



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

1 de 50

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS/SP.



Processo nº 0014751-23.2021.8.26.0562

Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

Vanderlei Jacob Júnior, serviços técnicos de engenharia, TJSP 66.149, Crea: 0744280, CNPJ: 03.471.399/0001-87; representada pelo perito judicial nomeado, Vanderlei Jacob Junior, TJSP 328, engenheiro civil, Crea: 060.504.586/5, nos Autos de Ação de **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 9º Ofício, em que **Sulamita Scharfstein Donolo** move em face de **Edson Evaristo de Sá e Alessandra de Freitas Dedecca**; 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 50 (cinquenta) folhas do seguinte **LAUDO PERICIAL**:

Santos/SP, 24 de março de 2025.

Vanderlei Jacob Júnior / SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA / CNPJ: 03.471.399/0001-87 / CREA: 0744280 / TJSP: 66.149

DECLARO NOS TERMOS DA LEI, QUE O REPRESENTANTE DECLARADO É O RESPONSÁVEL PELA REPRESENTAÇÃO DA EMPRESA (RESOLUÇÃO CNJ 393/2021, ART. 2º, § 1º). / DATA DE EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE 08/04/2024, CERTIDÃO DE REGULARIDADE JUNTO AO ÓRGÃO DE CLASSE EXPEDIDA / RESOLUÇÃO CNJ 393/2021 [CERTRESPTECPESJUR 3316934-2024 8DC57B2306075E7](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do)

Vanderlei Jacob Júnior / CPF:084.837.278-62 / RG: 12.364.187-1 / CREA: 060.504.586-5 / TJSP 328

PERITO JUDICIAL / ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE / CORRETOR DE IMÓVEIS / MBA SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO "NÍVEL AA" PELO IBAPE NACIONAL / AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018 ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA / ESPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA RESPONSÁVEL TÉCNICO E PROFESSOR DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA "VANDERLEI JACOB" – PRAIA GRANDE/SP PROFESSOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA "VANDERLEI JACOB" – CREA: 0744280

LAUDO PERICIAL



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo 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 o objeto avaliando em questão de **730.000,00 (Setecentos e Trinta Mil Reais)** para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, valor referente ao mês de março de 2.025.

Mínimo (R\$): 620.500,00 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 730.000,00 (média)

Máximo (R\$): 839.500,00 (+ 15%)



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

3 de 50

Sumário

1.	OBJETIVO:	4
2.	ANAMNESE:	4
3.	DADOS DA VISTORIA:	4
4.	LOCALIZAÇÃO:	5
5.	VISTA AÉREA:	6
6.	OBJETO EM QUESTÃO:	7
7.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	8
8.	METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:	26
8.1.	Fator Oferta:	26
8.2.	Fator Padrão Construtivo:	27
8.3.	Fator Localização:	28
8.4.	Fator Obsolescência e Conservação:	28
9.	ELEMENTOS DE PESQUISA:	32
10.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:	39
11.	CONCLUSÕES DO PERITO:	43
12.	QUESITOS:	43
13.	ENCERRAMENTO:	44
14.	ANEXOS:	45
14.1.	Anexo 1 – Gráfico de Dispersão:	45
14.2.	Anexo 2 – Anotação de Responsabilidade Técnica:	45
	Anexo 1 – Gráfico de Dispersão	46
	Anexo 2 – Anotação de Responsabilidade Técnica	48



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

4 de 50

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 Santos/SP.

2. ANAMNESE:

Em 15 de outubro de 2.021, a Sra. Sulamita Scharfstein Donnolo, requerente, através de seu representante legal, requer Ação de Cumprimento de Sentença em face de Alessandra de Freitas Dedecca e Edson Evaristo de Sá, requeridos - Fls. 1 a 5 dos Autos.

Em 20 de abril de 2.022, é deferida a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 6.883 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP - Fls. 129 dos Autos.

Em 07 de dezembro de 2.023, o Engº Vanderlei Jacob Júnior é nomeado perito judicial para avaliar o bem penhorado - Fls. 539 e 540 dos Autos.

Em 12 de novembro de 2.024, o Engº Vanderlei Jacob Júnior recebe a comunicação do cartório para dar início aos trabalhos periciais – Fls. 623 dos Autos.

Em 16 de janeiro de 2.025, o Engº Vanderlei Jacob Júnior agenda a data da vistoria judicial – Fls. 639 e 640 dos Autos.

Em 04 de fevereiro de 2.025 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 04 de fevereiro de 2.025, às 14h00min.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

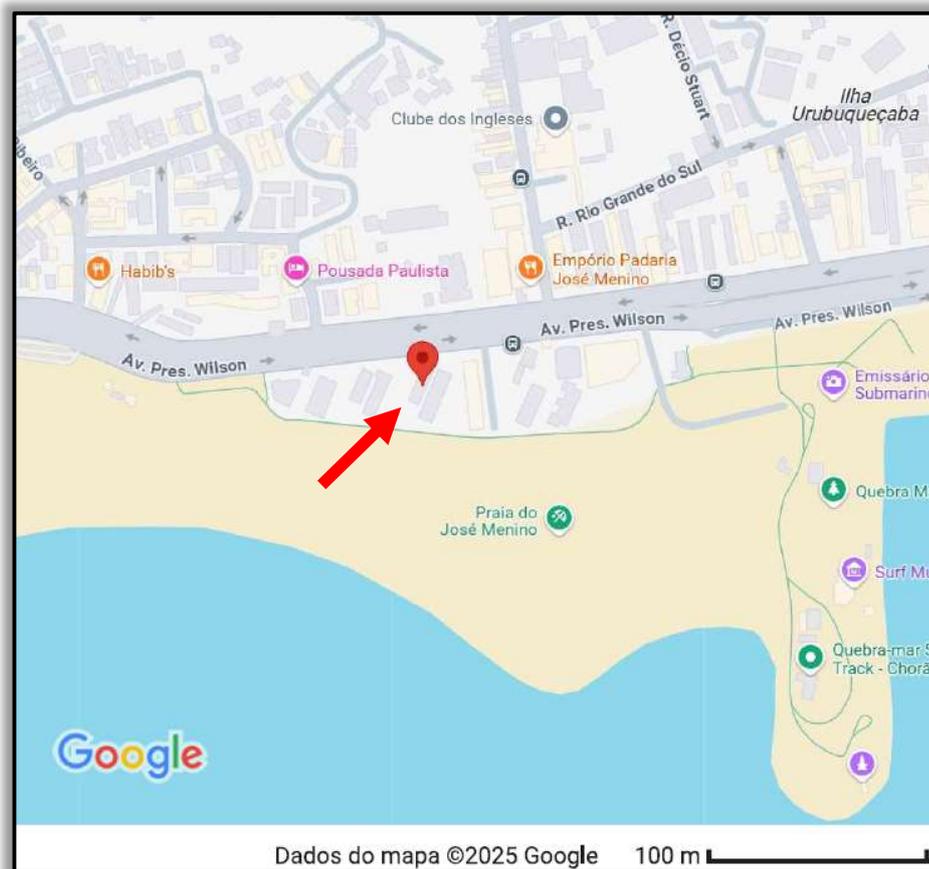
TJSP: 66.149

5 de 50

Não havia ninguém no imóvel avaliando no momento da vistoria e, portanto, não foi possível acessá-lo. Conforme item 8.4 da Norma Técnica de Avaliação do IBAPE/SP, foi realizada vistoria em outra unidade privativa similar, localizada na mesma prumada do objeto em questão, e nas áreas externas do condomínio para compreender a tipologia construtiva do imóvel e proceder com os trabalhos avaliatórios. Nesse caso, foi vistoriada a unidade privativa nº 33 com o acompanhamento do Sr. Lucivânio da Cruz Nascimento, RG: 13743388, telefone: 13 98166-4162, zelador do condomínio.

