







## Sumário

1.	<b>OBJETIVO</b>	<b>4</b>
2.	<b>ANAMNESE</b>	<b>4</b>
3.	<b>DADOS DA VISTORIA</b>	<b>4</b>
4.	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>5</b>
5.	<b>VISTA AÉREA</b>	<b>6</b>
6.	<b>OBJETO EM QUESTÃO:</b>	<b>7</b>
7.	<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</b>	<b>8</b>
8.	<b>METODOLOGIA BÁSICA APLICADA</b>	<b>29</b>
8.1.	Fator Oferta	29
8.2.	Fator Padrão Construtivo	29
8.3.	Fator Localização	31
8.4.	Fator Obsolescência e Conservação	31
9.	<b>ELEMENTOS DE PESQUISA:</b>	<b>35</b>
10.	<b>HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:</b>	<b>42</b>
10.1.	Tratamento Matemático Estatístico	42
10.2.	Saneamento das Amostras (“Critério de Chauvenet”)	44
10.3.	Distribuição Amostral	44
10.4.	Intervalo de Confiança	45
10.5.	Campo de Arbítrio	45
10.6.	Resultado	46
11.	<b>CONCLUSÕES DO PERITO</b>	<b>46</b>
12.	<b>QUESITOS</b>	<b>46</b>
13.	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>47</b>
14.	<b>ANEXO</b>	<b>48</b>
14.1.	Anexo 1 – Gráfico	48
14.2.	Anexo 2 – Anotação de Responsabilidade Técnica	49





## 1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda de um imóvel residencial urbano do tipo apartamento na cidade de Praia Grande/SP.

## 2. ANAMNESE

Em 11 de maio de 2.000, o requerente Condomínio Edifício Morada Del Sole, através de seu representante legal, propõe ação de cobrança em face de Incorporadora e Administradora Peppe Ltda e outro, às Fls. 3 a 6 dos Autos.

Em 17 de julho de 2.013 é deferida a penhora dos direitos possessórios pelo executado, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 74.850 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP, às Fls. 313 dos Autos.

Em 09 de outubro de 2.019, o Engº Vanderlei Jacob Júnior é nomeado perito judicial às fls. 391 dos Autos para avaliar o bem penhorado.

Em 26 de março de 2.024, O Engº Vanderlei Jacob Júnior é intimado a dar início aos trabalhos periciais – Fls. 438 dos Autos.

Em 04 de junho de 2.024, o Engº Vanderlei Jacob Júnior agenda a data da vistoria judicial – Fls. 441 e 442 dos Autos.

Em 25 de junho de 2.024 o Engº Vanderlei Jacob Júnior realiza a vistoria judicial agendada.

## 3. DADOS DA VISTORIA

A vistoria para coletar dados e informações sobre o imóvel, foi realizada no dia 25 de junho de 2.024, às 08h00min. A vistoria foi acompanhada por:

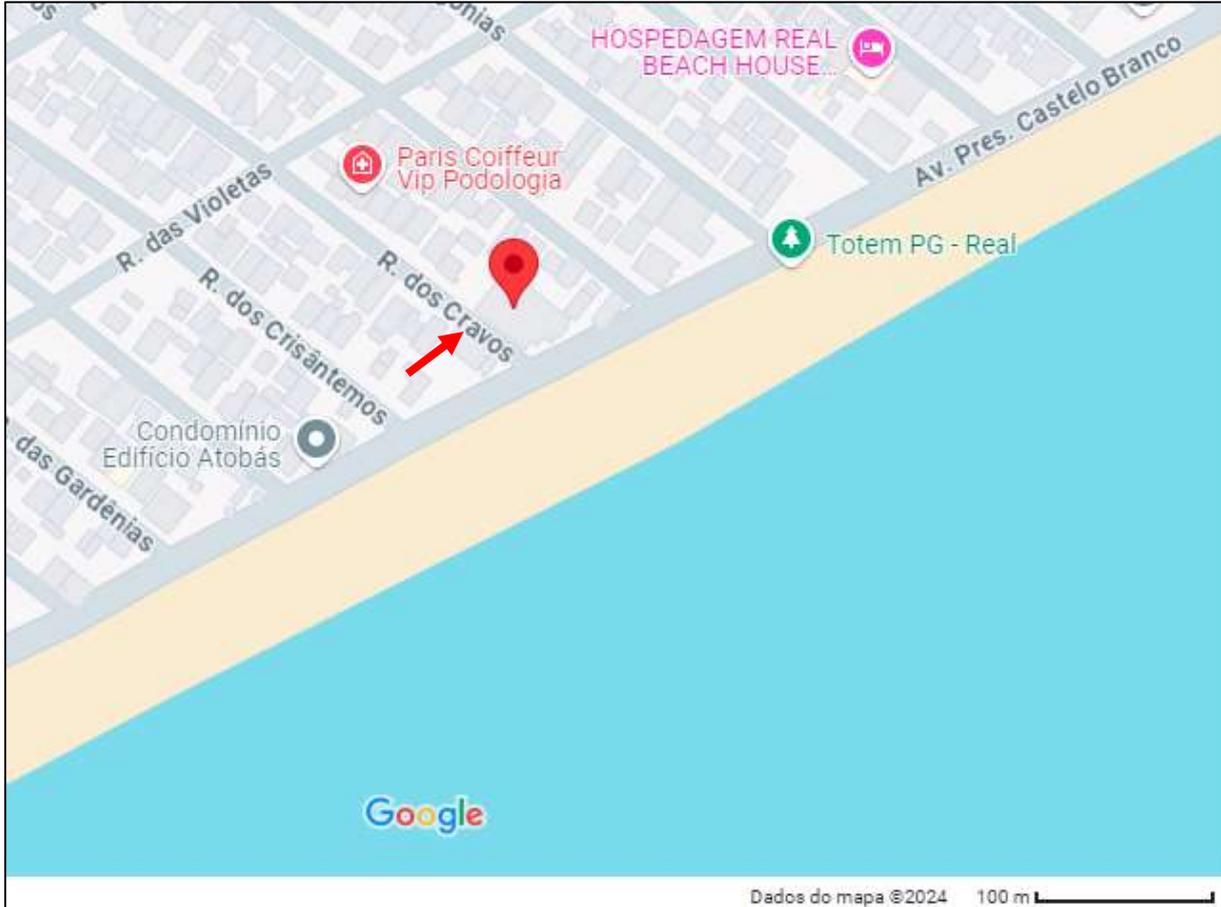
- Sr. Devanir Mendes, CPF: 934.820.009-72, zelador do condomínio.





