



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara/SP

Processo: 0009351-22.2022.8.26.0003

Parte Autora: Karla Lima Lopes

Parte Requerida: Elaine Cristina Rodrigues dos Santos

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula nº nº 137.206 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo**, ou seja, o **Apto 154 do Edifício Gaivota – Torre 2 – do Condomínio Reserva dos Pássaros**, localizado na Rua Jorge Candido Marin, 84, São Bernardo do Campo/SP, com área privativa de 46,6m² e 1 vaga de garagem.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 14 de janeiro de 2026.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0009351-22.2022.8.26.0003
Foro: 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara
Imóvel: Apto 154 do Edifício Gaivota – Torre 2 – do Condomínio Reserva dos Pássaros
Endereço: Rua Jorge Candido Marin, 84, São Bernardo do Campo/SP
Valor: R\$ 230.000,00
Data Ref: janeiro/2026



CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I. VISTORIA.....	4
1 REGIÃO.....	4
1.1 LOCALIZAÇÃO.....	4
1.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	6
1.3 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	6
2 IMÓVEL.....	7
2.1 TERRENO	7
2.2 BENFEITORIAS	8
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	13
II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	14
III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	15
3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
4 METODOLOGIA ADOTADA	15
IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	20
5 PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	20
6 AMOSTRA ANALISADA.....	24
7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	25
8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	27
9 SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	27
10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	28
11 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	31
11.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO.....	31
11.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO	32
V. CONCLUSÃO.....	33
VI. QUESITOS DAS PARTES	34
VII. ENCERRAMENTO	34



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação autos n.º 0009351-22.2022.8.26.0003 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Karla Lima Lopes em face de Elaine Cristina Rodrigues dos Santos.

Objetivo: ***Definição de valor de mercado (compra e venda).***

Bem avaliado: ***Apto 154 do Edifício Gaivota – Torre 2 – do Condomínio Reserva dos Pássaros, localizado na Rua Jorge Candido Marin, 84, São Bernardo do Campo/SP, com área privativa de 46,6m² e 1 vaga de garagem.***



I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 14/11/2025 às 9:00hs, conforme notificação prévia nos autos. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado. Foram coletadas informações complementares na portaria do Condomínio.

As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos de perícia.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se à Rua Jorge Candido Marin, 84, São Bernardo do Campo/SP. O imóvel se situa em região norte do município de São Bernardo do campo com predominância de uso residencial de vertical médio padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

