

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CÍVEL CENTRAL

Processo Digital nº: 0025257-81.2024.8.26.0100

Exequente: Erico Luiz Barbosa Campos

Executado: José Trevisan Júnior

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

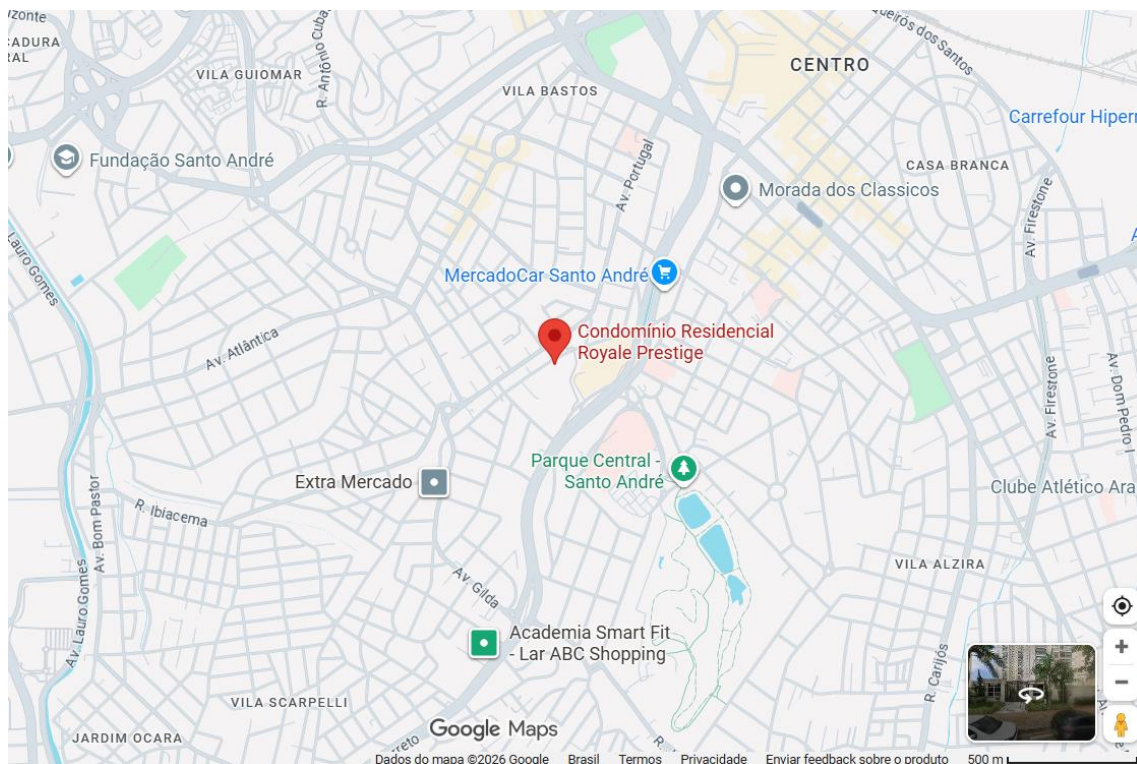
1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de dois imóveis que constam nos autos, sendo duas vagas de garagem de matrículas 130.670 (vaga nº 800) e 130.673 (vaga nº 807), ambas com 11,04m² de área, localizadas no 1º subsolo do subcondomínio 01 Royale Prestige, integrante do empreendimento denominado Royale Noble Residence, com entrada pelo nº 401, rua Caminho do Pilar, Santo André – SP.

2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

3. ZONEAMENTO



Santo André é um município localizado no estado de São Paulo, integrante da Região Metropolitana de São Paulo e do tradicional polo do Grande ABC. A cidade tem papel relevante no contexto urbano e econômico paulista, tanto pela proximidade com a capital quanto por sua histórica vocação industrial e atual diversificação econômica.

De acordo com o Censo do IBGE de 2022, Santo André possui aproximadamente 748 mil habitantes, com estimativas recentes apontando para uma população próxima de 770 mil habitantes. Trata-se de uma cidade densamente povoada, com perfil majoritariamente urbano. O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) é de 0,815, considerado muito alto, refletindo bons indicadores de renda, educação e longevidade quando comparados à média nacional.