4. LOCALIZAÇÃO:

Escala gráfica



Apartamento nº 53 – Edifício Caravelle
Av. Presidente Wilson, nº 2.105
Bairro José Menino, Santos/SP
CEP: 11.065-201



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
 Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTS25701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnfr4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

5. VISTA AÉREA:

Sem escala



Apartamento nº 53 – Edifício Caravelle
Av. Presidente Wilson, nº 2.105
Bairro José Menino, Santos/SP
CEP: 11.065-201

 (13) 9 9726 1077
 (13) 3592 3087

 perito.vanderleijacobjunior@gmail.com

 **ED. SÃO VITÓRIO**
 Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
 Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

7 de 50

6. OBJETO EM QUESTÃO:

Objeto da matrícula nº 6.883 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, o apartamento avaliando está localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Caravelle, sendo composto por sala com dois ambientes, cozinha, área de serviço, dependência de serviço, W.C. de serviço, 1 banheiro social, 2 dormitórios e 1 suíte. Através de entrevista com o zelador, foi informado que a unidade em questão passou por reforma substancial no período de 5 anos, portanto, o estado de conservação (segundo o IBAPE/SP) está classificado como “Entre regular e necessitando de reparos simples”.

Trata-se de um apartamento “padrão médio com elevador”, com idade aproximada de 59 (cinquenta e nove) anos. Possui área total de 136,00 m². A edificação dispõe, no pavimento térreo, de uma garagem com vagas coletivas, garantindo direito a duas vagas para a unidade em questão. A quantidade total de vagas mostra-se insuficiente para suprir a demanda das unidades habitacionais do edifício.

O Edifício Caravelle é composto por um único bloco e foi erigido em estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria, revestida por pastilhas cerâmicas na fachada e coberto por telhas de fibrocimento. Contém 19 (dezenove) pavimentos, sendo: pavimento térreo + 17 (dezesete) pavimentos tipo + pavimento de cobertura. O acesso entre os pavimentos é realizado por meio de escadaria, 2 elevadores sociais e 1 elevador de serviço. As unidades privativas possuem hall social e hall de serviço e o edifício não conta com área de lazer.

O terreno onde o imóvel está implantado é urbano, seco, possui formato poligonal e possui características de topografia plana, cuja fração ideal do apartamento sobre o terreno e demais coisas de uso comum é equivalente a 1,79372% do todo.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

8 de 50

O imóvel avaliando está localizado no bairro Gonzaga, inserido na Zona da Orla – ZO, área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados. A região possui pronto socorro, escolas, comércios e transporte público numa distância máxima de 5,0 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.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1 - Vista da testada do Edifício Caravelle, onde está localizado o imóvel avaliando.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149



Foto 2 - Vista da fachada frontal do Edifício Caravelle.

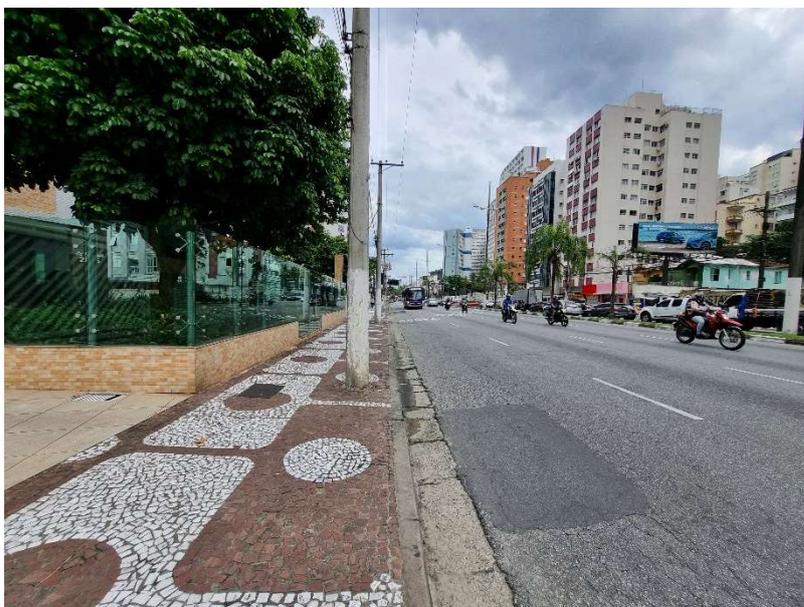


Foto 3 - Vista da Av. Presidente Wilson pela direita de quem de frente está para o Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149



Foto 4 - Vista da Av. Presidente Wilson pela esquerda de quem de frente está para o Edifício Caravelle.



Foto 5 - Vista do acesso ao interior do Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST5701209390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

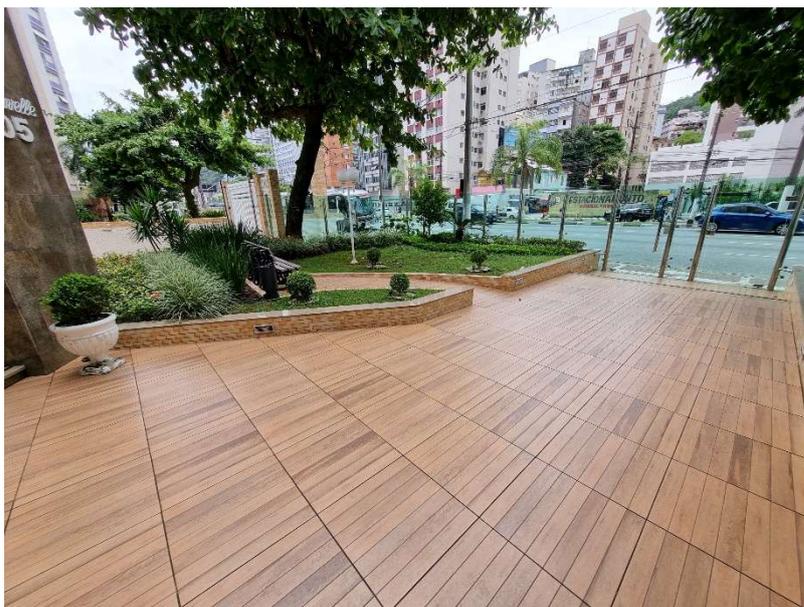


Foto 6 - Vista do recuo frontal do Edifício Caravelle.



Foto 7 - Vista do saguão de entrada do Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST5701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Foto 8 - Vista de um dos elevadores sociais do Edifício Caravelle.



Foto 9 - Vista do elevador de serviço do Edifício Caravelle.





Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149



Foto 10 – Vista do acesso pelo hall social da unidade privativa 53 do Edifício Caravelle, apartamento avaliando o qual não foi possível adentrar.



Foto 11 - Vista do acesso pelo hall de serviço da unidade privativa 53 do Edifício Caravelle, apartamento avaliando o qual não foi possível adentrar.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST5701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.

