

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 1027970 – 81 / 19

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DOS PRÉDIOS 35, 36, 37 E 55 VL GUIOMAR** em face de **JOSÉ WILSON RIBEIRO GARCIA**, 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

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda perante o mercado imobiliário para o apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Condomínio do Conjunto Residencial dos Prédios 35, 36, 37 e 55, bem como 01 (uma) vaga de garagem determinado e coberta, sito à Rua Antônio Cubas, localizado no Prédio nº 35, Bairro da Vila Guiomar, Santo André, SP, CEP 09090-440, conforme o Título Prenotado da Penhora AV.01 em 23/09/2024 na Matrícula nº 68.138 da folha nº 293 dos autos.

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:

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

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Índices de Unidades Padronizadas do (IBAPE - SP).
- Lei de Zoneamento do Município de Santo André.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, 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 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.

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 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.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **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 a 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 expressem, 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, à 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, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **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.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.
- **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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **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 nº 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 nº 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 MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível 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.

8.2.3. 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 nº 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, classificando esses dados como variáveis dependentes e 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
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

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

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

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

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

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

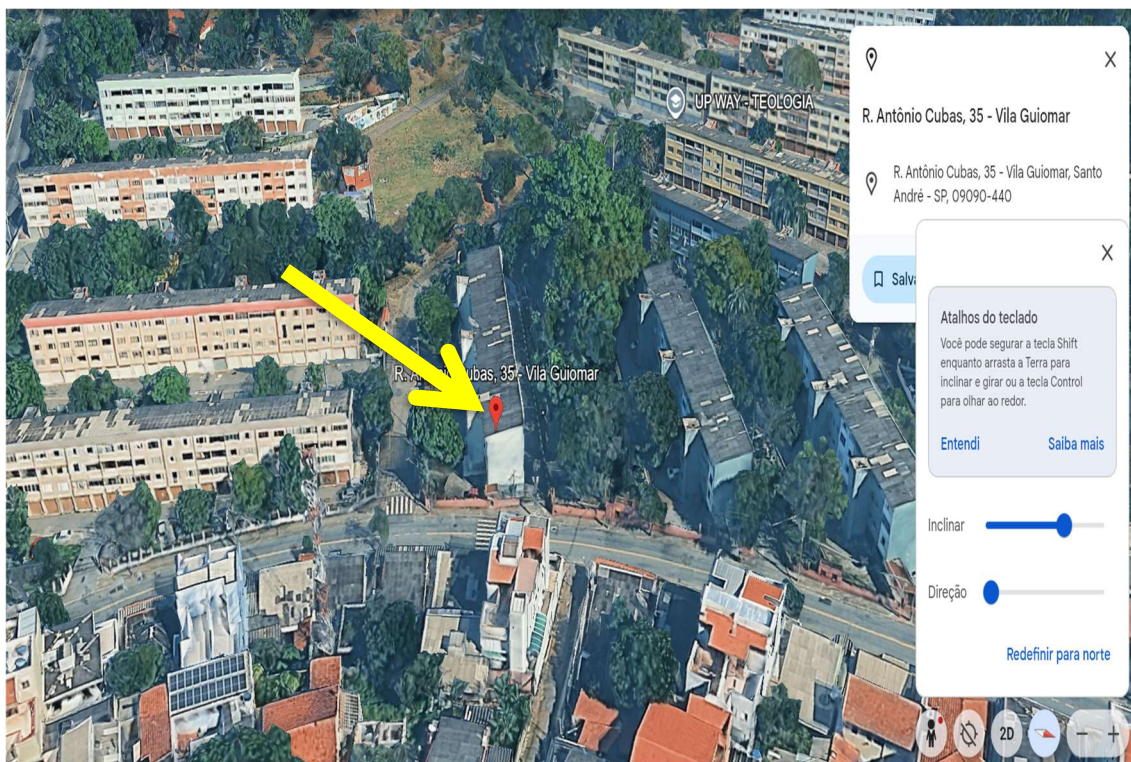
Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 32 está localizado sobre o 3º andar do Prédio nº 35 do Conjunto Residencial de Vila Guiomar, sito à Rua Antônio Cubas no Bairro da Vila Guiomar na Cidade de Santo André, SP, CEP 09090-440, conforme indica o encetamento amarelo.



Fonte: Google Earth.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do Conjunto Residencial de Vila Guiomar possui pizzeria delivery, bar, minimercado, escritório de prestadores de serviço, praça, autoescolas, petshop, farmácias e diversas linhas coletivas de ônibus que dão acesso ao Centro de Santo André e demais Municípios do ABC.

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E – Mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 17