A economia andreense passou por transformações significativas ao longo das últimas décadas. Embora tenha se consolidado historicamente como um importante centro industrial — especialmente nos setores metalúrgico, químico e de autopeças —, hoje o setor de serviços é predominante, respondendo pela maior parte do Produto Interno Bruto (PIB) municipal. O comércio também tem forte presença, impulsionado por centros empresariais, shoppings e uma ampla rede de serviços.

Em termos de infraestrutura, Santo André apresenta bons níveis de urbanização e acesso a serviços públicos. O município conta com ampla cobertura de saneamento básico, sistema de coleta de resíduos e rede de saúde estruturada, composta por hospitais, unidades básicas de saúde e centros especializados. A cidade também possui uma rede educacional diversificada, com escolas públicas e privadas, além de

instituições de ensino técnico e superior. No transporte, destaca-se a integração com a capital e municípios vizinhos por meio de linhas de trem, corredores de ônibus e vias importantes, facilitando a mobilidade regional.

No que se refere ao lazer e à qualidade de vida, Santo André oferece diversas opções. A cidade abriga parques urbanos importantes, como o Parque Celso Daniel e o Parque Central, que dispõem de áreas verdes, espaços para caminhadas, esportes e eventos culturais. Outro destaque é o Parque Natural Municipal do Pedroso, uma grande área de preservação ambiental com remanescentes de Mata Atlântica. No campo cultural e científico, a Sabina – Escola Parque do Conhecimento e o Planetário Johannes Kepler são referências regionais. O município também é responsável pela administração de Paranapiacaba, vila histórica de origem inglesa que atrai turistas interessados em patrimônio cultural e ecoturismo. Além disso, centros comerciais como o Grand Plaza Shopping ampliam as opções de entretenimento e consumo.

De modo geral, Santo André é considerada uma cidade com boa qualidade de vida, reunindo infraestrutura urbana consolidada, diversidade econômica, oferta de serviços e opções de lazer, o que a torna atrativa tanto para moradores quanto para empresas e visitantes.

Segue lista da distância aproximada do imóvel avaliando de locais relevantes:

- Escola mais próxima: Colégio Pentágono. Aproximadamente 1,8km ou 6 minutos de carro;
- Shopping mais próximo: Shopping ABC. Aproximadamente 850m ou 3 minutos de carro;
- Rede bancária mais próxima: Banco Santander. Aproximadamente 850m ou 3 minutos de carro;
- Supermercado mais próximo: Carrefour. Aproximadamente 950m ou 3 minutos de carro;
- Farmácia mais próxima: Drogaria São Paulo. Aproximadamente 600m ou 2 minutos de carro;
- Hospital mais próximo: Hospital Estadual Mário Covas. Aproximadamente 2,9km ou 8 minutos de carro.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Para a avaliação da vaga de garagem utilizaremos o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária.

Conforme a NBR 12.721 a área equivalente é uma Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Neste método calculamos o valor de um apartamento padrão com vaga de garagem e subtraímos o valor do apartamento, restando o valor da vaga de garagem.

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 12/11/2025 às 11h30. **Como não foi possível adentrar o imóvel, utilizaremos o seguinte imóvel paradigma para realizar uma avaliação indireta:**

Endereço: Rua Caminho do Pilar, 475 - Vila Gilda, Santo André - SP

Área: 135m²

Descrição: 3 quartos, 4 banheiros, 2 vagas de garagem

Link:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-135m2-venda-RS1680000-id-2651863197/?source=ranking%2Ccrp>

Data: 12/01/2026

Material fotográfico:



No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis na mesma região que o imóvel avaliando.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m²
1	135,00	R\$ 1.450.000,00	R\$ 10.740,74
2	126,00	R\$ 1.370.000,00	R\$ 10.873,02
3	136,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 9.558,82
4	86,00	R\$ 1.190.000,00	R\$ 13.837,21
5	86,00	R\$ 1.170.000,00	R\$ 13.604,65
6	86,00	R\$ 979.000,00	R\$ 11.383,72

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o Grau de Fundamentação II, tratamento por fatores, o número de amostras de dados de mercado deverá ser de:

Grau I: N = 3
Grau II: N = 6
Grau III: N = 12

Então para mantermos o Grau de Fundamentação II devemos ter pelo menos 6 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos a quantidade suficiente de dados de mercado.

