



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



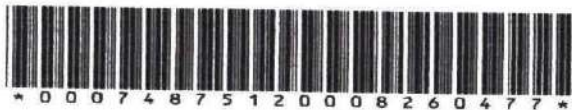
IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

1 de 1

fls. 576

413

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP.



Processo nº 0007487-51.2000.8.26.0477

Controle 2551/2003

Ação de Execução de Título Extrajudicial / Locação de Imóvel

Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos de Execução de Título Extrajudicial / Locação de Imóvel, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 1º Ofício; vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, após ter procedido à entrega do referido Laudo, requerer que Vossa Excelência se digne determinar a expedição da guia de levantamento dos honorários.

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

Praia Grande/SP, 29 de janeiro de 2.021.

Vanderlei Jacob Júnior

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/INQUÉRITO CIVIL-PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP
ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 - PEBPG/SP
ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019
ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018
PERITO FEDERAL: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL / AÇÃO CIVIL PÚBLICA – 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP
PERITO FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FORUM “MINISTRO PEDRO LESSA” - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP
PERITO FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM “PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES” - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP.**



Processo nº 0007487-51.2000.8.26.0477

Controle 2551/2003

Ação de Execução de Título Extrajudicial / Locação de Imóvel

*Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos de Execução de Título Extrajudicial / Locação de Imóvel, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 1º Ofício, em que Espólio de Manuel Maria de Souza Rodrigues Rebelo Reppmaria Isabel dos Srrebelo move em face de Supermercado Chega Mais Maracana Ltda; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 71 (setenta e uma) folhas do **LAUDO PERICIAL** a seguir.*

Praia Grande/SP, 29 de janeiro de 2.021.


Vanderlei Jacob Júnior
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/INQUÉRITO CIVIL—PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP
ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 - PEBPG/SP
ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019
ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018
PERITO FEDERAL: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL / AÇÃO CIVIL PÚBLICA – 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP
PERITO FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FÓRUM “MINISTRO PEDRO LESSA” - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP
PERITO FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM “PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES” - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: MOGI DAS CRUZES, CUBATÃO, PRAIA GRANDE, ITANHÁEM, MONGAGUÁ, PERUIBE, MIRANDÓPOLIS

415

LAUDO PERICIAL

CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para os objetos avaliados nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, fixado em:

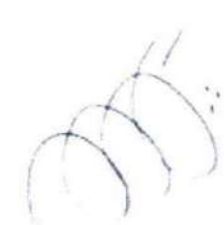
R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais) para Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande;

R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais) para Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande;

R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais) para Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente, sob o nº 501; e

R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais) para Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente, sob o nº 503.

Valores referentes ao mês de dezembro de 2.020.



01) Objetivo:

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda dos imóveis objetos das matrículas 37.834 e 98.547 do CRI de Praia Grande e da matrícula 121.489 do CRI de São Vicente.

02) Anamnese:

Em 11 de julho de 2019 o Engº Vanderlei Jacob Junior é nomeado perito judicial para avaliar os imóveis em questão.

Em 13 de janeiro de 2020 o Engº Vanderlei Jacob Junior agenda a data da vistoria judicial e dá início aos trabalhos periciais.

Em 12 de fevereiro de 2020 o Engº Vanderlei Jacob Junior realiza a vistoria judicial agendada.

03) Dados da Vistoria Realizada:

A vistoria para coletar informações e constatar todas as características das edificações foi realizada no dia 12 de fevereiro de 2.020, com início às 08h30min, sob o acompanhamento do patrono do requerente Dr. Jeferson Coelho, OAB 360.262.

No momento da vistoria os imóveis estavam desocupados, sendo que não compareceu a vistoria nenhum representante da requerida para dar acesso ao imóvel. Portanto, a conservação do imóvel será aplicada conforme a fachada e a área construída conforme espelho de IPTU e levantamento pelo satélite do aplicativo Google Earth.

04) Metodologia Básica Aplicada:

A Metodologia Avaliatória adotada foi o **Tratamento por Fatores** de elementos comparativos contemporâneos obtidos através de pesquisa de mercado; ou seja, foram considerados os preços comercializados e ofertados, as características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel e identificou-se o valor de mercado do objeto em questão por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras. Portanto este laudo foi fundamentado utilizando-se o **Método Comparativo**, atendendo aos ditames da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos - ABNT NBR 14.653-2:2011; estando classificada no **Grau I** em termos de Fundamentação e classificada no **Grau III** em termos de Precisão.

04.1) Grau de Fundamentação:

Valores de Edificações



Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

04.2) Grau de Precisão:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017
(adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

05) Objeto em Questão:

Os objetos em questão são os seguintes:

Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande – Casa sob nº 360 da Rua Maria Barbosa Chaves, bairro Vila Sônia, Praia Grande/SP, CEP 11.722-190.

Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande – Casa sob nº 794 da Rua Potiguares, bairro Tupi, Praia Grande/SP, CEP 11.703-230.

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente – Casas sob os nºs 501 e 503 da Avenida José Otavio de Andrade, bairro Parque Continental, São Vicente/SP, CEP 11.348-400.

06) Características do Objeto em Questão:

06.1) Características da Construção:

Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande – Uma casa térrea, isolada, de padrão simples, edificada em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria, coberta por telha de barro sobre estrutura de madeira; apresentando estado de conservação regular e idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos.

A fachada é revestida por cerâmica, os portões de acesso são de alumínio e madeira.

Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande – Uma casa térrea, geminada, de padrão simples, edificada em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria, coberta por telha de barro sobre estrutura de madeira; apresentando bom estado de conservação e idade aparente de 20 (vinte) anos.

A fachada e muros de divisa são revestidos por cerâmica, o portão frontal é de alumínio. Há uma cobertura no recuo frontal e a cobertura possui forro de pvc.

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente – Duas casas geminadas, uma térrea e uma assobradada, de padrão simples, edificadas em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria, uma coberta por telha de fibrocimento e a outra por telha de barro sobre estrutura de madeira; apresentando bom estado de conservação e idade aparente de 10 (dez) anos.

06.2) Características do Terreno:

Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande – Um lote de terras urbano, em formato retangular, com características de topografia plana, com área de 300,00 metros quadrados e testada de 12,00 metros.

Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande – Um lote de terras urbano, em formato retangular, com características de topografia plana, com área de 142,59 metros quadrados e testada de 6,12 metros.

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente – Um lote de terras urbano, em formato irregular, com características de topografia plana, com área de 289,11 metros quadrados e testada de 13,28 metros. Referido lote é dividido em dois terrenos.

06.3) Características da Região:

Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande – O imóvel está inserido no bairro Vila Sônia, no município de Praia Grande, na Zona Predominantemente Residencial 1, onde há predominância de residências unifamiliares; Há rede de água potável, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas. A região possui pronto socorro, escolas, comércios e transporte público numa distância máxima de 2,0 quilômetros do imóvel em questão.

Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande – O imóvel está inserido no bairro Tupi, no município de Praia Grande, na Zona Mista, onde há comércio, residências unifamiliares e multifamiliares; Há rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, pavimentação sextavada, guias e sarjetas. A região possui pronto socorro, escolas, comércio e transporte público numa distância máxima de 2,0 quilômetros do imóvel em questão.

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente – O imóvel está inserido no bairro Parque Continental, no município de São Vicente, na Zona Mista, onde há comércio e residências unifamiliares; Há rede de água potável, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas. A região possui pronto socorro, escolas, comércio e transporte público numa distância máxima de 2,0 quilômetros do imóvel em questão.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5

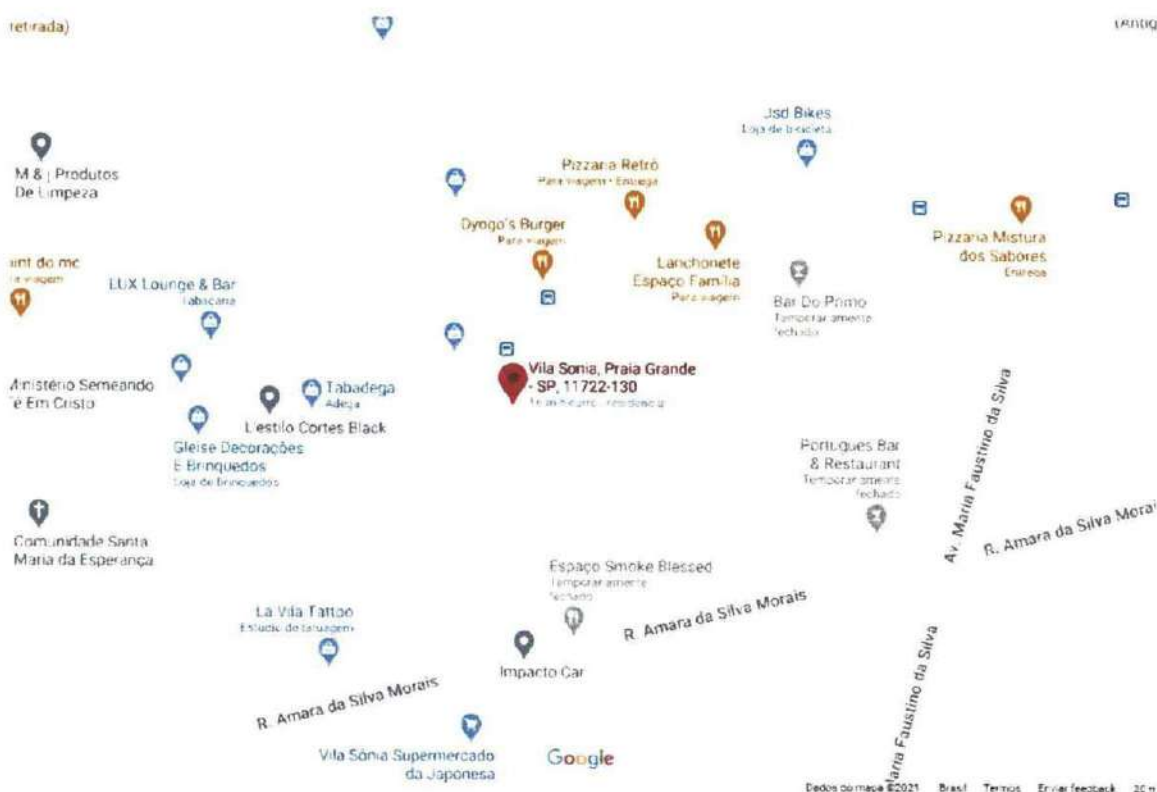


IBAPE NACIONAL Ns. 585
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A 422

9 de 71

07) Localização:

sem escala



Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande

Rua Maria Barbosa Chaves nº 360, Vila Sônia,

Praia Grande/SP, CEP 11.722-190.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5