## 4. LOCALIZAÇÃO

Escala gráfica



**Apartamento nº 42 – Condomínio Edifício Morada Del Sole**  
**Rua dos Cravos, nº 48, bairro Flórida**  
**Praia Grande/SP**  
**CEP: 11.708-210**



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

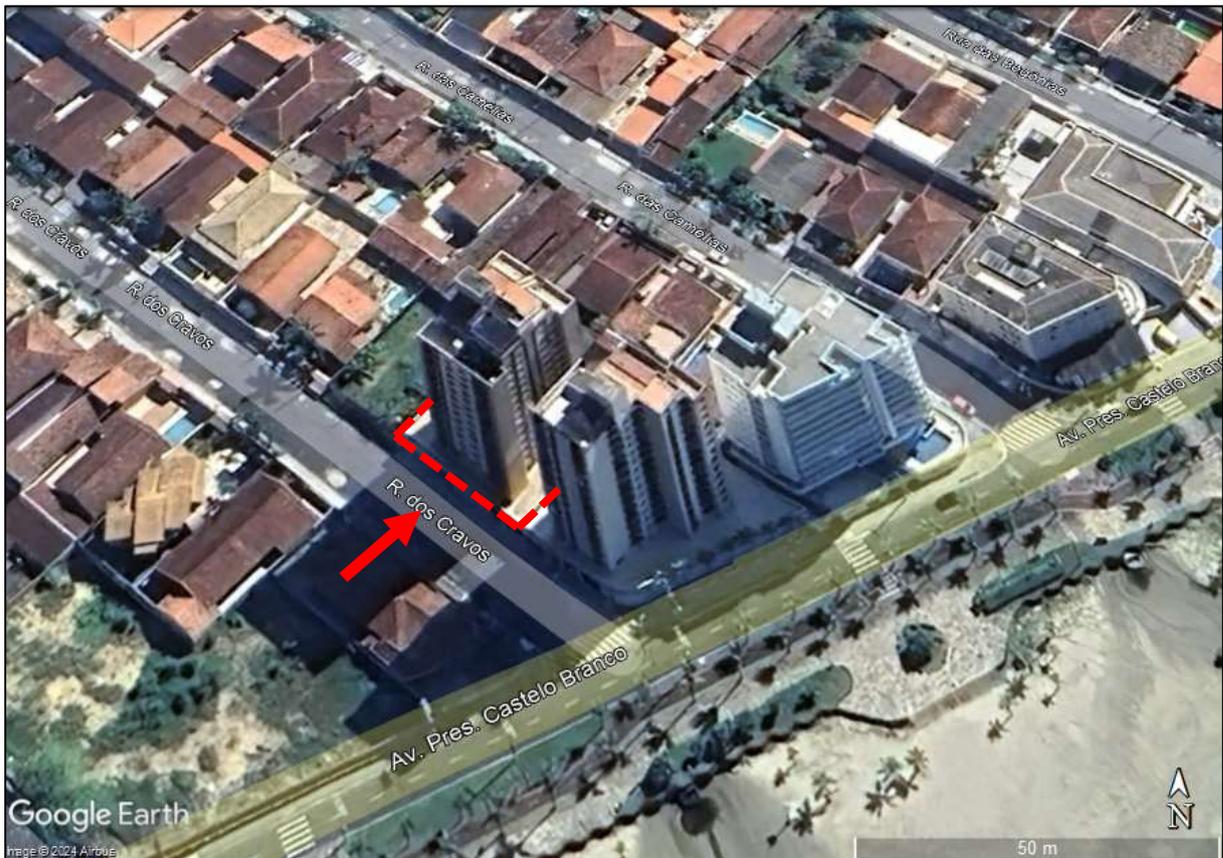


**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



## 5. VISTA AÉREA

Escala gráfica



**Apartamento nº 42 – Condomínio Edifício Morada Del Sole  
Rua dos Cravos, nº 48, bairro Flórida  
Praia Grande/SP  
CEP: 11.708-210**



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP

## 6. OBJETO EM QUESTÃO:

Objeto da matrícula nº 74.850 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, o apartamento avaliando está localizado no 4º andar ou 6º pavimento do Condomínio Edifício Morada Del Sole, sendo composto por sala dois ambientes, cozinha, área de serviço, 2 banheiros, 2 dormitórios, sendo um com sacada. O estado de conservação (segundo o IBAPE/SP) está classificado como “necessitando de reparos simples”.