Em seguida realizamos a homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados. Para isso utilizamos a metodologia de tratamento por fatores, conforme preconizada na NBR 14.653 – Avaliação de imóveis e também utilizamos a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 2 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área

Fator Oferta (Fo)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator Área (Fa)

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, deve ser calculado pela seguinte equação:

$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})}$ => quando a diferença for inferior a 30%

OU,

$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})}$ => quando a diferença for superior a 30%

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 1.450.000,00	135,00	R\$ 10.740,74	1,000	0,90	R\$ 9.666,67
2	R\$ 1.370.000,00	126,00	R\$ 10.873,02	0,983	0,90	R\$ 9.599,78
3	R\$ 1.300.000,00	136,00	R\$ 9.558,82	1,002	0,90	R\$ 8.620,59
4	R\$ 1.190.000,00	86,00	R\$ 13.837,21	0,945	0,90	R\$ 11.695,12
5	R\$ 1.170.000,00	86,00	R\$ 13.604,65	0,945	0,90	R\$ 11.498,56
6	R\$ 979.000,00	86,00	R\$ 11.383,72	0,945	0,90	R\$ 9.621,44
Valor médio:						R\$ 10.117,03

Para a avaliação da vaga de garagem utilizaremos o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária.

Conforme a NBR 12.721 a área equivalente é uma Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Em seu item 5.7.3 a NBR 12.721 define a área equivalente de garagem como 0,50 a 0,75. Iremos utilizar a área equivalente de 0,50.

Verificando as matrículas das vagas de garagem vemos que possuem 11,04 m² de área útil o que então equivaleria a 11,04m² x 0,50 = 5,52m² de construção. Como são 2 garagens teremos 2 x 5,52 = 11,04m²

Cálculo do valor das garagens:

Área relativa das garagens: $11,04 \text{ m}^2 / (135\text{m}^2 + 11,04\text{m}^2) = 7,559\%$

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &135\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.117,03 = \text{R\$ } 1.365.798,59 \end{aligned}$$

Portanto o valor das garagens é de: $\text{R\$ } 1.365.798,59 \times 7,559\% = \text{R\$ } 103.240,70$

Como se trata de 2 vagas de garagem, cada vaga tem o valor de:

$$\text{R\$ } 103.240,70 / 2 = \text{R\$ } 51.620,35$$

Arredondando:

R\$ 51.620,00
(cinquenta e um mil, seiscentos e vinte reais)
cada vaga de garagem

Matrícula 130.673 – R\$ 51.620,00

Matrícula 130.670 – R\$ 51.620,00

6. ANEXOS E APÊNDICES

Apêndice 1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

São Paulo, 13 de janeiro de 2026.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil - CREASP 5060572201
eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 130.670 E 130.673