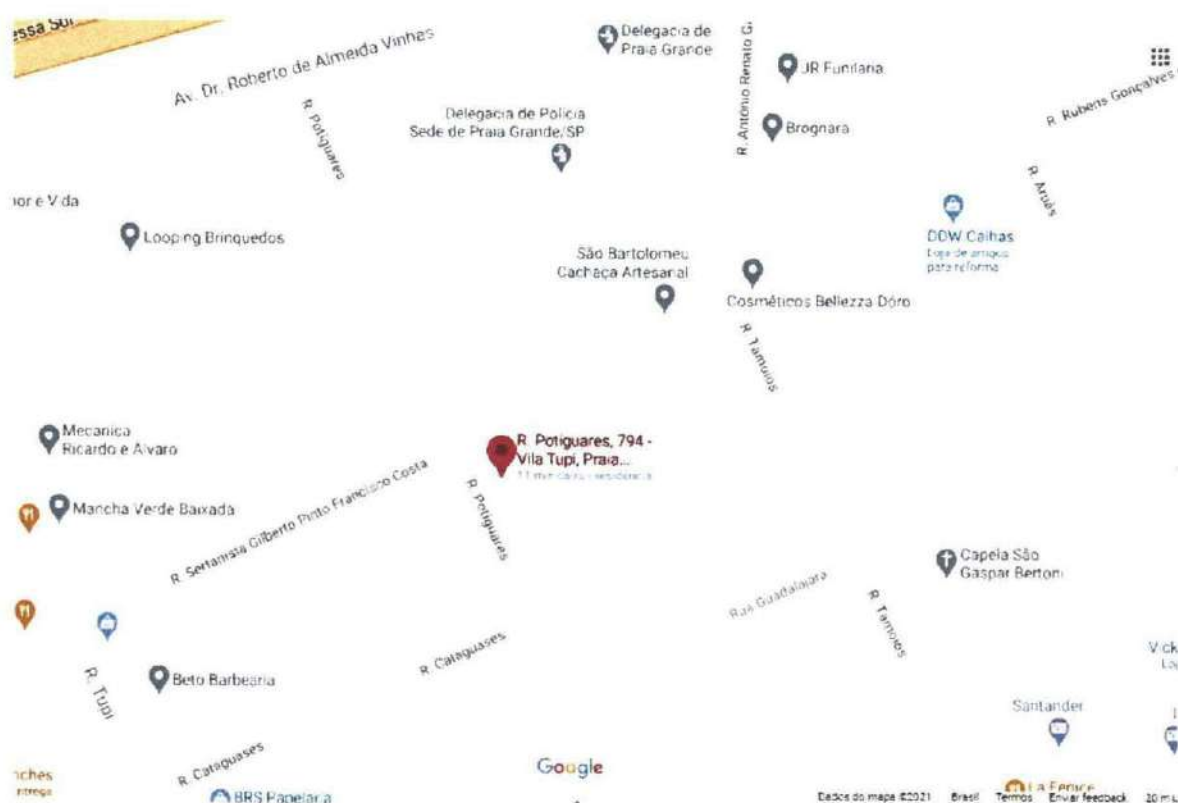


IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

10 de 71

fls. 586

423



Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande

Rua Potiguares n° 794, Tupi

Praia Grande/SP, CEP 11.703-230

[Handwritten signature]



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

11 de 71

fls. 587

424



Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente

Avenida José Otavio de Andrade n°s 501 e 503, Parque Continental

São Vicente/SP, CEP 11.348-400



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 588
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A *h25*

12 de 71

08) Vista Aérea:

sem escala



Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande

Rua Maria Barbosa Chaves n° 360, Vila Sônia,

Praia Grande/SP, CEP 11.722-190.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 589

13 de 71

426



Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande

Rua Potiguar n° 794, Tupi

Praia Grande/SP, CEP 11.703-230

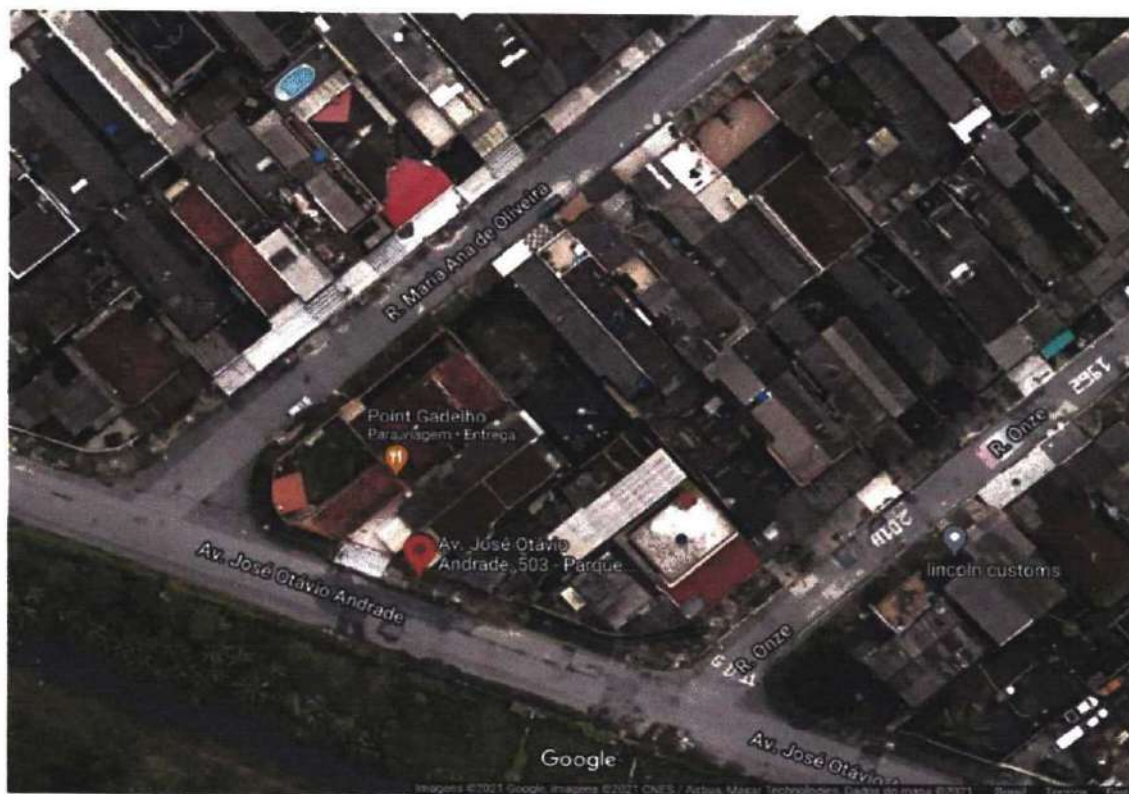


VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 590
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A 427

14 de 71



Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente

Avenida José Otavio de Andrade n°s 501 e 503, Parque Continental

São Vicente/SP, CEP 11.348-400



09) Fatores Adotados para Avaliação:

Os imóveis pesquisados não são absolutamente idênticos em suas formas, dimensões, localização, época de ofertas e transações; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

- a) **Fator Oferta:** objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos;*
- b) **Fator Posição:** de acordo com a posição que o elemento está encravado na quadra, considerando-se a testada da unidade - (Melhor a posição – Maior a avaliação), sendo:
*Esquina = 1,10 (valorização de 10%)
Meio de Quadra = 1,00 (padrão normal)**
- c) **Fator Área:** de acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto em questão - (Maior a área – Maior a avaliação).*



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 592

16 de 71

d) Fator Localização: de acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc. - (Melhor a localização – Maior a avaliação), sendo:

Bairro Vila Sônia = 1,00 (padrão normal)

Bairro Tupi = 1,00 (padrão normal)

Bairro Parque Continental = 1,00 (padrão normal)

Outros Bairros = 0,90 a 1,10 (conforme valorização do local)

e) Fator Topografia: de acordo com as características topográficas do elemento – (Mais plano – Melhor a avaliação).

Topografia plana = 1,00 (padrão normal)

Topografia inclinada ou com Desnível = 0,80 a 1,20 (variação da norma)

f) Fator Padrão Construtivo: de acordo com os índices da tabela de padrões construtivos relacionados com o R8-N do SINDUSCON-SP, proposta pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – versão 2.002 - (Melhor o padrão de construção – Maior a avaliação);

g) Fator Depreciação: de acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. – (Maior a depreciação – Menor a avaliação “Heidecke”).



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 593

43

17 de 71

OBS: Foram considerados todos os fatores determinantes para a obtenção do valor do imóvel.

Após homogeneização dos valores obtidos através dos elementos de pesquisa fornecidos por corretores e proprietários de imóveis, levando-se em consideração as características das benfeitorias e a região onde os mesmos estão encravados, e considerando os ditames estabelecidos e recomendados pelo IBAPE; foi obtido um valor unitário básico, através do cálculo da média aritmética dos elementos homogeneizados, sendo descartadas as ofertas discrepantes com oscilações superiores a 30%.

10) Conferência dos Elementos de Pesquisa:

ELEMENTO 1

ELEMENTO DE PESQUISA 1					
IMÓVEL:		Terreno - CÓDIGO TE1714			
ENDEREÇO:		Rua Maria José Souza do Nascimento, Vila Sonia - Praia Grande/SP			
OFERTANTE:		Sanches Corretores de Imóveis - Tel. (13) 3034-9301			
INFORMANTE:		www.sanches corretores.com.br			
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio Local
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Bancos
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Hospital
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Polícia
					Metrô
					Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FRENTE: 13,00		ÁREA DE TERRENO: 351,00		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²	
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		Regular Formato: Retangular	
SOLO:		x	Seco	Brejoso	
TOPOGRAFIA:		x	Plana	Declive	
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível	Acima	
				Abaixo	
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL R\$ 235.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 669,52 / m²	

Tipo = Terreno / Localização = Vila Sonia
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)
 Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
 R8-N
1.538,49
 (0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 595

19 de 71

432

ELEMENTO 2

ELEMENTO DE PESQUISA 2							
IMÓVEL:		Terreno - CÓDIGO 704					
ENDEREÇO:		Rua Geraldo de Lima, Vila Sonia - Praia Grande/SP					
OFERTANTE:		Apê & Casa Imóveis - Tel. (13) 3472-2787					
INFORMANTE:		www.apecasaimoveis.com					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
☒	Energia Elétrica	☒	Guias e Sarjetas	☒	Comércio	☒	Comércio Local
☒	Ilum. Pública	☒	Arborização	☒	Escola	☒	Bancos
☒	Rede de Água	☒	Rede de Gás	☒	Hospital	☒	Polícia
☒	Rede de Esgoto	☒	Coleta de Lixo	☒	Recreação		Metrô
☒	Rede de Telefonia	☒	Pavimentação	☒	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
☒	Homogênea			☐	Heterogênea		
TERRENO							
FRETE: 11,50		ÁREA DE TERRENO: 250,47		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²			
CONFIGURAÇÃO:		☐	Irregular	☒	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		☒	Seco	☐	Brejoso	☐	Alagadiço
TOPOGRAFIA:		☒	Plana	☐	Aclive	☐	Declive
FRETE EM REL. RUA		☒	Nível	☐	Acima	☐	Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 250.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 998,12 / M²			