Trata-se de um apartamento “padrão médio com elevador”, com idade aproximada de 28 (vinte e oito) anos. Possui área útil de 73,7597 m², área de garagem de 8,55 m², área comum de 30,6249 m², área bruta de 112,9346 m² e fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,8712%. Possui direito a uma vaga de garagem.

O Condomínio Edifício Morada Del Sole é composto por um único bloco e foi erigido em estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria, revestida por placas cerâmicas na fachada e coberto por telhas cerâmicas. Contém 16 (dezesesseis) pavimentos, sendo: pavimento subsolo + pavimento térreo + pavimento mezanino + 13 (treze) pavimentos tipo. O acesso entre os pavimentos é realizado por meio de escadaria e dois elevadores.

A área de lazer consiste em um salão de festas, um salão de jogos e área gourmet com churrasqueira.

O terreno onde o imóvel está implantado é formado pelos Lotes 005 e 006 da Quadra “032” do loteamento denominado Balneário Flórida 3ª Gleba desta comarca, com características de topografia plana, cuja fração ideal do apartamento sobre o terreno e demais coisas de uso comum é equivalente a 0,8712%.

O imóvel avaliando está localizado no bairro Flórida, inserido na Zona Exclusivamente Residencial – ZRA, onde há predominância de residências plurifamiliares. A região possui pronto socorro, escolas, comércio e transporte público numa distância máxima de 1,0 quilômetros do imóvel em questão. Há rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas.



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



## 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista da testada do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



Foto 2 – Vista do acesso ao Condomínio Edifício Morada Del Sole.



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 20:18, sob o número WPGE24702178865. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009457-86.2000.8.26.0477 e código AKmXsBY6.





Foto 5 – Vista da escadaria de acesso ao Condomínio Edifício Morada Del Sole.



Foto 6 – Vista do hall de entrada do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



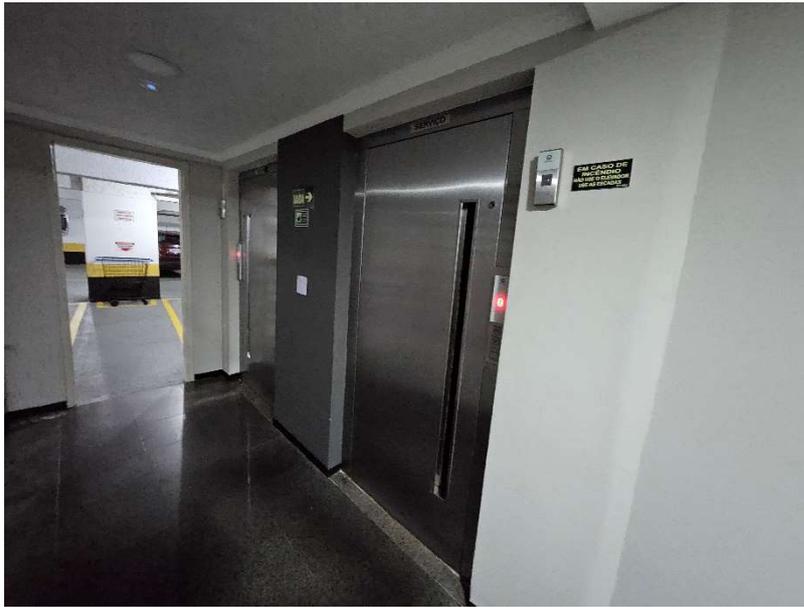
(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



**Foto 7** – Vista do hall de entrada do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



**Foto 8** – Vista dos elevadores de acesso entre os pavimentos do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 20:18 , sob o número WPGE24702178865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009457-86.2000.8.26.0477 e código AKmXsBY6.







**Foto 13** – Outra vista da sala do apartamento nº 42, imóvel avaliando, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso de ardósia, paredes e teto revestidos em pintura látex PVA sobre massa corrida; porta em madeira e esquadrias em alumínio.

