

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORUM SÃO CAETANO DO SUL I – SÃO CAETANO DO SUL/SP****PROCESSO nº 0002710-10.2024.8.26.0565**

CARLOS ALBERTO JEREISSATI, engenheiro Civil, devidamente inscrito no CREA/SP sob o nº 601137939/D -SP, e inscrito o CPF/MF sob o nº 008.000.558-61, nos autos da ação em epígrafe, movida por **Valdir Luz dos Santos e Sueli Luz dos Santos** em face de **Luciano & Arantes Comercial, Construtora e Incorporadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda**, tendo sido indicado como Perito Judicial, vem respeitosamente apresentar o laudo pericial de avaliação do imóvel objeto da matrícula 180.299 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP, localizado na Rua das Azaléas nº 367, casa 03, no Município do Santo André/SP.

1. Objetivo e finalidade deste trabalho

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de mercado para a venda do imóvel residencial localizado na **Rua das Azaléas nº 367, casa 03**, do **Residencial Magdalena Arantes**, na Cidade e Município de Santo André/SP, com **área total construída de 114,60m²**, sendo a área privativa de **75,36 m²** (**60,20 m²** de área coberta mais **15,16 m²** de área descoberta), área real comum de divisão proporcional de **11,25 m²** (correspondendo a **vaga 03** no pavimento térreo), correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1482 ou 14,82% do todo. O condomínio foi construído em terreno de 240 m² descrito e caracterizado na matrícula 61.267 do referido 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Para elaboração deste Laudo, foram seguidas as determinações das normas específicas para este fim da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, NBR 14.653-1 e 14.653-2, além daquelas instruídas pelo IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP para verificação **do valor de venda**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e, a partir do tratamento dos dados de mercado, foram utilizados fatores de homogeneização nas informações das amostras, permitindo-se:

1



Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

- a) Adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimando;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada**2.1. Definição**

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras de acordo com a NBR 14.653-1, 14.653-2 e NBR 12.721 da ABNT, além daquelas instruídas pelo IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP, para tratamento de algumas amostras, conforme pode ser verificado no corpo deste trabalho.

2.2. Desenvolvimento**2.2.1. Vistoria**

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível o imóvel que está sendo avaliado e a região em que se encontra. A avaliação foi elaborada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. A vistoria foi realizada no dia **24 de junho de 2025**, às 9:30 horas, tendo sido acompanhado pela moradora no imóvel, que alegou não ser a proprietária, mas que reside há cerca de um ano no imóvel, e pelo Sr. Guilherme Augusto Gonçalves, portador da cédula de identidade RG nº 29.798.667-3 SSP/SP, indicado pelo Sr. Valdir Luz dos Santos.

2.2.1.1. Características da região

O imóvel está localizado no Município de Santo André/SP, e pertence à Circunscrição Imobiliária desse Município, na Rua das Azaléas nº 367, casa 3, Bairro de Vila Helena, CEP 09176-180. O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como guias, sarjetas, pavimentação, abastecimento de água, energia elétrica e telefonia, iluminação urbana, coleta de lixo, transporte coletivo e internet. O bairro onde encontra-se localizado o imóvel avaliando tem

**CREA-SP**
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

vocação para incorporações imobiliárias de condomínios residenciais semelhantes ao condomínio onde encontra-se localizado o imóvel avaliando. **Conforme adiante poderá ser constatado, as amostras coletadas são geograficamente muito próximas e estão localizadas em condomínios semelhantes, colaborando assim para a precisão do resultado deste trabalho.**

2.2.1.2. Características do Imóvel

Descrito na **Matrícula 180.299 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP**, o imóvel possui um pavimento localizado no **primeiro andar do edifício**, com acesso pela escada (não possui elevador), e possui a seguinte descrição e áreas:

Está localizado na **Rua das Azaléas nº 367, casa 03**, do **Residencial Magdalena Arantes**, na Cidade e Município de Santo André/SP, com **área total construída de 114,60m²**, sendo a área privativa de **75,36 m²** (**60,20 m²** de área coberta mais **15,16 m²** de área descoberta), área real comum de divisão proporcional de **11,25 m²** (correspondendo a **vaga 03** no pavimento térreo), correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1482 ou 14,82% do todo

O terreno onde foi construído o condomínio possui 240 m² e está caracterizado e descrito na matrícula 61.267 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

A casa 03 possui uma porta de entrada que dá acesso à sala, de onde se tem acesso a um terraço descoberto através de uma porta do tipo balcão de alumínio. Possui dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço com terraço descoberto. A iluminação dos dormitórios está voltada para o terraço da sala.