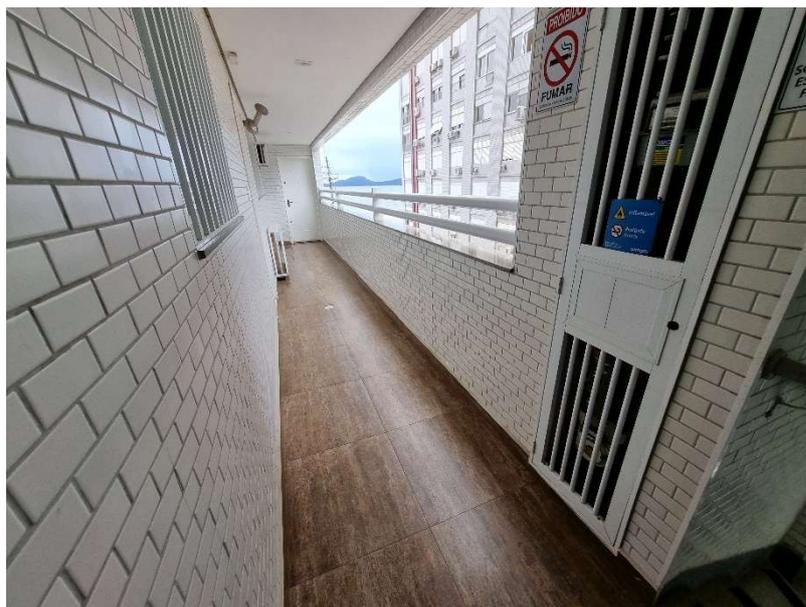


Foto 12 – Vista do corredor de circulação de serviço do 5º andar do Edifício Caravelle.

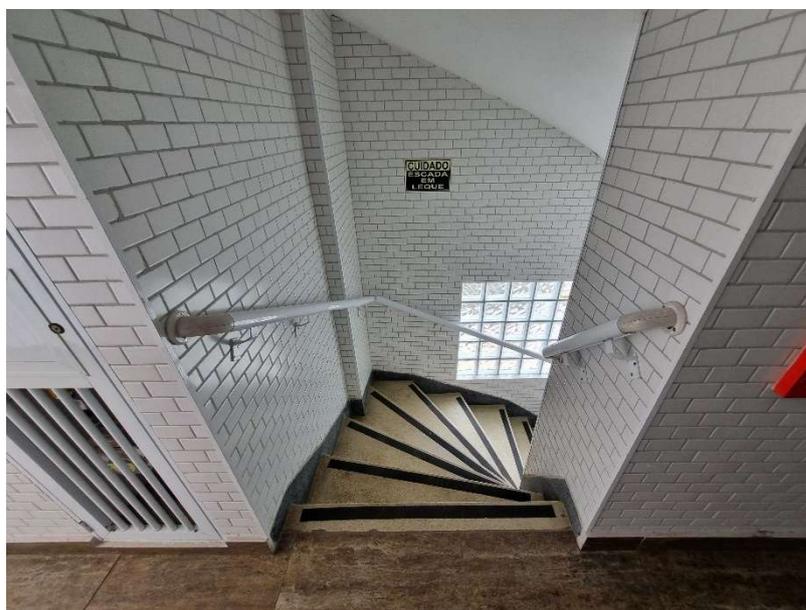


Foto 13 - Vista da escadaria de acesso entre pavimentos do Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

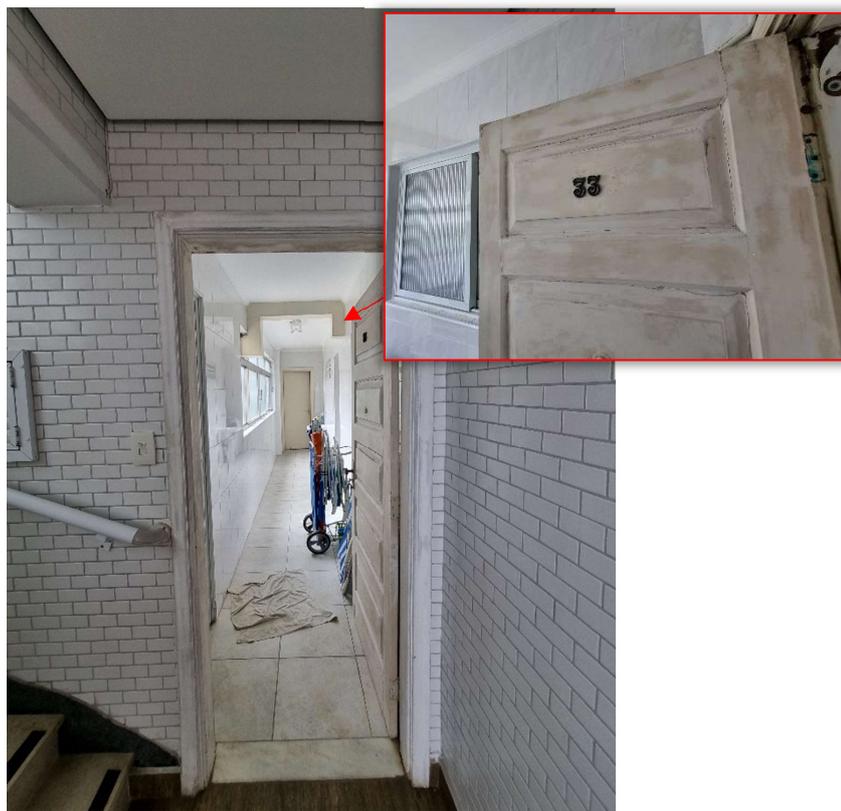


Foto 14 - Vista do acesso de serviço da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando.



Foto 15 – Vista da área de serviço da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias da porta em madeira e janela em alumínio.





Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

16 de 50



Foto 16 - Vista do banheiro de serviço da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias em alumínio.

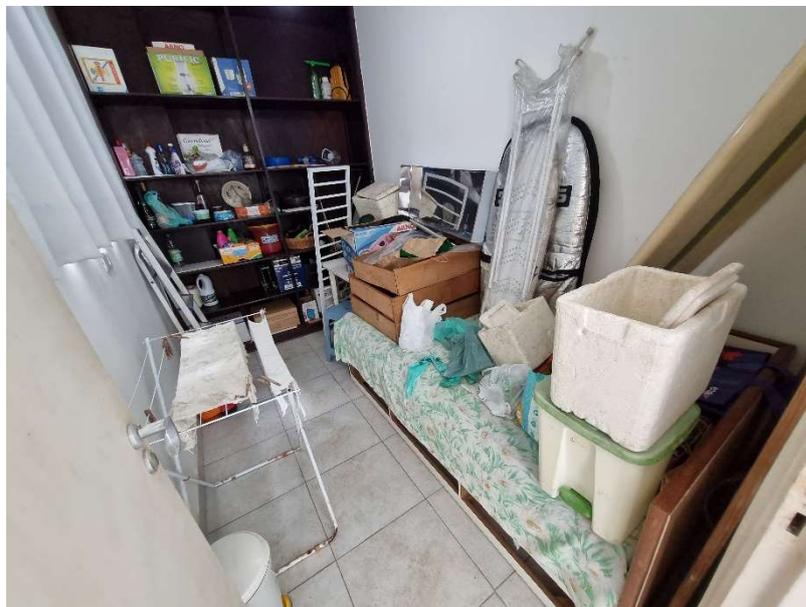


Foto 17 - Vista da dependência de serviço da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em pintura látex sobre massa corrida; esquadrias da porta em madeira e da janela em alumínio.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

17 de 50



Foto 18 - Vista da cozinha da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias das portas em madeira e alumínio, da janela em alumínio.



