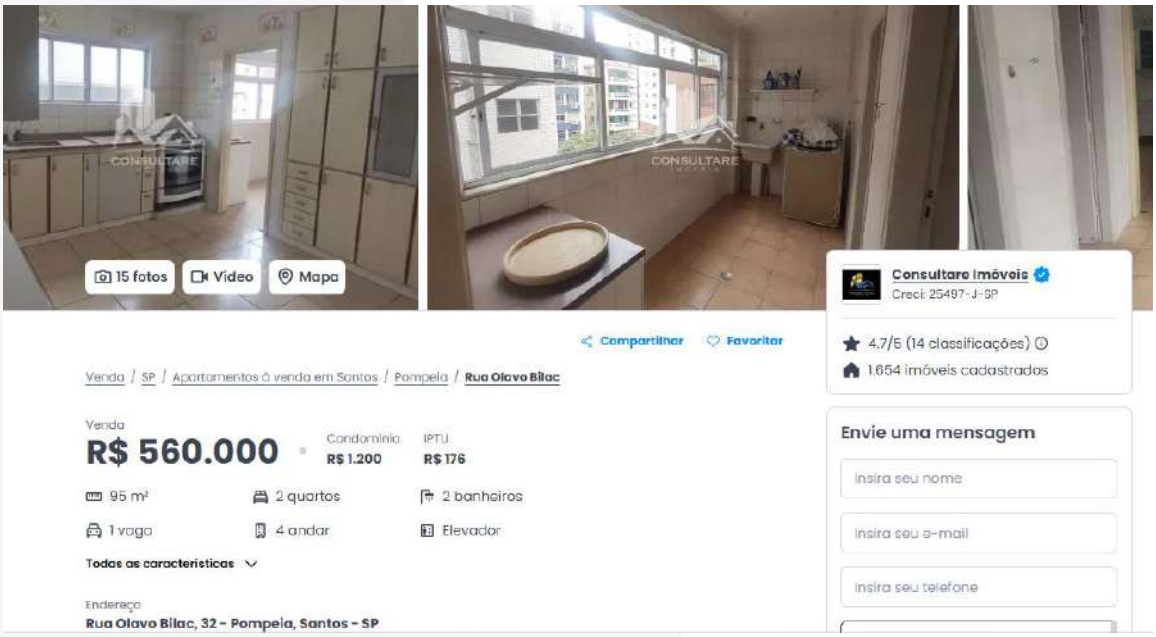


VALOR TOTAL

R$ 560.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.558,87/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 05

Endereço:	Rua Olavo Bilac, 24		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Pompéia
IF :	3070		
Setor	64	**Quadra**	37
Lat	23°58'1.79"S	**Long**	46°20'32.04"O

Ofertante:	Nalin		
Informante:	Nalin	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13) 99615-1989	**Data:**	jun/25
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-pompeia-bairros-santos-com-garagem-59m2-venda-R$425000-id-		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	59,00m²
Andar :	6°
Quantidade de Quartos :	1 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	59,00	35
Classe de Conservação	B	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,540	R = 20	
Foc:	0,632	
Fator de ponderação do padrão:	1,080	
H82N:	R$ 2.067,04/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 83.241,85