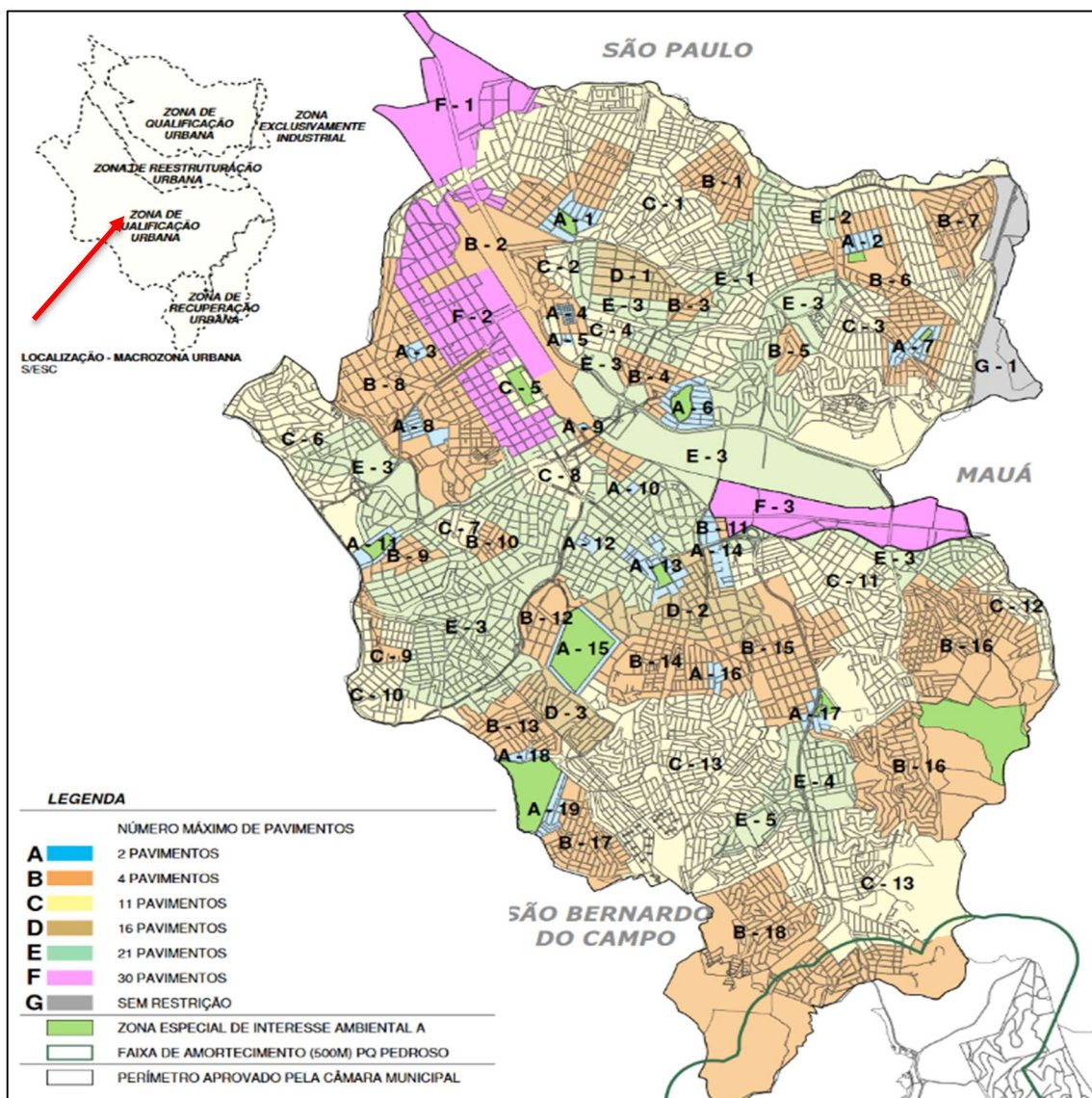
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Catequese e Luiz Boschetti.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a lei de parcelamento de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 8.065 de 13/07/2000, o local é tido como Zona de Qualificação Urbana, segundo o encetamento vermelho e índice fiscal do logradouro público igual a R\$ 1,0000/m²/2025.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público do imóvel avaliando, é feito pela Rua Catequese.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido dos seguintes melhoramentos públicos, a saber:

- redes de águas potáveis e pluviais;
- redes de esgoto e de energia elétrica/ telefone público;
- rede de iluminação pública;
- pavimentação asfáltica;
- guias e passeio;
- coleta de lixo e serviços de correio;
- rede de TV a Cabo.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de apartamentos e padrão construtivo simples no intervalo médio de (R8N - 1.1.2 = 3,5330, sem elevadores), conforme o Índice de Unidades Padronizadas do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7. APARTAMENTO Nº 32 - MATRÍCULA Nº 68.138 - 1º C.R.I

O Conjunto Residencial Vila Guiomar foi concebido em quatro torres e que possuem pavimento térreo, três pavimentos tipos e sem elevadores.

Como não foi possível o acesso interno ao apartamento nº 32 do Prédio nº 35, o (a) Síndico (a) Senhora Marilda facultou o acesso ao apartamento nº 22, cuja unidade autônoma serve como paradigma e comparativo.

O apartamento nº 32 do prédio nº 35 se situa no 3º andar e tem 71,040 m² de área privativa, área comum de 29,890 m², área total de 100,930 m² e fração ideal de terreno de 141,850 m².

O Conjunto Residencial Vila Guiomar possui campo para futebol, churrasqueira coberta, bosque e playground, porém, não há portaria humanizada no Condomínio.

O apartamento nº 32 possui três dormitórios, salas de estar e jantar, hall, cozinha, banheiro, varanda, área de serviço e uma vaga de garagem coberta.

O apartamento nº 32 possui estado de conservação “c - regular” e idade aparente de 32 (trinta e dois) anos, conforme o Índice de Unidades Padronizadas do (IBAPE) para o Ano de 2.019.

Em diligência, não foi possível adentrar no imóvel, 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-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), segundo o subitem 7.3.5.2.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7.1. VISTORIA TÉCNICA PERICIAL DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTO nº 01 Vista do lado direito da Rua Antônio Cubas.



FOTO nº 02 Vista do lado esquerdo da Rua Antônio Cubas.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista do Prédio nº 35 no Conjunto Residencial de Vila Guiomar.



FOTO nº 04 Vista da identificação condominial na fachada frontal predial.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista do acesso para autos no Prédio nº 35.



FOTO nº 06 Outra vista do acesso para autos no Prédio nº 35.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista da quadra de futebol de campo e o bosque no Conjunto Residencial de Vila Guiomar.



FOTO nº 06 Vista da área do bosque integrada a churrasqueira coberta no Conjunto Residencial de Vila Guiomar.