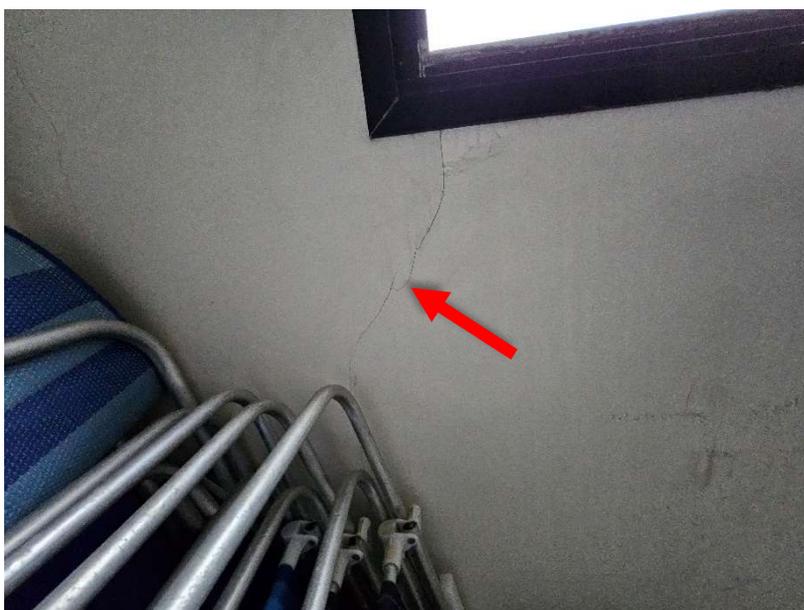


**Foto 14** – Detalhe para trinca na parede, adjacente à janela.





**Foto 15** – Detalhe para manchas na pintura da parede, adjacente à janela.



**Foto 16** – Detalhe para fissura na parede, adjacente à janela.



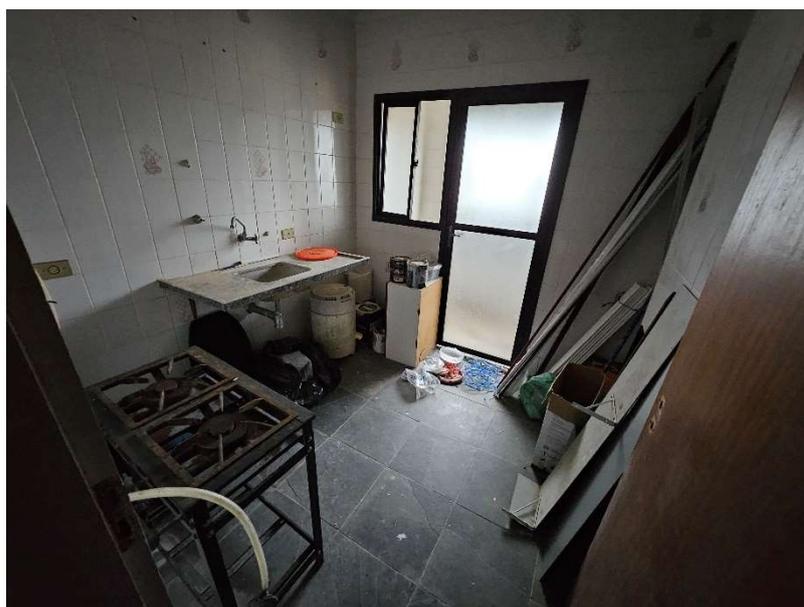
(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



[perito.vanderleijacobjunior@gmail.com](mailto:perito.vanderleijacobjunior@gmail.com)



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



**Foto 17** – Vista da cozinha do apartamento nº 42, imóvel avaliando, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso de ardósia, paredes revestidas com cerâmica, teto revestidos em pintura látex PVA sobre massa corrida e acabamentos em moldura de gesso; porta em madeira e esquadrias em alumínio.



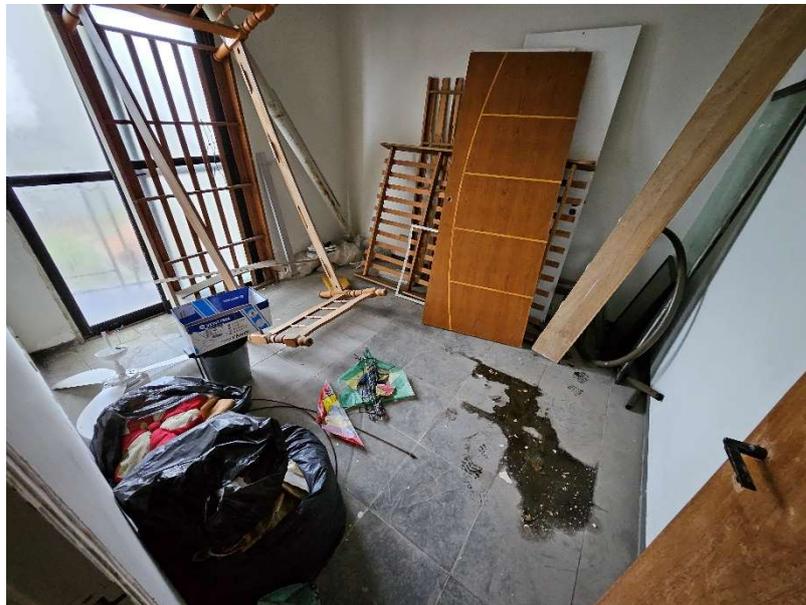
**Foto 18** – Detalhe para tomada com padrão obsoleto.







**Foto 21** – Detalhe para folhas da janela danificadas.



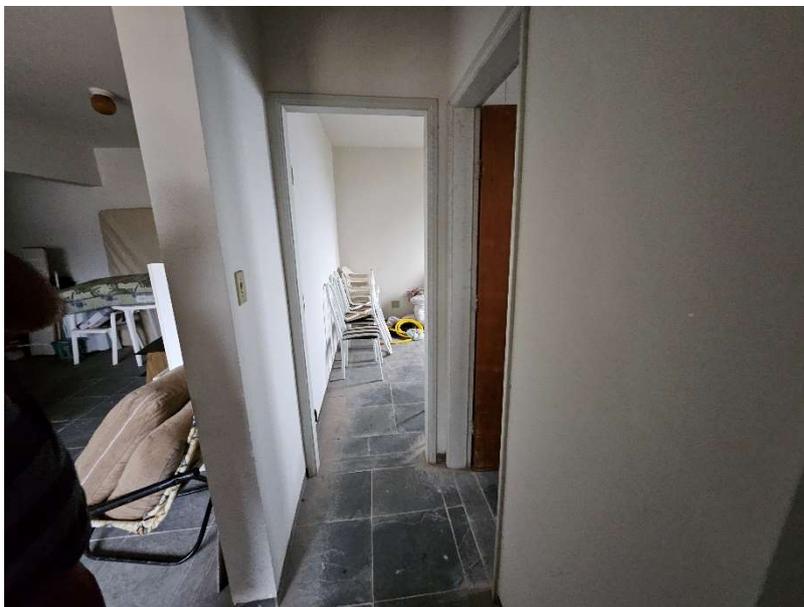
**Foto 22** – Vista do dormitório I do apartamento nº 42, imóvel avaliando, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso de ardósia, paredes e teto revestidos em pintura látex PVA sobre massa corrida; porta em madeira e esquadrias em alumínio.







