

***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 1007743 – 65 / 22**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da Execução de Título Extrajudicial, ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENTURA**, em face de **MARIA DO SOCORRO RIBEIRO LEITE**, 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 Padre Anchieta nº 252 apartamento 204, 20º andar do bloco B – Bloco Paineiras, integrante do Condomínio Ventura, no Bairro Jardim, Santo André, 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
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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 Santo André.

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

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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.

## 5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

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

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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. DEPRECIAÇÃO

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.
- **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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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.

### 5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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.

### 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.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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”.*

## 6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **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.

## **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.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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.
- **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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **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.
- 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.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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:

- 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.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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.

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.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

#### 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.

#### 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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.

### 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.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

#### 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.

### 9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Avenida Padre Anchieta nº 252, no 1º C.R.I de Santo André no Bairro Jardim, Município de Santo André, mais precisamente apartamento 204 do 20º andar do bloco B – Bloco Paineiras, integrante do Condomínio Ventura constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

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. 16

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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 Rua Catequese, Avenida Dom Pedro II, Avenida Industrial e Rua Padre Vieira.

### 9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação, lei nº 9.924/16 (Lei de Zoneamento), o local é tido como Zona de Reestruturação Urbana.

### 9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Industrial

### 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

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

### **9.7. BENFEITORIAS**

O Condomínio Ventura é um empreendimento residencial que possui quatro torres com vinte andares cada totalizando trezentos e vinte apartamentos. Cada andar possui quatro apartamentos.

O apartamento avaliando, com área de 167,621 m<sup>2</sup>, possui sala de estar e jantar, três dormitórios (suítes), dois banheiros, cozinha, área de serviço, varanda gourmet, duas vagas de garagem e um armário.

O Condomínio Ventura possui nas áreas comuns, piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground, salão de festas, salão de jogos, academia e brinquedoteca.

## **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).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone ( 011 ) 2671-1616 com. - ***E-mail: peritofabio martin@gmail.com*** - Pág. 18

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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:

*“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:

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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 novembro de 2.024.

### 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 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:

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

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\$/m<sup>2</sup>), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

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

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>), 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):

## **Fábio Martin**

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

*“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 de mercado, efetivamente utilizados	12	<u>5</u>	3
3	Identificação dos dados de mercado	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características</u>	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as características

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

		<u>dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo</u>	características dos dados analisadas	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

## 11. CONCLUSÃO

Desta forma, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito à Avenida Padre Anchieta nº 252 apartamento 204, 20º andar, bloco B – Bloco Paineiras, integrante do Condomínio Ventura, no bairro Jardim, Santo André, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

**R\$ 2.015.500,00 – (Novembro / 2024)**

( Dois Milhões, 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 25 ( vinte e cinco ) folhas 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, 29 de novembro de 2024.



---


**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						nov/24		
IMÓVEL AVALIANDO	AVENIDA PADRE ANCHIETA Nº 252 APARTAMENTO 204 - BL B - BLOCO PAINEIRAS CONDOMÍNIO VENTURA			Área (m <sup>2</sup> )	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)	
	LOGRADOUROS			167,6210				
JARDIM - SANTO ANDRÉ - SP								
FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS								
FICHA Nº 1	AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252			168,00	2.125.000,00	0,90	1.912.500,00	
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (suítes), sala de dois ambientes, cozinha, dois banheiros, área de serviço e varanda gourmet.						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	24%	Estado de conservação					Necessitando de reparos simples
Contato	VivaReal cód 2664676518 tel (11) 4994-3477		Data	18/11/2024				
FICHA Nº 2	AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252			168,00	2.289.000,00	0,90	2.060.100,00	
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (suítes), sala de dois ambientes, cozinha, dois banheiros, área de serviço e varanda gourmet.						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	24%	Estado de conservação					Necessitando de reparos simples
Contato	VivaReal cód 2644325970 tel (11) 4994-3477		Data	18/11/2024				
FICHA Nº 3	AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252			166,00	2.440.000,00	0,90	2.196.000,00	
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (suítes), sala de dois ambientes, cozinha, dois banheiros, área de serviço e varanda gourmet.						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R8N (1.3.4) - IBAPE c/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	24%	Estado de conservação					Necessitando de reparos simples
Contato	VivaReal cód 2691490757 tel (11) 4438-6030		Data	18/11/2024				

## Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

<b>FICHA Nº 4</b>	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>				165,00	2.449.000,00	0,90	2.204.100,00
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (suítes), sala de dois ambientes, cozinha, dois banheiros, área de serviço e varanda gourmet.						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R8N (1.3.4) - IBAPEC/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	24%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	VivaReal cód 2751408000 tel (11) 4994-3477		Data	18/11/2024				
<b>FICHA Nº 5</b>	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>				166,00	2.100.000,00	0,90	1.890.000,00
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (suítes), sala de dois ambientes, cozinha, dois banheiros, área de serviço e varanda gourmet.						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R8N (1.3.4) - IBAPEC/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	24%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	VivaReal cód 2706302302 tel (11) 4432-1236		Data	18/11/2024				
<b>FICHA Nº 6</b>	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>				166,00	1.940.800,00	0,90	1.746.720,00
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (suítes), sala de dois ambientes, cozinha, dois banheiros, área de serviço e varanda gourmet.						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R8N (1.3.4) - IBAPEC/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	24%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	VivaReal cód 2756021031 tel (11) 4125-0162		Data	18/11/2024				

