

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 0004830 – 69 / 18

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizado por **ROSELI ALVES FORTUNATO** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO**, 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 à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. OBJETIVO

Determinar os justos, reais e atuais valores de venda de mercado dos imóveis descritos a seguir:

IMÓVEL “A” - MATRÍCULA Nº 60.542

APARTAMENTO DE Nº 32, LOCALIZADO NO 3º ANDAR, DO BLOCO “F” DO CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS, SITUADO NA RUA ELEUTÉRIO, Nº 171, BAIRRO CAMILÓPOLIS, NESTE MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ - SP.

IMÓVEL “B” - MATRÍCULA Nº 60.547

APARTAMENTO DE Nº 43, LOCALIZADO NO 4º ANDAR, DO BLOCO “F” DO CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS, SITUADO NA RUA ELEUTÉRIO, Nº 171, BAIRRO CAMILÓPOLIS, NESTE MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ - SP.

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- 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 no nível 1 (um).

- 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 2007).
- 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

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 dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

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 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 à 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 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 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 expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 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 5060203570

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:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** 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 sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, independente 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 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.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- 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 que 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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 classificam 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 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 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 5060203570

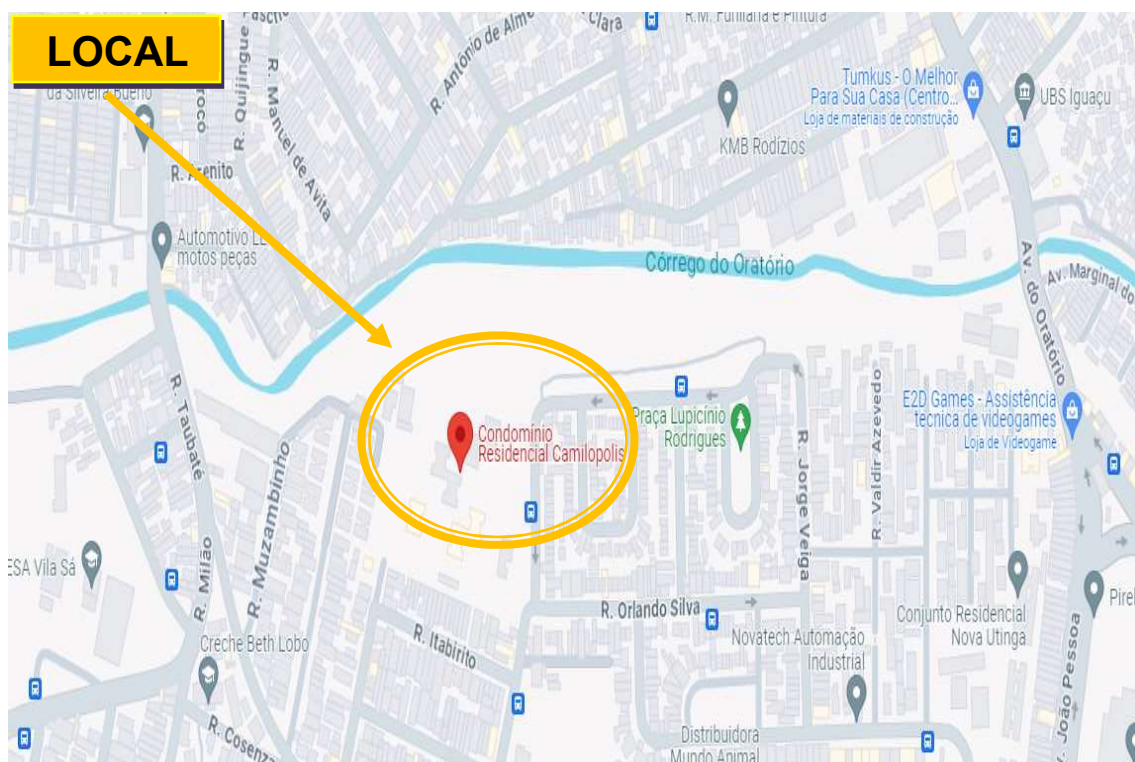
9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL “A” - MATRÍCULA Nº 60.542