Foto 19 - Vista da sala para dois ambientes da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias da porta em madeira e da janela em alumínio.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

18 de 50



Foto 20 - Vista do corredor de circulação interna da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando.

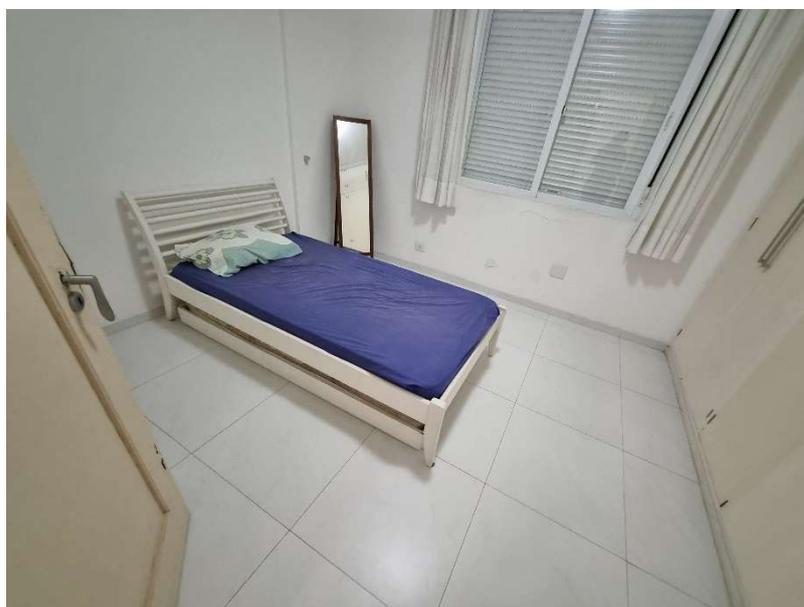


Foto 21 - Vista do dormitório I da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias da porta em madeira e da janela em alumínio.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

19 de 50



Foto 22 - Vista do dormitório II da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias da porta em madeira e da janela em alumínio.



Foto 23 - Vista da suíte da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias da porta em madeira e da janela em alumínio.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

20 de 50



Foto 24 - Vista do banheiro da suíte da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias da porta em madeira e da janela em alumínio.



Foto 25 - Vista do banheiro social da unidade privativa 33, unidade similar ao apartamento avaliando, apresentando as seguintes características construtivas: piso e paredes em revestimento cerâmico e teto em pintura látex sobre massa corrida com molduras de gesso; esquadrias da porta em madeira e da janela em alumínio.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149



Foto 26 – Vista da fachada lateral direita do Edifício Caravelle.

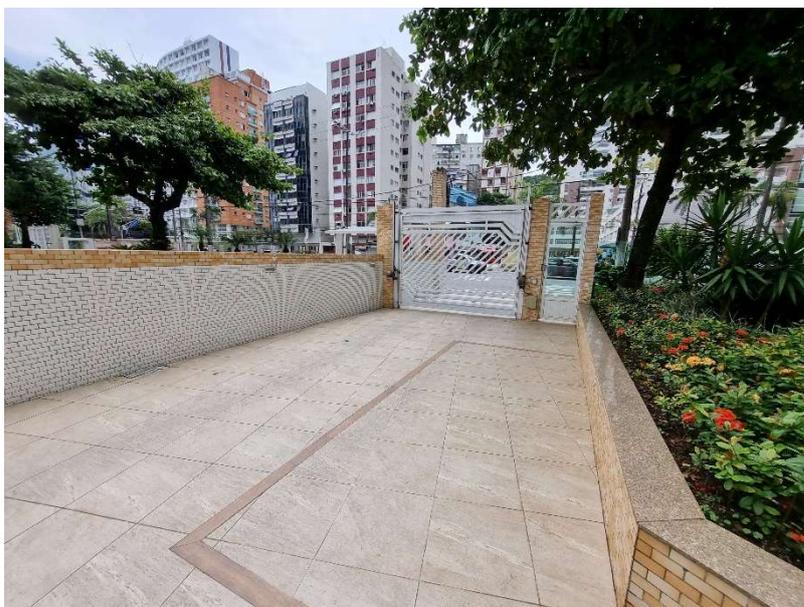


Foto 27 - Vista da entrada de veículos pelo recuo lateral direito do Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST5701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149



Foto 28 – Vista do recuo lateral direito do Edifício Caravelle.

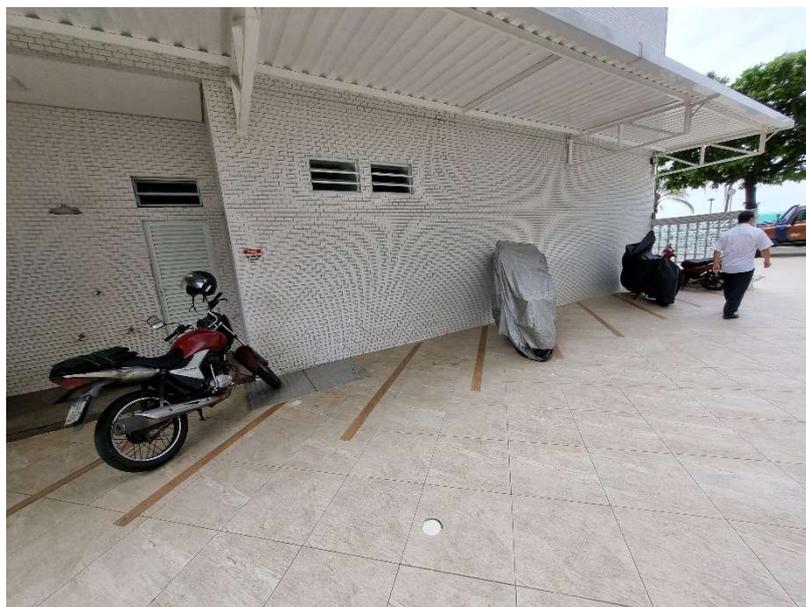


Foto 29 – Vista das vagas de motocicleta do Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTS25701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149



Foto 30 – Vista do acesso à praia pelos fundos do Edifício Caravelle.

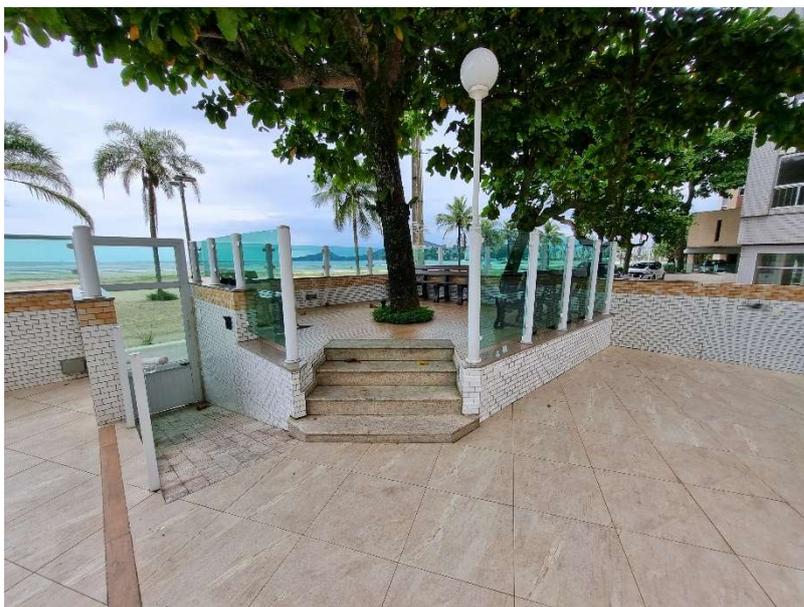


Foto 31 – Vista da área de descanso nos fundos do Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149



Foto 32 – Vista da garagem localizada no recuo dos fundos do Edifício Caravelle.



