

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 0028246 – 81 / 09**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **ROBERTO APARECIDO BONILHO**, em face de **ERIVALDO COMÉRCIO DE CAMINHÕES LTDA E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias sito à Avenida Francisco Prestes Maia nº 714 apartamento 222-A, 22º pavimento do Bloco A; e Vaga de Garagem Dupla sob nº 27, localizada no 1º andar, ambos integrantes do Condomínio Varandas localizado no Centro de São Bernardo do Campo, SP cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão, se enquadram nos graus II (dois) e III (três), respectivamente.

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Bernardo do Campo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 3

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

5.5. CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários a produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 5

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.
- MUTILAÇÃO: Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado à avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expresse, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRINSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregado, a base de todas as avaliações é a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 13

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2 classifica esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado.

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta dos dados de mercado relativos às ofertas, recomenda-se a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Valer-se de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Avenida Francisco Prestes Maia nº 714, no 1º C.R.I de São Bernardo do Campo no Centro do Município de São Bernardo do Campo, mais precisamente apartamento 222-A do 22º pavimento do Bloco A, integrante do Condomínio Varandas constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, contudo há nas proximidades atividades comerciais, tais como, lojas, serviços diversos e a presença de linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Avenida Francisco Prestes Maia, Rua Carlos Del Prete, Rua Bela Vista e Rua Municipal.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação, lei nº 6.184/11 (Plano Diretor), o local é tido como Zona de Usos Diversificados (ZUD1).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Francisco Prestes Maia.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Rede de água potável; águas pluviais; esgotos; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; pavimentação; passeios públicos.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão superior (1.3.4.) no intervalo mínimo de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2017.

9.7. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando, com área de 85,490 m², possui três dormitórios (uma suíte), sala de estar conjugada com sala de jantar, hall de circulação, W.C. social, cozinha, área de serviço e duas sacadas.

O Condomínio Varandas possui nas áreas comuns, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas, churrasqueira, playground e sauna.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.019 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (NBR 14.653/2.011 - Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.017).

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.
(sic)

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos - I e II;

- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);

- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de julho de 2.025.

10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DOS ANEXOS - (I e II)

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” (ano de 2.011) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), onde:

“A super-estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 20

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)”. (sic)

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta $f(o) = 0,90$, conforme os Anexos - I e II.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência $f(obs)$ e padrão construtivo $f(p.c)$.

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

$$\text{índice corrigido} = \frac{\text{(índice avaliando)}}{\text{(índice comparativo)}}$$

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (ano de 2.017) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Capítulo – V”

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-05, (página nº 26) da ABNT-NBR-14.653-2/2.011 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

“Tabela-05 – Graus de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”.
(sic)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	<u>≤ 30%</u>	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Observar subseção 9.2.3			

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de precisão III (três) no trabalho, ou seja, ≤ 30%.

Pois conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou – (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

“Tabela-03 – Graus de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”. (sic)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores utilizados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	<u>Adoção de situação paradigma</u>
2	Quantidade mínima de dados	12	<u>5</u>	3

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

	de mercado, efetivamente utilizados			
3	Identificação dos dados de mercado	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo</u>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Nota: Observar subseção 9.2.2				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 09 (nove) pontos que conforme a tabela abaixo:

“Tabela-04 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”. (sic)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	<u>6</u>	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no grau I
Nota: Observar subseção 9.2.2			

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de fundamentação II (dois).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

A vaga de garagem dupla sob o nº 27 localizada no 1º andar do Condomínio Varandas, possuem matrícula individual (fls. 398/400 dos autos), tendo capacidade para guarda e estacionamento de dois veículos de passeio de médio porte, tendo área de 20,02 m².

Para o cálculo avaliatório da vaga de garagem dupla, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (ano de 2.017) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) e Norma NBR 12.721 da ABNT”.

Para a determinação do valor da vaga de garagem (R\$), este Perito se utilizou da seguinte fórmula:

$$\mathbf{Vvg = Ag \times (Vu \times 0,5)}$$

Onde:

Vvg = valor da vaga de garagem

Ag = área de garagem

Vu = valor unitário homogenizado

$$Vvg = 20,02 \times (8.154,68 \times 0,5) = 81.628,35$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R\$ 81.650,00 - (Julho / 2025)

(Oitenta e Um Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais)

A vaga de garagem dupla nº 27 possui matrícula individual (fls. 398/400 dos autos) portanto o valor de vaga de garagem calculado deve ser subtraído do valor de venda no mercado imobiliário (Anexo II) vez que, todos os elementos comparativos utilizados nesta avaliação, possuem duas vagas de garagem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Desta forma, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito à Avenida Francisco Prestes Maia nº 714 apartamento 222-A, 22º pavimento do Bloco A, integrante do Condomínio Varandas, no Centro de São Bernardo do Campo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 615.500,00 – (Julho / 2025)

(Seiscentos e Quinze Mil e Quinhentos Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar no imóvel motivo pelo qual foi utilizado imóvel paradigma.

Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação, este signatário utilizou paradigma, pois o mesmo **serve como comparativo de tipologia construtiva, conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

Fábio Martin

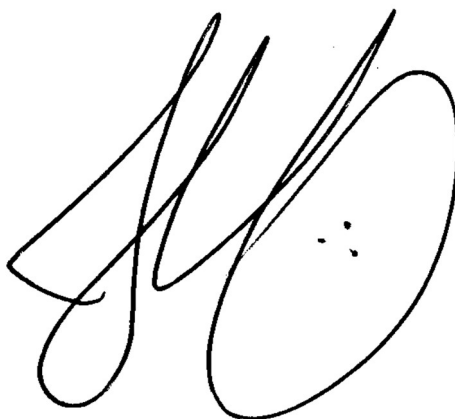
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 27 (vinte e sete) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa de Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Croqui da Localização Geográfica
Anexo	IV	-	Documentação Fotográfica

São Paulo, 09 de Julho de 2025.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

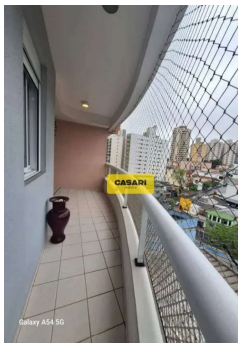
ANEXO I

Fábio Martin


Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					jul/25	
IMÓVEL AVALIANDO	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA Nº 714 APARTAMENTO 222 A - BLOCO A - CONDOMÍNIO VARANDAS		Área (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
			85,4900			
LOGRADOUROS	CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP					

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

FICHA Nº 1	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714		87,00	880.000,00	0,90	792.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Dois dormitórios (uma suíte), sala de dois ambientes, cozinha, W.C social e área de serviço.				
	Garagem	02 (duas)				
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	VivaReal cód 2767325120 tel (11) 4122-7777		Data	02/07/2025		
						

FICHA Nº 2	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714		91,00	820.000,00	0,90	738.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), sala de dois ambientes, cozinha, W.C social e área de serviço.				
	Garagem	02 (duas)				
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	Quinto Andar cód 2059109 tel (11) 4020-1955		Data	02/07/2025		
						

FICHA Nº 3	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714		86,00	800.000,00	0,90	720.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), sala de dois ambientes, cozinha, W.C social e área de serviço.				
	Garagem	02 (duas)				
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	VivaReal cód 2808141220 tel (11) 99324-2993		Data	02/07/2025		
						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 16:03, sob o número WSNE25702299078. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028246-81.2009.8.26.0554 e código QsfHclMoo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA Nº 4	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714			88,00	799.000,00	0,90	719.100,00
	FOTO						
	Descrição interna	Dois dormitórios (uma suíte), sala de dois ambientes, cozinha, W.C social e área de serviço.					
	Garagem	02 (duas)					
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	VivaReal cód 2635396504 tel (11) 97455-7679		Data	02/07/2025			
FICHA Nº 5	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714			87,00	730.000,00	0,90	657.000,00
	FOTO						
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), sala de dois ambientes, cozinha, W.C social e área de serviço.					
	Garagem	02 (duas)					
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	VivaReal cód 2765195355 tel (11) 4122-7777		Data	02/07/2025			
FICHA Nº 6	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714			88,00	745.000,00	0,90	670.500,00
	FOTO						
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), sala de dois ambientes, cozinha, W.C social e área de serviço.					
	Garagem	02 (duas)					
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	VivaReal cód 2635397068 tel (11) 97455-7679		Data	02/07/2025			