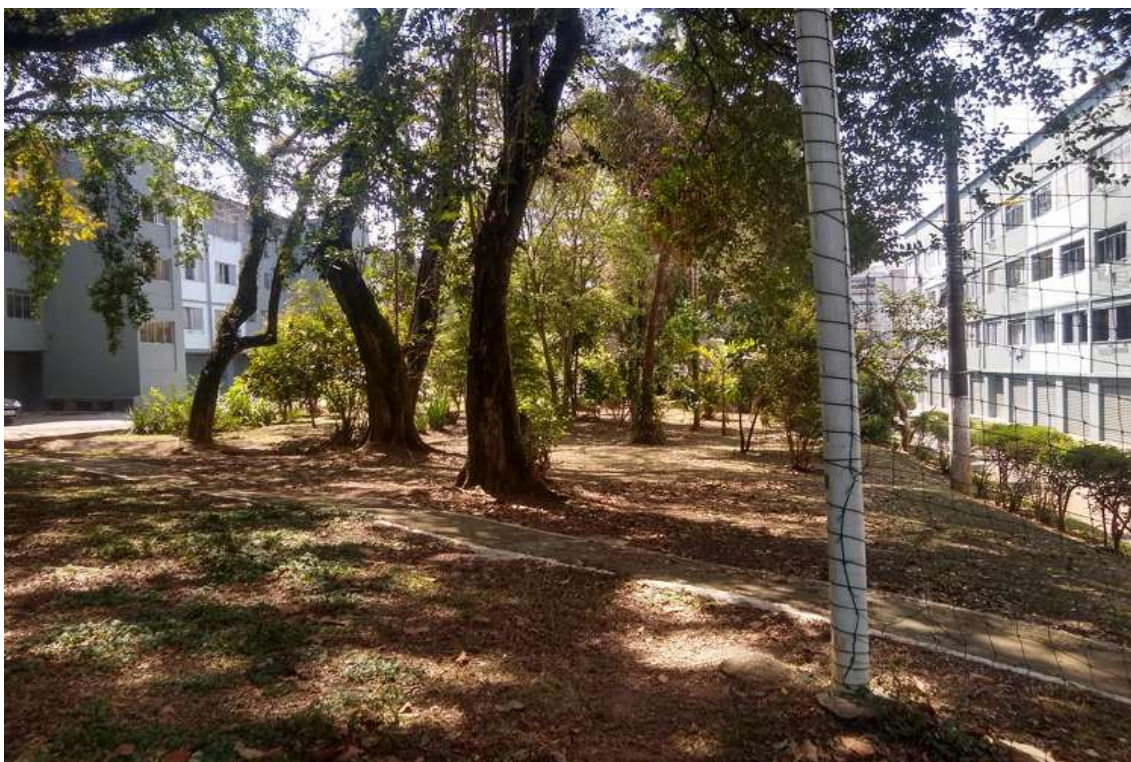


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista do playground no Conjunto Residencial de Vila Guiomar.



FOTO nº 08 Vista do bosque no Conjunto Residencial de Vila Guiomar.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista da portaria que dá acesso ao Prédio nº 35 do Conjunto Residencial de Vila Guiomar.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 10 Vista da porta que dá acesso ao apartamento nº 32 do Prédio nº 35, porém, não foi possível o acesso interno a unidade autônoma objeto da penhora.



FOTO nº 11 Vista do apartamento nº 22, uma vez utilizado como paradigma e comparação diante da impossibilidade do acesso interno a unidade autônoma penhorada.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

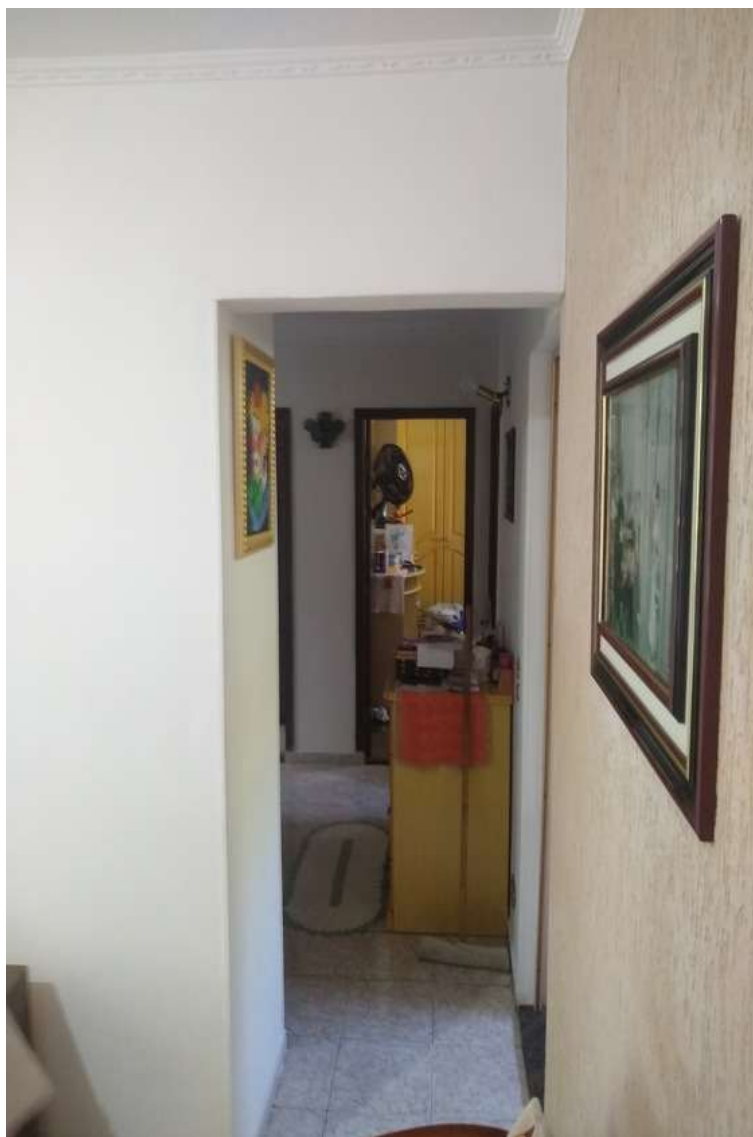
FOTO nº 12 Vista do hall que dá acesso ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista do hall que dá acesso aos dormitórios pertencentes ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 14 Vista da sala de estar pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Vista da cozinha pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 16 Vista da área de serviço pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