Foto 33 – Vista da fachada dos fundos do Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

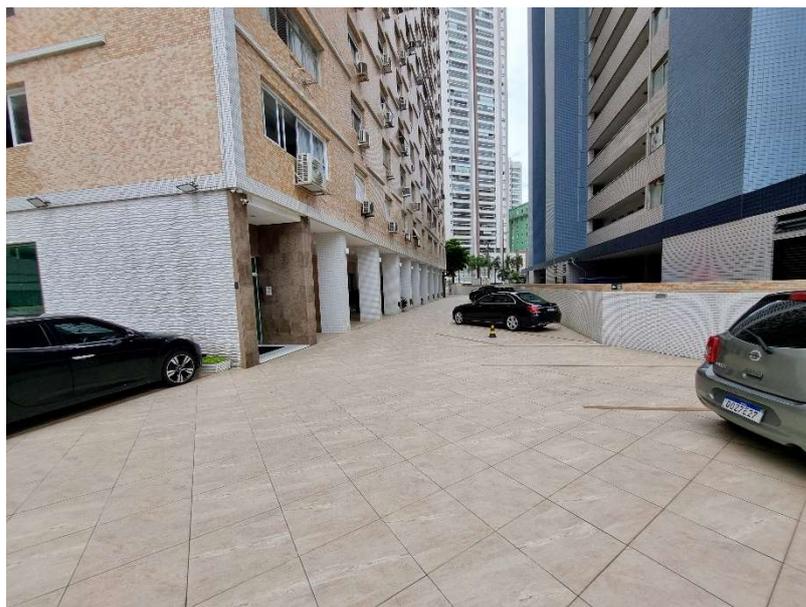


Foto 34 – Vista do recuo lateral esquerdo do Edifício Caravelle.



Foto 35 – Vista da fachada lateral esquerda do Edifício Caravelle.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

26 de 50



Foto 36 – Vista da saída de veículos pelo recuo lateral esquerdo do Edifício Caravelle.

8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:

O imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, balizando-se no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011, com tratamento dos dados por fatores, conforme o item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Esta metodologia consiste na coleta e comparação de ofertas contemporâneas de imóveis com características semelhantes ao avaliando e no entorno do mesmo; 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:

8.1. Fator Oferta:

Fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Será aplicado um deságio de 10% aos elementos de pesquisa, conforme item 10.1 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



8.2. Fator Padrão Construtivo:

O padrão construtivo foi classificado de acordo com o IUP - Índice de Unidades Padronizadas - fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo analisadas todas as características necessárias para classificação, sendo: "Apartamento padrão médio – com elevador".

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	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYc.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

28 de 50

8.3. 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.

Quando aplicado o fator localização, são utilizados os índices fiscais obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, conforme item 10.2 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

8.4. Fator Obsolescência e Conservação:

Adotando o item 10.4.a da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Valor residual correspondente ao padrão (TABELA 1)

K = Coeficiente de Ross/Heideck (TABELA 2)

No presente caso, imóvel residencial, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20% (conforme TABELA 1).

O imóvel possui a idade estimada de 59 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 98,33%.

Conforme constatado na vistoria, o apartamento apresenta estado de conservação classe D – Entre regular e necessitando de reparos simples” (QUADRO 1).



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



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 1.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de: $FOC = 0,2 + 0,023 \times (1-0,2) = 0,2184$.

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%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – 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.





Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke

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	0,6458	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	0,6841	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	0,3474	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXn4eYc.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

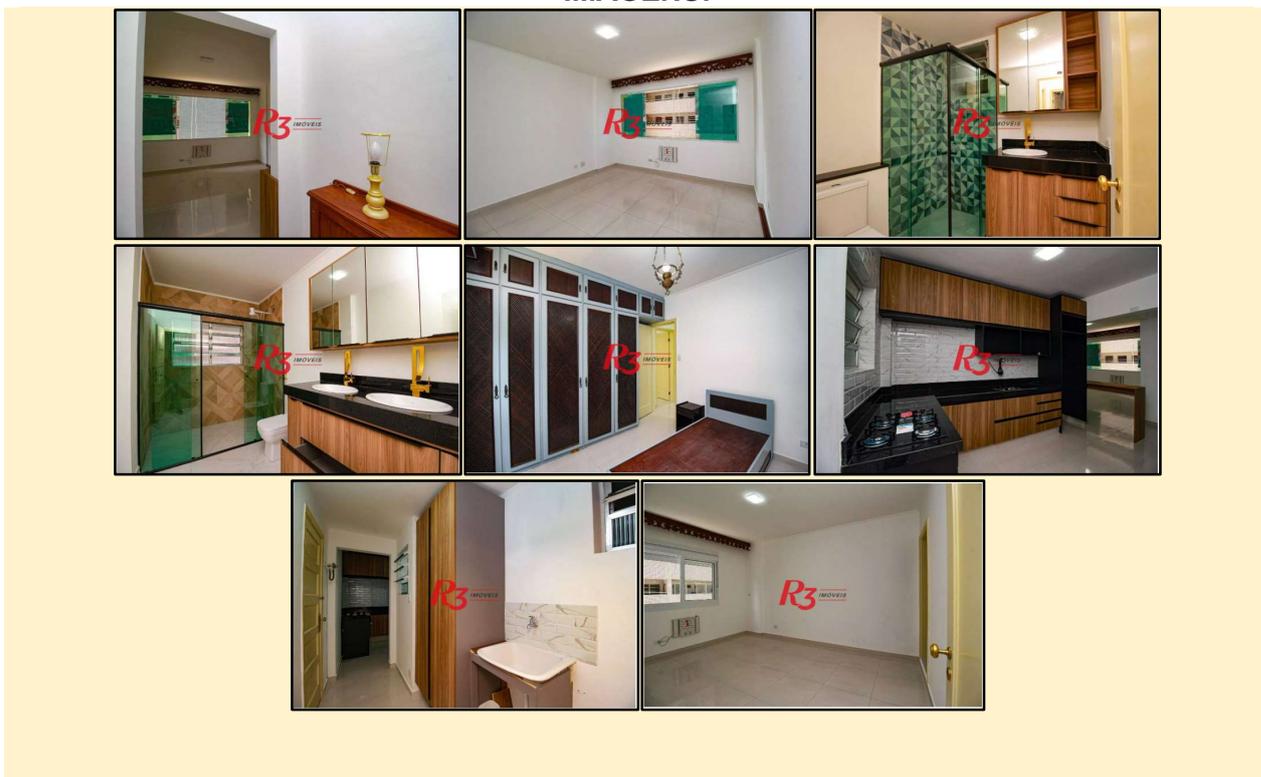
CREA: 0744280

TJSP: 66.149

9. ELEMENTOS DE PESQUISA:

ELEMENTO DE PESQUISA 1	
IMÓVEL:	Apartamento de 2 dormitórios à venda no mesmo condomínio do avaliando
ENDEREÇO:	Av. Presidente Wilson, nº 2.105, José Menino, Santos/SP
OFERTANTE:	R3 Real Estate CRECI:038616-J Ref.: AP9956
CONTATO:	(13) 3233-1410
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 690.000,00
ÁREA TOTAL:	110 m ²
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE ESTIMADA:	59 anos