ELEMENTO

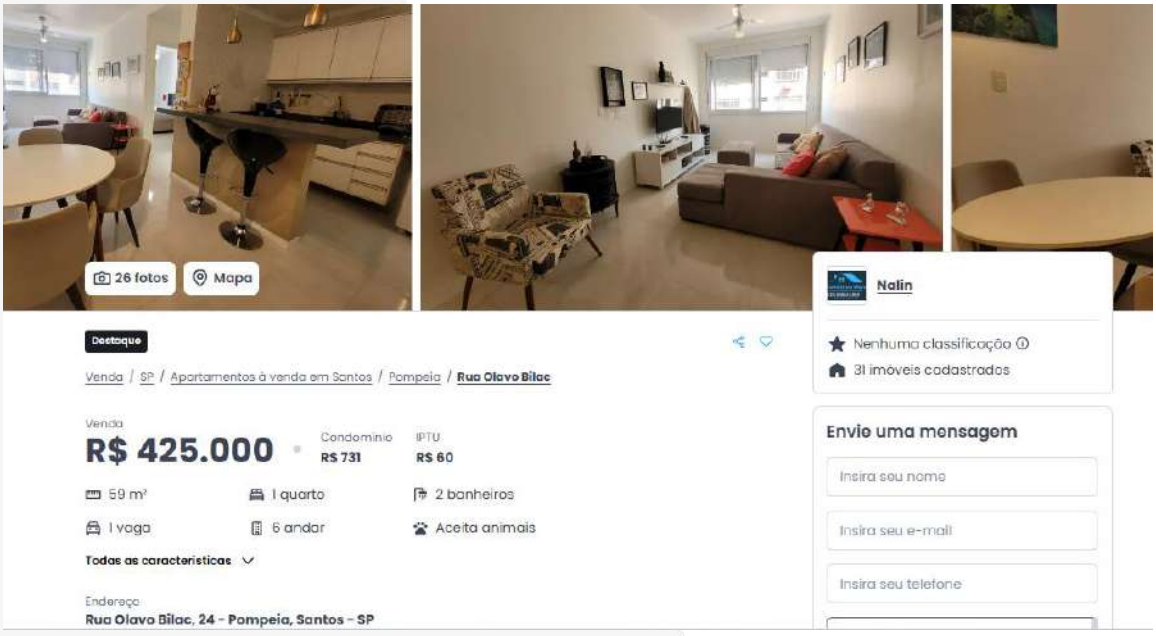


VALOR TOTAL

R$ 425.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 5.792,51/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 06

Endereço:	Rua Olavo Bilac, 12		
Cidade:	Santos	**Bairro:**	Pompéia
IF :	3070		
Setor	64	**Quadra**	37
Lat	23°58'3.08"S	**Long**	46°20'31.94"O

Ofertante:	R3 Imóveis		
Informante:	R3 Imóveis	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(13) 3233-1410	**Data:**	jun/25
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pompeia-bairros-santos-com-garagem-97m2-venda-R$540000-id-		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	97,00m²
Andar :	2°
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	97,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	58
K = 0,498	R = 20	
Foc:	0,5984	
Fator de ponderação do padrão:	1,080	
H82N:	R$ 2.067,04/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 129.579,40