Tipo = Terreno / Localização = Vila Sonia
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção
Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N

1.538,49

(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 596

20 de 71

ELEMENTO 3

ELEMENTO DE PESQUISA 3							
IMÓVEL:		Terreno – cód. 827533528					
ENDEREÇO:		Rua Antonio Fagundes dos Santos, Vila Sonia - Praia Grande/SP					
OFERTANTE:		Proprietário Rafaela Albano - Tel. (13) 99110- 5186					
INFORMANTE:		www.olx.com.br					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Escola	x	Bancos
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Hospital	x	Polícia
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Recreação		Metrô
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
x	Homogênea			Heterogênea			
TERRENO							
FRENTE: 10,67		ÁREA DE TERRENO: 173,81		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²			
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso	Alagadiço	
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive	Declive	
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima	Abaixo	
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 140.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 805,48 / M²			

Tipo = Terreno / Localização = Vila Sonia

Posição = 1,00 (Meio de quadra)

Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N

1.538,49

(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 597

21 de 71

ELEMENTO 4

ELEMENTO DE PESQUISA 4							
IMÓVEL:		Terreno – cód. TE0043					
ENDEREÇO:		Rua Antônio Cândido da Silva, Vila Sonia - Praia Grande/SP					
OFERTANTE:		Nova Casarão Imóveis - Tel. (13) 3302-9660					
INFORMANTE:		www.novacasarao.com.br					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
☒	Energia Elétrica	☒	Guias e Sarjetas	☒	Comércio	☒	Comércio Local
☒	Ilum. Pública	☒	Arborização	☒	Escola	☒	Bancos
☒	Rede de Água	☒	Rede de Gás	☒	Hospital	☒	Polícia
☒	Rede de Esgoto	☒	Coleta de Lixo	☒	Recreação		Metrô
☒	Rede de Telefonia	☒	Pavimentação	☒	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
☒	Homogênea			☐	Heterogênea		
TERRENO							
FRENTE: 10,67		ÁREA DE TERRENO: 412,05			ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²		
CONFIGURAÇÃO:		☐	Irregular	☒	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		☒	Seco	☐	Brejoso	☐	Alagadiço
TOPOGRAFIA:		☒	Plana	☐	Acive	☐	Declive
FRENTE EM REL. RUA		☒	Nível	☐	Acima	☐	Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 277.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 672,25 / M²			

Tipo = Terreno / Localização = Vila Sonia
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção
Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N

1.538,49

(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 598

22 de 71

ELEMENTO 5

ELEMENTO DE PESQUISA 5					
IMÓVEL:		Casa térrea – cód. CA00351			
ENDEREÇO:		Vila Sonia - Praia Grande/SP			
OFERTANTE:		Luccato & Associados - Tel. (13) 98835-4051			
INFORMANTE:		www.lucatoimoveis.com			
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio Local
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Escola
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Hospital
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Polícia
					Metrô
					Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FRENTE: 5,00		ÁREA DE TERRENO: 125,00		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 70,00 m²	
CONFIGURAÇÃO:		Irregular		x	Regular Formato: Retangular
SOLO:		x	Seco		Brejoso
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima
					Abaixo
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 200.000,00			R\$ 936,00 / M²		

Tipo = Casa padrão simples = 1,04 / Conservação = Necessitando de reparos simples = 18,10 / Idade = 20 anos
Depreciação = 0,7376 / Localização = Vila Sônia
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Valor construção = R\$ 83.000.00
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N
1.538,49
(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 599

23 de 71

ELEMENTO 6

ELEMENTO DE PESQUISA 6					
IMÓVEL:		Casa térrea - CÓDIGO 1684			
ENDEREÇO:		Rua Potiguares 558, Vila Tupi - Praia Grande/SP			
OFERTANTE:		Ronaldo Imóveis - Tel. (13) 3495-4088			
INFORMANTE:		www.litoralimoveispg.com.br			
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio Local
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Escola
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Hospital
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Polícia
					Metrô
					Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FRENTE: 6,12		ÁREA DE TERRENO: 142,59		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 77,73 m²	
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular
SOLO:		x	Seco		Brejoso
					Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive
					Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima
					Abaixo
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 290.000,00			R\$ 3.730,86 / M²		

Tipo = Casa padrão simples = 0,91 / Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09 /
Idade = 20 anos / Depreciação = 0,8032 / Localização = Tupi
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Valor construção = R\$ 87.000.00
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção
Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N

1.538,49

(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 600

24 de 71

ELEMENTO 7

ELEMENTO DE PESQUISA 7					
IMÓVEL:		Casa térrea - CÓDIGO 4017			
ENDEREÇO:		Rua Potiguares 333, Vila Tupi - Praia Grande/SP			
OFERTANTE:		Nova Casa Imóveis - Tel. (13) 3491-4268			
INFORMANTE:		www.praiagrandeimoveis.com.br			
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio Local
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Escola
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Hospital
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Polícia
					Metrô
					Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FRENTE: 5,50		ÁREA DE TERRENO: 197,00		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 127,00 m²	
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular
SOLO:		x	Seco		Brejoso
					Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive
					Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima
					Abaixo
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 350.000,00			R\$ 2.755,90 / M²		

Tipo = Casa padrão simples = 0,91 / Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09 /
Idade = 25 anos / Depreciação = 0,7616 / Localização = Tupi
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Valor construção = R\$ 135.000,00
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N
1.538,49
(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

25 de 71

fls. 601

438

ELEMENTO 8

ELEMENTO DE PESQUISA 8					
IMÓVEL:		Casa térrea - CÓDIGO CA0750			
ENDEREÇO:		Rua Potiguares 889, Vila Tupi - Praia Grande/SP			
OFERTANTE:		Marcos Viana Corretor de Imóveis - Tel. (13) 3471-4007			
INFORMANTE:		www.marcosvianaimoveis.com.br			
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio Local
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Escola
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Hospital
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Polícia
					Metrô
					Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FRENTE: 5,00 m		ÁREA DE TERRENO: 125,00 m ²		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 90,00 m ²	
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular
SOLO:		x	Seco		Brejoso
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima
					Abaixo
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 350.000,00			R\$ 3.888,89 / M ²		

Tipo = Casa padrão simples = 1,04 / Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09 /
Idade = 15 anos / Depreciação = 0,8420 / Localização = Tupi
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Valor construção = R\$ 122.000,00
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R\$-N
1.538,49
(0,48%)



ELEMENTO 9

ELEMENTO DE PESQUISA 9							
IMÓVEL:		Casa térrea - CÓDIGO CA0789					
ENDEREÇO:		Rua Potiguares 788, Vila Tupi - Praia Grande/SP					
OFERTANTE:		Marcos Viana Corretor de Imóveis - Tel. (13) 3471-4007					
INFORMANTE:		www.marcosvianaimoveis.com.br					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Escola	x	Bancos
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Hospital	x	Polícia
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Recreação		Metrô
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
x	Homogênea			Heterogênea			
TERRENO							
FRENTE: 6,12		ÁREA DE TERRENO: 142,59		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 70,00 m²			
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 310.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 4.428,57 / M²			

Tipo = Casa padrão simples = 0,91 / Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09 /
 Idade = 25 anos / Depreciação = 0,7616 / Localização = Tupi
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)
 Valor construção = R\$ 75.000,00
 Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
 R\$-N
1.538,49
 (0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 603
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A *470*

27 de 71

ELEMENTO 10

ELEMENTO DE PESQUISA 10							
IMÓVEL:		Casa térrea - CÓDIGO 477					
ENDEREÇO:		Rua Potiguares 758, Vila Tupi - Praia Grande/SP					
OFERTANTE:		Ronaldo Imóveis - Tel. (13) 3495-4088					
INFORMANTE:		www.litoralimoveispg.com.br					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
☒	Energia Elétrica	☒	Guias e Sarjetas	☒	Comércio	☒	Comércio Local
☒	Ilum. Pública	☒	Arborização	☒	Escola	☒	Bancos
☒	Rede de Água	☒	Rede de Gás	☒	Hospital	☒	Polícia
☒	Rede de Esgoto	☒	Coleta de Lixo	☒	Recreação		Metrô
☒	Rede de Telefonia	☒	Pavimentação	☒	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
☒	Homogênea			☐	Heterogênea		
TERRENO							
FRENTE: 6,00		ÁREA DE TERRENO: 121,00			ÁREA DE CONSTRUÍDA: 78,00 m²		
CONFIGURAÇÃO:		☐	Irregular	☒	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		☒	Seco	☐	Brejoso	☐	Alagadiço
TOPOGRAFIA:		☒	Plana	☐	Aclive	☐	Declive
FRENTE EM REL. RUA		☒	Nível	☐	Acima	☐	Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 270.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 3.461,54 / M²			

Tipo = Casa padrão simples = 0,91 / Conservação = Necessitando de reparos simples = 18,10 /
Idade = 25 anos / Depreciação = 0,7004 / Localização = Tupi
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Valor construção = R\$ 76.000,00
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R\$-N
1.538,49
(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 604

28 de 71

ELEMENTO 11

ELEMENTO DE PESQUISA 11					
IMÓVEL:		Terreno sem benfeitorias- cód 751506655			
ENDEREÇO:		Rua Vinte e Quatro – Parque Continental, São Vicente/SP			
OFERTANTE:		Passarela Imóveis - Tel. (13) 3406-1376			
INFORMANTE:		www.vivareal.com.br			
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio Local
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Escola
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Hospital
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Polícia
					Metrô
					Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FRENTE: 10,00		ÁREA DE TERRENO: 250,00		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²	
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular
SOLO:		x	Seco		Brejoso
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima
					Abaixo
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 170.000,00			R\$ 680,00 / M²		

Tipo = Terreno / Localização = Parque Continental
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N

1.538,49

(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 605

29 de 71

ELEMENTO 12

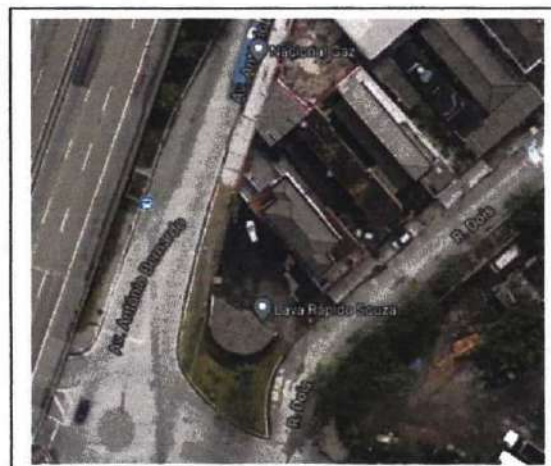
ELEMENTO DE PESQUISA 12							
IMÓVEL:		Terreno sem benfeitorias					
ENDEREÇO:		Rua dois junto a Avenida Antônio Bernardo – Parque Continental, São Vicente/SP					
OFERTANTE:		Passarela Imóveis - Tel. (13) 3406-1376					
INFORMANTE:		www.vivareal.com.br					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Escola	x	Bancos
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Hospital	x	Polícia
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Recreação		Metrô
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
x	Homogênea			Heterogênea			
TERRENO							
FRENTE: 13,50		ÁREA DE TERRENO: 245,00		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²			
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 180.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 734,69 / M²			