APÊNDICE 1

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MATRÍCULA 130.670 e 130.673

Rua Caminho do Pilar, 401

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 130.670 E 130.673

1) Endereço: Rua Caminho do Pilar, 475 - Vila Gilda, Santo André - SP

Área: 135m², 2 vagas de garagem

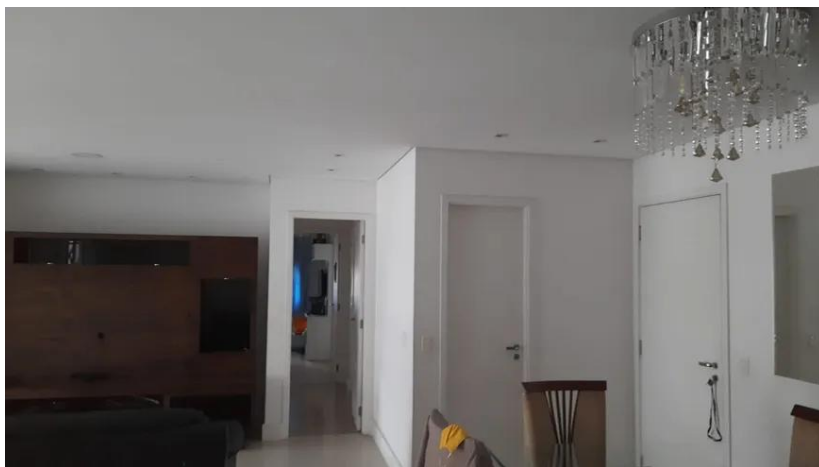
Preço: R\$1.450.000,00

Anunciante: Royal Jardim Negócios Imobiliários

Contato: (11) 4509-2499

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-135m2-venda-RS1450000-id-2628805815/?source=ranking%2Crp>

Data: 12/01/2026



2)

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 130.670 E 130.673

Endereço: Rua Caminho do Pilar, 475 - Vila Gilda, Santo André - SP

Área: 126m², 2 vagas de garagem

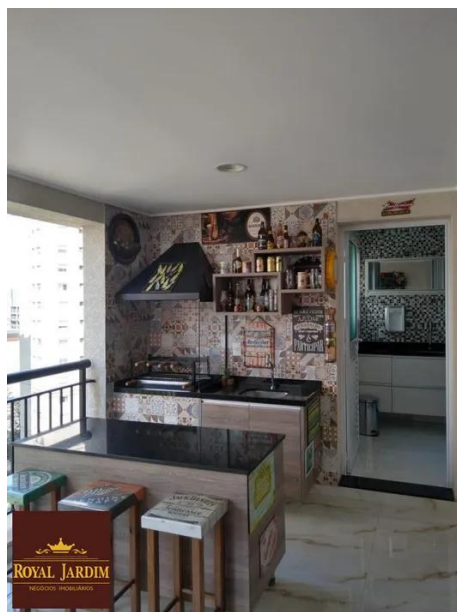
Preço: R\$1.370.000,00

Anunciante: Royal Jardim Negócios Imobiliários

Contato: (11) 4509-2499

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-126m2-venda-RS1370000-id-2724442261/?source=ranking%2Crp>

Data: 12/01/2026



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 130.670 E 130.673

3) Endereço: Rua Caminho do Pilar, 475 - Vila Gilda, Santo André - SP

Área: 136m², 2 vagas de garagem

Preço: R\$1.300.000,00

Anunciante: Luiz C. Oliveira

Contato: via site

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-126m2-venda-RS1300000-id-2852773882/?source=ranking%2Crp>

Data: 12/01/2026



4)

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 130.670 E 130.673

Endereço: Rua Caminho do Pilar, 475 - Vila Gilda, Santo André - SP

Área: 86m², 2 vagas de garagem

Preço: R\$1.190.000,00

Anunciante: Ivi Feijo Gestora Imobiliária

Contato: (11) 95124-0064

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-86m2-venda-RS1190000-id-2839228602/?source=ranking%2Crp>

Data: 12/01/2026



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 130.670 E 130.673

5) Endereço: Rua Caminho do Pilar, 475 - Vila Gilda, Santo André - SP

Área: 86m², 2 vagas de garagem

Preço: R\$1.170.000,00

Anunciante: Ivi Feijo Gestora Imobiliária

Contato: (11) 95124-0064

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-86m2-venda-RS1170000-id-2839230330/?source=ranking%2Crp>

Data: 12/01/2026



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 130.670 E 130.673

6) Endereço: Rua Caminho do Pilar, 475 - Vila Gilda, Santo André - SP

Área: 86m², 2 vagas de garagem

Preço: R\$979.000,00

Anunciante: Leonello Imoveis

Contato: (11) 4770-0600

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-gilda-bairros-santo-andre-com-garagem-86m2-venda-RS979000-id-2852776266/?source=ranking%2Crp>

Data: 12/01/2026