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTS25701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYc.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

ELEMENTO DE PESQUISA 2

IMÓVEL:	Apartamento de 3 dormitórios à venda no mesmo condomínio do avaliando		
ENDEREÇO:	Av. Presidente Wilson, nº 2.105, José Menino, Santos/SP		
OFERTANTE:	Invista Inteligência Imobiliária CRECI: 26741-J	Ref.:	32197
CONTATO:	(13) 3040-5050 / (13) 9 8148-3600		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 700.000,00		
ÁREA TOTAL:	136 m²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTS25701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYc.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

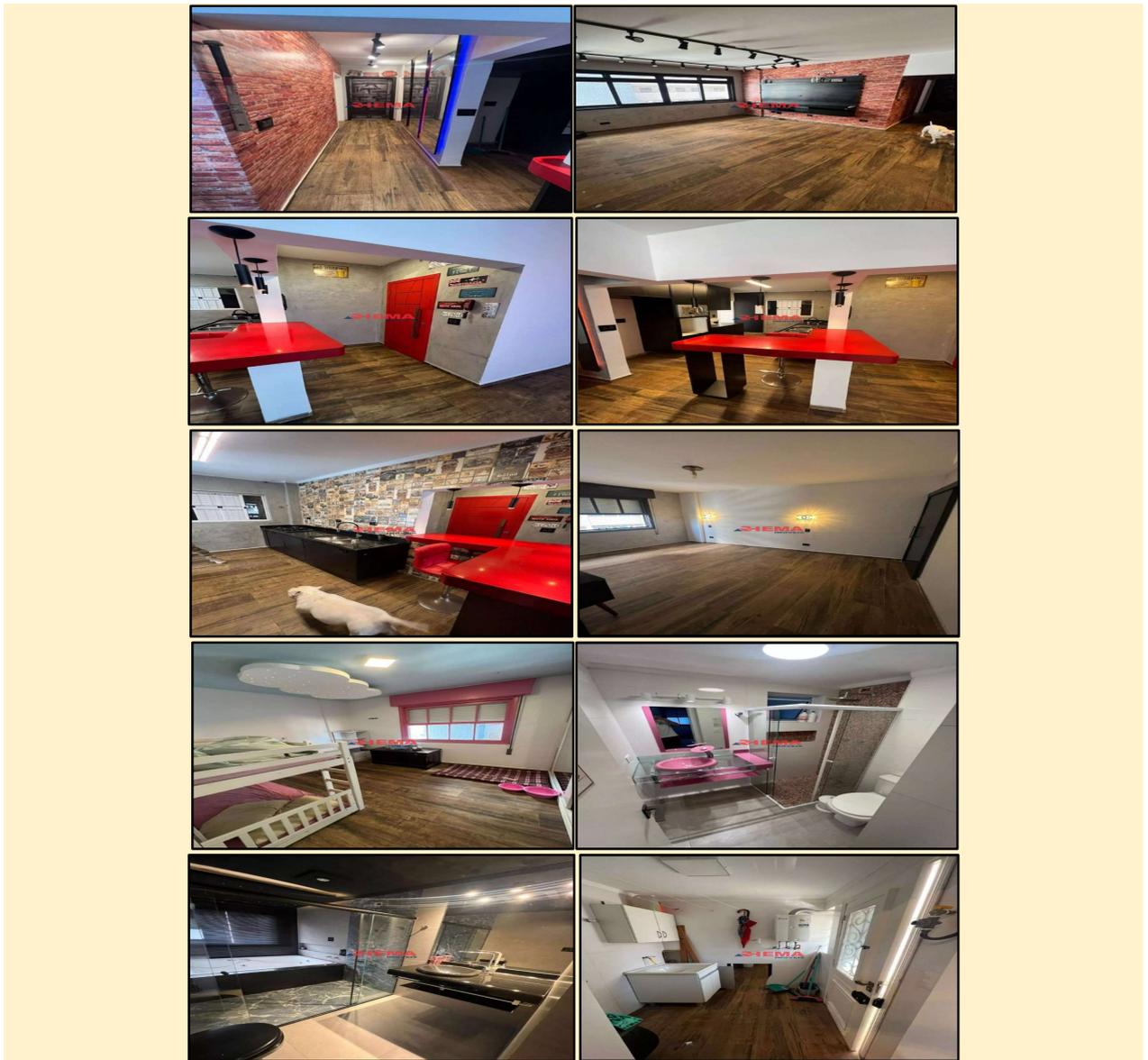
CREA: 0744280

TJSP: 66.149

ELEMENTO DE PESQUISA 3

IMÓVEL:	Apartamento de 2 dormitórios à venda no mesmo condomínio do avaliando		
ENDEREÇO:	Av. Presidente Wilson, nº 2.105, José Menino, Santos/SP		
OFERTANTE:	Rhema Imóveis	CRECI: 025087-J	Ref.: AP4798
CONTATO:	(13) 3227-0909 / (13) 99158-8225		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 636.000,00		
ÁREA TOTAL:	110 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYc.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

35 de 50

ELEMENTO DE PESQUISA 4

IMÓVEL:	Apartamento de 3 dormitórios à venda no mesmo condomínio do avaliando		
ENDEREÇO:	Av. Presidente Wilson, nº 2.105, José Menino, Santos/SP		
OFERTANTE:	Invista Inteligência Imobiliária	Ref.:	8919
	CRECI: 26741-J		
CONTATO:	(13) 3040-5050 / (13) 9 8148-3600		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 640.000,00		
ÁREA TOTAL:	110 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGENS:

(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

36 de 50

ELEMENTO DE PESQUISA 5

IMÓVEL:	Apartamento de 3 dormitórios à venda no mesmo condomínio do avaliando		
ENDEREÇO:	Av. Presidente Wilson, nº 2.105, José Menino, Santos/SP		
OFERTANTE:	AB Imóveis	CRECI: 17156-J	Ref.: 2665
CONTATO:	(13) 3284-9393		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.350.000,00		
ÁREA TOTAL:	200 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Entre regular e necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGENS:

(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

ELEMENTO DE PESQUISA 6

IMÓVEL:	Apartamento de 3 dormitórios à venda na mesma rua do avaliando		
ENDEREÇO:	Av. Presidente Wilson, nº 2.197, José Menino, Santos/SP		
OFERTANTE:	Fabiana Ribau – Lopes Imóveis	Ref.:	914086
	CRECI: 247003-F		
CONTATO:	(11) 3067-0064		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 800.000,00		
ÁREA TOTAL:	160 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Entre regular e necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYc.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