Apresento no item 03 abaixo os registros fotográficos do imóvel avaliando.



Figura 1 – Esquina da Rua das Azaléas com a rua das Orquídeas, próxima ao condomínio Residencial Magdalena Arantes



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

3. Fotos do Imóvel Avaliando

Figura 2- Vista da fachada do Residencial Magdalena Arantes observada da Rua das Azaléas



Figura 3- Vista de outro ângulo da fachada do Residencial Magdalena Arantes observada da Rua das Azaléas



Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Figura 5- Vista da calçada do Residencial Magdalena Arantes



Figura 6 – Vista de outro ângulo da calçada do condomínio



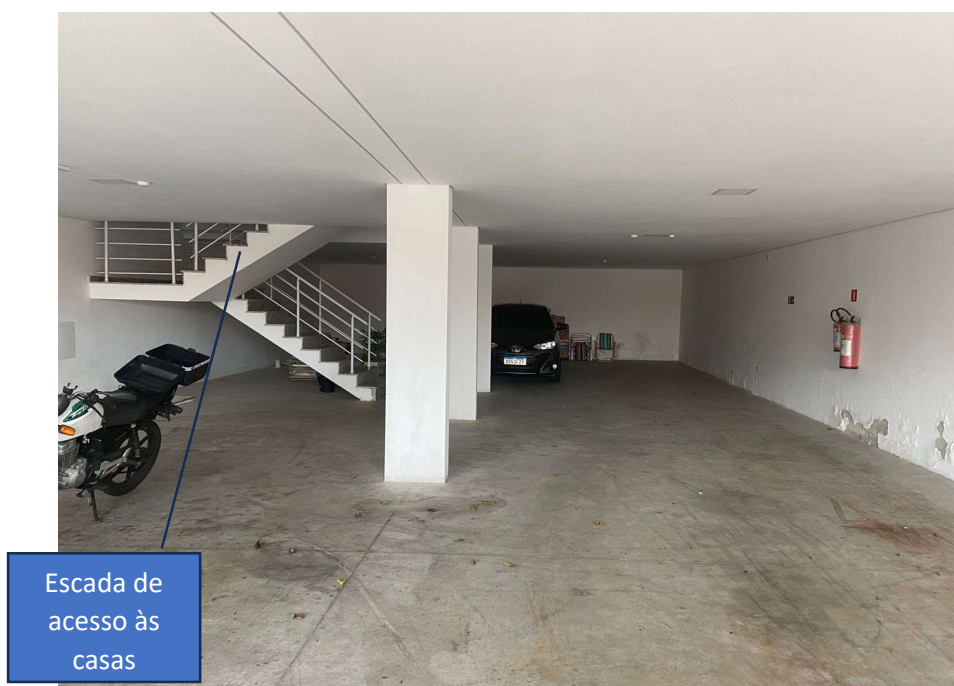
Infiltrações
generalizadas

Figura 7- Vista da Garagem do Residencial Magdalena Arantes – piso térreo- com destaque para infiltrações generalizadas