IMÓVEL “B” - MATRÍCULA Nº 60.547

9.1. LOCALIZAÇÃO

O apartamento de nº 32, localizado no 3º andar, do Bloco “F” e o apartamento de nº 43, localizado no 4º andar, do Bloco “F” do Conjunto Residencial Camilópolis, Situado na Rua Eleutério, nº 171, Bairro Camilópolis, neste Município de Santo André - SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui residências, pequeno comércio variado, entorno com pequeno número de prestadores de serviços, tratando-se de zona mista, dirigida potencialmente a residências de padrão simples para médio.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Rua Taubaté, Rua Arenito, Rua Lucas de Camargo, Rua Jorge Silva Luiz, Avenida do Oratório e Avenida João Pessoa.

9.3. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Rua Eleutério.

9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

Redes de água potável, águas pluviais, esgotos, sanitários, gás de rua, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio, transporte coletivo e TV a cabo.

9.5. - CADASTRAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel A possui o seguinte código de lançamento fiscal: 08.230.376, e o imóvel B possui o código 08.230.401.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 5555339
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 33800000101Coe51041000

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 08.230.376, DE PROPRIEDADE DE COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO SITUADO A RUA ELEUTÉRIO, 171 - AP 32 - CJ RES CAMILOPOLIS BL F SANTO ANDRÉ 09230-350 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE ABRIL DE 2024.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	56,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	82,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	5.339,30	29.307,17
VALOR VENAL PRÉDIO	27.104,10	143.695,09
VALOR VENAL TOTAL	32.443,46	172.002,26

FMP EM 2024 = R\$ 5,3016

SANTO ANDRÉ, 01 DE ABRIL DE 2024

VALIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 10:51:03

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

	PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ	
	DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS	
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
	CERTIDÃO Nº 5555365	
	SELO DE AUTENTICAÇÃO: 33800000101C0e56041055	

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 08.230.401, DE PROPRIEDADE DE COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TIPO, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO SITUADO A RUA ELEUTÉRIO, 171 - AP 43 - JARDIM CAMILOPOLIS BL F SANTO ANDRÉ 09230-350 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE ABRIL DE 2024.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	56,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	82,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	5.339,36	28.307,17
VALOR VENAL PRÉDIO	27.104,10	143.695,09
VALOR VENAL TOTAL	32.443,46	172.002,26

FMP EM 2024 = R\$ 5,3016

SANTO ANDRÉ, 01 DE ABRIL DE 2024

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 10:58:57

1 / 1

Impresso em: 01/04/2024

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Os imóveis avaliando com 20 anos, possui classe 1 - residencial, grupo 1.1 - apartamento, padrão simples 1.1.2. - intervalo médio de R8N (3,958 com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP no ano de 2017 e Índices de Unidades Padronizadas – IBAPE-SP no ano de 2019, tendo seu estado de conservação considerado “entre regular e reparos simples – “d” (8,09%, correspondente a 76,90 % de idade de vida referencial).

9.7. BENFEITORIAS – IMÓVEL A

O apartamento de nº 32, localizado no 3º andar, do Bloco “F” do Conjunto Residencial Camilópolis, Situado na Rua Eleutério, nº 171, Bairro Camilópolis, neste Município de Santo André - SP, possuindo uma área privativa de 65,3200m², área comum de divisão proporcional de 17,9043m² (estando nela incluída uma vaga indeterminada para estacionamento de veículo descoberta), perfazendo uma área total construída 83, 2243 m², corresponde a fração ideal no terreno e de mais uso comum no todo do condomínio igual a 0,21008403% equivalente a 56,474789 m².

9.7.1 BENFEITORIAS – IMÓVEL B

O apartamento de nº 43, localizado no 4º andar, do Bloco “F” do Conjunto Residencial Camilópolis, Situado na Rua Eleutério, nº 171, Bairro Camilópolis, neste Município de Santo André - SP, possuindo uma área privativa de 65,3200m², área comum de divisão proporcional de 17,9043m² (estando nela incluída uma vaga indeterminada para estacionamento de veículo descoberta), perfazendo uma área total construída 83,2243 m², corresponde a fração ideal no terreno e de mais uso comum no todo do condomínio igual a 0,21008403% equivalente a 56,474789 m².