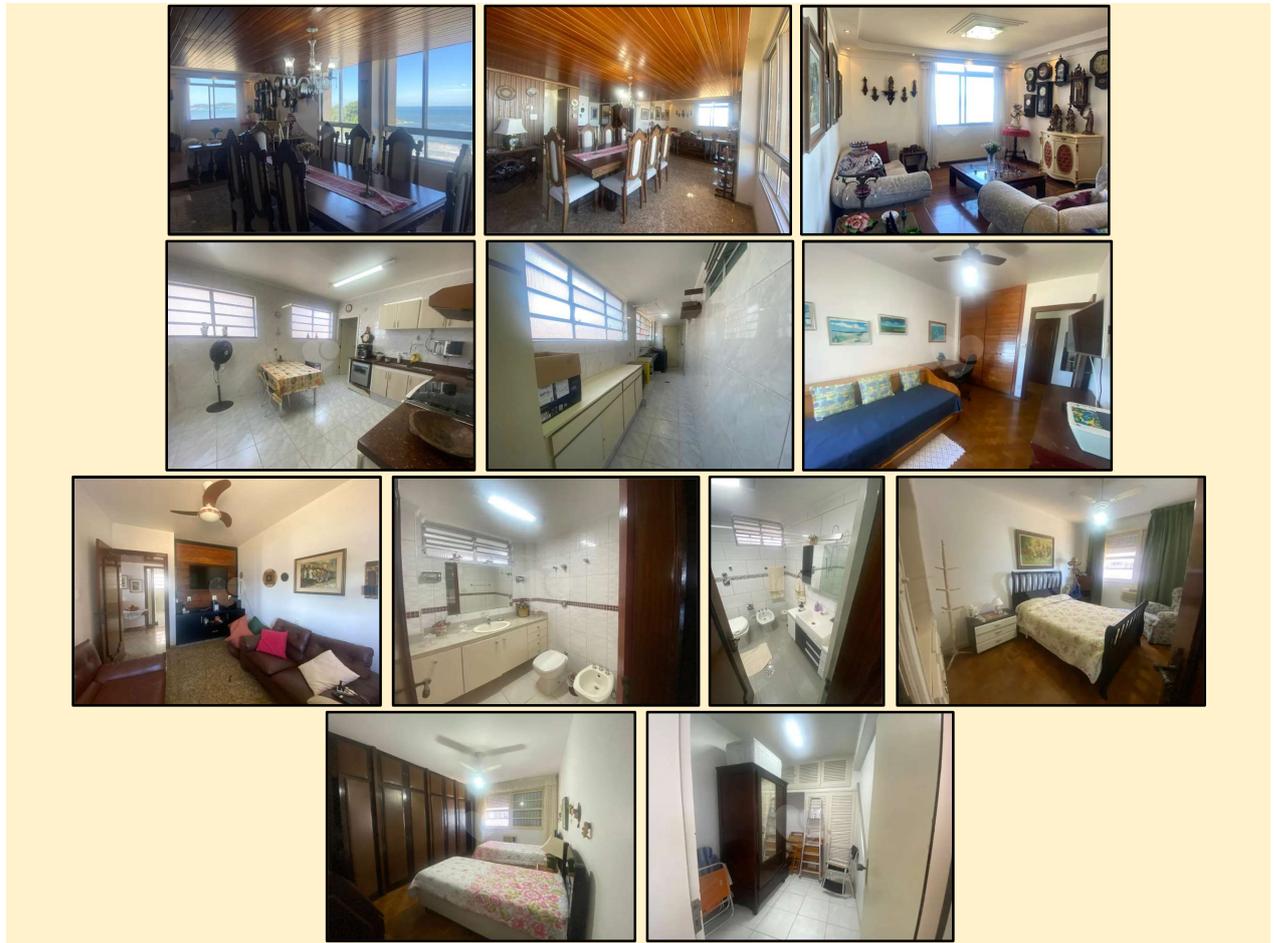
CREA: 0744280

TJSP: 66.149

ELEMENTO DE PESQUISA 7

IMÓVEL:	Apartamento de 4 dormitórios à venda na mesma rua do avaliando		
ENDEREÇO:	Av. Presidente Wilson, nº 2.159, José Menino, Santos/SP		
OFERTANTE:	Lopes Imóveis	CRECI: 024073-J	Ref.: 908455
CONTATO:	(11) 3067-0064		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.290.000,00		
ÁREA TOTAL:	190 m ²		
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Edificação padrão médio, com elevador		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	59 anos		

IMAGENS:



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTS25701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYc.



10. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (Fk - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m 2)	V.Unt.(R\$/m 2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m 2)
1	690.000,00	110,00	6.272,73	0,90	1,00	1,00	1,00	5.645,45
2	700.000,00	136,00	5.147,06	0,90	1,00	1,00	1,01	4.678,68
3	636.000,00	110,00	5.781,82	0,90	1,00	1,00	1,00	5.203,64
4	640.000,00	110,00	5.818,18	0,90	1,00	1,00	1,01	5.288,73
5	1.350.000,00	200,00	6.750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	6.075,00
6	800.000,00	160,00	5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	4.500,00
7	1.290.000,00	190,00	6.789,47	0,90	1,00	1,00	1,01	6.171,63

F1: Oferta

F2: Padrão

F3: Localização

F4: Conservação

10.1. Tratamento Matemático Estatístico:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.500,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	6.171,63
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	37.563,13
Amplitude total (R\$/m2):	1.671,63
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	417,91
Média aritmética (R\$/m2):	5.366,16
Mediana (R\$/m2):	5.288,73
Desvio médio (R\$/m2):	512,458130
Desvio padrão (R\$/m2):	643,495734
Variância (R\$/m2) ^ 2:	414.086,760275

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTST525701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYc.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

40 de 50

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.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTS25701209390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

41 de 50

$$g) \text{ Desvio Médio} = (|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

10.2. Saneamento das Amostras (“Critério de Chauvenet”)

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3460

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2517

CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

42 de 50

10.3. Distribuição Amostral:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

$$\text{Coeficiente de Variação (\%)} = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média}) \times 100$$

$$\text{CV} = \text{Coeficiente de Variação (\%)} = 11,99$$

10.4. Intervalo de Confiança:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,5}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,5}$$

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2\text{)} = 5.015,93$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2\text{)} = 5.366,16$$

$$\text{Ls} = \text{Limite superior unitário (R\$/m}^2\text{)} = 5.716,40$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 6,53$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 6,53$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

10.5. Campo de Arbítrio:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2\text{)} = 4.561,24$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2\text{)} = 5.366,16$$

$$\text{LAs} = \text{Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2\text{)} = 6.171,09$$





Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

43 de 50

10.6. Resultado:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 136,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 5.366,16

VALOR TOTAL (R\$) = 729.797,76

11. CONCLUSÕES DO PERITO:

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 729.797,76 (Setecentos e vinte e nove mil, setecentos e noventa e sete reais e setenta e seis centavos) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação em números redondos foi fixado em **R\$ 730.000,00 (Setecentos e Trinta Mil Reais)**; valor referente ao mês de março de 2.025.

12. QUESITOS:

Não foram apresentados quesitos pelo M.M Juiz nem pelas partes.



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52

Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

44 de 50

13. ENCERRAMENTO:

Foram 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 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

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 NIVEL AA em Avaliações expedido 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.