Tipo = Terreno / Localização = Parque Continental
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N
1.538,49
(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 606

30 de 71

ELEMENTO 13

ELEMENTO DE PESQUISA 13							
IMÓVEL:		Terreno sem benfeitorias – cód 751559591					
ENDEREÇO:		Rua Quarenta e Um – Parque Continental, São Vicente/SP					
OFERTANTE:		Passarela Imóveis - Tel. (13) 3406-1376					
INFORMANTE:		www.vivareal.com.br					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Escola	x	Bancos
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Hospital	x	Polícia
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Recreação		Metrô
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
x	Homogênea			Heterogênea			
TERRENO							
FRENTE: 5,00		ÁREA DE TERRENO: 125,00		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²			
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 70.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 560,00 / M²			

Tipo = Terreno / Localização = Parque Continental
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N
1.538,49
(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 607

31 de 74

ELEMENTO 14

ELEMENTO DE PESQUISA 14							
IMÓVEL:		Terreno sem benfeitorias					
ENDEREÇO:		Rua Bráz Ferreira – Parque Continental, São Vicente/SP					
OFERTANTE:		Passarela Imóveis - Tel. (13) 3406-1376					
INFORMANTE:		www.vivareal.com.br					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Escola	x	Bancos
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Hospital	x	Polícia
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Recreação		Metrô
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
x	Homogênea			Heterogênea			
TERRENO							
FRENTE: 10,00		ÁREA DE TERRENO: 250,00		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²			
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 150.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 600,00 / M²			

Tipo = Terreno / Localização = Parque Continental
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N

1.538,49

(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 608

32 de 71

ELEMENTO 15

ELEMENTO DE PESQUISA 15							
IMÓVEL:		Terreno sem benfeitorias- cód 775674541					
ENDEREÇO:		Rua Vereador José Campos – Parque Continental, São Vicente/SP					
OFERTANTE:		Passarela Imóveis - Tel. (13) 3406-1376					
INFORMANTE:		www.vivareal.com.br					
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio	x	Comércio Local
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Escola	x	Bancos
x	Rede de Água	x	Rede de Gás	x	Hospital	x	Polícia
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Recreação		Metrô
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
x	Homogênea			Heterogênea			
TERRENO							
FRENTE: 10,00		ÁREA DE TERRENO: 250,00		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 0,00 m²			
CONFIGURAÇÃO:			Irregular	x	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		x	Seco		Brejoso		Alagadiço
TOPOGRAFIA:		x	Plana		Aclive		Declive
FRENTE EM REL. RUA		x	Nível		Acima		Abaixo
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL R\$ 180.000,00				VALOR DO IMÓVEL R\$ 720,00 / M²			

Tipo = Terreno / Localização = Parque Continental
Posição = 1,00 (Meio de quadra)
Oferta

DEZEMBRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N
1.538,49
(0,48%)





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 609

33 de 71

11) Análise dos Dados Coletados:

11.1) Dados obtidos na homogeneização:

PLANILHA DE CÁLCULO – 1ª TENTATIVA		
<i>Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande</i>		
Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	602,56	626,69
2	898,31	858,69
3	724,93	677,12
4	605,02	629,51
5	842,40	755,08
Média	602,56	709,42
<i>Limite Inferior</i>	421,79	496,59
<i>Limite Superior</i>	783,33	922,24
<i>Desvio Padrão</i>	134,85	98,29
<i>Coefficiente de Variação</i>	22,38%	13,85%
Unitário Básico	(R\$ / m²)	709,42

Valor Médio de Pesquisa: R\$ 709,42 / m²
(PLANILHA EM ANEXO)

PLANILHA DE CÁLCULO – 1ª TENTATIVA		
<i>Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande</i>		
Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	1.281,30	1.281,30
2	982,23	1.022,73
3	1.641,60	1.588,45
4	1.483,27	1.483,27
5	1.442,98	1.384,95
Média	1.281,30	1.352,14
<i>Limite Inferior</i>	896,91	946,50
<i>Limite Superior</i>	1.665,68	1.757,78
<i>Desvio Padrão</i>	250,04	216,59
<i>Coefficiente de Variação</i>	19,51%	16,02%
Unitário Básico	(R\$ / m²)	1.352,14

Valor Médio de Pesquisa: R\$ 1.352,14 / m²
(PLANILHA EM ANEXO)



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 610

34 de 71

PLANILHA DE CÁLCULO – 1ª TENTATIVA

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente

Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	612,00	590,16
2	661,22	574,31
3	504,00	453,85
4	540,00	520,73
5	648,00	624,88
Média	612,00	552,78
Limite Inferior	428,40	386,95
Limite Superior	795,60	718,62
Desvio Padrão	68,50	66,85
Coefficiente de Variação	11,19%	12,09%
Unitário Básico	(R\$ / m²)	552,78

Valor Médio de Pesquisa: R\$ 552,78 / m²

(PLANILHA EM ANEXO)

11.2) Dados dos Objetos em Questão:

Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande

Tipo = Casa Padrão Simples = 0,78

Idade Média = 25 (vinte e cinco) anos

Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09

Depreciação = 0,7616

Área Construída = 72,00 metros quadrados

Topografia plana = 1,00 (normal)

Posição = 1,00 (meio de quadra)

Localização = 1,00 (Vila Sônia)

Área do Terreno = 300,00 m²

Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande

Tipo = Casa Padrão Simples = 0,91

Idade Média = 20 (vinte) anos

Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09

Depreciação = 0,8032

Área Construída = 77,73 metros quadrados

Topografia plana = 1,00 (normal)

Posição = 1,00 (meio de quadra)

Localização = 1,00 (Tupi)

Área do Terreno = 142,59 m²

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente – n° 501

Tipo = Casa Padrão Simples = 0,78

Idade Média = 10 (dez) anos

Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09

Depreciação = 0,8768

Área Construída = 82,00 metros quadrados

Topografia plana = 1,00 (normal)

Posição = 1,00 (meio de quadra)

Localização = 1,00 (Parque Continental)

Área do Terreno = 148,58 m²

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente – n° 503

Tipo = Casa Padrão Simples = 0,78

Idade Média = 10 (dez) anos

Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09

Depreciação = 0,8768

Área Construída = 180,42 metros quadrados

Topografia plana = 1,00 (normal)

Posição = 1,00 (meio de quadra)

Localização = 1,00 (Parque Continental)

Área do Terreno = 140,53 m²



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 612

36 de 71

Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos ABNT NBR 14.653-2:2011 utilizando o método comparativo direto com a utilização de fatores, através da comparação com elementos com características semelhantes obtidas através de ofertas contemporâneas no entorno do mesmo; sendo que, para compensar eventuais diferenças de área em relação aos elementos amostrais foi adotado o fator de correção denominado Fator Área, obtido a partir do estudo elaborado pelo Eng. Sérgio Abunaman publicado no livro "Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos", sendo:

Fórmula: $Ah = (Ac/Aa)^{exp}$, onde:

Ah = Área Homogeneizada

Ac = Área do Imóvel Comparativo

Aa = Área do Imóvel Avaliando

A fixação do valor do expoente ocorrerá da seguinte forma:

Se $Ac - Aa < 30\%$ então $exp = 1/4$

Se $Ac - Aa > 30\%$ então $exp = 1/8$

Portanto, o valor do imóvel avaliando será dado pela fórmula:

$Vt = V_{luh} \times At$, onde:

Vt = Valor do imóvel avaliando

Vt_{uh} = Valor médio unitário (planilha em anexo)

At = Área do imóvel avaliando



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 613

37 de 71

Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-Sp; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

Casa Padrão Simples = 0,78 / 0,91 (EVV/Ibape-Santos)



Valores de Edificações

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo
			1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples
			1.3.3- Padrão Médio
			1.3.4- Padrão Superior
			1.3.5- Padrão Fino
			1.3.6- Padrão Luxo
			Sem elevador Com elevador
			Sem elevador Com elevador
			Sem elevador Com elevador
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples 1.3.3- Padrão Médio 1.3.4- Padrão Superior 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo

Valor do CUB / Sinduscon-Sp (dezembro/2020) = R\$1.538,49



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

38 de 71

fls. 614

Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação:

O Critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross Heideck que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento; bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda; sendo que, o valor unitário da edificação é fixado em função do padrão construtivo multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão - TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo; são:

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



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 615

39 de 71

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

40 de 71

fls. 616

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - E _c							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9849	0,9897	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9687	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6843	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3476	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 617

41 de 71

12) Relatório fotográfico:



Foto 01 – Vista da Rua Maria Barbosa Chaves.



Foto 02 – Vista do imóvel objeto da Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande, sito à Rua Maria Barbosa Chaves nº 360.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 618

42 de 71

455



Foto 03 – Vista da Rua Potiguares.



Foto 04 – Vista do imóvel objeto da Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande, sito à Rua Potiguares nº 794.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 619

43 de 71

456



Foto 05 – Vista do recuo frontal do imóvel em questão.

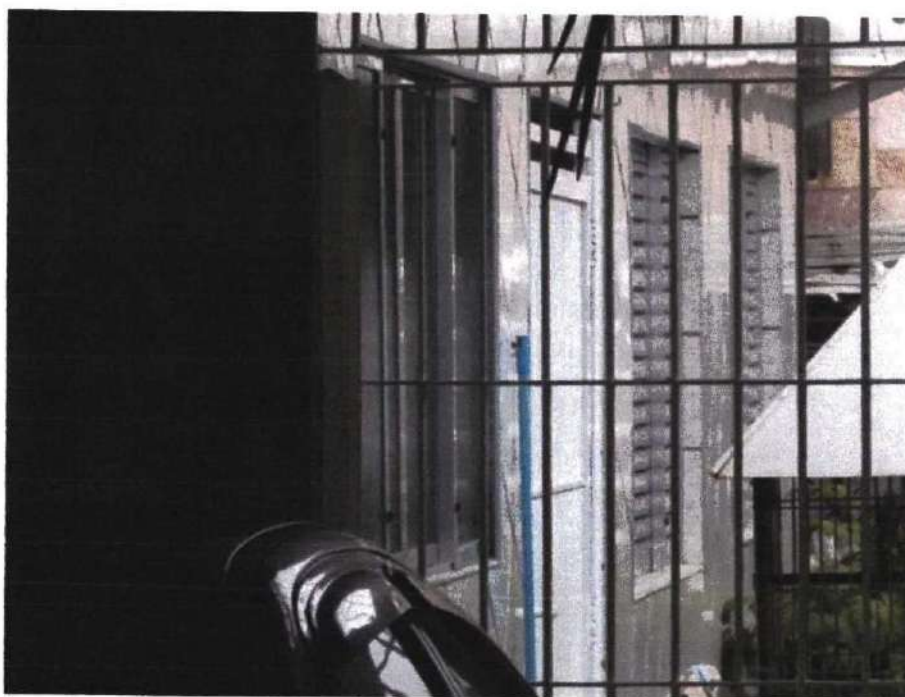


Foto 06 – Vista do recuo lateral do imóvel em questão.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 620

44 de 71



Foto 07 – Vista da Avenida José Otávio Andrade.



