

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 0000348 – 59 / 21**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizado por **COMERCIAL E SERVIÇOS JVB S/A**, em face de **HENRIBOX INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS EIRELI E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias situado na Rua Nova Brasília, nº 840, bairro Jardim Dona Sinha no município de São Paulo, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de Avaliação Judicial.

O imóvel sub judice é objeto da matrícula nº 24.510 do 6º CRI de São Paulo/SP.

Após cuidadosa pesquisa nos arquivos da Prefeitura Municipal de São Paulo identificamos que o cadastro do imóvel é 155.073.0005-3. Trata-se de um imóvel edificado num terreno medindo 8,00 metros de frente por 32,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida e 31,50 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos, de forma angular, 6,50 metros encerrando uma área de 268,00 m², com área construída de 250,00 m².

As áreas informadas acima estão no documento Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitido pela Prefeitura de São Paulo, inserido no anexo IV deste Laudo de Avaliação.

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 2 (dois) e 3 (três), respectivamente.

- 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).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2019).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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 influências de diversas características.

5.18. PESQUISA

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 8

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

- **FATORES 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:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabio martin@gmail.com** - Pág. 10

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **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.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 11

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Na coleta de dados é importante ressaltar:

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

8.2.1. PESQUISA

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

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

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.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabio martin@gmail.com** - Pág. 15

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 imóvel avaliando, está situado na Rua Nova Brasília, nº 840, bairro Jardim Dona Sinha no município de São Paulo.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui como característica principal residências de padrão simples e médio e galpões de padrão simples.

A atividade comercial é variada e se concentra na Avenida Sapopemba, podendo citar, comércios e serviços diversos e linhas de ônibus.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida Sapopemba, Avenida Arquiteto Vilanova Artigas, Avenida da Barreira Grande e Avenida Arraias do Araguaia.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei nº 18.177/24, o local é tido como Zona Mista.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso aos imóveis avaliando pode ser feito pela Avenida Arraias do Araguaia.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabio martin@gmail.com** - Pág. 17

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro possui rede de água potável, águas pluviais, esgotos, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio e TV a cabo.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui, grupo de galpão, padrão construtivo simples no intervalo mínimo de $R8N = 0,982$, conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP no ano 2019.

9.7. BENFEITORIAS

Trata-se de um terreno com uma edificação erigida em solo firme, seco acima do nível da rua (até 2,00 m) do logradouro público.

No terreno medindo 8,00 metros de frente por 32,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida e 31,50 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos, de forma angular, 6,50 metros encerrando uma área de 268,00 m², identificamos uma edificação com área total de 250,00 m² conforme consta no documento Dados do Lote emitido pela Prefeitura de São Paulo (Anexo IV).

A idade da construção é de 36 anos e seu estado de conservação “f - necessitando de reparos simples a importantes”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub aproveitamento ou super aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(p) = fator de profundidade

V(ut) = valor unitário do terreno

F(top) = fator de topografia

A(t) = área do terreno

F(l) = fator de localização

F(f) = fator de frente

F(a) = fator de área

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$Foc = R + k \times (1 - R)$

$$Cc = R8N \times Sinduscon \times Ac \times Foc$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo

R8N = Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção – SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 2.111,61 / m² – Outubro/2025.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO.

A perícia técnica judicial apurou, após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - II (dois) a pesquisa de mercado com os dados colhidos em campo indicando fielmente informações referentes aos terrenos (06 - seis amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 1.903,04/m² (Um mil, novecentos e três reais e quatro centavos por metro quadrado), data base Novembro / 2025.

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O Valor do terreno avaliando situado na Rua Nova Brasília, nº 840, bairro Jardim Dona Sinha no município de São Paulo, SP, será obtido pela fórmula:

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

$$V(t) = R\$ 1.903,04/m^2 \times 268,00 \text{ m}^2 \times [(1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) (-5) + 1] = R\$ 510.014,72$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R\$ 510.100,00 - (Novembro/2025)

(Quinhentos e Dez Mil e Cem Reais)

10.1.2. CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para as benfeitorias existentes no imóvel situado na Rua Nova Brasília, nº 840, bairro Jardim Dona Sinha no município de São Paulo, SP, calcula-se o valor da construção considerando-se os seguintes parâmetros:

SINDUSCON R8N = R\$ 2.111,61 / m² – Outubro/2025.