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: CNPJ: 03.471.399/0001-87; Vanderlei Jacob Junior Construtora; representada por Vanderlei Jacob Junior, CPF:084.837.278-62, RG: 12.364.187-1, CREA: 0744280, data de expedição da certidão de regularidade 08/04/2024, Currículo, [Portfólio Grupo Jacob](#), certidão de regularidade junto ao órgão de classe expedida, no máximo, há 30 dias, Resolução CNJ 393/2021 [CERTRESPTECPRESSJUR 3316934-2024 8DC57B2306075E7](#) DECLARO NOS TERMOS DA LEI, QUE O REPRESENTANTE DECLARADO É O RESPONSÁVEL PELA REPRESENTAÇÃO DA EMPRESA (RESOLUÇÃO CNJ 393/2021, ART. 2º, § 1º).



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

45 de 50

Santos/SP, 24 de março de 2025.

Vanderlei Jacob Júnior / SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA / CNPJ: 03.471.399/0001-87 / CREA: 0744280 / TJSP: 66.149

DECLARO NOS TERMOS DA LEI, QUE O REPRESENTANTE DECLARADO É O RESPONSÁVEL PELA REPRESENTAÇÃO DA EMPRESA (RESOLUÇÃO CNJ 393/2021, ART. 2º, § 1º). / DATA DE EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE 08/04/2024, CERTIDÃO DE REGULARIDADE JUNTO AO ÓRGÃO DE CLASSE EXPEDIDA / RESOLUÇÃO CNJ 393/2021 [CERTRESPTECPEJJUR 3316934-2024 8DC57B2306075E7](https://certresptecpejjur.3316934-2024.8DC57B2306075E7)

Vanderlei Jacob Júnior / CPF:084.837.278-62 / RG: 12.364.187-1 / CREA: 060.504.586-5 / TJSP 328

PERITO JUDICIAL / ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DA QUALIDADE / CORRETOR DE IMÓVEIS / MBA SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO "NÍVEL AA" PELO IBAPE NACIONAL / AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018 ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA / ESPECIALISTA EM GRAFOSCOPIA RESPONSÁVEL TÉCNICO E PROFESSOR DA ESCOLA DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA "VANDERLEI JACOB" – PRAIA GRANDE/SP

14. ANEXOS:

14.1. Anexo 1 – Gráfico de Dispersão:

14.2. Anexo 2 – Anotação de Responsabilidade Técnica:



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

Anexo 1 – Gráfico de Dispersão



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTS25701209390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



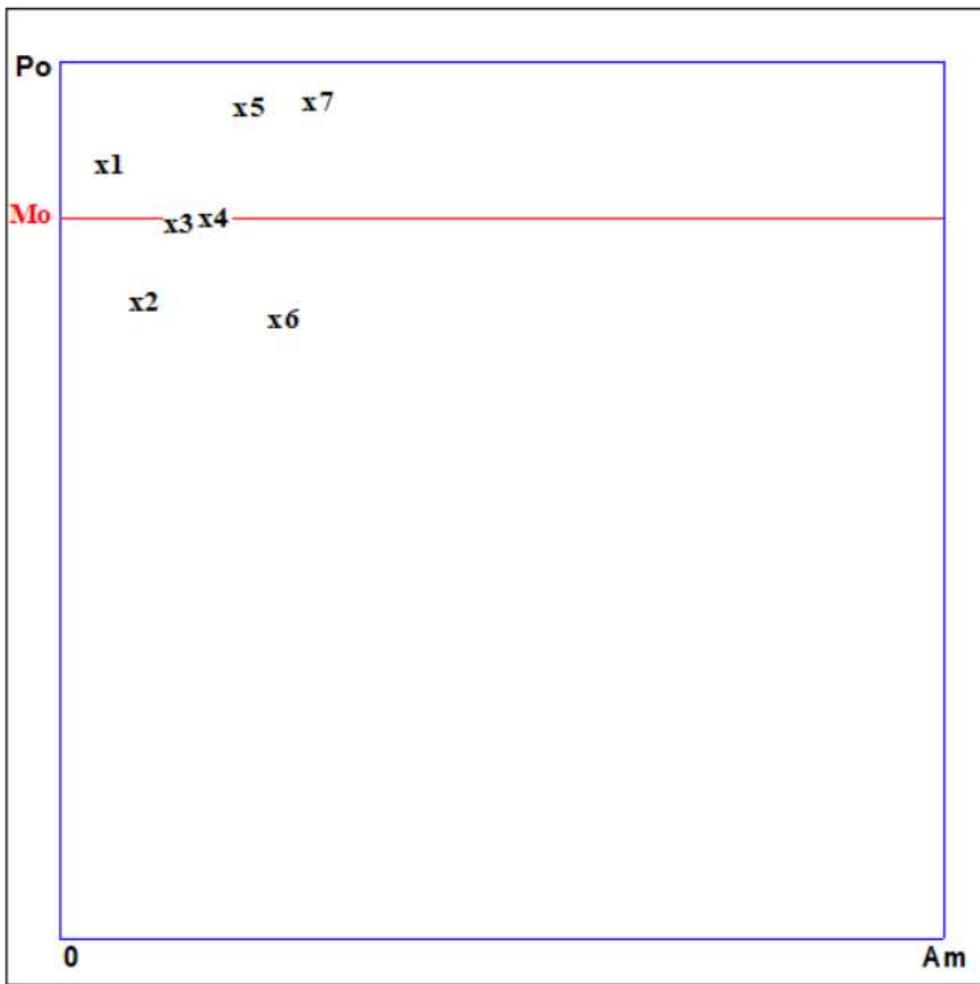
Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 5.937,04

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	6.272,73	335,690	5,65
2 -	5.147,06	789,978	13,31
3 -	5.781,82	155,219	2,61
4 -	5.818,18	118,855	2,00
5 -	6.750,00	812,963	13,69
6 -	5.000,00	937,037	15,78
7 -	6.789,47	852,437	14,36



Vanderlei Jacob Júnior

CNPJ: 03.471.399/0001-87

CREA: 0744280

TJSP: 66.149

48 de 50

Anexo 2 – Anotação de Responsabilidade Técnica



(13) 9 9726 1077

(13) 3592 3087



perito.vanderleijacobjunior@gmail.com



ED. SÃO VITÓRIO

Av. Pres. Castelo Branco, nº 2900, Apto 52
Guilhermina - Praia Grande/SP - CEP: 11.702-005

Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLEI JACOB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 11:41, sob o número WSTS25701209390. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014751-23.2021.8.26.0562 e código PXnf4eYq.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250477256

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2602139793**

Registro: **0605045865-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua BITTENCOURT**

Complemento: **Salas 52/54**

Cidade: **Santos**

Processo Judicial: **0014751-23.2021.8.26.0562** Data de Nomeação: **07/12/2023**

Valor: R\$ **2.700,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Bairro: **VILA NOVA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Nº: **144**

CEP: **11013-300**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida PRESIDENTE WILSON**

Complemento: **Apartamento 53**

Cidade: **Santos**

Data de Início: **04/02/2025**

Previsão de Término: **21/03/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Bairro: **JOSÉ MENINO**

UF: **SP**

Nº: **2105**

CEP: **11065-201**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ESTA ART SE REFERE A ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO PROCESSO JUDICIAL 0014751-23.2021.8.26.0562

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

VANDERLEI JACOB JUNIOR - CPF: 084.837.278-62

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 21/03/2025

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 2620250477256

Versão do sistema

Impresso em: 21/03/2025 17:01:24