Foto 08 – Vista dos imóveis objetos da Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente, sito à Avenida José Otávio Andrade n° 501 e 503.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 621

458

45 de 71



Foto 09 – Vista do recuo frontal do imóvel sob o nº 503.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

46 de 71

fls. 622

459

13) Conclusão do Perito:

13.1) Análise dos Dados Coletados:

Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande

Valor do Terreno = Valor Médio/m² x Área do Imóvel

Valor do Terreno = R\$ 709,42 / m² x 300,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 212.826,00

Valor da Construção = CUB x EVV x A_{cons} x Foc

Valor da Construção = R\$ 1.538,49 x 0,78 x 72,00 x 0,7616

Valor da Construção = R\$ 65.803,45

Valor do Objeto em Questão = Valor do Terreno + Valor da Construção

Valor do Objeto em Questão = R\$ 212.826,00 + R\$ 65.803,45

Valor do Objeto em Questão = R\$ 278.629,46

Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 280.000,00

(Duzentos e Oitenta Mil Reais).

Mínimo (R\$): 236.835,04 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 278.629,46 (média)

Máximo (R\$): 320.423,88 (+ 15%)



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 623

47 de 71

Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande

Valor do Terreno = Valor Médio/m² x Área do Imóvel

Valor do Terreno = R\$ 1.352,14/ m² x 142,59 m²

Valor do Terreno = R\$ 192.801,64

Valor da Construção = CUB x EVV x A_{cons} x Foc

Valor da Construção = R\$ 1.538,49 x 0,91 x 77,73 x 0,8032

Valor da Construção = R\$ 87.407,45

Valor do Objeto em Questão = Valor do Terreno + Valor da Construção

Valor do Objeto em Questão = R\$ 192.801,64 + R\$ 87.407,45

Valor do Objeto em Questão = R\$ 280.209,09

Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 280.000,00

(Duzentos e Oitenta Mil Reais).

Mínimo (R\$): 238.177,72 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 280.209,09 (média)

Máximo (R\$): 322.240,45 (+ 15%)

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente – nº 501

Valor do Terreno = Valor Médio/m² x Área do Imóvel

Valor do Terreno = R\$ 552,78 / m² x 148,58 m²

Valor do Terreno = R\$ 82.132,05



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 624

48 de 71

Valor da Construção = CUB x EVV x A_{cons} x Foc

Valor da Construção = R\$ 1.538,49 x 0,78 x 82,00 x 0,8768

Valor da Construção = R\$ 86.278,71

Valor do Objeto em Questão = Valor do Terreno + Valor da Construção

Valor do Objeto em Questão = R\$ 82.132,05 + R\$ 86.278,71

Valor do Objeto em Questão = R\$ 168.410,76

Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 170.000,00

(Cento Setenta Mil Reais).

Mínimo (R\$): 143.149,15 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 168.410,76 (média)

Máximo (R\$): 193.672,38 (+ 15%)

Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente – nº 503

Valor do Terreno = Valor Médio/m² x Área do Imóvel

Valor do Terreno = R\$ 552,78 / m² x 140,53 m²

Valor do Terreno = R\$ 77.682,17

Valor da Construção = CUB x EVV x A_{cons} x Foc

Valor da Construção = R\$ 1.538,49 x 0,78 x 180,42 x 0,8768

Valor da Construção = R\$ 189.834,22



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

49 de 71

fls. 625

462

Valor do Objeto em Questão = Valor do Terreno + Valor da Construção

Valor do Objeto em Questão = R\$ 77.682,17 + R\$ 189.834,22

Valor do Objeto em Questão = R\$ 267.516,39

Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 270.000,00

(Duzentos e Setenta Mil Reais).

Mínimo (R\$): 227.388,93 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 267.516,39 (média)

Máximo (R\$): 307.643,85 (+ 15%)

13.2) Valor dos Objetos em Questão:

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para os objetos avaliados nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, fixado em:

R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais) para Matrícula 37.834 do CRI de Praia Grande;

R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais) para Matrícula 98.547 do CRI de Praia Grande;

R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais) para Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente, sob o nº 501; e

R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais) para Matrícula 121.489 do CRI de São Vicente, sob o nº 503.

Valores referentes ao mês de dezembro de 2.020.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 626

50 de 71

463

14) Encerramento:

Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil graduado pela Escola de Engenharia de Lins/SP e pós-graduado pela Universidade Santa Cecília de Santos/SP, legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Este Laudo refere-se aos Autos de Execução de Título Extrajudicial / locação de imóvel, Processo nº 0007487-51.2000.8.26.0477, Controle nº 2551/2003; feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 1º Ofício de Praia Grande/SP, requerido por Espólio de Manuel Maria de Souza Rodrigues Rebelo Reppmaria Isabel dos Srrebelo, que move em face de Supermercado Chega Mais Maracana Ltda; sendo obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP e segue em 71 (setenta e uma) folhas impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 627

51 de 71

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

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

Praia Grande/SP, 29 de janeiro de 2.021.

Vanderlei Jacob Júnior
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/INQUÉRITO CIVIL–PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP
ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 - PEBPG/SP
ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019
ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018
PERITO FEDERAL: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL / AÇÃO CIVIL PÚBLICA – 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP
PERITO FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FORUM “MINISTRO PEDRO LESSA” - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP
PERITO FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM “PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES” - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 628

465

52 de 71

15) Anexo:

15.1) Planilhas de Homogeneização – 1ª Tentativa:

15.2) Gráficos de Oscilação dos Elementos de Pesquisa:

15.3) Gráficos de Dispersão:

15.4) Diagramas de Unitários:

15.5) Espelhos dos IPTUs:



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 629

53 de 71

ANEXO 1

Planilha de Homogeneização – 1ª Tentativa

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1ª TENTATIVA

Características do Avaliado			Área (m²)	Padrão (EVR)	f _{OPR}	f _{POSIC}	f _{AREA}	f _{TOPOG}	f _{LOCAL}	Objeto:	Rua Maria Bernadete Chaves, nº 289, bairro Vila Santa, Praia Grande/SP Data da Pesquisa: 2 de Janeiro de 2021												
			Área	Padrão (EVR)	f _{OPR}	f _{POSIC}	f _{AREA}	f _{TOPOG}	f _{LOCAL}	Local:													
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	TERRENO	BAPE	DEPRECIACAO	FATOR	AREA	TOPOGRAFIA	SOLAR	VILA	Fatores										Unidades		
											f _{OPR}	f _{POSIC}	f _{AREA}	f _{TOPOG}	f _{LOCAL}	Perda	Homogeneização	Resíduos					
1	OFERTA	235.000,00	351,00	1,00	1,0000	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	24,12	0,00	0,90	602,58	628,69	628,69					
2	OFERTA	250.000,00	250,47	1,00	1,0000	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	-39,62	0,00	0,90	668,31	658,69	658,69					
3	OFERTA	140.000,00	173,81	1,00	1,0000	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	-47,81	0,00	0,90	724,93	677,12	677,12					
4	OFERTA	277.000,00	412,05	1,00	1,0000	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	24,48	0,00	0,90	605,02	629,51	629,51					
5	OFERTA	117.000,00	125,00	1,00	1,0000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	-67,32	0,00	0,90	842,40	755,08	755,08					
										Média - m										602,58	709,42	709,42	
										Limite inferior: 0,70 x m										421,79	486,59	486,59	
										Limite Superior: 1,30 x m										763,33	922,24	922,24	
										Desvio Padrão: s										134,85	98,29	98,29	
										Coeficiente de Variação: v = s / m										22,38%	13,65%	13,65%	
Dados do Objeto em Questão																							
Homogeneização Automatizada																							

Características do Avaliando	Áreas (m²)	Padrão (ENV)	IDPM	IDMCAO	LUGAR	IDPOSOA	Objeto:		Data da Pesquisa:
							LOCAL	Local:	
	2011	139	100	100	130	140	140	140	20 de Janeiro de 2021

Elementos	Número	Preço (R\$)	Fatores													Utilitários			
			ÁREA TERRENO	ÁREA	FATOR DEPRECIAÇÃO	FATOR POSIÇÃO	FATOR TOPOGRAFIA	PARQUE CONTINENTAL	FATOR	f _{PAO}	f _{DOA}	f _{TOPOG}	f _{POSIC}	f _{AREA}	f _{GRUTA}	Perda	Homogeneização	Benefícios	
11	OFERTA	170.000,00	250,00	1,00	1,00000	1,00	0,96	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-21,84	0,90	612,00	590,16	590,16	
12	OFERTA	180.000,00	245,00	1,00	1,00000	1,10	0,96	1,00	0,00	0,00	0,00	-60,11	0,00	-26,81	0,90	661,22	574,31	574,31	
13	OFERTA	70.000,00	125,00	1,00	1,00000	1,00	0,90	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-50,15	0,90	504,00	453,65	453,65	
14	OFERTA	150.000,00	250,00	1,00	1,00000	1,00	0,96	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19,27	0,90	540,00	520,73	520,73	
15	OFERTA	180.000,00	250,00	1,00	1,00000	1,00	0,96	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-23,12	0,90	648,00	624,88	624,88	
			Média - m																
			Limite Inferior: 0,70 x m																
			Limite Superior: 1,30 x m																
			Desvio Padrão: s																
			Coeficiente de Variação: v = s / m																
			11,19%																
			12,09%																