Classe comercial, serviço e industrial / grupo galpão / padrão simples no intervalo mínimo (3.2) de R8N = “0,982”;

Área = 250,00 m²

Idade da edificação I(e) = 36 anos

Vida Referencial I(r) = 60 anos

Relação percentual entre a idade da edificação e vida referencial na época de sua avaliação = I(e)/I(r) = 36/60 = 0,60 ou 60,00%

R (valor residual) = “20%”;

Estado de conservação da edificação = “F” – necessitando de reparos simples a importantes;

Coefficiente de Ross/Heideck – K = 0,3474.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim, calculam-se:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,3474) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = "0,47792"

$$Cc = R8N \times \text{SINDUSCON/SP} \times Ac \times \text{Foc}$$

$$Cc = 0,982 \times 2.111,61 \times 250,00 \text{ m}^2 \times 0,47792 = 247.753,85$$

R\$ 247.800,00 - (Novembro / 2025)

(Duzentos e Quarenta e Sete Mil e Oitocentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito na Rua Nova Brasília, nº 840, bairro Jardim Dona Sinha no município de São Paulo, SP, é de:

R\$ 757.900,00 – (Novembro / 2025)

(Setecentos e Cinquenta e Sete Mil e Novecentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ATESTADO

Eu, Fabio Martin, Engenheiro Civil, Perito Judicial, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP/SP) e Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção pelo (IPT/USP), responsável pelo presente trabalho técnico certificado, sobre palavras de honra que:

1º

Inspecionei pessoalmente o imóvel em questão, constatando sua situação atual;

2º

Não tenho no presente, nem contemplo para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação técnica, não possuindo tampouco inclinação pessoal alguma com relação à matéria envolvida neste Laudo Pericial Judicial e nem dele auferindo qualquer vantagem;

3º

No meu melhor conhecimento e crédito, as análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Pericial Judicial são baseados em dados, vigências, pesquisas e levantamentos, verdadeiros e corretos.

Fábio Martin

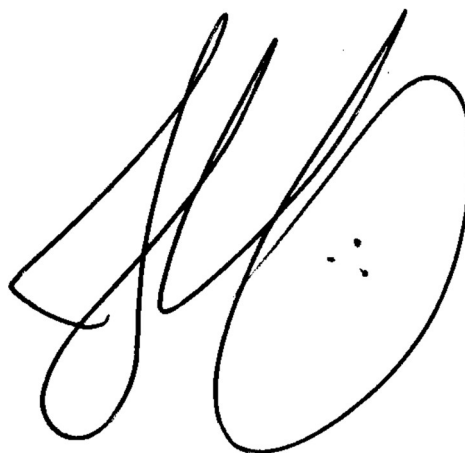
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, sendo que este possui 26 (vinte e seis) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	–	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	–	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	–	Croqui da Localização Geográfica
Anexo	IV	–	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
Anexo	V	–	Documentação Fotográfica

São Paulo, 28 de novembro de 2025.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

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


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570


ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					out/25			
IMÓVEL AVALIANDO	RUA NOVA BRASILIA, 840			Áreas (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)	
				T:				268,00
				C:				250,00
LOGRADOURO		JARDIM DONA SINHA - SÃO PAULO/SP						

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS															
FICHA Nº 1	RUA VALE DA VIDA Nº 29					T:	127,00	750.000,00	0,90	675.000,00					
						C:	300,00	FOTO							
	Descrição interna		Galpão com banheiro e escritório.												
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato										
	5,5	23,09	100,00	Meio de quadra	Regular										
	Padrão IBAPE				0,982										
	Idade (%) vida ref.:		42%	Estado conserv.	Necessitando de reparos simples						e	k: 0,5748			
	Contato										Data				
VivaReal - Referência: 2850063016 tel: (11) 94313-1335					27/10/2025										