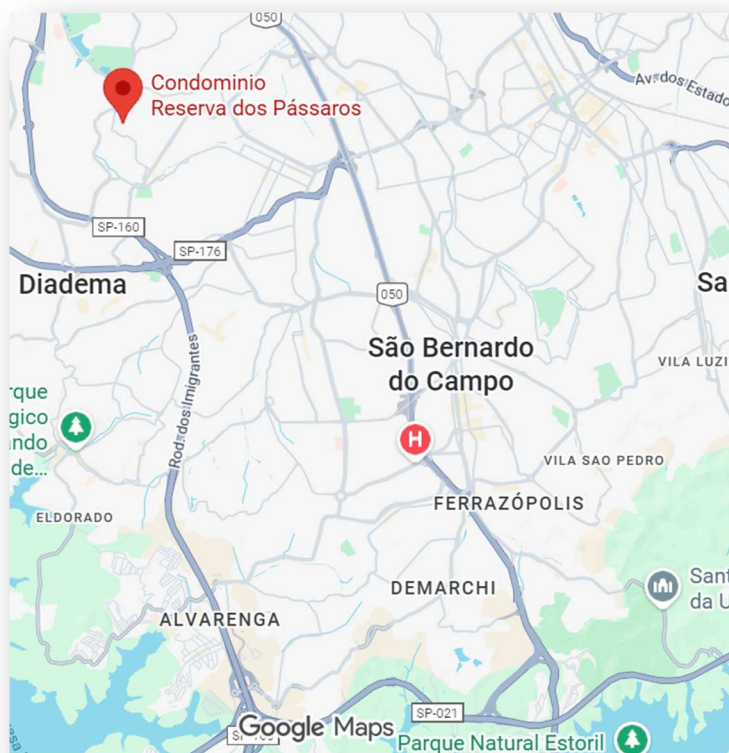




FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO

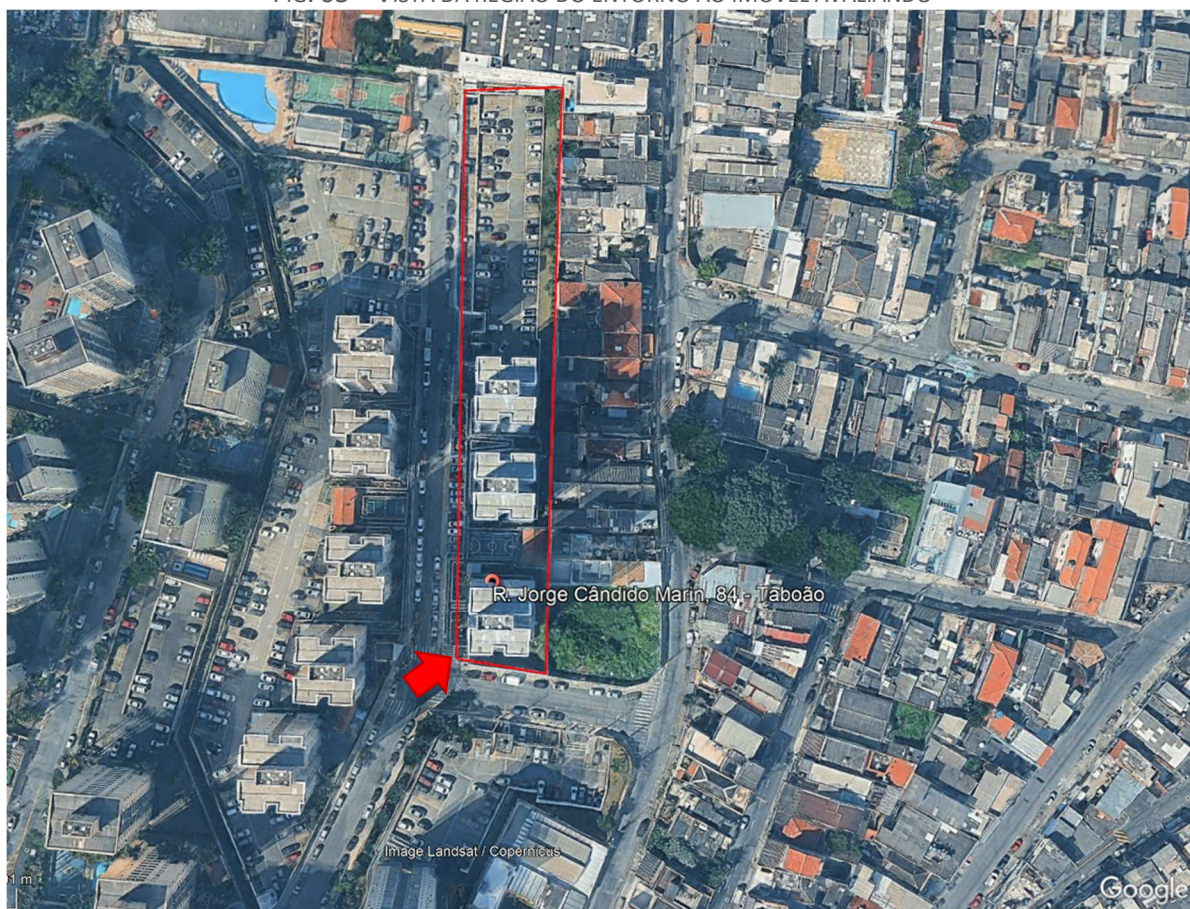
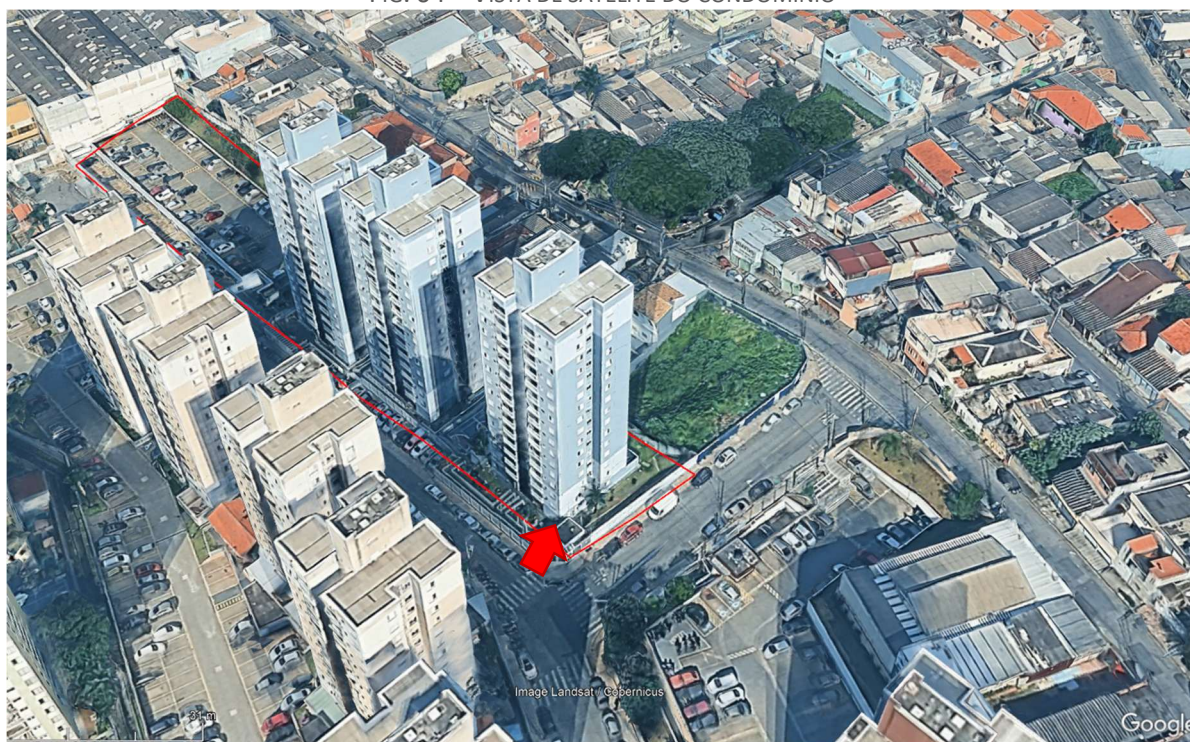