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (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-2.019).

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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”.

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 07 (sete) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme o Anexo - I (um);

- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme o (Anexo - I (um)).

10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DO ANEXO - (I)

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

“A superestimativa 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 $f(\text{obs}) = 0,90$, conforme o Anexo - I.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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 do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-IV”.

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados ($\text{R\$/m}^2$), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Valor unitário (R\$)} \times f(\text{total})}{1}$$

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. GRAU DE PRECISÃO

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-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

“Tabela-06 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO			III

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO III** 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:

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

“Tabela-04 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizada	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹	2
6	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					11

Obs.: 1) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,40 a 2,50, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 11 (onze) pontos, conforme a tabela seguinte:

“Tabela-05 – Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	15	9	6	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** no trabalho.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida nos autos e no presente Laudo de Avaliação Judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor dos apartamentos de nº 32 e 43, localizados no Bloco “F” do Conjunto Residencial Camilópolis, Situado na Rua Eleutério, nº 171, Bairro Camilópolis, neste Município de Santo André - SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

apartamento de nº 32

R\$ 289.000,00 – (Abril / 2024)

(Duzentos e Oitenta e Nove Mil Reais)

apartamento de nº 43

R\$ 289.000,00 – (Abril / 2024)

(Duzentos e Oitenta e Nove Mil Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar nos imóveis, motivo pelo qual foi utilizada a situação 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.**

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. 28

Fábio Martin

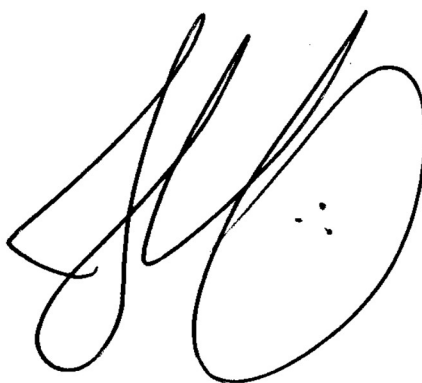
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 29 (vinte e nove) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanham o presente 01 (um) anexo, conforme descritos abaixo, sendo que esta última lauda vai também datada e assinada.

Anexo	I	–	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	–	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	–	Croqui da Localização Geográfica
Anexo	IV	–	Documentação Fotográfica
Anexo	V	-	Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE
Anexo	VI	-	Matrículas

São Paulo, 02 de abril de 2024.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ELEUTÉRIO NÚMERO : 171
COMP.: BAIRRO : CAMILOPOLIS CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 6,35 TOTAL M²: 71,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CORRETOR
CONTATO : SR. RICARDO PRODOSSIMO (11) 4232-0444, (11) 94123-9900 TELEFONE : (11)-42320444
OBSERVAÇÃO :
ponderação da vaga de garagem = 12,65 (01 vaga de garagem)/peso02=6,325

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.876,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.876,92
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ELEUTÉRIO

NÚMERO : 171

COMP.:

BAIRRO : CAMILOPOLIS

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 3,958

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,772

IDADE : 20 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 6,35

TOTAL M²: 71,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MAXXIMO NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO : (11) 4319-0620, (11) 93098-1176

TELEFONE : (11)-43190620

OBSERVAÇÃO :

ponderação da vaga de garagem = 12,65 (01 vaga de garagem)/peso02=6,325

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.846,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.846,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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. 32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN, protocolado em 08/04/2024 às 11:21, sob o número WSNE24701193984
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004830-69.2018.8.26.0554 e código szGf8cc.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ELEUTÉRIO

NÚMERO : 171

COMP.:

BAIRRO : CAMILOPOLIS

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 4,354

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 0

VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 6,35

TOTAL M²: 70,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MAXXIMO NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO : (11) 4319-0620, (11) 93098-1176