FICHA Nº 2	RUA NOVA BRASILIA, 839					T:	204,00	750.000,00	0,90	675.000,00					
						C:	272,00	FOTO							
	Descrição interna		Galpão com dois pavimentos com banheiros e escritório.												
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato										
	6,8	30	100,00	Meio de Quadra	Regular										
	Padrão IBAPE				0,982										
	Idade (%) vida ref.:		48%	Estado conserv.	Necessitando de reparos simples a importantes						f	k: 0,4307			
	Contato										Data				
Adven Imóveis - Referência: PR0055 tel: (11) 2721-9292					27/10/2025										

FICHA Nº 3	RUA NOVA BRASILIA Nº 399					T:	138,00	850.000,00	0,90	765.000,00					
						C:	348,00	FOTO							
	Descrição interna		Galpão com dois pavimentos com banheiros e escritório.												
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato										
	5,5	25,09	100,00	Meio de Quadra	Regular										
	Padrão IBAPE				1,125										
	Idade (%) vida ref.:		52%	Estado conserv.	Necessitando de reparos simples						e	k: 0,4953			
	Contato										Data				
VivaReal - Referência: 2819976017 tel: (11) 4750-7786					27/10/2025										

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS													
FICHA Nº 4	RUA ANTONIO BONPORTI Nº 180				T:	160,00	600.000,00	0,90	540.000,00	FOTO			
					C:	238,00							
	Descrição interna	Galpão com um pavimento com banheiro.											
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato								
	10	16	100,00	Meio de Quadra	Regular								
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo mínimo de R8N 3.2:			0,982								
	Idade (%) vida ref.:	60%	Estado conserv.	Necessitando de reparos simples a importantes							f	k:	0,3474
Contato	ImóvelWeb - Referência: 3000477764 tel: (11) 2721-2100			Data							27/10/2025		
FICHA Nº 5	RUA MARÇAL DE LEMOS Nº 53				T:	250,00	850.000,00	0,90	765.000,00	FOTO			
					C:	348,00							
	Descrição interna	Galpão com dois pavimentos com banheiros, copa, cozinha e escritório.											
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato								
	10	25	100,00	Meio de Quadra	Regular								
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo médio de R8N 3.2:			1,125								
	Idade (%) vida ref.:	70%	Estado conserv.	Necessitando de reparos simples a importantes							f	k:	0,2705
Contato	ImóvelWeb - Referência: 3000477984 tel: (11) 2721-2100			Data							27/10/2025		
FICHA Nº 6	RUA MIGUEL FERRAZ DA TRINDADE Nº 5394				T:	300,00	990.000,00	0,90	891.000,00	FOTO			
					C:	259,00							
	Descrição interna	Galpão com dois pavimentos com escritório e banheiros.											
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato								
	15	20	100,00	Meio de Quadra	Regular								
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo mínimo de R8N 3.2:			0,982								
	Idade (%) vida ref.:	58%	Estado conserv.	Necessitando de reparos simples							e	k:	0,4437
Contato	ImóvelWeb - Referência: 3020899370 tel: (11) 2081-1461			Data							27/10/2025		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/01/2026 às 12:31, sob o número WVIP26700089662. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000348-59.2021.8.26.0009 e código lgjvc6zx.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