Dados do Objeto em Questão

Homogeneização Automatizada



VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

fls. 633

57 de 71

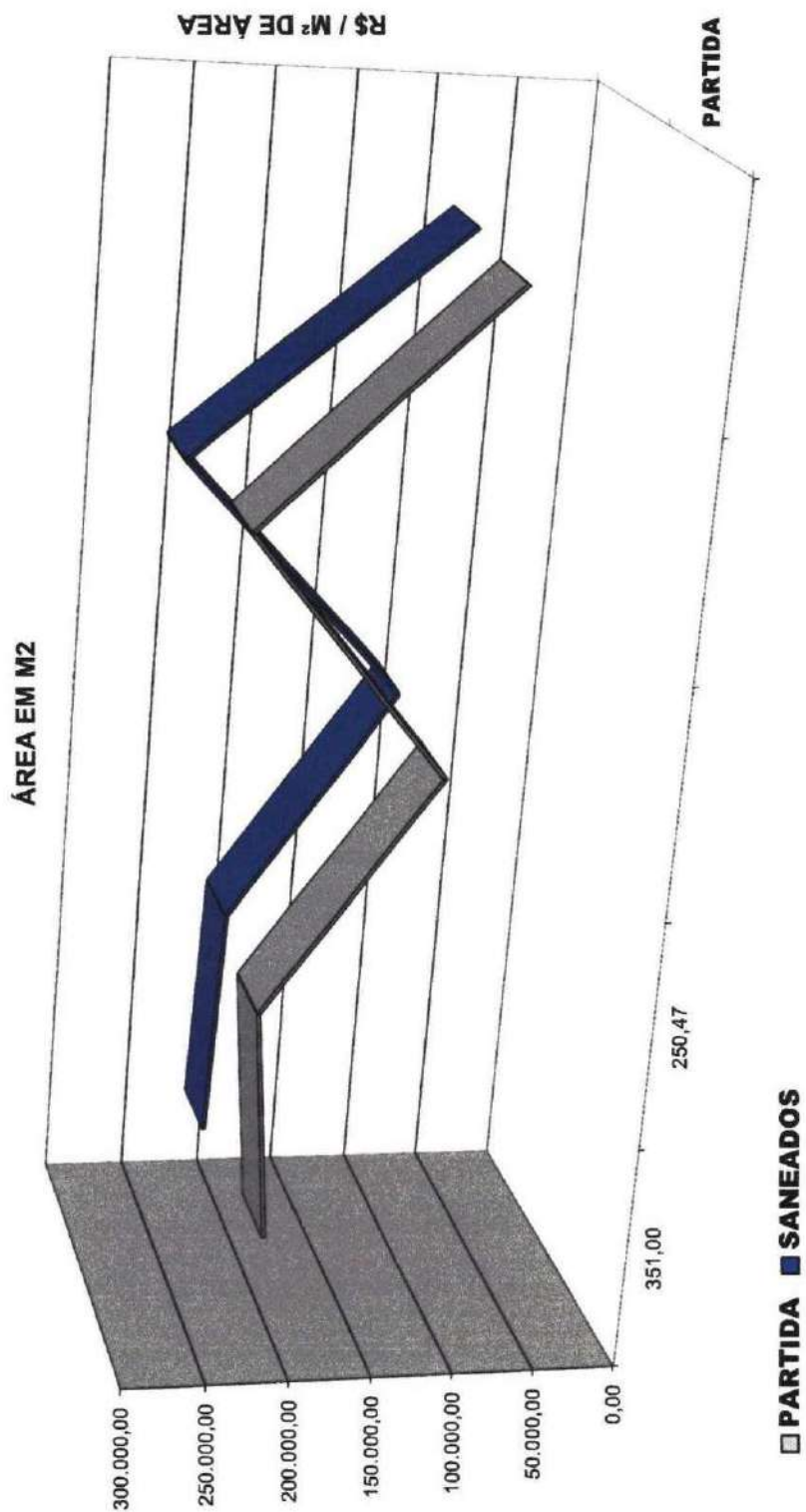
hxp

ANEXO 2

Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa

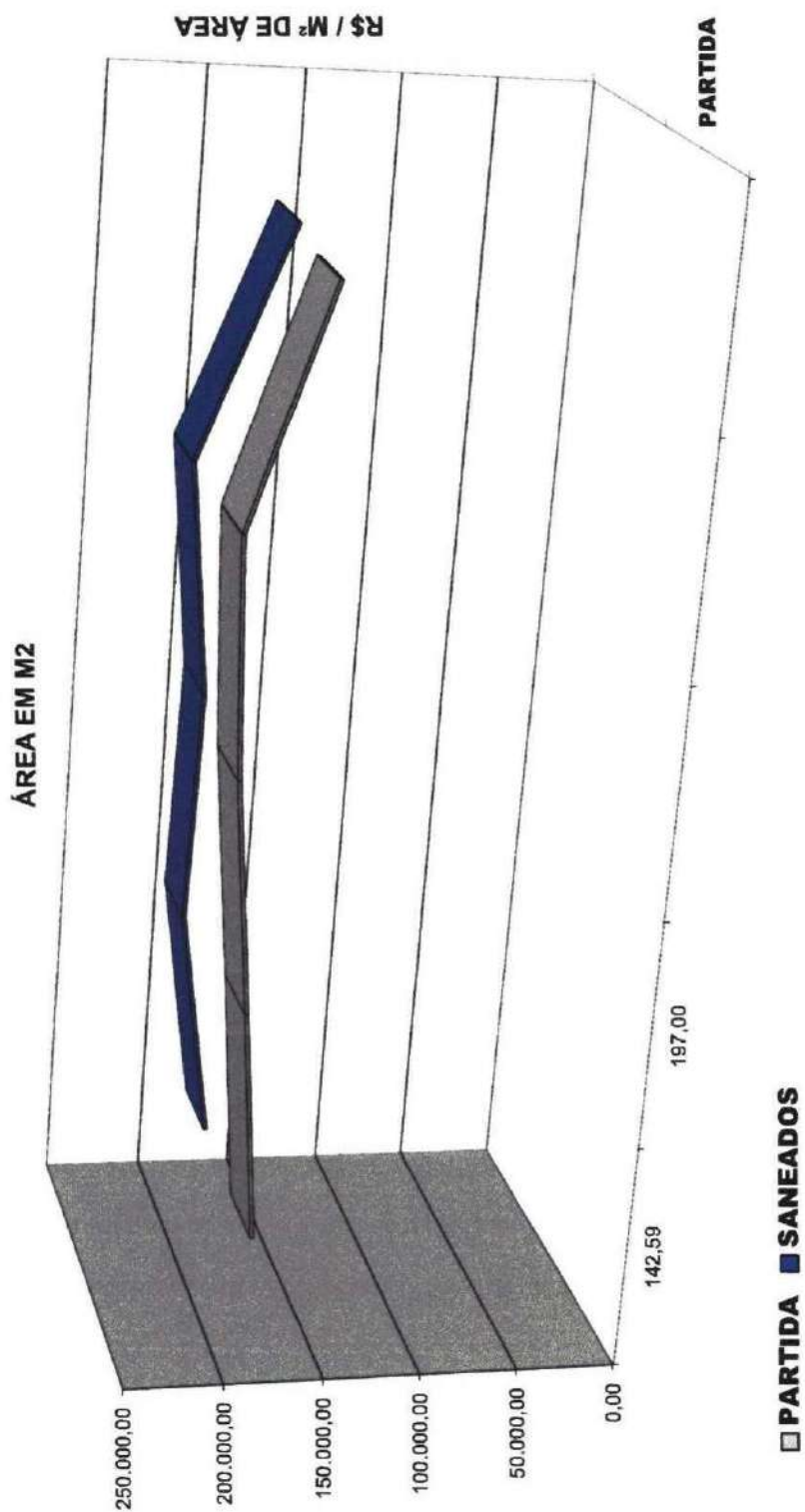
[Handwritten signature]

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA



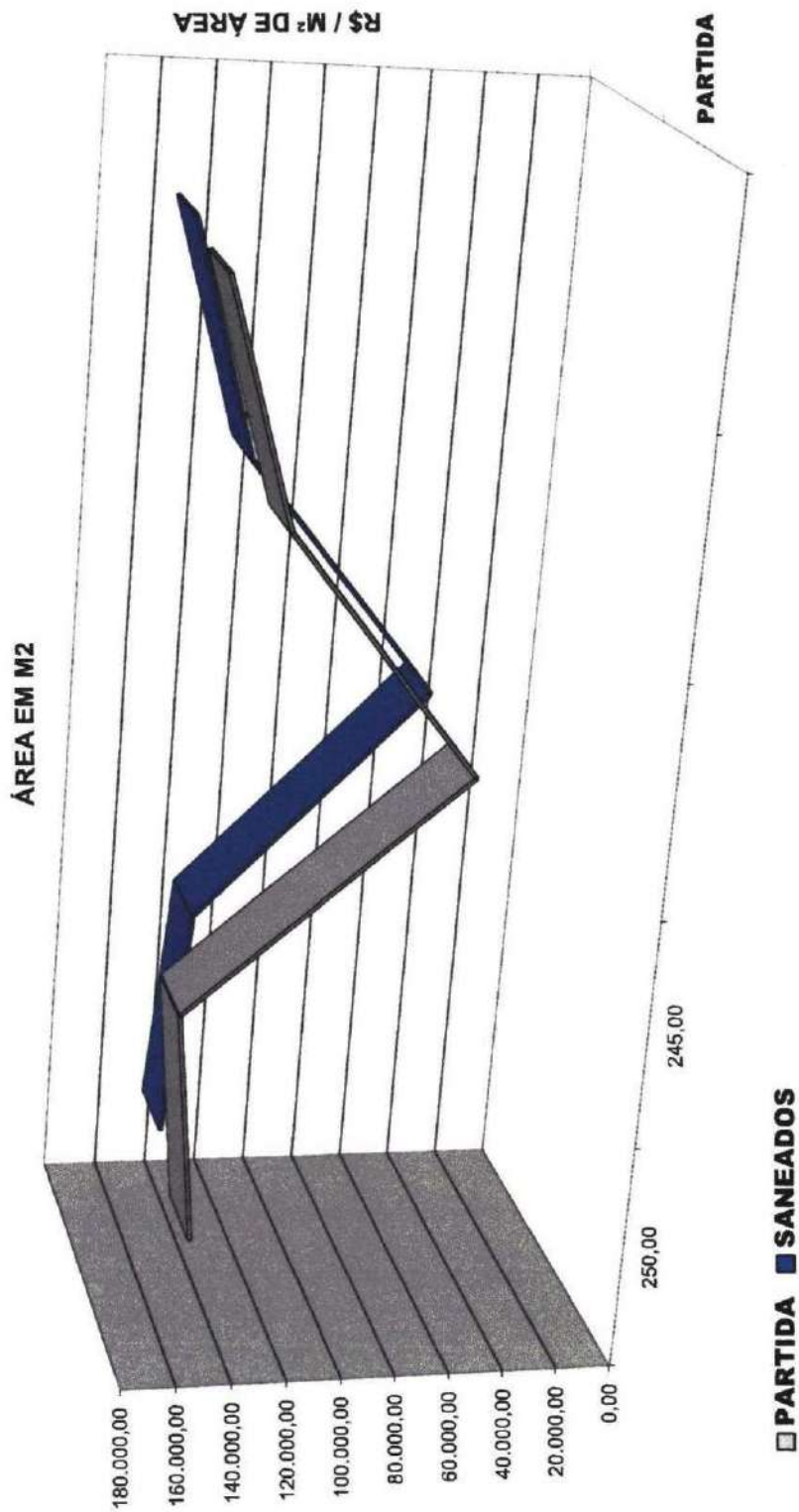
59472

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA



60 423

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL fls. 637
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A 474