TELEFONE : (11)-43190620

OBSERVAÇÃO :

ponderação da vaga de garagem = 12,65 (01 vaga de garagem)/peso02=6,325

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.921,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -394,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.169,09
PADRÃO Fp : -358,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8471
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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. 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN, protocolado em 08/04/2024 às 11:21, sob o número WSNE24701193984
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004830-69.2018.8.26.0554 e código szGf8cc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ELEUTÉRIO NÚMERO : 171
COMP.: BAIRRO : CAMILOPOLIS CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 6,35 TOTAL M²: 76,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GONÇALVES IMÓVEIS - AGENCIA SANTO ANDRÉ
CONTATO : (11) 4421-8000, (11) 99685-8000 TELEFONE : (11)-44218000
OBSERVAÇÃO :
ponderação da vaga de garagem = 12,65 (01 vaga de garagem)/peso02=6,325

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.728,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.728,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ELEUTÉRIO

NÚMERO : 171

COMP.:

BAIRRO : CAMILOPOLIS

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 4,354

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 6,35

TOTAL M²: 78,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : AUXILIAR PREDIAL - SANTO ANDRÉ A

CONTATO : (11) 4990-0748, (11) 97230-6535

TELEFONE : (11)-49900748

OBSERVAÇÃO :

ponderação da vaga de garagem = 12,65 (01 vaga de garagem)/peso02=6,325

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -350,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.705,86
PADRÃO Fp : -318,33	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8471
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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. 35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN, protocolado em 08/04/2024 às 11:21, sob o número WSNE24701193984
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004830-69.2018.8.26.0554 e código szGf8cc.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ELEUTÉRIO

NÚMERO : 171

COMP.:

BAIRRO : CAMILOPOLIS

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 3,958

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,772

IDADE : 20 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 6,35

TOTAL M²: 72,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : AUXILIAR PREDIAL - SANTO ANDRÉ B

CONTATO : (11) 4990-0748, (11) 97230-6535

TELEFONE : (11)-49900748

OBSERVAÇÃO :

ponderação da vaga de garagem = 12,65 (01 vaga de garagem)/peso02=6,325

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.090,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.090,91
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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. 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN, protocolado em 08/04/2024 às 11:21, sob o número WSNE24701193984
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004830-69.2018.8.26.0554 e código szGf8cc.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/03/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ELEUTÉRIO

NÚMERO : 171

COMP.:

BAIRRO : CAMILOPOLIS

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO : 4,568

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 0

VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 6,35

TOTAL M²: 73,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : JAÇATUBA - NACIONAL CORRETORES - VD2

CONTATO : (11) 940666971

TELEFONE : (11)-44011004

OBSERVAÇÃO :

ponderação da vaga de garagem = 12,65 (01 vaga de garagem)/peso02=6,325

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.701,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -377,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.822,24
PADRÃO Fp : -502,26	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8130
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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. 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN, protocolado em 08/04/2024 às 11:21, sob o número WSNE24701193984
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004830-69.2018.8.26.0554 e código szGf8cc.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA CAMILÓPOLIS

DATA : 28/03/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 20
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ELEUTÉRIO ,171	3.876,92	3.876,92	1,0000
☒ 2	RUA ELEUTÉRIO ,171	4.846,15	4.846,15	1,0000
☒ 3	RUA ELEUTÉRIO ,171	4.921,88	4.169,09	0,8471
☒ 4	RUA ELEUTÉRIO ,171	3.728,57	3.728,57	1,0000
☒ 5	RUA ELEUTÉRIO ,171	4.375,00	3.705,86	0,8471
☒ 6	RUA ELEUTÉRIO ,171	4.090,91	4.090,91	1,0000
☒ 7	RUA ELEUTÉRIO ,171	4.701,49	3.822,24	0,8130

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.876,92	3.876,92
2	4.846,15	4.846,15
3	4.921,88	4.169,09
4	3.728,57	3.728,57
5	4.375,00	3.705,86
6	4.090,91	4.090,91
7	4.701,49	3.822,24