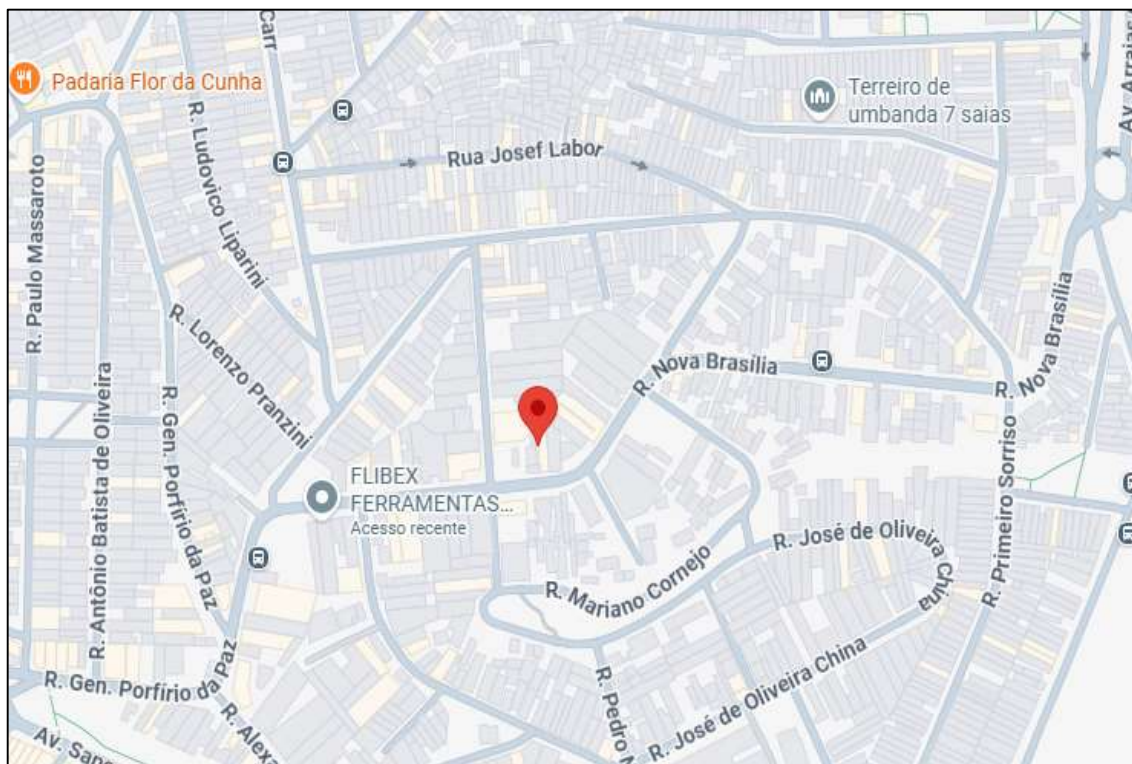
TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS										
ELEMENTOS	ÁREA DO TERRENO M ²	VALOR DE MERCADO R\$	BENEFICÍCIAS R\$	UNITÁRIO (R\$/M ²)	FATOR TESTADA (Ft)	FATOR PROFUND. (Fp)	FATOR TRANSP. (Ftr)	FATOR TOPOGR. (Ftop)	FATOR ÁREA (Fa)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M ²)
1	127,00	675.000,00	410.473,47	2.082,89	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.082,89
2	204,00	675.000,00	307.142,45	1.803,22	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.803,22
3	138,00	765.000,00	492.908,81	1.971,68	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.971,68
4	160,00	540.000,00	235.861,67	1.900,86	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.900,86
5	250,00	765.000,00	344.235,93	1.683,06	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.683,06
6	300,00	891.000,00	298.048,30	1.976,51	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1.976,51
Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653 - 2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos										
Atingiu o Grau de precisão III										
Atingiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja: "6 pontos"										
Atende ao intervalo admissível para o conjunto de fatores: 0.50 a 2.00										
SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS					11.418,21					
MÉDIA ARITMÉTICA					1.903,04					
MÉDIA SANEADA					1.903,04					
DESVIO PADRÃO					1.332,12					
COM + OU - 30%					2.473,95					

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570




Croqui de localização geográfica do imóvel na Rua Nova Brasília nº 840

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 155.073.0005-3			
Local do Imóvel: R NOVA BRASÍLIA, 840 - QD 7 LT 3 VILA PRUDENTE VL SAPOEMBA CEP 03924-040 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R NOVA BRASÍLIA, 840 - QD 7 LT 3 VILA PRUDENTE VL SAPOEMBA CEP 03924-040			
Contribuinte(s): CPF 077.116.208-10 WENRILDO DE MARCO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	268	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	268		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	198	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1989		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	953,00		
- da construção:	1.755,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	255.404,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	276.413,00		
Base de cálculo do IPTU:	531.817,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



FOTO Nº 02 – Vista da Rua Nova Brasília à direita do imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 03 – Vista da Rua Nova Brasília à esquerda do imóvel avaliando.



FOTO Nº 04 – Vista da frente do galpão avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 05 – Vista central do galpão avaliando.



FOTO Nº 06 – Vista do fundo do galpão avaliando.