FIG. 04 – VISTA DE SATÉLITE DO CONDOMÍNIO





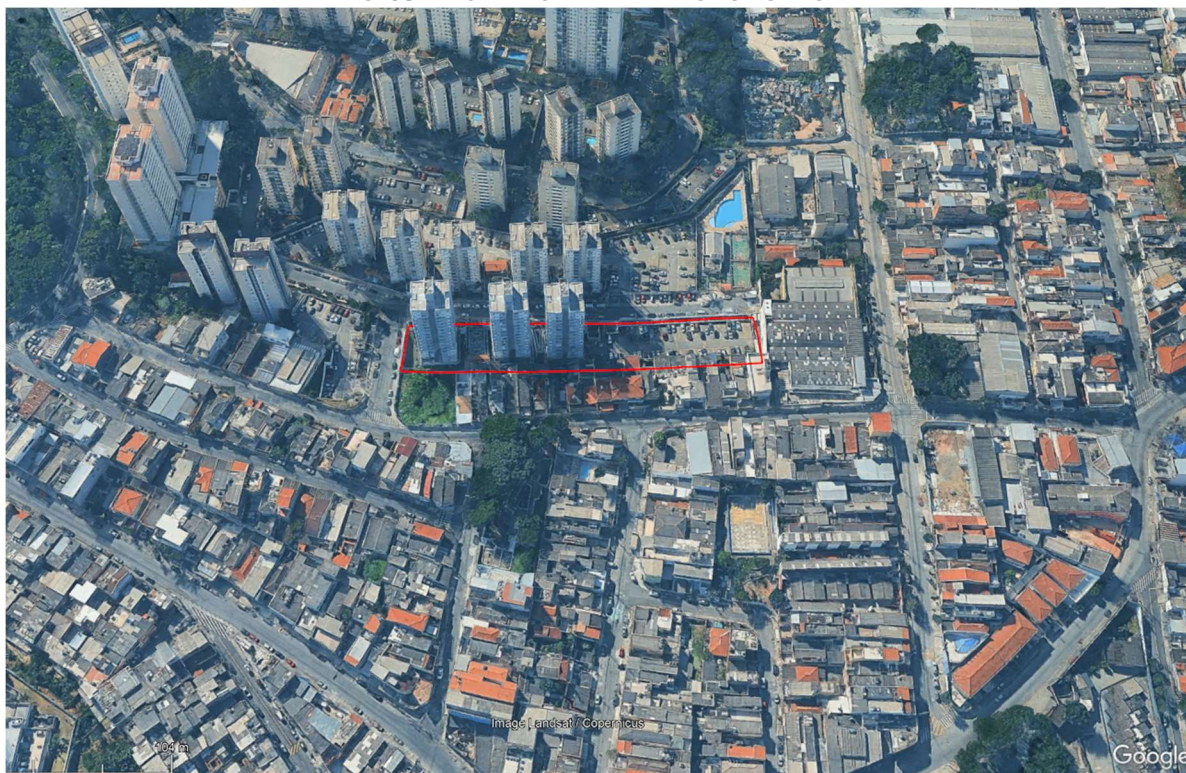
1.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.3 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com fácil acesso às principais vias da região e tem alguma variedade de comércio e serviços nas proximidades.