**Foto 25** – Detalhe para os vidros da sacada ausentes.



**Foto 26** – Vista do corredor do apartamento nº 42, imóvel avaliando, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso de ardósia, paredes e teto revestidos em pintura látex PVA sobre massa corrida.







**Foto 29** – Detalhe para danos na caixa acoplada e na porta do banheiro.



**Foto 30** – Vista do dormitório II do apartamento nº 42, imóvel avaliando, apresentando os seguintes padrões construtivos: Piso de ardósia, paredes e teto revestidos em pintura látex PVA sobre massa corrida; porta em madeira e esquadrias em alumínio.





Foto 31 – Detalhe para deterioração do revestimento da parede.

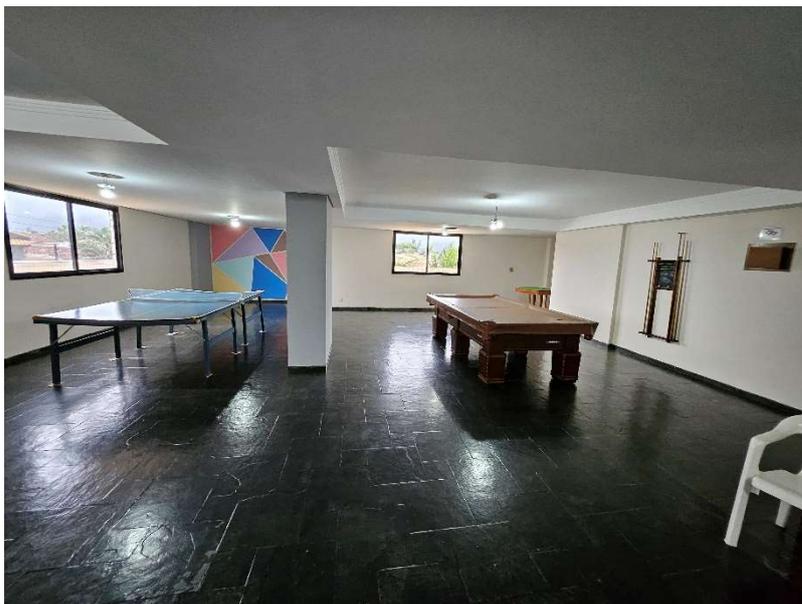


Foto 32 – Vista do salão de jogos do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



**Foto 33** – Vista do sanitário feminino do salão de jogos do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



**Foto 34** – Vista do sanitário feminino do salão de jogos do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



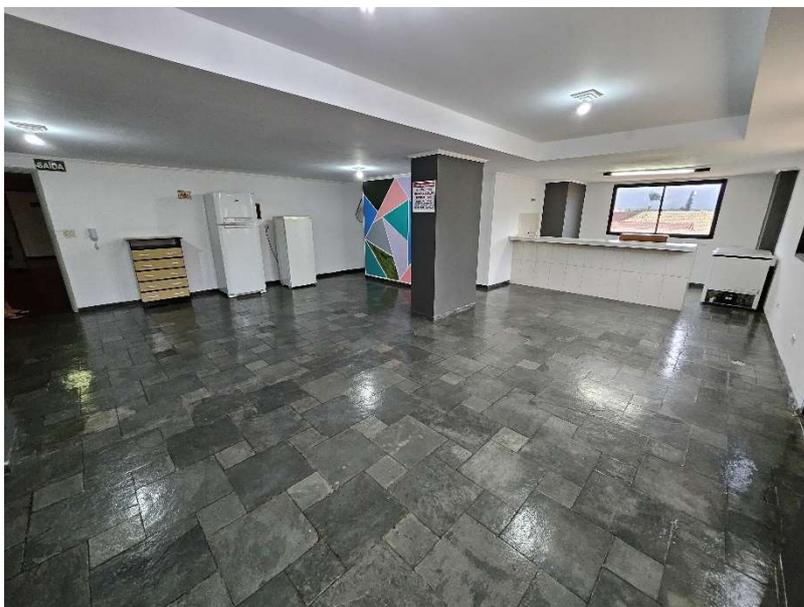
perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