ELEMENTO

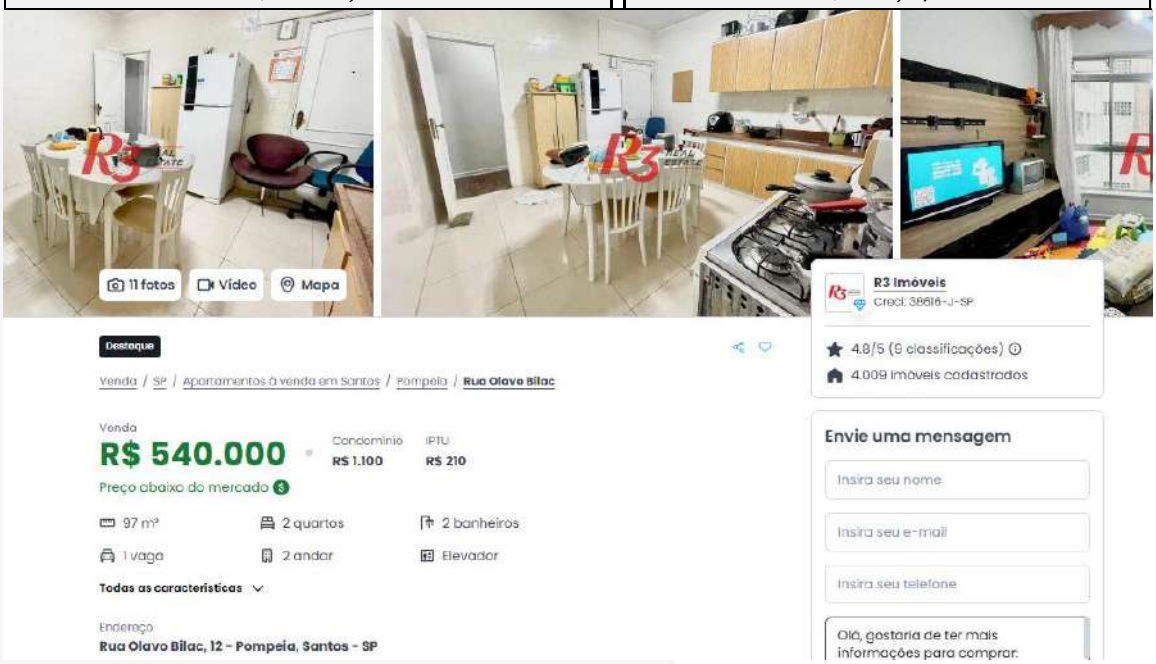


VALOR TOTAL

R$ 540.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.231,14/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta**: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R$ 1.335,87/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.239,43/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.410,88/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.335,87/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.410,88/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.335,87/m²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R$ 4.800,49/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.818,26/m²
ELEMENTO 03	R$ 5.435,55/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.969,39/m²
ELEMENTO 05	R$ 5.072,17/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.674,44/m²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.335,87/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.335,87/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.239,43/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.239,43/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.410,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.410,88/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.335,87/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.335,87/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.410,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.410,88/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.335,87/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.335,87/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.335,87/m²	1,00	4,96	0,00	R$ 1.340,83/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.239,43/m²	1,02	23,39	0,02	R$ 1.262,82/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.410,88/m²	0,99	-10,15	-0,01	R$ 1.400,73/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.335,87/m²	1,00	4,96	0,00	R$ 1.340,83/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.410,88/m²	0,99	-10,15	-0,01	R$ 1.400,73/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.335,87/m²	1,00	4,96	0,00	R$ 1.340,83/m²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.335,87/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.335,87/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.239,43/m²	1,04	46,03	0,04	R$ 1.285,46/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.410,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.410,88/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.335,87/m²	1,04	49,61	0,04	R$ 1.385,48/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.410,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.410,88/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.335,87/m²	1,04	49,61	0,04	R$ 1.385,48/m²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.335,87/m²	0,96	-47,83	-0,04	R$ 1.288,04/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.239,43/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.239,43/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.410,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.410,88/m²
ELEMENTO 04	R$ 1.335,87/m²	0,96	-47,83	-0,04	R$ 1.288,04/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.410,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.410,88/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.335,87/m²	0,96	-47,83	-0,04	R$ 1.288,04/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 4.800,49/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.800,49/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.818,26/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.818,26/m²
ELEMENTO 03	R$ 5.435,55/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.435,55/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.969,39/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.969,39/m²
ELEMENTO 05	R$ 5.072,17/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.072,17/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.674,44/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.674,44/m²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 4.800,49/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.800,49/m²
ELEMENTO 02	R$ 4.818,26/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 4.818,26/m²
ELEMENTO 03	R$ 5.435,55/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.435,55/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.969,39/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.969,39/m²
ELEMENTO 05	R$ 5.072,17/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 5.072,17/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.674,44/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.674,44/m²

✓ **Atualização**: Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2025**

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

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R$ 6.093,49/m²
2	R$ 6.127,11/m²
3	R$ 6.836,28/m²
4	R$ 5.312,00/m²
5	R$ 6.472,90/m²
6	R$ 5.017,05/m²
média	R$ 5.976,47/m²
desvio	R$ 690,52/m²
CV	**12%**
Linferior	**R$ 4183,53/m²**
Lsuperior	**R$ 7769,42/m²**