FIG. 05 – VISTA DE SATÉLITE DA REGIÃO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob o contribuinte 020.107.055.124.

2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de esquina, seco e com topografia em leve aclive. O formato do terreno é regular e pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 06 – INDICAÇÃO DO TERRENO



Fonte: PMSBC



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o condomínio residencial Reserva dos Pássaros, composto por 3 torres, a unidade padrão tem 2 quartos, 1 banheiro e 1 vaga de garagem. A construção tem cerca de 12 anos de idade e tem concepção arquitetônica de Padrão Médio conforme norma IBAPE.

O condomínio em sua área comum conta com guarita, salão de festas, academia, piscina, brinquedoteca, quadra e área de churrasqueira.

O apartamento avaliando é a unidade 154 da Torre 2 com área privativa de 46,6 m² e 1 vaga de garagem.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – VISTA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 02 – FACHADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 03 – PLAYGROUND



FOTO 04 – ÁREA DE PISCINA



FOTO 05 – QUADRA



FOTO 06 – ACADEMIA



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

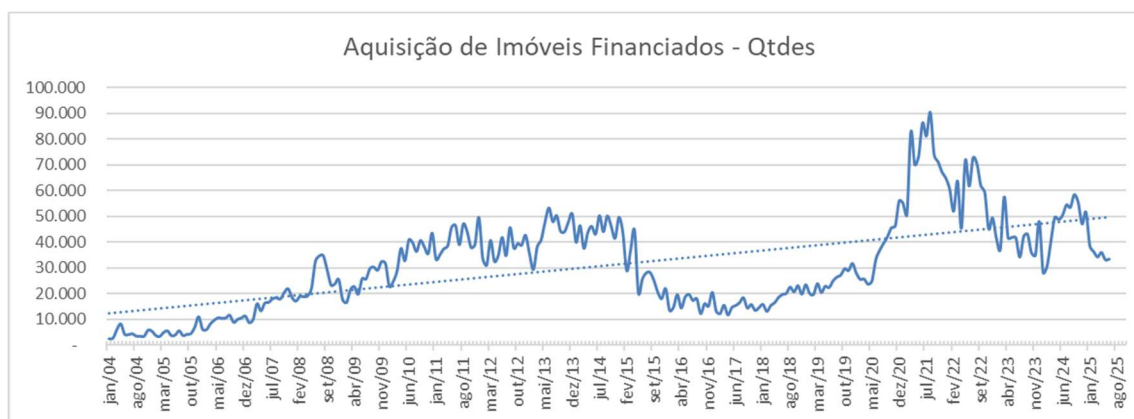
Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Jorge Candido Marin, 84
Área privativa (m²)	46,6
Vagas	1
Padrão	Médio
Idade	12 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	5,075



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário.

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Padrão Construtivo
- Idade e estado de conservação
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na **Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011**.



Para tanto, serão aplicados os critérios de tratamento e homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores considerados como de aplicação obrigatória de acordo com a Norma IBAPE-SP:

- A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
- C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).
- Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.3.3 – Apto padrão Médio com elevador**”, adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 5,075**.