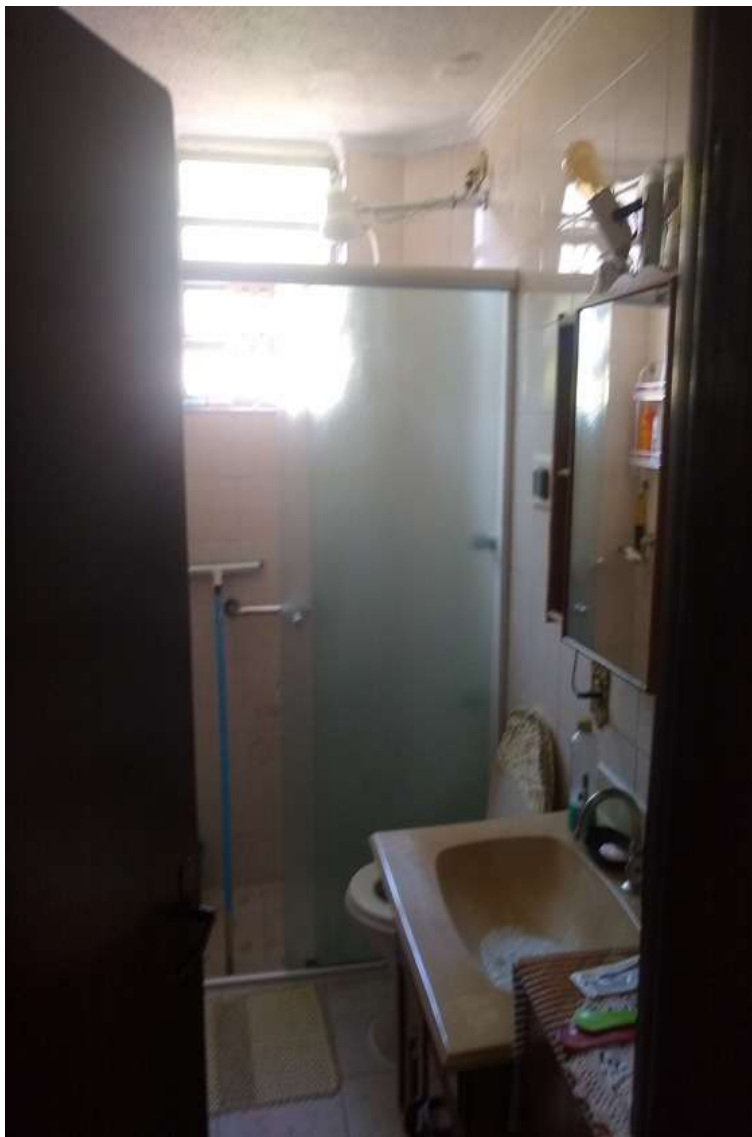
FOTO nº 17 Vista da sala de jantar pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 18 Vista do banheiro único pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Vista do 1º dormitório pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 20 Vista do 2º dormitório pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Vista do 3º dormitório pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 22 Outra vista da sala de jantar pertencente ao apartamento nº 22 (paradigma e comparação).



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

No laudo de avaliação judicial, a perícia técnica judicial apresenta como metodologia adotada, conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

É evidente, por outro lado, que essa segurança propiciada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado se faz diretamente proporcional ao grau de semelhança que os elementos comparativos tenham em relação ao procurado (imóvel avaliando).

Basicamente as características importantes na determinação dos valores de venda ou compra dos imóveis, são:

- localização;
- o tipo de imóvel;
- o seu tamanho (área);
- o padrão construtivo;
- a idade aparente;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- a data do evento (fato oferta ou negócio realizado).

Assim, sugere-se que sejam admitidos como elementos comparativos que atendam às seguintes características com relação ao valor de venda ou compra do (imóvel avaliando), tais como:

- a). sejam do mesmo tipo (apartamentos, coberturas, casas, etc.);
- b). tenham dimensões assemelhadas com as do imóvel avaliando, podendo-se, de uma forma geral, limitar as dimensões entre a metade e o dobro da área do imóvel avaliando;
- c). sejam, dentro do possível, do mesmo padrão construtivo;
- d). tenham a idade (aparente) mais próxima possível, limitando-se, também aqui, as idades entre a metade e o dobro daquela do imóvel avaliando;
- e). tenham localização semelhante ao imóvel avaliando, estando obrigatoriamente, na mesma região geoeconômica e com índices de transposição limitados entre a metade e o dobro do índice do local do avaliando;
- f). possuam a data mais próxima possível daquela do imóvel avaliando, limitando-se o intervalo de validade a comparativos não anteriores ou posteriores a seis meses da data de oferta ou negócio realizado;
- g). finalmente, em atendimento à recomendação da ABNT/NBR-14.653-2/2.011 (Avaliações de Imóveis Urbanos), o número de elementos comparativos, após o saneamento da pesquisa, deve ser no mínimo igual a 05 (cinco), no caso de aplicação da metodologia clássica.