**Foto 35** – Vista do sanitário masculino do salão de jogos do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



**Foto 36** – Vista do salão de festas do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



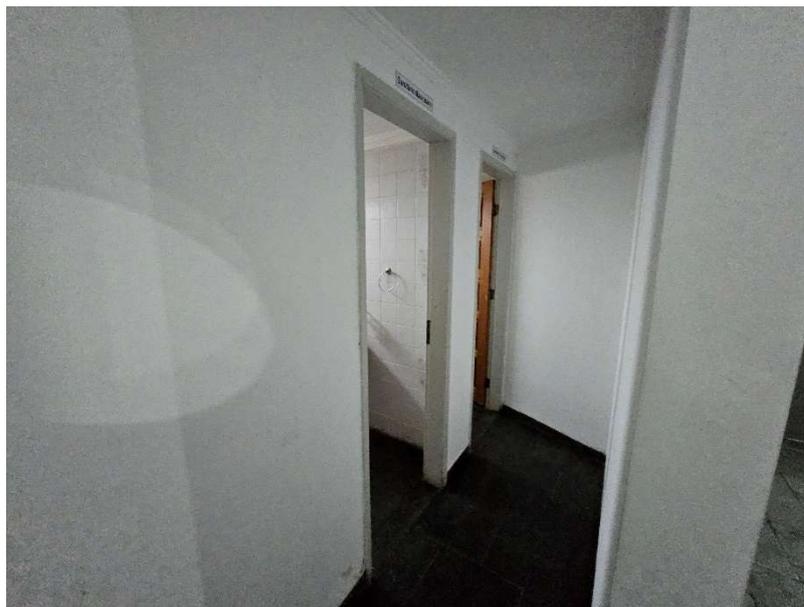
(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



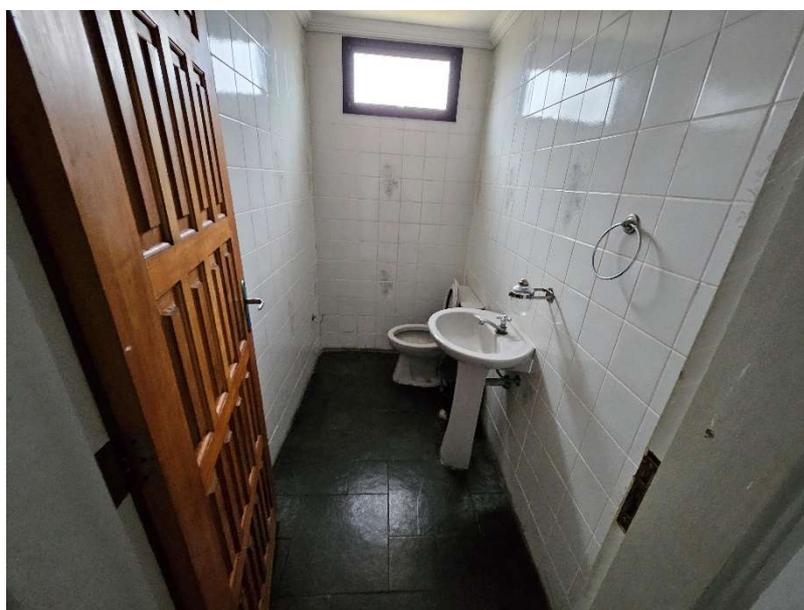
[perito.vanderleijacobjunior@gmail.com](mailto:perito.vanderleijacobjunior@gmail.com)