Quadro 01 – Índices de Padrão de Construção, vida referencial e valor residual IBAPE-SP

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533
			Com elevador	3,562	3,958
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753
			Com elevador	3,742	4,158
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330
			Com elevador	4,745	5,273
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784
			Com elevador	5,768	6,371
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-



D) **IDADE E DEPRECIAÇÃO:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke.

Quadro 02 – Estado de Conservação – Ec – VEIU IBAPE SP

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O índice de depreciação será calculado pela equação:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) \cdot c] \cdot (1 - R)$$

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{X}{n} + \frac{X^2}{n^2} \right)$$

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

Por fim, o **cálculo de homogeneização** com utilização dos fatores pesquisados ajustados a uma situação paradigma será:

$$V_{uh} = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde,

V_{uh}= Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta

F₁, F₂, F₃,..F_n = Fatores considerados

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n



IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Jorge Candido Marin, 84
Área Privativa:	46,6

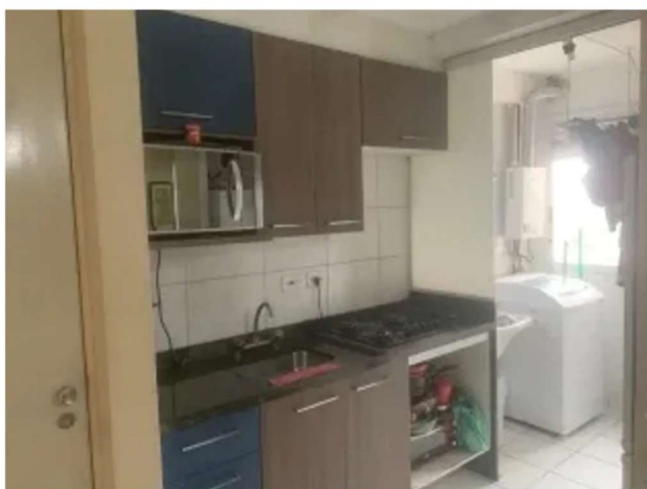
Valor verificado:	R\$ 235.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	La Casa
Telefone:	(11) 2068-2929
Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 250.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Jorge Candido Marin, 84	Fonte Informação:	Nova Cursino
Área Privativa:	46,6	Telefone:	(11) 2537-5855
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°03

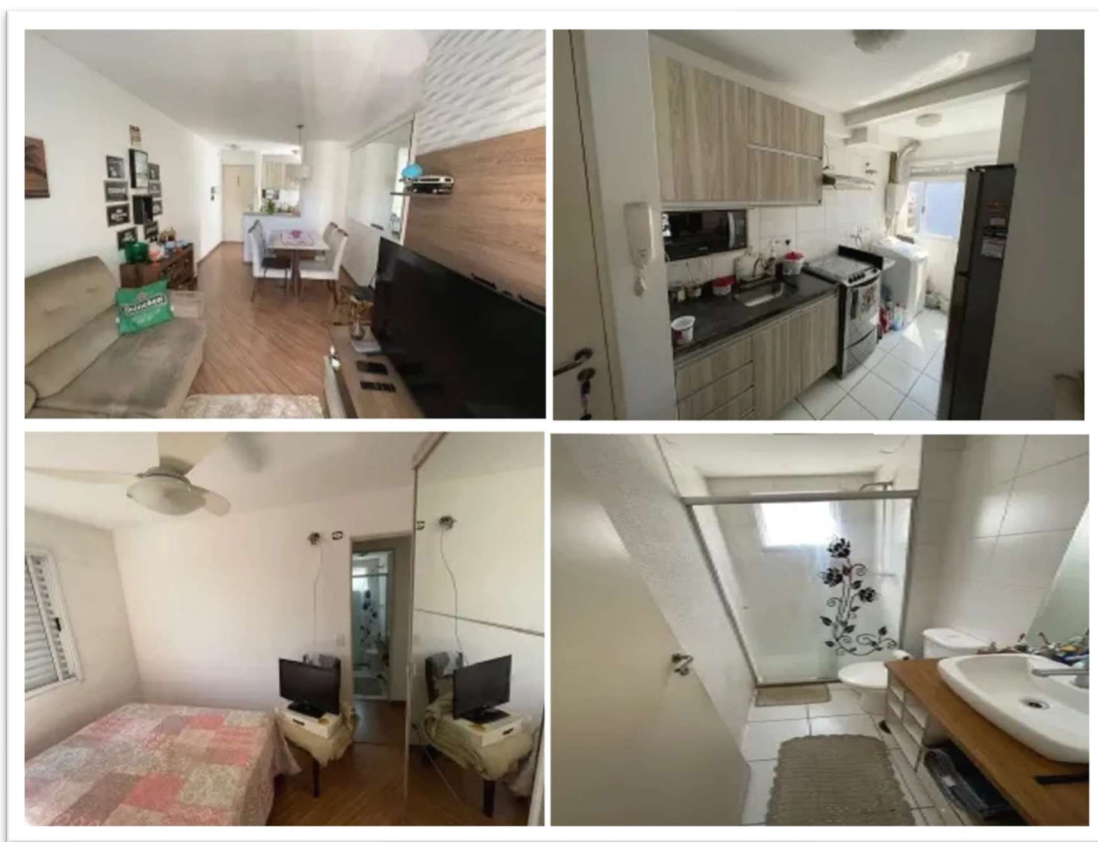
Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 265.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Jorge Candido Marin, 84	Fonte Informação:	Orquídea imóveis
Área Privativa:	46,6	Telefone:	(11) 5073-7619
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO Nº04