Com referência a matéria em questão, este signatário irá reportar-se ao trabalho de autoria do Engenheiro Joaquim da Rocha Medeiros Júnior,

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

apresentado no seminário Paulista de Avaliações e Perícias de 1992, realizado pelo (IBAPE-SP), trabalho esse intitulado “Métodos Diretos x Métodos Indiretos”, onde tece as seguintes considerações:

“... a bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e ou operações necessárias a proceder as “homogeneizações” destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto”. (GRIFO NOSSO)

Como nenhuma destas etapas de “homogeneização” é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto de dados de mercado os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

“Como, pela própria definição das normas técnicas vigentes, o valor a ser determinado deve ser o de mercado, correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, - fica mais uma vez comprovado que deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos”.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é segundo a classificação da (ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas), um método direto, ou seja, permite que o valor de venda ou compra de determinado imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado de dados referentes as ofertas de elementos comparativos mais assemelhados ao avaliando.

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

- ⇒ - Localização;
- ⇒ - Tipo de Imóvel;
- ⇒ - Dimensões;
- ⇒ - Padrão Construtivo;
- ⇒ - Idade;
- ⇒ - Data da Oferta.

Conforme o subitem 10.6 da Norma do (IBAPE-SP) é considerado discrepante o elemento que:

- a). os valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou o dobro;

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

b). o fator que, de per si, indicar a heterogeneização a amostra só dever ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a). calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b). adota-se como intervalo de elementos homogêneos aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c). se todos os estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se a média como representativa do valor unitário de mercado;
- d). caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, o qual é excluído da amostra, onde após a exclusão, procede-se como em (a) e (b), definindo-se novos limites;
- e). se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f). este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam ao intervalo de + ou – 30% em torno da última média.

Conforme disposto em no subitem (13.1.1.d) da Norma Técnica Vigente da NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta, quando couber).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2. EXPRESSÃO DE CÁLCULO PARA APLICAÇÃO DOS FATORES

A aplicação dos fatores na forma de somatório equivale à aplicação da seguinte expressão de cálculo para a homogeneização, após incidência do fator oferta:

$$Vu = Vo \times f(f) [\sum F(n) - n + 1/A(p)], \text{ onde:}$$

- **Vu = valor unitário básico (homogeneizado);**
- **Vo = valor de oferta ou negócio realizado;**
- **Fn = fatores de homogeneização;**
- **n = número de fatores utilizados;**
- **A(p) = área privativa da unidade (m²).**

No caso da avaliação em tela, este signatário utilizará os seguintes fatores, a saber:

- **f (f) = fator de fonte que pode ser (oferta ou negócio realizado) - observação utilizar-se-á devido as inúmeras ofertas de vendas existentes para apartamentos tipo no mesmo prédio, ou seja, uma faixa para homo elasticidade ou desconto de 15%);**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **f (l) = fator de localização;**
- **f (v) = fator de vaga;**
- **f (pc) = fator de padrão construtivo;**
- **f (fobs) = fator de obsolescência.**

Portanto, a fórmula para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, ou seja, o corriqueiro processo dedutivo:

$$Vu = Vo \times f(f) \times [(f(l) + f(v) + f(pc) + f(obs) - n + 1) / A(p)] \quad (1)$$

10.2.1. DA MEMÓRIA DE CÁLCULO

Antes do cálculo individualizado de cada um dos valores unitários básicos (homogeneizado), a perícia técnica judicial salienta que:

- para o fator de fonte f(f) será deduzido, apenas e tão somente 15% (quinze por cento), quando o status for de oferta e nenhum desconto, quando houver o negócio realizado.
- quando o imóvel avaliando tiver uma, ou mais vagas de garagem coberta com relação ao elemento comparativo, adiciona-se 5% (cinco por cento) por vaga de garagem coberta sobre o unitário do fator de vaga;
- quando o imóvel avaliando tiver menos vaga de garagem coberta com relação ao elemento comparativo, desconta-se 5% (cinco por cento) sobre o unitário do fator de vaga.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.2. DADOS DO APTO Nº 32 - PRÉDIO Nº 35.

Aplicando-se a Tabela nº 01 do Índice das Unidades Padronizadas do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019, teremos a Vida Referencial (IR) e o Valor Residual (R) para a tipologia do apartamento nº 32 do Prédio nº 35 no Conjunto Residencial de Vila Guiomar, conforme indicam os retângulos vermelhos:

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS				
Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo				
Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		Com elevador	60	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	70	20%
		Sem elevador	70	20%
		Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

Dessa feita teremos: - a). I(e) = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação);

- b). I(r) = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/60 = 0,5333$ ou 53,33%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c - regular”;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma dose de pintura para recuperar 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 painos 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.

Com o coeficiente K e calcularemos o Fator de Obsolescência:

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K								
Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

13

- d). estado de conservação da edificação = “c - regular” (página n.º 34

dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - **E – Mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 47

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5798”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross - Heidecke, ter-se-á:

Sendo assim, ter-se-á:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,5798) \times (1,00-0,20)]$;

Foc (fator de obsolescência) = “0,6638”.

O apartamento nº 32 do Prédio nº 35 pertencente ao Conjunto Residencial de Vila Guiomar, possui *classe residencial, grupo de apartamentos e erigidos em padrão construtivo simples no intervalo médio de (1.1.2 - PC = 3,5330 - com elevador)*, conforme o Índice das Unidades Padronizadas do Ano de 2.019 pelo (IBAPE - SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo), segundo a página nº 37.