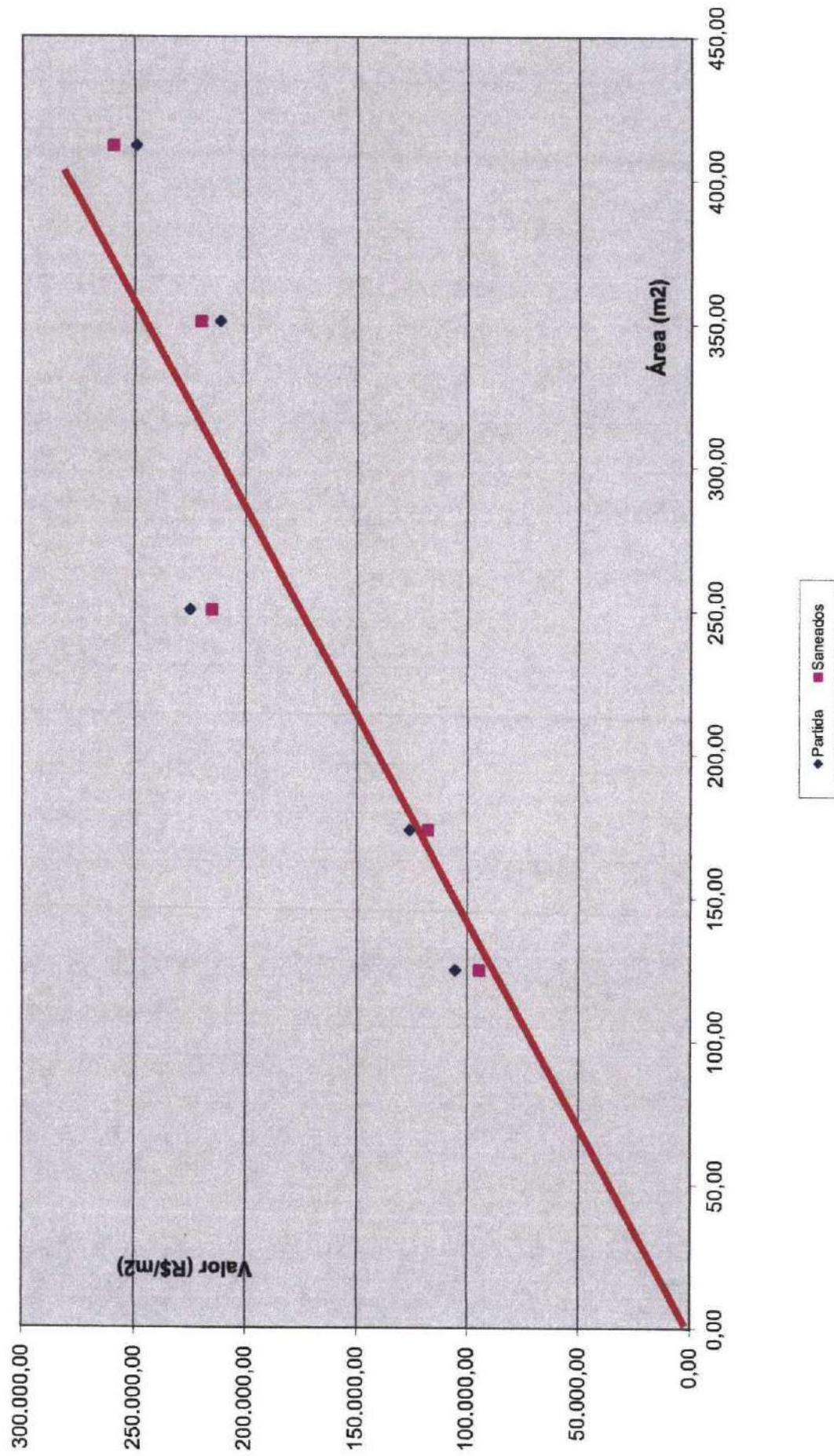
61 de 71

ANEXO 3

Gráficos de Dispersão

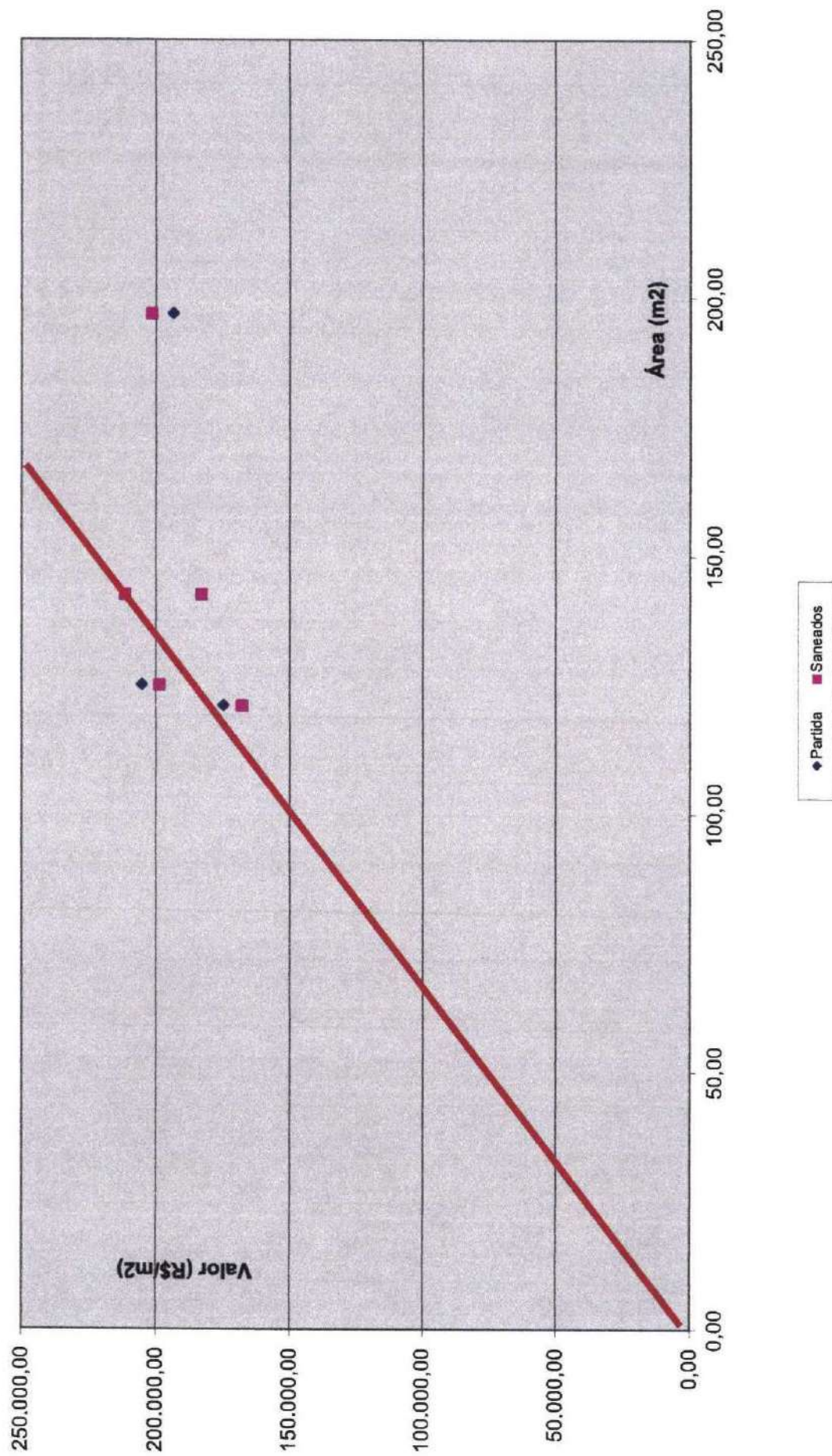
62425

DISPERSÃO

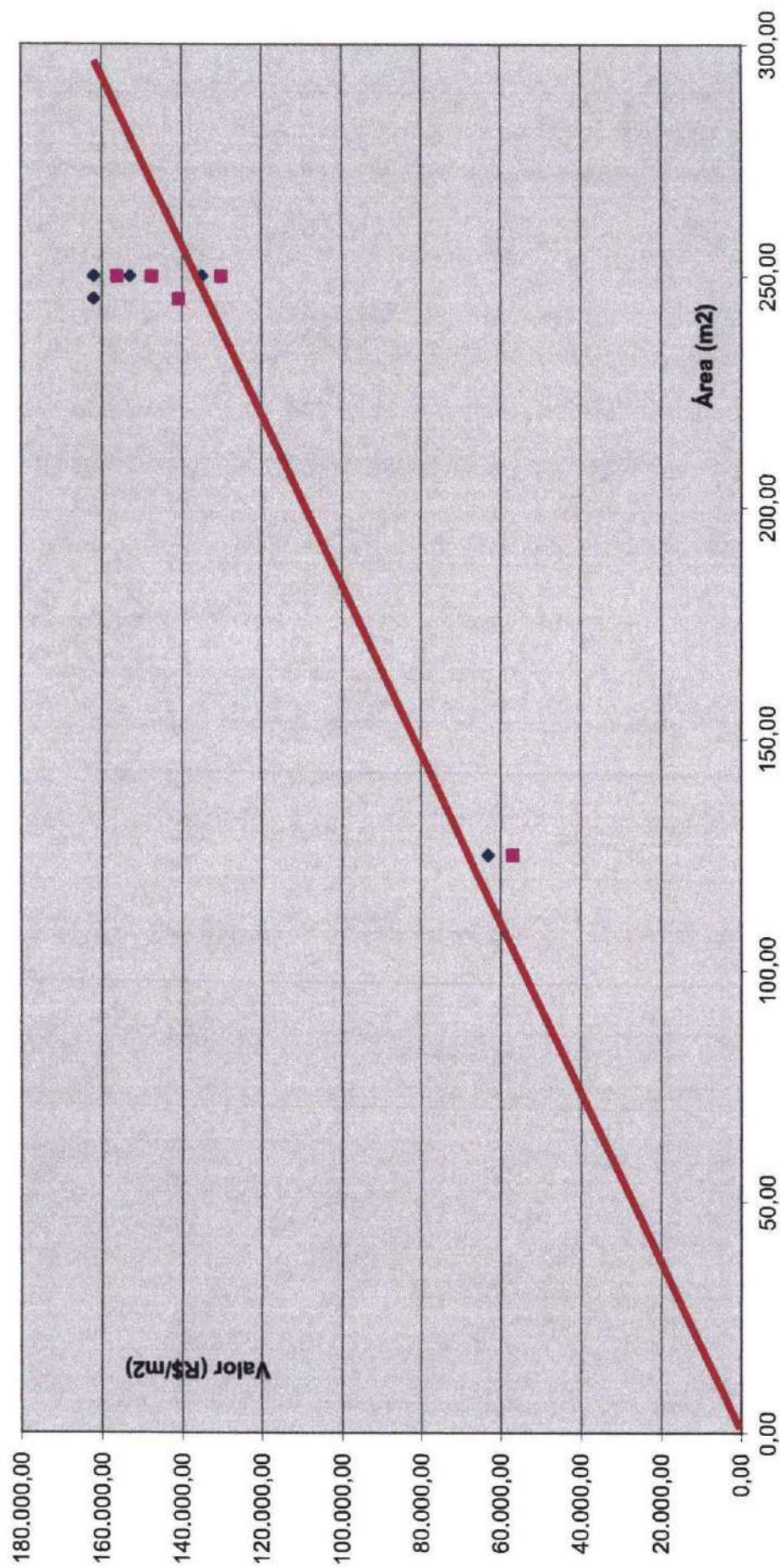


63-476

DISPERSÃO



DISPERSÃO





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



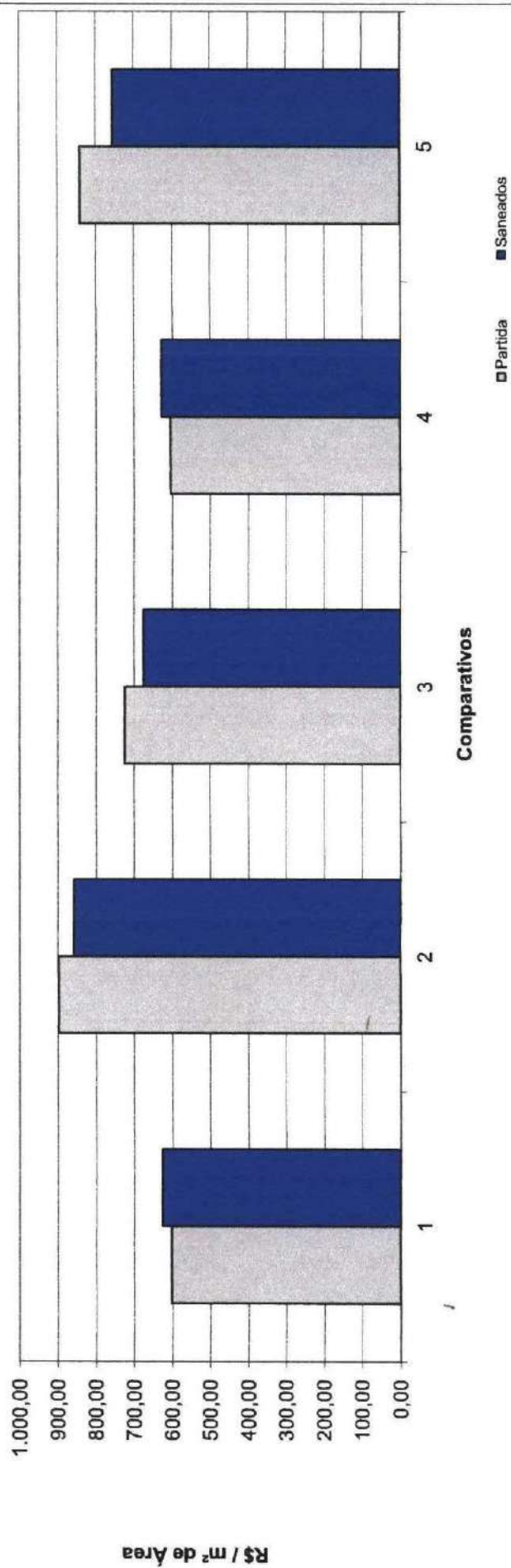
IBAPE NACIONAL fls. 641
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A 428

65 de 71

ANEXO 4

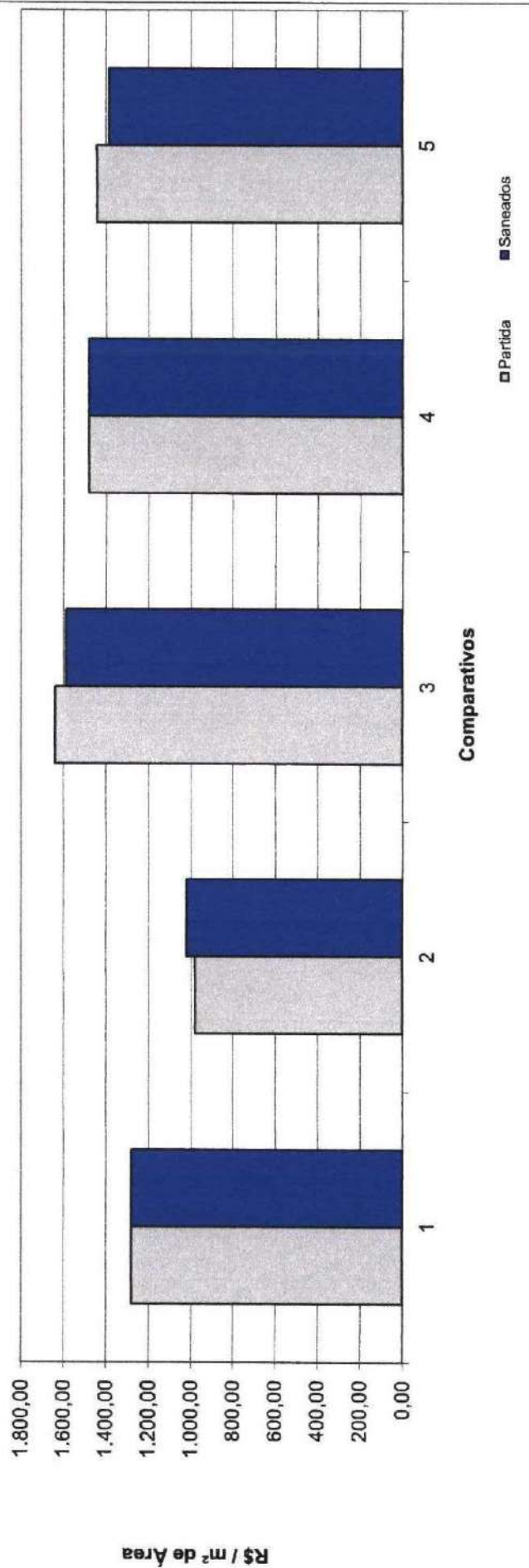
Diagramas de Unitários

Diagrama de Unitários



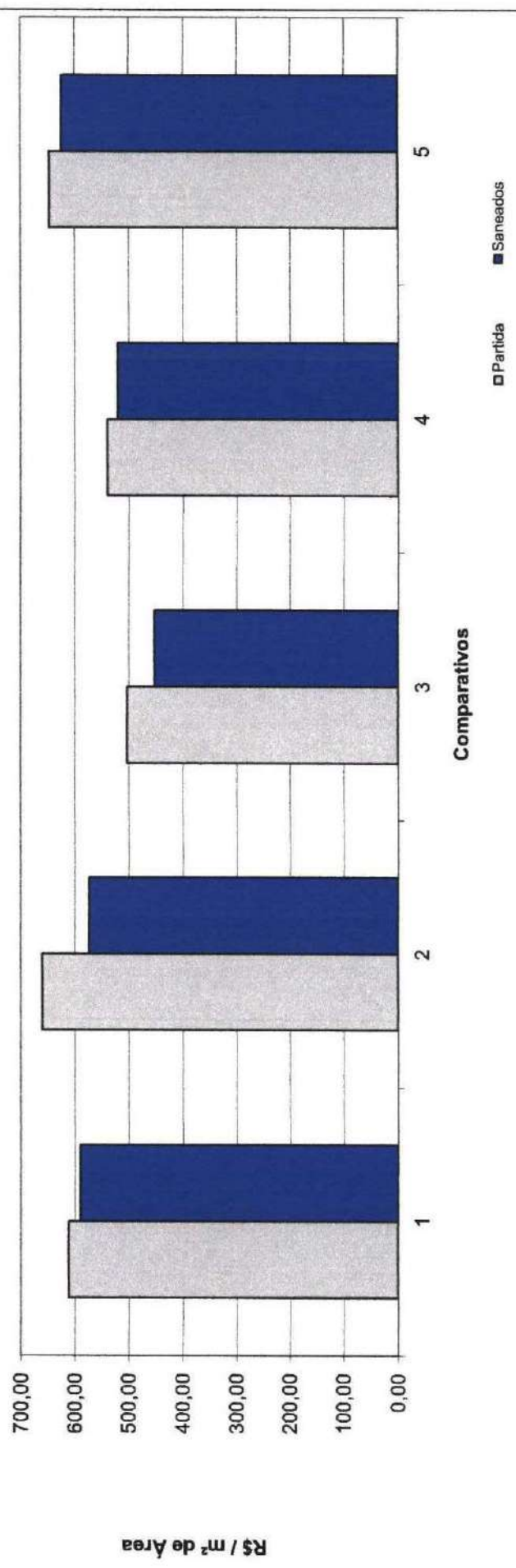
67480

Diagrama de Unitários



68481

Diagrama de Unitários





VANDERLEI JACOB JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL N.º 645
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A 482

69 de 71

ANEXO 5

ESPELHOS DOS IPTUs

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Cidade de São Paulo Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças		Notificação Recibo Lançamento 2.03.33.023.002.0000-6	
	Ano Base 2021	Exercício 2021	Nr.do Carnê 1087308	Emissão 01
Local do Imóvel VL SONIA II Q 23 L 2		Inscrição Atual 470.000.044		Aliquota 1,56
Logradouro RUA MARIA BARBOSA CHAVES				Nr.Oficial 360
Contribuinte		Área do Terreno 300,00		Testada 12,00
Possuidor		Área Construída 72,00		Valor Imposto 899,35
Pagável somente nos bancos conveniados: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú, Santander, Bradesco e Bancoob				
ATENDIMENTO AO PÚBLICO NA SECRETARIA DE FINANÇAS LIMITADO A 400 SENHAS DIÁRIAS				
VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praiagrande.sp.gov.br "SERVIÇOS ON LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS: Emissão de Boleto Dívida Ativa - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS				