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ITEM												
	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRE- CIAÇÃO	F (OBSO- LESCÊN- CIA)	(PADRÃO CONSTR- U-TIVO)- R8N (IBAPE)	F (PA- DRÃO CONS- TRUTI- VO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEI- ZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>											
	168,00	#####	11.383,93	24%	e	0,6971	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	11.383,93	11.383,93
2	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>											
	168,00	#####	12.262,50	24%	e	0,6971	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	12.262,50	12.262,50
3	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>											
	166,00	#####	13.228,92	24%	e	0,6971	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	13.228,92	13.228,92
4	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>											
	165,00	#####	13.358,18	24%	e	0,6971	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	13.358,18	13.358,18
5	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>											
	166,00	#####	11.385,54	24%	e	0,6971	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	11.385,54	11.385,54
6	<b>AVENIDA PADRE ANCHIETA, 252</b>											
	166,00	#####	10.522,41	24%	e	0,6971	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	10.522,41	10.522,41
<b>PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA</b>												
<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>												
167,62			24%	e	0,6971		2,4060					
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos												
VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)												
<b>PADRÃO SUPERIOR (1.3.4) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N), COM ELEVADOR - 2,406</b>												
VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)												
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)</b>					12.023,58	12.023,58						
<b>DESVIO PADRÃO + OU - 20%</b>					797,55	797,55						
<b>VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA</b>						12.023,58						
<b>VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)</b>						0,00						

<b>LIMITE INFERIOR COM -20%</b>	<b>R\$ 9.618,86</b>	<b>LIMITE SUPERIOR COM + 20%</b>	<b>R\$ 14.428,30</b>
---------------------------------	---------------------	----------------------------------	----------------------

<b>VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO</b>
<b>R\$ 2.015.404,44</b>

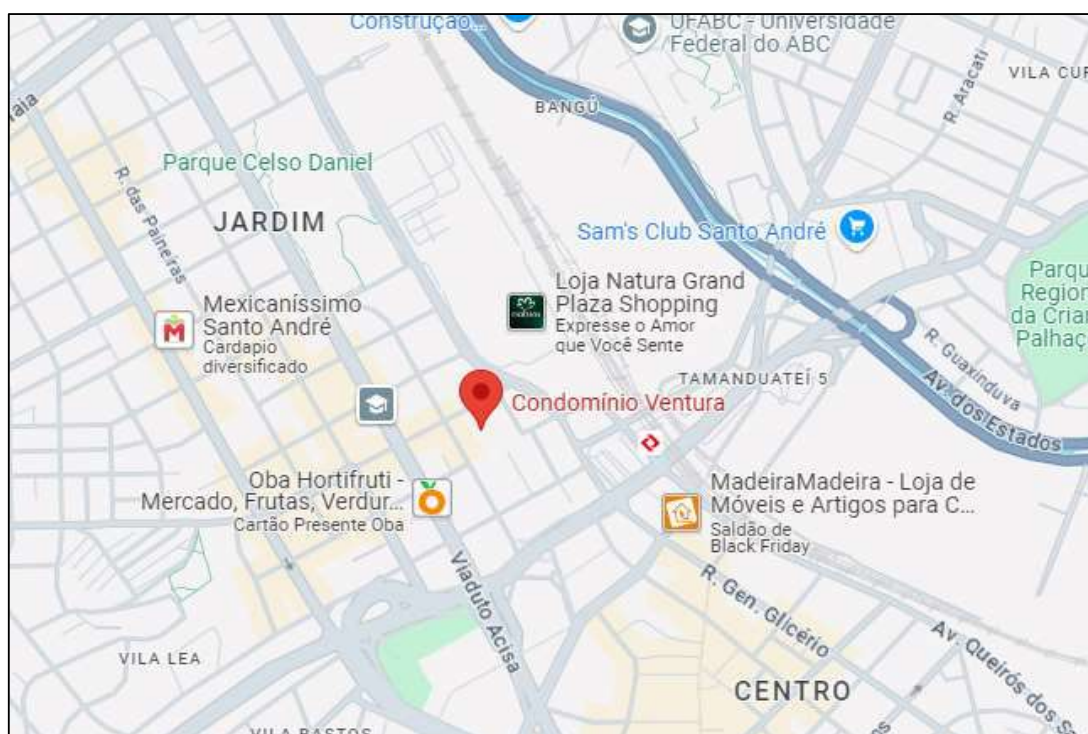
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2024 às 17:48, sob o número WSNE24704628302. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007743-66.2022.8.26.0554 e código 2InPEOJL.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO III

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização do Condomínio Ventura na  
Avenida Padre Anchieta nº 252

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO IV

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 Vista da fachada do Condomínio Ventura.



FOTO nº 02 Vista da Avenida Padre Anchieta à direita do Condomínio Ventura.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da Avenida Padre Anchieta à esquerda do Condomínio Ventura.



FOTO nº 04 Detalhe de um dos blocos do Condomínio Ventura.