Carlos Alberto Jereissati

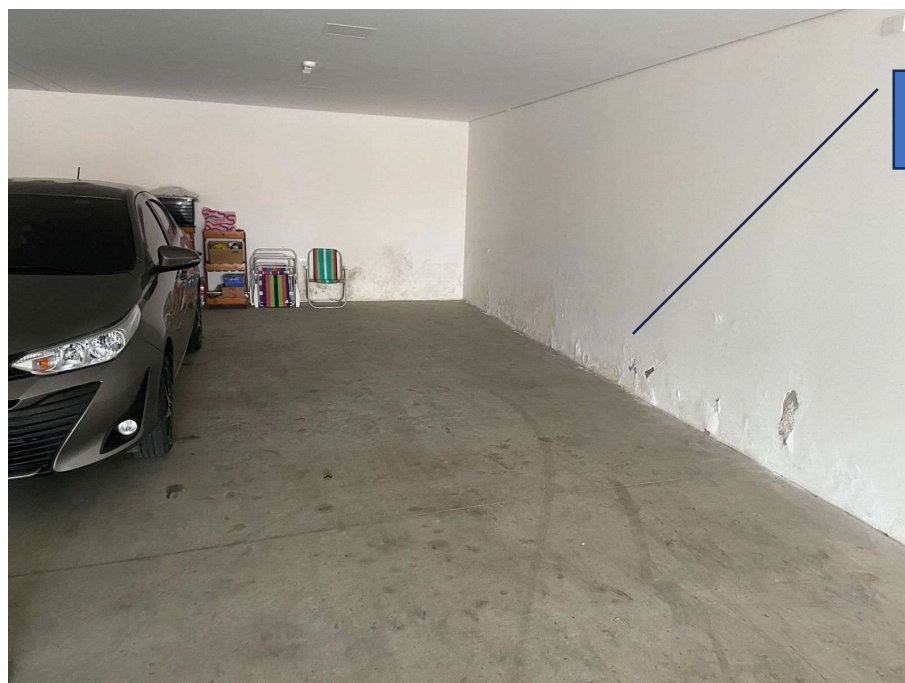
Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Escada de
acesso às
casas

Figura 8- Vista ampla da Garagem do Residencial Magdalena Arantes – piso térreo, com destaque para a escada de acesso às casas.



Infiltrações

Figura 9- Outra vista ampla da Garagem do Residencial Magdalena Arantes – piso térreo, com destaque para infiltrações.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Figura 9- Vista da escada de acesso às casas revestida com granito polido cinza.



Figura 10 – Vista da sala observada da porta de entrada da casa.



Figura 11- Vista do terraço da sala com destaque para o revestimento da fachada posterior pintada com textura cinza.



Figura 12- Vista da sala da casa com destaque para a porta balcão de acesso ao terraço.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Figura 13- Vista da cozinha da casa observada da porta de acesso para a sala.



Figura 14- Outra vista da cozinha observada da porta de acesso à lavanderia.

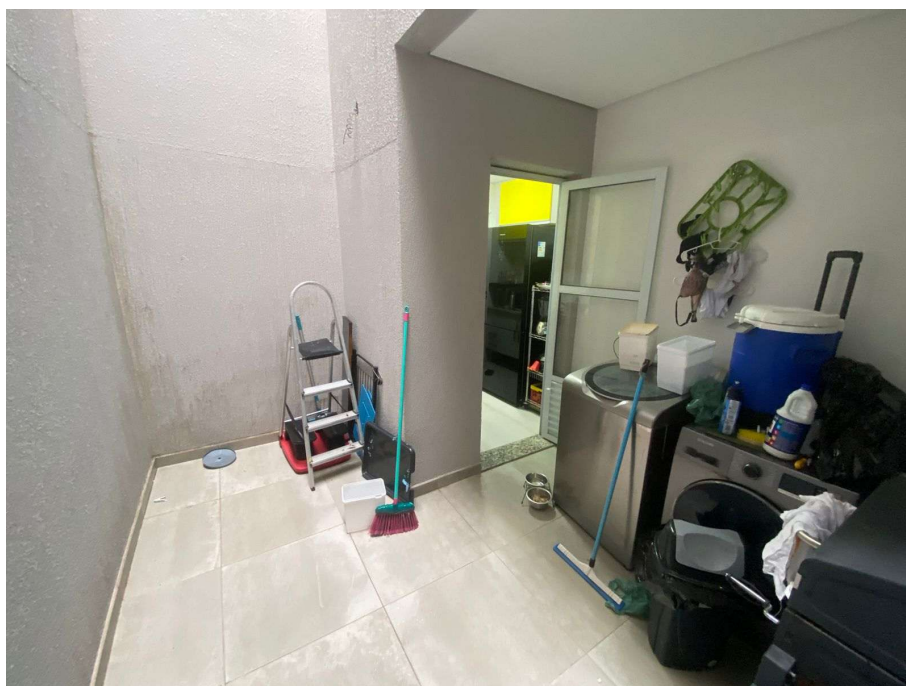


Figura 15- Vista do terraço da lavanderia com destaque à porta de acesso à cozinha de alumínio e vidro.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Porta balcão
voltada para o
terraço da sala