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP

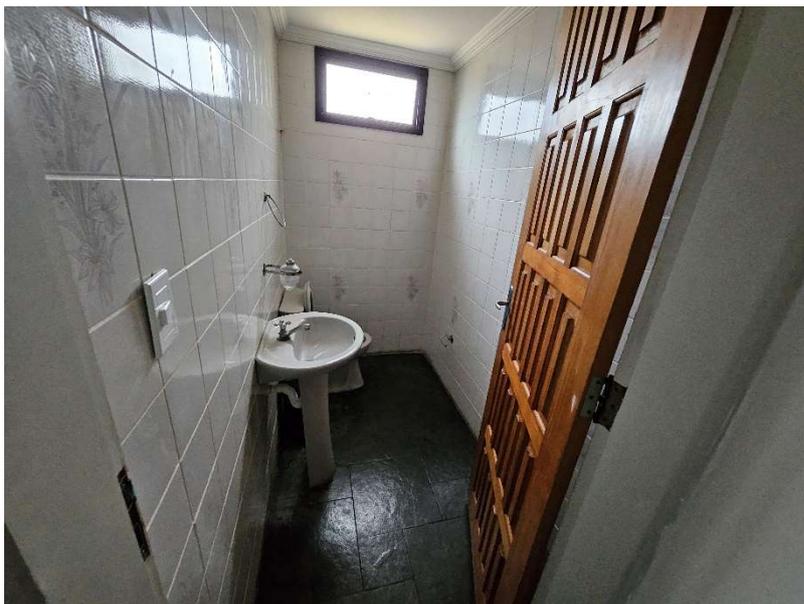


**Foto 37** – Vista do acesso aos sanitários do salão de festas do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



**Foto 38** – Vista do sanitário masculino do salão de festas do Condomínio Edifício Morada Del Sole.





**Foto 39** – Vista do sanitário feminino do salão de festas do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



**Foto 40** – Vista da área gourmet do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



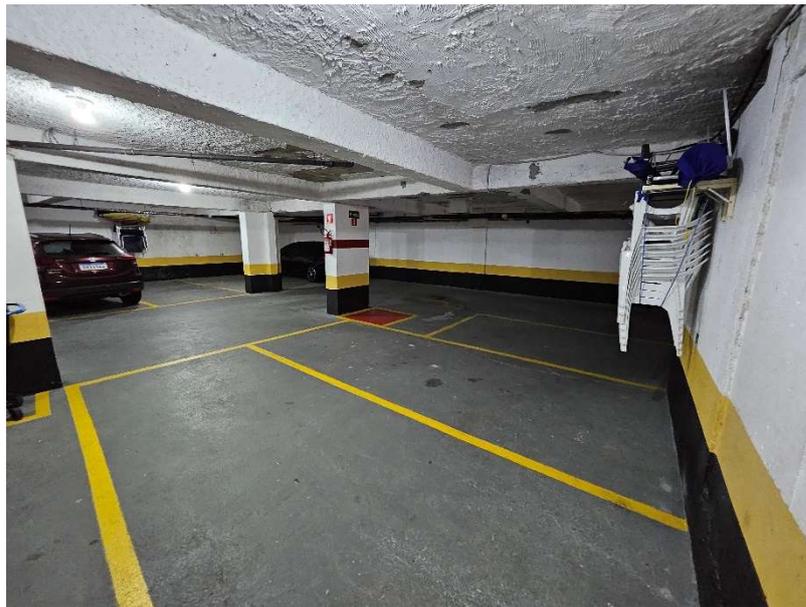
(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



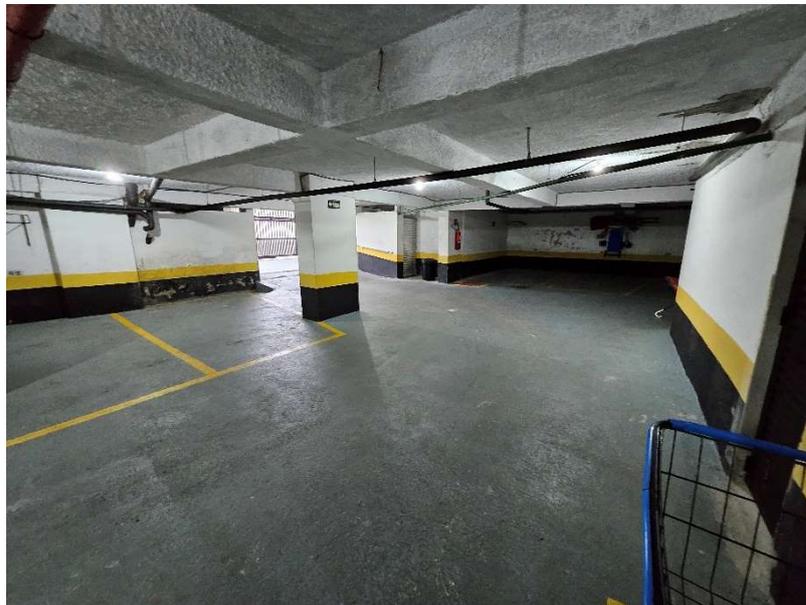
perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



KINBOR OFFICE — SALA 1607  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



**Foto 41** – Vista da garagem do pavimento térreo do Condomínio Edifício Morada Del Sole.



**Foto 42** – Vista da garagem do pavimento subsolo do Condomínio Edifício Morada Del Sole.







**ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS**



**1.1.3 - PADRÃO MÉDIO**

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

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

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

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



Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
	Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583







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 1.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:  $FOC = 0,2 + 0,5440 \times (1-0,2) = 0,6352$ .

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	




**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.





**Tabela A – Coeficiente K**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	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	0,9649	0,9097	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%	0,9682	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%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4554	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%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 20:18, sob o número WPGE24702178865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009457-86.2000.8.26.0477 e código AKmXSBY6.





## ELEMENTO DE PESQUISA 2

<b>IMÓVEL:</b>	Apartamento de 2 dormitórios à venda no mesmo edifício do avaliando		
<b>ENDEREÇO:</b>	Rua dos Cravos, nº 48, Balneário Flórida, Praia Grande/SP		
<b>OFERTANTE:</b>	Edmilson Severino dos Santos <b>CRECI:</b> 53.818-F	<b>Ref.:</b>	AP2819
<b>CONTATO:</b>	(13) 3594-9400 / (13) 9 8851-5099		
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	R\$ 390.000,00		
<b>ÁREA ÚTIL:</b>	79 m <sup>2</sup>		
<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b>	Edificação padrão médio, com elevador (1,0)		
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b>	Necessitando de reparos simples (1,0)		
<b>IDADE ESTIMADA:</b>	28 anos		