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 270.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Jorge Candido Marin, 84	Fonte Informação:	Nova Cursino
Área Privativa:	46,6	Telefone:	(11) 2537-5855
		Padrão Construtivo:	Médio





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Jorge Candido Marin, 84	Residencial	Apto	47	1	12	235.000	Oferta	La Casa	(11) 2068-2929
2	Rua Jorge Candido Marin, 84	Residencial	Apto	47	1	12	250.000	Oferta	Nova Cursino	(11) 2537-5855
3	Rua Jorge Candido Marin, 84	Residencial	Apto	47	1	12	265.000	Oferta	Orquídea imóveis	(11) 5073-7619
4	Rua Jorge Candido Marin, 84	Residencial	Apto	47	1	12	270.000	Oferta	Nova Cursino	(11) 2537-5855
Avaliando	Rua Jorge Candido Marin, 84	Residencial	Apto	47	1	12				



7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2				3			Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator Vuh/Vo
					Padrão Construtivo				Idade e Conservação				
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Fator Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	Vu Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Fpc	Vu2	Ref	Ec2	Vu3	Vuh	ΣC
Paradigma					Médio	5,075			C	Regular			
1	235.000	0,9	47	4.539	Médio	5,075	1,000	4.539	C	Regular	4.539	4.539	1,00
2	250.000	0,9	47	4.828	Médio	5,075	1,000	4.828	C	Regular	4.828	4.828	1,00
3	265.000	0,9	47	5.118	Médio	5,075	1,000	5.118	C	Regular	5.118	5.118	1,00
4	270.000	0,9	47	5.215	Médio	5,075	1,000	5.215	C	Regular	5.215	5.215	1,00
Média				4.925				4.925			4.925	4.925	
DP				305				305			305	305	
CV				6,2%				6,2%			6,2%	6,2%	



Notas explicativas

$$F_{pc}: \text{Fator padrão de construção} = \frac{\text{índice de padrão do paradigma}}{\text{índice de padrão do elemento comparativo}}$$

$$F_d: \text{Fator depreciação} = \frac{\text{índice depreciação do paradigma}}{\text{índice depreciação do elemento comparativo}}$$

Vu: Valor unitário

Vuh: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		6,20%		
Todos			6,20%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	6,20%	6,20%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	6,2%	6,2%	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	4.539	OK
2	4.828	OK
3	5.118	OK
4	5.215	OK
Média	4.925	
Média + 30%	6.402	
Média - 30%	3.447	
Desvio padrão	305	
Elementos	4	

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.