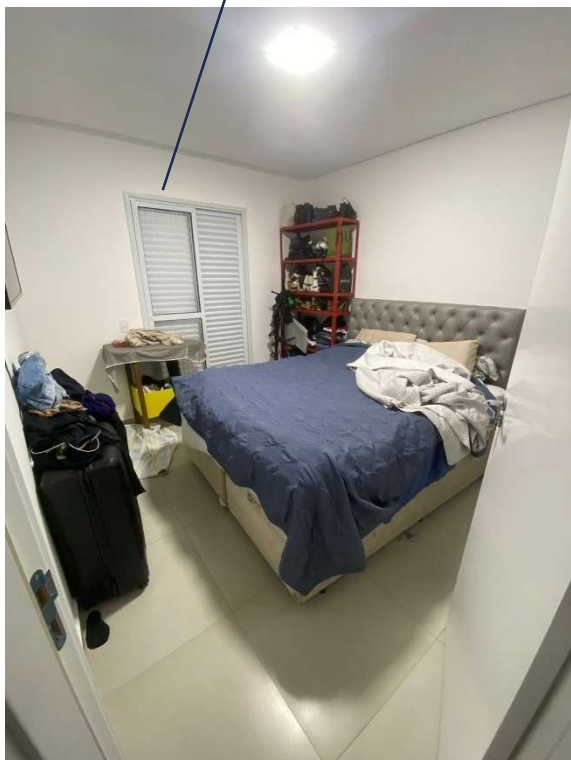


Figura 16- Vista do dormitório principal observado da porta de acesso do corredor de distribuição com destaque para a porta balcão de acesso ao terraço da sala.

Janela de iluminação
voltada para o
terraço da sala



Figura 17- Vista do dormitório 2 observado da porta de acesso do corredor de distribuição com destaque para a janela de iluminação voltada para o terraço da sala



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Figura 17- Vista do banheiro da casa revestido com cerâmica no piso e parede do box e pintura tipo epóxi nas demais paredes

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

4. Amostras de Imóveis

4.1. Mapa da Localização das Amostras



Figura 18 – Mapa de localização das amostras.



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

4.2. Detalhe das Amostras

Amostra 01

Endereço: **Rua das Azaléas nº 347**- Vila Marina, Santo André/SP

Área: 78 m²

Valor: R\$ 520.000,00

Dados da Imobiliária:

Nome: Rr Marins Consultoria – CRECI 30.422 -J/SP

Endereço: Avenida Doutor Antônio Álvaro, nº 176 - Vila Assunção, Santo André - SP. CEP 09030-520

Telefone: (11) 4437-1529

WhatsApp: (11) 9 7257-9844

Site: contato@rrmartinsconsultoria.com.br

Descrição do Imóvel: São 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala de estar e jantar com varanda gourmet (para churrasqueira Elétrica), cozinha estilo americana, sala de TV, 3 ambientes com área de serviço e quintal.

Anúncio: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-marina-santo-andre-com-garagem-78m2-venda-R\\$520000-id-2754223596/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-marina-santo-andre-com-garagem-78m2-venda-R$520000-id-2754223596/?source=ranking%2Crp)



Figura 19- Imagem da sala da amostra 1

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 2

Endereço: **Rua das Violetas nº 171** - Vila Marina, Santo André/SP

Área: 56 m²

Valor: R\$ 360.000,00

Dados da Imobiliária:

Nome: Quinto Andar

Endereço: Rua Girassol, 555 - Vila Madalena, São Paulo

Telefone: (11) 4000-1161 – (11) 4020-1955

Descrição do Imóvel: São 2 dormitórios, sala de estar com varanda, cozinha, Banheiro, garagem.