Os dados técnicos dos elementos comparativos que subsidiarão os cálculos dos valores unitários básicos (homogeneizados) se encontram no Anexo - I deste laudo de avaliação judicial;

Para o tratamento dos fatores de vaga, obsolescência, padrão construtivo e localização, a perícia técnica judicial da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice do avaliando pelo comparativo, conforme:

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

Apenas, o fator de fonte terá aplicação direta na fórmula **(1)**, deste laudo de avaliação judicial.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.2.1. ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01 (ANEXO - I)

- a). I(e) = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação);

- b). I(r) = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/60 = 0,5333$ ou 53,33%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” - regular (página nº 16 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5798”)

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,5798) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = “0,6638”$$

Aplica-se a fórmula: *[classe = residencial/grupo = apartamentos/padrão simples em intervalo médio (1.1.2) de PC sem elevador] = “3,5330”;*

$$Vu(1) = Vo \times f(f) \times [(\sum F_n - n + 1)]/A(p)$$

$$Vu(1) = R\$ 340.000,00 \times (0,8500) \times [(R\$ 1,0000/m^2/R\$ 1,0000/m^2) + (1,0000/1,0000) + (3,5330/3,5330) + (0,6638/0,6338) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2$$

$$Vu(1) = R\$ 289.000,00 \times [(1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$ 4.068,13/m^2}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.2.2. ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02 (ANEXO - I)

- a). I(e) = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação);

- b). I(r) = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/60 = 0,5333$ ou 53,33%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” - regular (página nº 16 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5798”)

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,5798) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = “0,6638”$$

Aplica-se a fórmula: *[classe = residencial/grupo = apartamentos/padrão simples em intervalo médio (1.1.2) de PC sem elevador]* = “3,5330”;

$$Vu(2) = Vo \times f(f) \times [(\sum F_n - n + 1)]/A(p)$$

$$Vu(2) = R\$ 355.000,00 \times (0,8500) \times [(R\$ 1,0000/m^2/R\$ 1,0000/m^2) + (1,0000/1,0500) + (3,5330/3,5330) + (0,6638/0,6338) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2$$

$$Vu(2) = R\$ 301.750,00 \times [(1,0000) + (0,9524) + (1,0000) + (1,0000) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2 = \textbf{R\$ 4.045,34/m}^2$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.2.3. ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03 (ANEXO - I)

- a). $I(e)$ = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação);

- b). $I(r)$ = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/60 = 0,5333$ ou 53,33%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” - regular (página nº 16 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5798”)

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,5798) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = “0,6638”$$

Aplica-se a fórmula: *[classe = residencial/grupo = apartamentos/padrão simples em intervalo médio (1.1.2) de PC sem elevador]* = “3,5330”;

$$Vu(3) = Vo \times f(f) \times [(\sum F_n - n + 1)]/A(p)$$

$$Vu(3) = R\$ 350.000,00 \times (0,8500) \times [(R\$ 1,0000/m^2/R\$ 1,0000/m^2) + (1,0000/1,0500) + (3,5330/3,5330) + (0,6638/0,6338) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2$$

$$Vu(3) = R\$ 297.500,00 \times [(1,0000) + (0,9524) + (1,0000) + (1,0000) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$ 3.988,44/m^2}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.2.4. ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04 (ANEXO - I)

- a). I(e) = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação);

- b). I(r) = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/60 = 0,5333$ ou 53,33%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” - regular (página nº 16 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5215”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,5215) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,6172”

Aplica-se a fórmula: *[classe = residencial/grupo = apartamentos/padrão simples em intervalo médio (1.1.2) de PC sem elevador]* = “3,5330”;

$V_u(4) = V_o \times f(f) \times [(\sum F_n - n + 1)]/A(p)$

$V_u(4) = R\$ 350.000,00 \times (0,8500) \times [(R\$ 1,0000/m^2/R\$ 1,0000/m^2) + (1,0000/1,0500) + (3,5330/3,5330) + (0,6638/0,6172) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2$

$V_u(4) = R\$ 297.500,00 \times [(1,0000) + (0,9524) + (1,0000) + (1,0000) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2 = \textbf{R\$ 4.304,63/m}^2$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.2.5. ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03 (ANEXO - I)

- a). I(e) = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação);

- b). I(r) = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/60 = 0,5333$ ou 53,33%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” - regular (página nº 16 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5798”)

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,5798) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = “0,6638”$$

Aplica-se a fórmula: *[classe = residencial/grupo = apartamentos/padrão simples em intervalo médio (1.1.2) de PC sem elevador] = “3,5330”;*

$$Vu(5) = Vo \times f(f) \times [(\sum F_n - n + 1)]/A(p)$$

$$Vu(5) = R\$ 320.000,00 \times (0,8500) \times [(R\$ 1,0000/m^2/R\$ 1,0000/m^2) + (1,0000/1,0000) + (3,5330/3,5330) + (0,6638/0,6338) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2$$

$$Vu(5) = R\$ 272.000,00 \times [(1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$ 3.828,83/m^2}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.2.6. ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06 (ANEXO - I)

- a). $I(e)$ = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação);

- b). $I(r)$ = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 32/60 = 0,5333$ ou 53,33%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “c” - regular (página nº 16 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5798”)

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,5798) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = “0,6638”$$

Aplica-se a fórmula: *[classe = residencial/grupo = apartamentos/padrão simples em intervalo médio (1.1.2) de PC sem elevador]* = “3,5330”;

$$Vu(6) = Vo \times f(f) \times [(\sum F_n - n + 1)]/A(p)$$

$$Vu(6) = R\$ 310.000,00 \times (0,8500) \times [(R\$ 1,0000/m^2/R\$ 1,0000/m^2) + (1,0000/1,0500) + (3,5330/3,5330) + (0,6638/0,6338) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2$$

$$Vu(6) = R\$ 263.500,00 \times [(1,0000) + (0,9524) + (1,0000) + (1,0000) - (4) + 1]/71,040 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$ 3.709,18/m^2}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2.3. MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Sendo assim, teremos a média aritmética de:

$$V_{un} = [\Sigma(ei(n1) + \dots ei(n6))/n]$$

$$V_{un} (m.a) = [(R\$ 4.068,13/m^2 + R\$ 4.045,34/m^2 + R\$ 3.988,44/m^2 + R\$ 4.304,63/m^2 + R\$ 3.828,83/m^2 + R\$ 3.709,18/m^2)/6,0000] = R\$ 23.944,55/m^2/6,0000 = \underline{R\$ 3.990,76/m^2}$$

$$\underline{Vu \text{ (média aritmética)} = R\$ 5.783,93/m^2}$$

$$\text{Limite Superior} = (+) 30\% - R\$ 5.187,99/m^2$$

$$\text{Limite Inferior} = (-) 30\% - R\$ 2.793,53/m^2$$

Não houve a eliminação de absolutamente nenhum valor unitário homogeneizado.