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ITEM	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714											
	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIACÃO	F (OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUTIVO) - R8N (IBAPE)	F (PADRÃO CONSTRUTIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714											
	87,00	792.000,00	9.103,45	28%	e	0,6722	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	9.103,45	9.103,45
2	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714											
	91,00	738.000,00	8.109,89	28%	e	0,6722	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	8.109,89	8.109,89
3	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714											
	86,00	720.000,00	8.372,09	28%	e	0,6722	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	8.372,09	8.372,09
4	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714											
	88,00	719.100,00	8.171,59	28%	e	0,6722	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	8.171,59	8.171,59
5	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714											
	87,00	657.000,00	7.551,72	28%	e	0,6722	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	7.551,72	7.551,72
6	AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 714											
	88,00	670.500,00	7.619,32	28%	e	0,6722	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	7.619,32	7.619,32
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA												
IMÓVEL AVALIANDO												
85,49												
28%												
e												
0,6722												
2,1720												
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos												
VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)												
PADRÃO SUPERIOR (1.3.4) NO INTERVALO MÍNIMO DE (R8N), COM ELEVADOR - 2,172												
VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)												
VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)						8.154,68		8.154,68				
DESVIO PADRÃO + OU - 20%						399,99		399,99				
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA								8.154,68				
VARIACÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)								0,00				

LIMITE INFERIOR COM -20%	R\$ 6.523,74	LIMITE SUPERIOR COM + 20%	R\$ 9.785,61
---------------------------------	---------------------	----------------------------------	---------------------

VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
R\$ 697.143,37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2025 às 16:03, sob o número WSNE25702299078. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028246-81.2009.8.26.0554 e código QstHclMoo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização do Condomínio Varandas na Avenida Francisco Prestes Maia nº 714

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 Vista da fachada do Condomínio Varandas.



FOTO nº 02 Vista da Avenida Francisco Prestes Maia à direita do Condomínio Varandas.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da Avenida Francisco Prestes Maia à esquerda do Condomínio Varandas.

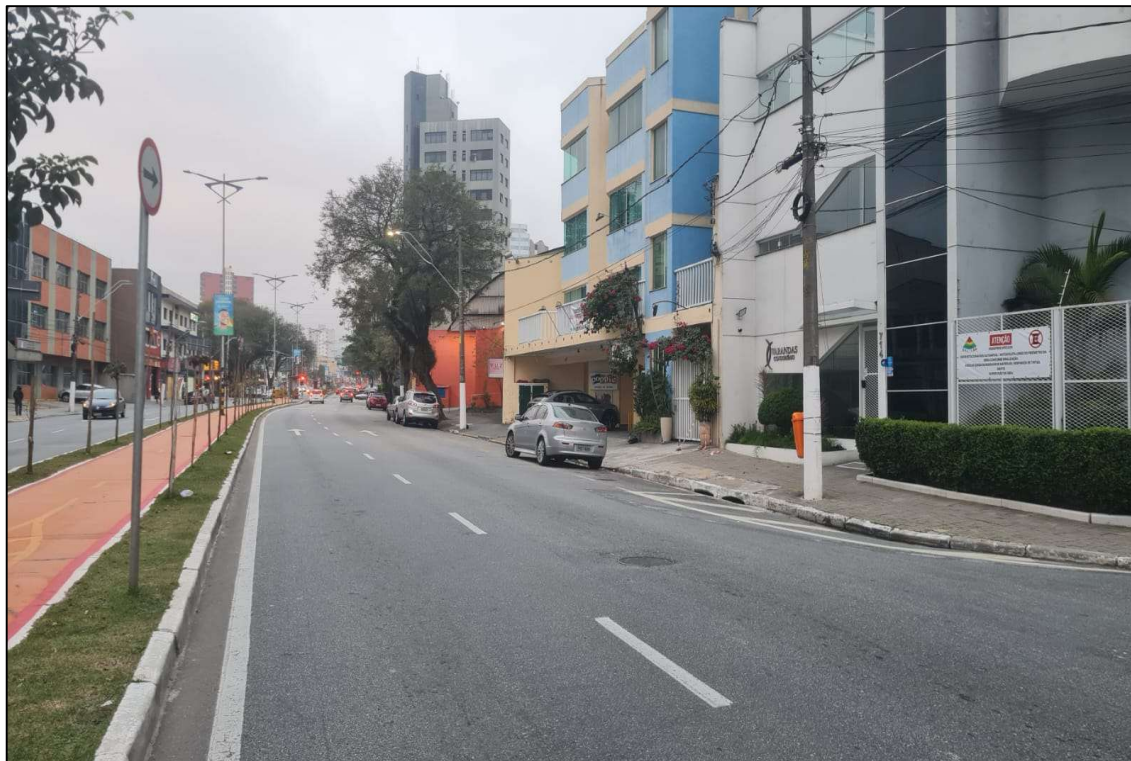


FOTO nº 04 Detalhe dos blocos do Condomínio Varandas.