Anúncio: [Condomínio em Rua das Violetas, 171, Vila Marina - Santo André - Alugue ou Compre - QuintoAndar](#)

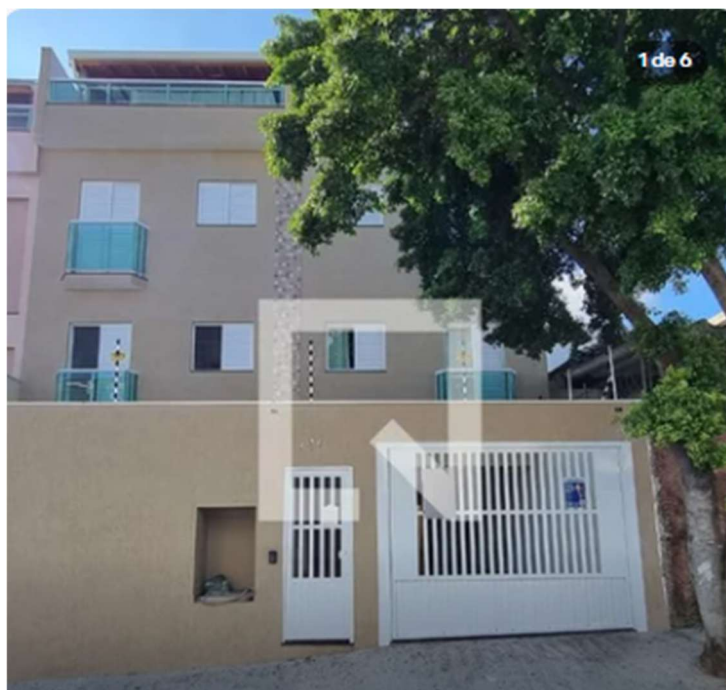


Figura 20- Imagem da fachada da amostra 2

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 3

Endereço: **Rua das Violetas nº 166** - Vila Marina, Santo André/SP

Área: 100 m²

Valor: R\$ 415.000,00

Dados da Imobiliária:

Nome: Quinto Andar

Endereço: Rua Girassol, 555 - Vila Madalena, São Paulo

Telefone: (11) 4000-1161 – (11) 4020-1955

Descrição do Imóvel: São 2 dormitórios, sala de estar com varanda, cozinha, 2 Banheiros, garagem, portaria 24 horas.

Anúncio: [Condomínio em Rua das Violetas, 166, Vila Marina - Santo André - Alugue ou Compre - quinto Andar](#)



Figura 21- Imagem da fachada da amostra 3

**CREA-SP**
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 4

Endereço: **Rua das Rosas nº 50** - Vila Marina, Santo André/SP

Área: 86 m²

Valor: R\$ 430.000,00

Dados da Imobiliária:

Nome: Imovelweb

Endereço: Rua Jandaia 72, - Bela Vista – São Paulo – Cep 01320-900

Telefone: (11) 4097-5660 – (11) 4003-9048

Site: atendimento@imovelweb.com.br

Descrição do Imóvel: São 2 dormitórios, sala de estar com varanda, cozinha americana, 2 Banheiros, Escada para parte superior que contém uma área de lazer com lavanderia e churrasqueira com um quintalzinho, garagem.

Anúncio: www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-na-vila-marina-santo-andre-sp-cobertura-2998956191.html



Figura 22- Imagem da fachada da amostra 4

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 5**Endereço:** Rua das Violetas nº 161 - Vila Marina, Santo André/SP**Área:** 58 m²**Valor:** R\$ 390.000,00**Dados da Imobiliária:****Nome:** Davi Alves Imóvel**Endereço:** Rua Jandaia 72, - Bela Vista – São Paulo – Cep 01320-900**Telefone:** (11) 98487-5575**WhatsApp:** (11) 95215-2102**Site:** <https://www.davialvesimoveisabc.com.br>**Descrição do Imóvel:** São 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala de estar, lavanderia, 1 vaga de garagem fixa coberta.**Anúncio:** [Apto Tipo 02 Dormitórios - Bairro Vila Marina - Santo](#)*Figura 23- Imagem da fachada da amostra 5***CREA-SP**
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO**Telefone:** (011) 99288-6663**E-mail:** cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 6