Portanto, o valor unitário da média aritmética, mais precisamente em números redondos, é de: *R\$ 3.990,00/mês*.

Nestas condições, o cálculo do valor de venda ou compra perante o mercado imobiliário da microrregião, no que tange ao apartamento nº 121 do Edifício Ville des Sevres, inequivocamente segue a equação abaixo descrita:

$$V(v/c \text{ ap.32} - \text{Prédio nº 35} - \text{Conjunto Residencial de Vila Guiomar}) = A_{(p)} \times Vu - (m.a)$$

Onde:

V(v/c ap.32 - Prédio nº 35 - Conjunto Residencial de Vila Guiomar) = Valor de venda ou compra do apartamento nº 32 - Prédio nº 35 - Conjunto Residencial

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

*de Vila Guiomar no mercado da microrregião - data base de Setembro de 2.025
= incógnita;*

A(p) = Área privativa descrita em Matrícula nº 68.138 = 71,040 m²;

*Vu (m.a) = Valor unitário homogeneizado básico de venda obtido na
média aritmética = R\$ 3.990,00/m²/Setembro/2.025;*

***V(v/c ap.32 - Prédio nº 35 - Conjunto Residencial de Vila Guiomar) =
71,040 m² x R\$3.990,00/m²/Mês/Setembro/2.025***

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Portanto, o valor de venda ou compra perante o mercado imobiliário da microrregião para o apartamento tipo nº 32 do Conjunto Residencial de Vila Guiomar, sito à Rua Antônio Cubas nº 35 no Bairro da Vila Guiomar na Cidade de Santo André, SP, CEP 09090-440, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 283.450,00 - (Setembro / 2025)

(Duzentos e Oitenta e Três Mil, Quatrocentos e Cinquenta Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar no imóvel, 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.**

A Senhora Marilda, uma vez identificada como atual Síndica Condominial do Prédio nº 35, autorizou os trabalhos vistoriais realizados no apartamento nº 22 como paradigma e comparativo.

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia técnica atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)
(a): No caso de utilização de menos de cinco 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.				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu **grau de fundamentação (II)**, conforme a tabela acima, e seis pontos de acordo com a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT-NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
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

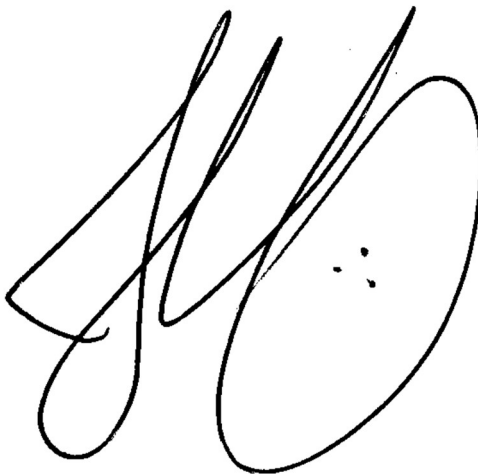
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 60 (sessenta) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 01 (um) anexo, conforme descrito abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa de Elementos Comparativos

São Paulo, 29 de setembro de 2.025.



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

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: apartamento tipo

Data: 29/09/2025

Endereço: Rua Antonio Cubas nº 35

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: 017

Zona: ZQU

Quadra: 001

I.F.1: R\$ 1,0000/m²/ 2.025

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: venda

Valor: R\$ 340.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 0,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: apartamento tipo;

Padrão: simples no intervalo "médio de R8N" - (1.1.2 - PC = 3,5330 - s /el.)

Idade de construção (para fins de cálculo): 32 anos

Área Privativa: 71,040 m²

Vagas Cobertas: 01 (uma)

FONTE DE INFORMAÇÃO

Quinto Andar - Telefone: (11) 4020-1955

Link para consulta na internet:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-2-quartos-127-m-3000807742.html>

Código da Oferta no Anunciante: S893667558

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular

2 - Estudo de Valores das Edificações de Imóveis Urbanos em São Paulo e Grande São Paulo (IBAPE-SP)

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar

Apartamento · 127m² · 2 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 340.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 280 · IPTU R\$ 44

QuintoAndar Anunciante Premier

Agende sua visita

Um corretor entrará em contato com você após o agendamento da visita.

Agendar visita no QuintoAndar

Rua Antônio Cubas, Vila Guiomar, Santo André

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - E – Mail: peritofabiomartin@gmail.com - Pág. 62

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: apartamento tipo

Data: 29/09/2025

Endereço: Rua Antonio Cubas nº 35

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: 017

Zona: ZQU

Quadra: 001

I.F.1: R\$ 1,0000/m²/ 2.025

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: venda

Valor: R\$ 355.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 0,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: apartamento tipo;

Padrão: simples no intervalo "médio de R8N" - (1.1.2 - PC = 3,5330 - s /el.)