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R$ 5.976,47/m² (Cinco Mil, Novecentos e Setenta e Seis Reais e Quarenta e Sete Centavos por Metro Quadrado),** conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	R$ 5976,47/m²
Desvio-Padrão	R$ 690,52/m²
Erro-Padrão	416,06
IC(significância=20%)	R$ 5560,41/m² < VUmed < R$ 6392,53/m²
Amplitude do IC	14%
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	6.136,36	6.093,49	0,99
2	6.057,69	6.127,11	1,01
3	6.846,43	6.836,28	1,00
4	5.305,26	5.312,00	1,00
5	6.483,05	6.472,90	1,00
6	5.010,31	5.017,05	1,00

Onde:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

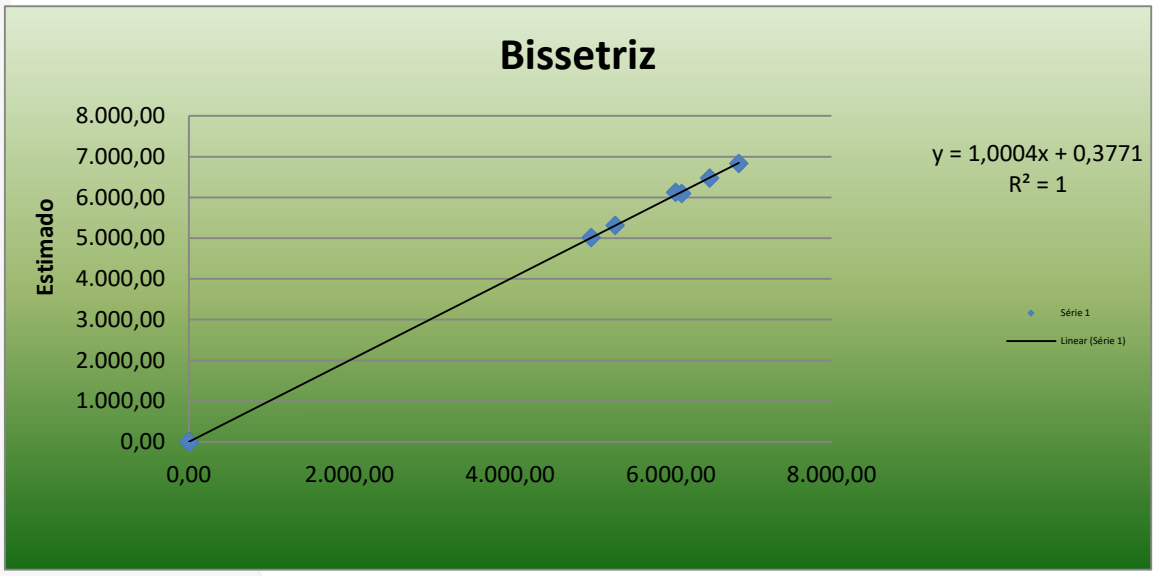


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes**.**

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRAIAMAR NO BAIRRO POMPÉIA SANTOS/SP, É DE:

Q = R$ 5.976,47/m²

(Cinco Mil, Novecentos e Setenta e Seis Reais e Quarenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	69,80 m²
VU Homogeneizado	R$ 5.976,47 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	7°
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 417.171,92**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

V_I = R$ 417.171,92

(Quatrocentos e Dezessete Mil, Cento e Setenta e Um Reais e Noventa e Dois Centavos)

Junho/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da 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 analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à 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 cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 51 (cinquenta e uma) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 25 de Junho de 2025[1].



Em atenção ao que determina o Provimento № 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

[1] *Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 17:37 , sob o número WSTS25702684753
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002552-95.2023.8.26.0562 e código T6gQzgaU.