Endereço: **Rua das Azaleias nº 272** - Vila Marina, Santo André/SP

Área: 354 m²

Valor: R\$ 2.700.000,000

Dados da Imobiliária:

Nome: Direto com o proprietário

Telefone: (11) 99593-7124

Descrição do Imóvel: São 4 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, lavanderia, 5 banheiros, garagem para 5 carros.



Figura 24- Imagem da fachada da amostra 1

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 7

Endereço: **Rua das Azaleias nº 49** - Vila Marina, Santo André/SP

Área: 137 m²

Valor: R\$ 620.000,00

Dados da Imobiliária:

Nome: Quinto Andar

Endereço: Rua Girassol, 555 - Vila Madalena, São Paulo

Telefone: (11) 4000-1161 – (11) 4020-1955

Descrição do Imóvel: São 3 dormitórios, sala de estar com varanda, 3 banheiros, lavanderia, 2 vagas de garagem, Elevador.

Anúncio: [Condomínio em Rua das Azaléas, 49, Vila Marina - Santo André - Alugue ou Compre - QuintoAndar](#)



Figura 25- Imagem da sala da amostra 7



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 8**Endereço:** Rua das Violetas nº 314 - Vila Marina, Santo André/SP**Área:** 150 m²**Valor:** R\$ 1.050.000,00**Dados da Imobiliária:****Nome:** Direto Proprietário**Telefone:** (11) 98157-0852**Descrição do Imóvel:** São 3 dormitórios sendo os 3 suítes e uma delas com varanda, sala de estar e jantar, cozinha, espaço gourmet, lavanderia coberta, espaço para home office, garagem.*Figura 26- Imagem da sala da amostra 8***CREA-SP**
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO**Telefone:** (011) 99288-6663**E-mail:** cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 9

Endereço: **Rua das Violetas nº 61** - Vila Marina, Santo André/SP

Área: 70 m²

Valor: R\$ 380.000,00

Dados da Imobiliária:

Nome: Zelão Imóveis

Endereço: Estrada do Pedroso, nº 369, Vila Luzita - CEP: 09132-180

Telefone: (11) 4452-4735

WhatsApp: (11) 99212-6857

Site: zelaoimoveis@hotmail.com

Descrição do Imóvel: 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, 1 vaga garagem.

Anúncio: Não tem mais o anúncio, porque já foi vendido.



Figura 27- Imagem da sala da amostra 9

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 10Endereço: **Rua das Violetas nº 105** - Vila Marina, Santo André/SPÁrea: 100 m²

Valor: R\$ 620.000,00

Dados da Imobiliária:

Nome: Pantera Imóveis

Endereço: Avenida Pedro I nº 1048 – Vila Pires – Santo André

Telefone: (11) 4972-8899

WhatsApp: (11) 96907-4414

Site: www.panteraimoveis.com.br

Descrição do Imóvel: Possui sala com sacada, lavabo, 2 dormitórios suítes, sendo 1 com sacada, cozinha com armários planejados, fogão cooktop, área de serviço coberta e um pequeno quintal com churrasqueira e 2 vagas de garagem.

Anúncio: [Sobrado à venda - Vila Marina, Santo André - SP 100m² | 2 quartos, 2 vagas](#)



Figura 28- Imagem da sala da amostra 10

**CREA-SP**
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Planilhas de Cálculo**4.3. Planilha 01 – Resumo das Informações dos Imóveis**