OBSERVAÇÕES - Não Incluso desconto de Bom Pagador nos valores à pagar. - EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA - CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.				Mr. Venal Terreno TSU - A 20.995,14 343,20 Mr. Venal Constr. TSU - B 36.655,31 0,00 Mr. Venal Total TSU - C 57.650,45 0,00
				CIP 0,00
				Total (Imp.+Taxas) 1.242,55



 Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Terr. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Notificação Recibo		Lançamento 2.04.09.018.001.0002-2	
	Ano Base 2021	Exercício 2021	Nr.do Carnê 1100665	Emissão 01
Local do Imóvel V TUPI Q 18 L 1 E 2 PTE C/2		Inscrição Atual 170.172.014		Alíquota 1,56
Logradouro RUA POTIGUARES				Nr.Oficial 794
Contribuinte		Área do Terreno 142,59		Testada 6,12
Possuidor		Área Construída 77,73		Valor Imposto 1.452,73
Pagável somente nos bancos conveniados: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú, Santander, Bradesco e Bancoob ATENDIMENTO AO PÚBLICO NA SECRETARIA DE FINANÇAS LIMITADO A 400 SENHAS DIÁRIAS VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praiagrande.sp.gov.br "SERVIÇOS ON LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS: Emissão de Boleto Dívida Ativa - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS				
OBSERVAÇÕES - Não Incluso desconto de Bom Pagador nos valores à pagar. - EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA - CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.				CIP 0,00
				Total (Imp.+Taxas) 1.795,93