10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	4.925
Desvio Padrão	305
n	4
n-1	3
$t_{10\%(n-1)}$	1,6377
LI	4.675
LS	5.175
AP	10%

Tabela 06 – Análise do Grau de Precisão para o método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$AP \leq 30\%$	$AP \leq 40\%$	$AP \leq 50\%$
Resultado da análise	↑		

Nota de esclarecimento:

Média (Vu): Média dos valores unitários válidos (em R\$/m²)

n: Número de elementos considerados

$t_{10\%(n-1)}$: Variável de distribuição considerando intervalo de confiança de 80% (valores tabelados em função no número de elementos de amostra)

LI: Limite inferior = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

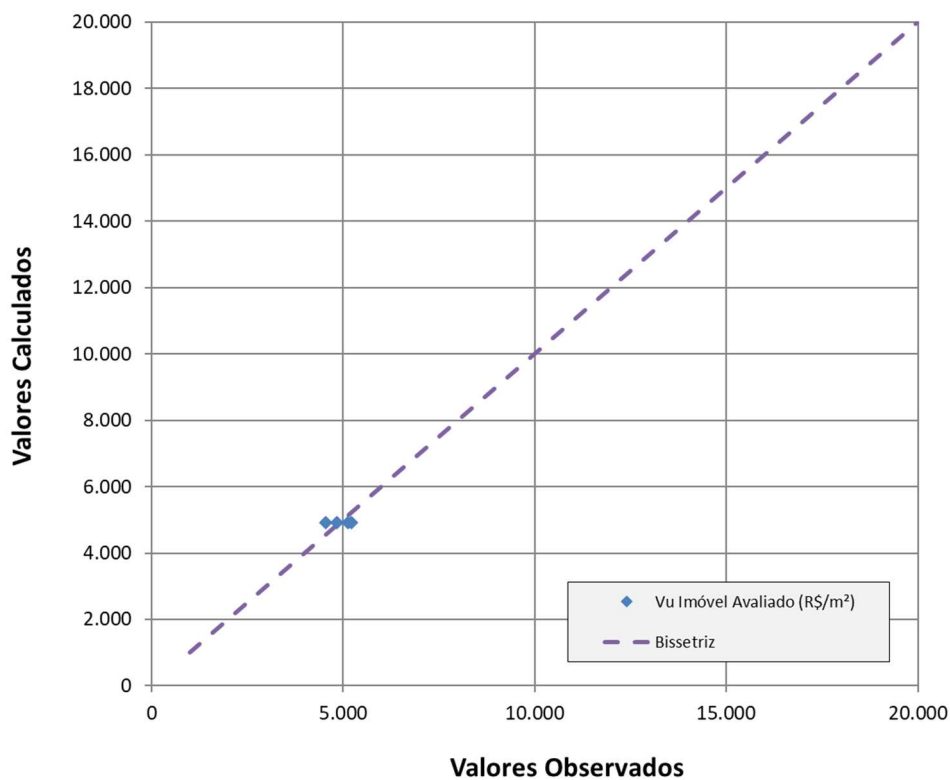
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-LI}{Média}$

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando $AP < 30\%$, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de **AP < 30%**, **confirmando o Grau de precisão III alcançado.**



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		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	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					7

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	I

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

I

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.



11 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

11.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 4.925/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Jorge Candido Marin, 84
Vagas	1
Padrão	Médio
Idade Real	12 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")



11.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Pelo método comparativo direto com tratamento por fatores, o valor do imóvel (Vi) resultará das seguintes variáveis:

Área da unidade: **46,6 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 4.925/m²**

Índice Padrão construtivo: **5,075**

Estado de Conservação: **“C”**

Índice Fiscal de Localização: **NA**

Calculando, temos:

$F_p = 5,075/5,075 = 1,00$ (coeficiente de padrão construtivo)

Os demais coeficientes também são idênticos ao paradigma definido (Estado de conservação e Localização), ou seja, $F_L = 1$ e $F_{EC} = 1$.

Para o valor do imóvel,

$V_i = \text{Área (m}^2\text{)} \times V_{uh} \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times 1/[1+(F_1-1)+(F_2-1)+(F_n-1)]$

$V_i = 46,6 \text{ m}^2 \times 4.925 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$

$V_i = \text{R\$ } 229.500,00$

Ou, em números redondos;

$V_i = \text{R\$ } 230.000,00$ (duzentos e trinta mil reais),

válido para janeiro/2026



V. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: nº 137.206 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo
- Unidade: Apto 154 do Edifício Gaivota – Torre 2 – do Condomínio Reserva dos Pássaros
- Endereço: Rua Jorge Candido Marin, 84, São Bernardo do Campo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0009351-22.2022.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)

Válido para janeiro/2026

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação I** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VI. QUESITOS DAS PARTES

As partes não apresentaram quesitos.

VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **34 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 14 de janeiro de 2026.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara/SP

Processo: 0009351-22.2022.8.26.0003

Parte Autora: Karla Lima Lopes

Parte Requerida: Elaine Cristina Rodrigues dos Santos

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe e atendendo à determinação deste juízo vem, respeitosamente, apresentar seus **ESCLARECIMENTOS** e considerações acerca do Laudo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 8 de maio de 2026.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D



I – PRELIMINARES

- O perito apresentou laudo avaliação às fls 774/808;
- A requerente discordou com o valor da avaliação do laudo às fls 841/817;
- A requerida não se manifestou;
- Veio decisão do Juízo solicitando manifestação e esclarecimentos do perito às fls 824.

II – MANIFESTAÇÃO DAS PARTES E ESCLARECIMENTOS DO PERITO

Pontos objetivos de divergência da parte requerente

1) Alega a requerente “*O resultado final apurado no laudo pericial corresponde a um valor inferior à menor oferta de mercado levantada pelo próprio perito, que foi de R\$ 235.000,00, circunstância que evidencia que a estimativa foi construída a partir de valores situados no patamar mais baixo do mercado...*”

Resposta Perito: Inicialmente é importante ressaltar que as partes não designaram, no momento oportuno, assistente técnico qualificado para acompanhar a vistoria ou analisar tecnicamente o Laudo apresentado, sendo que as divergências apontadas advêm de pessoa tecnicamente leiga.

Existe aqui um erro conceitual de quem critica o laudo de avaliação. A comparação entre os valores de OFERTA com o valor de MERCADO é equivocada, uma vez que se tratam de 2 coisas distintas. O valor de mercado de um imóvel NÃO é o valor da oferta definido pelo vendedor, mas sim o valor negociado mais provável entre vendedor e comprador prudentes numa determinada data de referência. Não se pode comparar banana com maçã.



2) Alega ainda que *“A utilização exclusiva de ofertas de menor valor, sem a consideração de avaliações em faixas superiores para unidades equivalentes, conduziu a um valor artificialmente rebaixado... se vê exposta à alienação do imóvel por valor inferior ao que efetivamente vem sendo praticado no mercado... Registre-se que, conforme avaliações apresentadas às fls. 662/671, foram apurados valores de R\$ 277.856,63, R\$ 286.450,13 e R\$ 300.772,64 para o imóvel penhorado”*

Resposta Perito: A parte requerente compara o laudo de avaliação do perito com os pareceres unilaterais acostados aos autos às fls 662/671 elaborados por corretores imobiliários e que não indicam cálculos nem a fundamentação de como chegaram no valor de mercado para o imóvel. Assim, **é impossível analisar tecnicamente os pareceres** apresentados devido à falta de informação, destacando que existem também entre eles pareceres opinativos.

O Laudo Pericial apresentado foi um estudo eminentemente técnico, realizado com base nas normas técnicas vigentes (NBR 13752, NBR 14653-2, Norma de Avaliação de Imóveis urbanos IBAPE-SP), desenvolvidas com cuidado científico e que pertencem à área de conhecimento denominada “Engenharia de Avaliações”. É possível verificar no laudo todo o conjunto de elementos e premissas adotadas para o cálculo da avaliação. O Laudo apresentado é considerado “completo”, inclui 34 laudas e atingiu Grau de Precisão III de acordo com as especificações da norma técnica.

Destaco que as amostras utilizadas pelo perito foram detalhadas no laudo inclusive com fotos, contato e número de telefone da imobiliária, para fim de conferência das partes.



III – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

O cálculo avaliatório indicado no laudo de avaliação pericial foi realizado com base na metodologia científica definida nas normas de engenharia de avaliação e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e contém o detalhamento de todas as informações relevantes consideradas, incluindo metodologia de cálculo com detalhamento e fundamentação da amostra realizada.

Os pareceres utilizados como comparação pela parte requerente não são passíveis de análise técnica, uma vez que não possuem informações ou cálculos que possam ser verificados, incluindo pareceres opinativos.

Pelo já expresso, não vejo necessidade de revisão do laudo de avaliação já emitido ou de suas conclusões.

Dá por terminado os esclarecimentos solicitados, que se compõem de **3** laudas assinadas digitalmente.

São Paulo, 8 de maio de 2026

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D