PESQUISA AMOSTRAS - SANTO ANDRÉ - SP				
Amostra	Endereço	Área (m²)	Imobiliária	
			Nome	Telefone
A1	Rua das Azaleas 347 - Vila Marina - Santo Andre	78,00	Imovelweb	(11) 4097-5660
A2	Rua das Violetas 171 - Vila Marina - Santo Andre	56,00	Quinto Andar	11 4020 1955
A3	Rua das Violetas 166 - Vila Marina - Santo Andre	100,00	Quinto Andar	11 4020 1955
A4	Rua das Rosas 50 - Vila Marina - Santo Andre	86,00	Imovelweb	(11) 4097-5660
A5	Rua Das Violetas 161 - Vila Marina - Santo Andre	58,00	Davi Alves Imoveis	(11) 95215-2102
A6	Rua Das Azaleias 272 - Vila Marina - Santo Andre	354,00	Proprietario	(11) 99593-7124
A7	Rua Das Azaleas 49 - Vila Marina - Santo Andre	137,00	Quinto Andar	11 4020 1955
A8	Rua Das Violetas 314 - Vila Marina - Santo Andre	150,00	Proprietario	11 98157-0852
A9	Rua Das Violetas 61 - Vila Marina - Santo Andre	70,00	Zelão Imoveis	11 99212-6857
A10	Rua Das Violetas 103 - Vila Marina - Santo Andre	100,00	Pantera Imoveis	(11) 4972-8899

*Planilha 1 – Apresentação das 10 amostras coletadas.***4.4. Planilha 02 – Informações de Preços das Ofertas das Amostras**

PESQUISA AMOSTRAS - SANTO ANDRÉ - SP			
Amostra	Área (m²)	Valor (venda)	Valor por m²
A1	78,00	R\$ 520.000,00	R\$ 6.666,67
A2	56,00	R\$ 360.000,00	R\$ 6.428,57
A3	100,00	R\$ 410.000,00	R\$ 4.100,00
A4	86,00	R\$ 430.000,00	R\$ 5.000,00
A5	58,00	R\$ 390.000,00	R\$ 6.724,14
A6	354,00	R\$ 2.700.000,00	R\$ 7.627,12
A7	137,00	R\$ 620.000,00	R\$ 4.525,55
A8	150,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 7.000,00
A9	70,00	R\$ 380.000,00	R\$ 5.428,57
A10	100,00	R\$ 620.000,00	R\$ 6.200,00

Planilha 2 – Preço por m² das 10 amostras

Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

4.5. Planilha 03 – Homogeneização das amostras

Foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

i. Fator de Oferta (Fo)

Significa que na planilha de homogeneização de preços, foi considerado desconto de 10% no valor ofertado. As normas instruem admitir a redução em função da margem de negociação, intermediações etc. A amostra 9 teve o imóvel comercializado pelo preço ofertado. Assim sendo o fator considerado para esta amostra foi igual a 1.

ii. Fator do local (Fl)

Dependendo da localização e características de cada uma das amostras, foi adotado o fator variando de 0,90 a 1,00, conforme planilha de cálculo. Como todas as amostras estão muito próximas ao imóvel avaliando, foi adotado o fator igual a 1 para todas.

iii. Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – (Fator Idade – Fi): Valor homologado = valor da oferta x Foc

$Foc = R + K \times (1 - R)$

Onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

R = Valor Residual correspondente ao padrão da edificação (Tabela 1)

K = Coeficiente de Ross-Haidecke (Tabela 2)

Considerando-se que sensorialmente observei que as condições de manutenção e idade aparente são semelhantes para todas as amostras, não aplicarei o cálculo do fator de obsoletismo, considerando, portanto, todos os fatores iguais a 1.

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra	Valor por m ²	FATOR OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR IDADE	PU Homologado	Diferença da média	Diferença da média ao quadrado
A1	R\$ 6.666,67	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.000,00	R\$ 572,66	327.939,48
A2	R\$ 6.428,57	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.785,71	R\$ 358,37	128.432,13
A3	R\$ 4.100,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.690,00	-R\$ 1.737,34	3.018.350,28
A4	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.500,00	-R\$ 927,34	859.959,48
A5	R\$ 6.724,14	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.051,72	R\$ 624,38	389.855,55
A6	R\$ 7.627,12	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.864,41	R\$ 1.437,07	2.065.160,93
A7	R\$ 4.525,55	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.072,99	-R\$ 1.354,35	1.834.256,61
A8	R\$ 7.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.300,00	R\$ 872,66	761.535,48
A9	R\$ 5.428,57	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.428,57	R\$ 1,23	1,52
A10	R\$ 6.200,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.580,00	R\$ 152,66	23.305,08
SOMA P.U.					R\$ 54.273,41	VARIÂNCIA	R\$ 9.408.796,51
MEDIA					R\$ 5.427,34	(soma) ² / n° amostras -1	R\$ 1.045.421,83
						cálculo do desvio padrão	R\$ 1.022,46
						(raiz quadrada da variancia)	