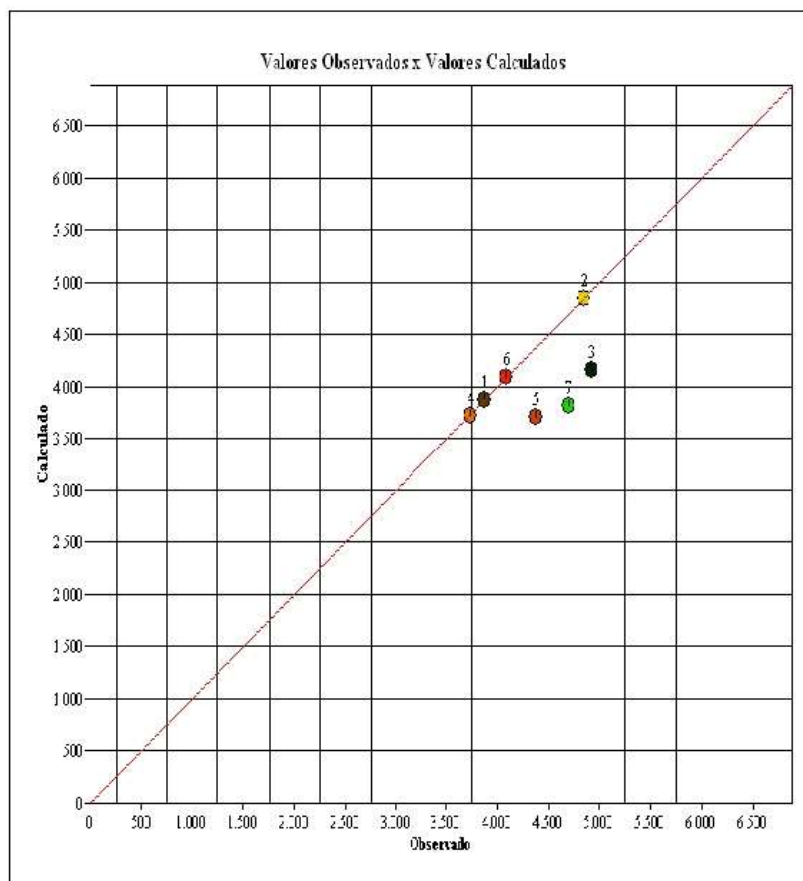
Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : X X VILA CAMILÓPOLIS SANTO ANDRE - SP Data : 28/03/2024
 Cliente : X
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 71,64 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.362,99
 Desvio Padrão : 478,42
 - 30% : 3.054,09
 + 30% : 5.671,89

Coefficiente de Variação : 10,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.034,25
 Desvio Padrão : 398,24
 - 30% : 2.823,97
 + 30% : 5.244,52

Coefficiente de Variação : 9,8700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.034,25

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.034,25000

VALOR TOTAL (R\$): 289.013,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.817,50

INTERVALO MÍNIMO : 3.817,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.251,00

INTERVALO MÁXIMO : 4.251,00

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA CAMILÓPOLIS

DATA : 28/03/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 20
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 RUA ELEUTÉRIO ,171	3.876,92	3.876,92	1,0000
☒	2 RUA ELEUTÉRIO ,171	4.846,15	4.846,15	1,0000
☒	3 RUA ELEUTÉRIO ,171	4.921,88	4.169,09	0,8471
☒	4 RUA ELEUTÉRIO ,171	3.728,57	3.728,57	1,0000
☒	5 RUA ELEUTÉRIO ,171	4.375,00	3.705,86	0,8471
☒	6 RUA ELEUTÉRIO ,171	4.090,91	4.090,91	1,0000
☒	7 RUA ELEUTÉRIO ,171	4.701,49	3.822,24	0,8130