Idade de construção (para fins de cálculo): 32 anos

Área Privativa: 71,040 m²

Vagas Cobertas: 02 (duas)

FONTE DE INFORMAÇÃO

Quinto Andar - Telefone: (11) 4020-1955

Link para consulta na internet:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-3-quartos-71-m-3012510043.html>

Código da Oferta no Anunciante: S894943663

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular

2 - Estudo de Valores das Edificações de Imóveis Urbanos em São Paulo e Grande São Paulo (IBAPE-SP)



Apartamento - 71m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 355.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 250 - IPTU R\$ 25

© Rua Antônio Cubas, Vila Guiomar, Santo André

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - E – Mail: peritofabiomartin@gmail.com - Pág. 63

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: apartamento tipo

Data: 29/09/2025

Endereço: Rua Antonio Cubas nº 35

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: 017

Zona: ZQU

Quadra: 001

I.F.1: R\$ 1,0000/m²/ 2.025

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: venda

Valor: R\$ 350.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 0,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: apartamento tipo;

Padrão: simples no intervalo "médio de R8N" - (1.1.2 - PC = 3,5330 - s /el.)

Idade de construção (para fins de cálculo): 32 anos

Área Privativa: 71,040 m²

Vagas Cobertas: 02 (duas)

FONTE DE INFORMAÇÃO

Donizetti Imóveis - Telefone: (11) 4994-3477

Link para consulta na internet: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-guiomar-bairros-santo-andre-71m2-venda-RS350000-id-2826394675/?source=ranking%2Crp>

Código da Oferta no Anunciante: AP27681

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular

2 - Estudo de Valores das Edificações de Imóveis Urbanos em São Paulo e Grande São Paulo (IBAPE-SP)

Vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-guiomar-bairros-santo-andre-71m2-venda-RS350000-id-2826394675/?source=ranking%2Crp

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Antônio Cubas

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 350.000	R\$ 200/mês	R\$ 39

Características

- 71 m²
- 3 quartos
- 2 banheiros
- Área privativa
- Área de lazer
- Condomínio

Donizetti Imóveis

Creci: 249789-F-SP

Nenhuma classificação

4.500 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - **E – Mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 64

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: apartamento tipo

Data: 29/09/2025

Endereço: Rua Antonio Cubas nº 35

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: 017

Zona: ZQU

Quadra: 001

I.F.1: R\$ 1,0000/m²/ 2.025

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: venda

Valor: R\$ 350.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 0,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: apartamento tipo;

Padrão: simples no intervalo "médio de R8N" - (1.1.2 - PC = 3,5330 - s /el.)

Idade de construção (para fins de cálculo): 32 anos

Área Privativa: 71,040 m²

Vagas Cobertas: 02 (duas)

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Betel ABC - Telefone: (11) 4453-4838

Link para consulta na internet: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guiomar-bairros-santo-andre-com-garagem-83m2-venda-RS350000-id-2837022842/?source=ranking%2Crp>

Código da Oferta no Anunciante: AP3407

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "d", ou seja, entre regular e necessitando de reparos simples

2 - Estudo de Valores das Edificações de Imóveis Urbanos em São Paulo e Grande São Paulo (IBAPE-SP)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Antônio Cubas

[Para comprar](#)

Valores

Venda	Condomínio	IPPU
R\$ 350.000	R\$ 234/mês	R\$ 757

[Análise de preço](#)

Características

83 m²	2 quartos	1 banheiro
2 vagas	Área de serviço	Interfone

Imobiliária Betel ABC
Creci: 43281-J-SP

★ 4.7/5 (3 classificações) Ⓞ
300 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - **E – Mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 65

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: apartamento tipo

Data: 29/09/2025

Endereço: Rua Antonio Cubas nº 36

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: 017

Zona: ZQU

Quadra: 001

I.F.1: R\$ 1,0000/m²/ 2.025

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: venda

Valor: R\$ 320.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 0,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: apartamento tipo;

Padrão: simples no intervalo "médio de R8N" - (1.1.2 - PC = 3,5330 - s /el.)

Idade de construção (para fins de cálculo): 32 anos

Área Privativa: 71,040 m²

Vagas Cobertas: 01 (uma)

FONTE DE INFORMAÇÃO

Anderson Viana Empreendimentos Imobiliários Ltda - Telefone: (11) 4438-6709

Link para consulta na internet: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-guiomar-bairros-santo-andre-com-garagem-80m2-venda-RS320000-id-2838395133/?source=ranking%2Crp>

Código da Oferta no Anunciante: 15329

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular

2 - Estudo de Valores das Edificações de Imóveis Urbanos em São Paulo e Grande São Paulo (IBAPE-SP)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Antônio Cubas

Destaque Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 320.000	R\$ 205/mês	R\$ 363

Preço abaixo do mercado

Características

80 m² 3 quartos 1 banheiro

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - **E – Mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 66

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: apartamento tipo

Data: 29/09/2025

Endereço: Rua Antonio Cubas nº 43

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: 017

Zona: ZQU

Quadra: 001

I.F.1: R\$ 1,0000/m²/ 2.025

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: venda

Valor: R\$ 310.000,00

Natureza: em oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 0,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com a rua

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: apartamento tipo;

Padrão: simples no intervalo "médio de R8N" - (1.1.2 - PC = 3,5330 - s /el.)

Idade de construção (para fins de cálculo): 32 anos

Área Privativa: 71,040 m²

Vagas Cobertas: 02 (duas)

FONTE DE INFORMAÇÃO

Villa Bella Imóveis - Telefone: (11) 4469-1010

Link para consulta na internet: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guiomar-bairros-santo-andre-com-garagem-100m2-venda-RS310000-id-2834351442/?source=ranking%2Crp>

Código da Oferta no Anunciante: AP7278

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular

2 - Estudo de Valores das Edificações de Imóveis Urbanos em São Paulo e Grande São Paulo (IBAPE-SP)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Antônio Cubas

Para comprar

Valores

Venda **R\$ 310.000**

Condomínio **R\$ 170/mês**

IPU **R\$ 300**

Preço abaixo do mercado

Características

100 m² 2 quartos 1 banheiro

Villa Bella Imóveis
Creci: 28152-J-SP

Nenhuma classificação

1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Antônio Cubas

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - **E – Mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 67