Planilha 3 – Homogeneização das 10 amostras.

iv. Crítério Chauvenet

Após a aplicação dos fatores, foram verificados os resultados suspeitos pelo critério de CHAUVENET.

Tabela 1 – Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.	
Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{\max} / \sigma$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Planilha 4 – Tabela Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Pelo **Crítério de Chauvenet**, utilizando as 10 amostras levantadas pela região com características semelhantes ao imóvel avaliando, o **valor máximo admitido para o desvio padrão de cada amostra, segundo a tabela abaixo é de 1,96.**

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

4.6. Planilha 04 – Verificação das amostras

Amostra	PU Homologado	Diferença da média	(dif. Media) ²	desvio padrão	verificação	diagnóstico
A1	6.000,00	572,66	327.938,41	0,48	ok	ok
A2	5.785,71	358,37	128.431,46	0,30	ok	Ok
A3	3.690,00	-1.737,34	3.018.353,52	-1,45	ok	Ok
A4	4.500,00	-927,34	859.961,21	-0,77	ok	Ok
A5	6.051,72	624,38	389.854,39	0,52	ok	Ok
A6	6.864,41	1.437,07	2.065.158,25	1,20	ok	Ok
A7	4.072,99	-1.354,35	1.834.259,13	-1,13	ok	Ok
A8	6.300,00	872,66	761.533,85	0,73	ok	Ok
A9	5.428,57	1,23	1,51	0,00	ok	Ok
A10	5.580,00	152,66	23.304,79	0,13	ok	Ok
	54.273,41		9.408.796,51			
média	5.427,34					

VARIANCIA = (total/9) 1.045.421,83
 raiz quadrada = desvio **1.022,46**

conferência pelo excel **1.022,46**
 Desvio padrão

Planilha 5 - Verificação com Critério de Chauvenet das 10 amostras.

Tendo em vista a verificação de admissão das demais informações coletadas nas 10 amostras coletadas, conclui-se que o **preço unitário de mercado homologado é de R\$ 5.427,34 (Cinco mil, quatrocentos e vinte e sete reais e trinta e quatro centavos) por metro quadrado de área útil.**

5. Cálculo do Valor do Imóvel

Área total construída do imóvel: 75,36 m²

Preço Unitário homologado: R\$ 5.427,34 /m²

Cálculo do Valor: 75,36 m² x R\$ 5.427,34 /m²

Carlos Alberto Jereissati

Engenheiro Civil – Perito Judicial TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Valor do Imóvel: R\$ 409.004,34 (quatrocentos e nove mil e quatro reais e trinta e quatro centavos)

Valor final do imóvel (variação admitida até 1%): R\$ 410.000,00 (Quatrocentos e dez mil reais).

6. Diagnóstico de Mercado

O estado de conservação do imóvel avaliando está bom sem sinais de anomalias ou patologias que requerem manutenções corretivas nas áreas privativas. A área destinada à garagem apresenta infiltrações na parede à direita de quem entra, conforme figura nº 9 da página 6. Entretanto está localizado em bairro de bom padrão, com clara vocação para empreendimentos imobiliários semelhantes ao que compreende o imóvel objeto do presente trabalho.

7. Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados, o valor resulta **em R\$ 410.000,00 (Quatrocentos e dez mil reais), conforme item 6.**

Nestes Termos,

Pede Deferimento

São Paulo, 02 de julho de 2025.

Carlos Alberto Jereissati
CREA 601137939



Telefone: (011) 99288-6663

E-mail: cajbrasil@hotmail.com