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



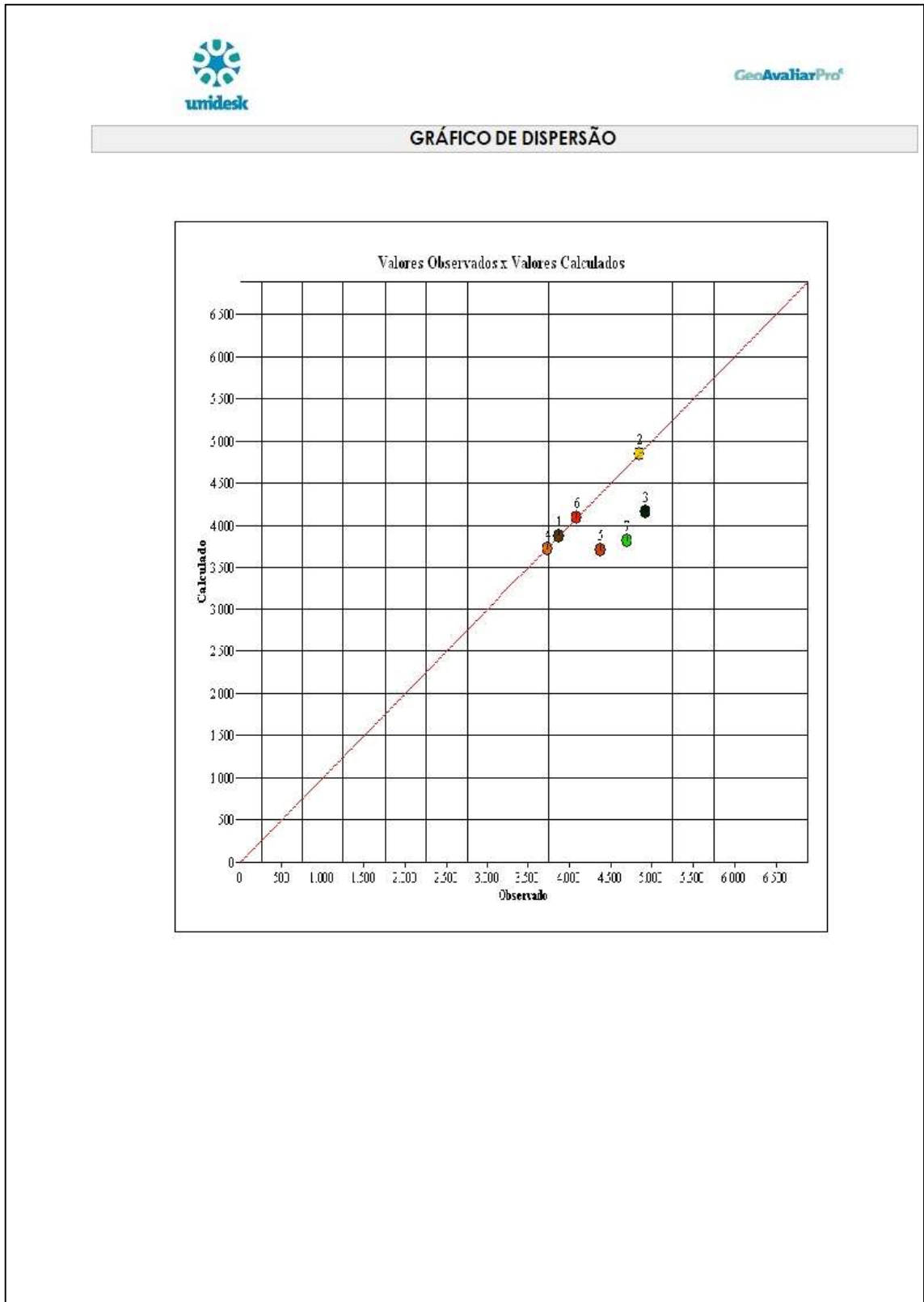
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.876,92	3.876,92
2	4.846,15	4.846,15
3	4.921,88	4.169,09
4	3.728,57	3.728,57
5	4.375,00	3.705,86
6	4.090,91	4.090,91
7	4.701,49	3.822,24

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : X X VILA CAMILOPOLIS SANTO ANDRE - SP Data : 28/03/2024
 Cliente : X
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 71,64 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.362,99
 Desvio Padrão : 478,42
 - 30% : 3.054,09
 + 30% : 5.671,89

Coefficiente de Variação : 10,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.034,25
 Desvio Padrão : 398,24
 - 30% : 2.823,97
 + 30% : 5.244,52

Coefficiente de Variação : 9,8700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.034,25

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.034,25000

VALOR TOTAL (R\$): 289.013,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.817,50

INTERVALO MÍNIMO : 3.817,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.251,00

INTERVALO MÁXIMO : 4.251,00

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Imóvel A



FOTO nº 01 Vista da Rua Eleutério, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.



FOTO nº 02 Vista da portaria de acesso do Condomínio Residencial Camilópolis.