## IMAGENS:



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



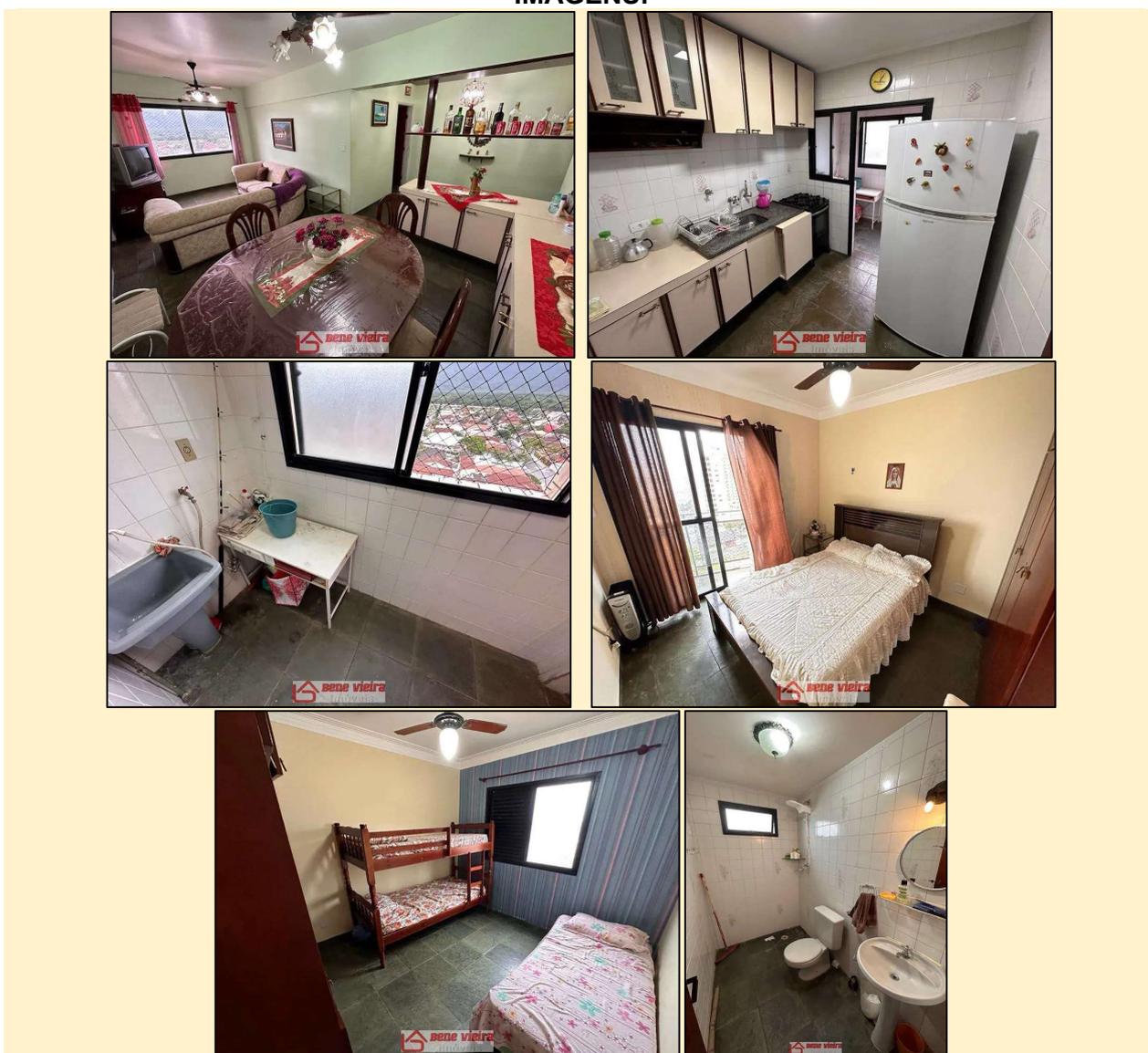
**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



**ELEMENTO DE PESQUISA 3**

<b>IMÓVEL:</b>	Apartamento de 2 dormitórios à venda no mesmo edifício do avaliando		
<b>ENDEREÇO:</b>	Rua dos Cravos, nº 48, Balneário Flórida, Praia Grande/SP		
<b>OFERTANTE:</b>	Bene Vieira Imóveis	<b>CRECI:</b> 48.208-F	<b>Ref.:</b> 2315
<b>CONTATO:</b>	(13) 3472-7988 / (13) 9 9603-7333		
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	R\$ 319.000,00		
<b>ÁREA ÚTIL:</b>	74 m2		
<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b>	Edificação padrão médio, com elevador (1,0)		
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b>	Necessitando de reparos simples (1,0)		
<b>IDADE ESTIMADA:</b>	28 anos		

**IMAGENS:**



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 20:18, sob o número WPGCE24702178365. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009457-86.2000.8.26.0477 e código AKmXSBY6.





### ELEMENTO DE PESQUISA 5

<b>IMÓVEL:</b>	Apartamento de 2 dormitórios à venda no mesmo edifício do avaliando		
<b>ENDEREÇO:</b>	Rua dos Cravos, nº 48, Balneário Flórida, Praia Grande/SP		
<b>OFERTANTE:</b>	Imobiliária WL CRECI: 42.984-J	<b>Ref.:</b>	AP0122
<b>CONTATO:</b>	(19) 9 9640-6360		
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	R\$ 339.000,00		
<b>ÁREA ÚTIL:</b>	74 m2		
<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b>	Edificação padrão médio, com elevador (1,0)		
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b>	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (0,92)		
<b>IDADE ESTIMADA:</b>	28 anos		

### IMAGENS:



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP



### ELEMENTO DE PESQUISA 6

<b>IMÓVEL:</b>	Apartamento de 3 dormitórios à venda na mesma rua do avaliando		
<b>ENDEREÇO:</b>	Rua dos Cravos, nº 22, Balneário Flórida, Praia Grande/SP		
<b>OFERTANTE:</b>	Alex Dantas Imóveis	<b>CRECI:</b>	38853-J Ref.: AP1139
<b>CONTATO:</b>	(11) 99433-3974		
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	R\$ 415.000,00		
<b>ÁREA ÚTIL:</b>	107,00 m2		
<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b>	Edificação padrão médio, com elevador (1,0)		
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b>	Necessitando de Reparos Simples (1,0)		
<b>IDADE ESTIMADA:</b>	28 anos		

### IMAGENS:



(13) 9 9726 1077  
(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



**KINBOR OFFICE — SALA 1607**  
Rua Luiz A. de Andrade Vieira, nº 216  
Boqueirão - Praia Grande/SP







**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

















