

217

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE - SP.

Processo nº 014772 - 05 / 2004
Controle nº 217 / 04

J. digamos
partey.
M. J. H. H. H.
Mariana Pereira Regazzi
Juiz de Direito

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento sumário, ajuizada por **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILA PRUDENTE** em face de **EDSON SOBRAL**, 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

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 sito na Rua Costa Barros nº 2013 apartamento 24, do bloco 10 do Condomínio do Conjunto Residencial Vila Prudente, São Paulo, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBÍTRIO

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 á 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 inadequado.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado á avaliação de bens.

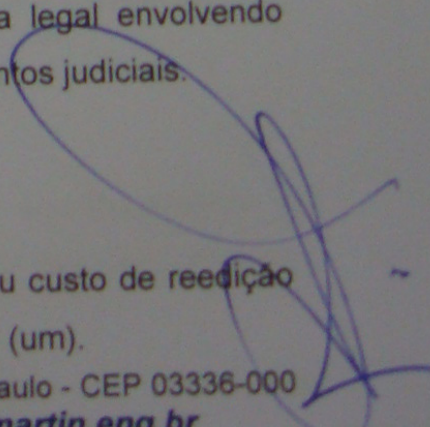
5.12. ENGENHARIA LEGAL

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).

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**



222

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 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 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.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR - 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

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

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 INTRINSECOS:** 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.

024

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **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 a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

225

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **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.

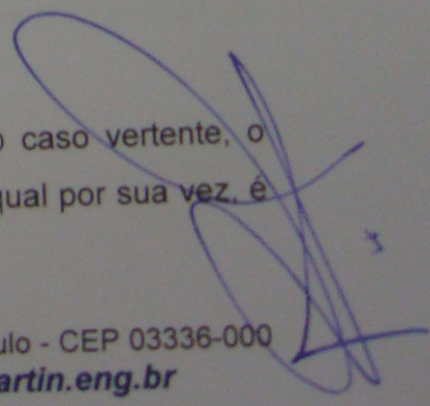
7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerado 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.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.
- 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 acordado entre as partes e explicitado no laudo.

227

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

8.2.1. PESQUISA

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

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

228

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

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

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado.

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas

- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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

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

230

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

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

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

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

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

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Valer-se de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

23

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Costa Barros nº 2013 apartamento 24, do bloco 10 do Condomínio do Conjunto Residencial Vila Prudente, São Paulo, SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pelas Avenida Engenheiro Thomaz Magalhães, Rua Hilário Capote Valente, Rua Ielmo Marinho, Rua Jaime Paiva, Rua Alfavaca, Rua Costa Barros Rua Murta do Campo e Rua São Raimundo.

9.3. ZONEAMENTO

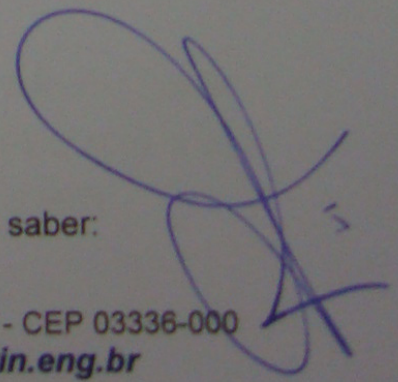
Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, 16.402/16 de 16 de março de 2016, o local é tido como "MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA classificada como "ZONA DE CENTRALIDADE POLAR ZCPa04".

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida dos Estados e pela própria Rua Costa Barros.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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



232

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão simples (1.3.2) no intervalo médio de R8N (sem elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2007.

9.7. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando com área útil de 71,97 m², no Condomínio do Conjunto Residencial, possui sala com dois ambientes, três dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço com dormitório e wc e uma vaga na garagem.

O Condomínio do Conjunto Residencial Vila Prudente é um empreendimento residencial constituído por 19 blocos numerados de 01 a 19 possuindo cada bloco dezesseis apartamentos, distribuídos ao longo de quatro andares. Em suas áreas comuns, o Condomínio do Conjunto Residencial Vila Prudente possui uma quadra de futebol, uma quadra de basquetebol, salão de festas, playground e garagens.

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.007).

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e 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”.
(sic)

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos - I e II;

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);

- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas "in loco" ou na internet no mês de setembro de 2017.

10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DOS ANEXOS - (I e II)

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

"A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)". (sic)

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta $f(o) = 0,90$, conforme os Anexos - I e II.

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

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

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

035

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado "Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-VIII".

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

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

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens - Parte-02-Imóveis Urbanos):

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

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

Nota: Observar subseção 9.1.

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

236

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Pois conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou - (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

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

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	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	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
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Nota: Observar subseção 9.1.

237

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 09 (nove) ponto, conforme a tabela abaixo:

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6 com os demais no mínimo no grau II	Itens 3,5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Nota: Observar subseção 9.1.

238

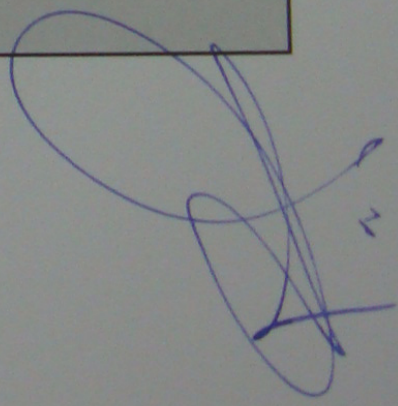
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua Costa Barros nº 2013 apartamento 24, do bloco 10 do Condomínio do Conjunto Residencial Vila Prudente, São Paulo, SP considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 266.450,00 – (Setembro / 2017)

(Duzentos e Sessenta e Seis Mil,
Quatrocentos e Cinquenta Reais)



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 23 (vinte e três) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

- Anexo I - Pesquisa de Elementos Comparativos
- Anexo II - Tabela de Homogeneização dos Fatores
- Anexo III - Croqui da Localização Geográfica
- Anexo IV - Documentação Fotográfica

São Paulo, 11 de Setembro de 2017.

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.

240

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO I




Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

241

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					set/17
MÓVEL / ALIANDO	RUA COSTA BARROS Nº 2013 APARTAMENTO 24 NO BLOCO 10	71,97	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
GRADOUROS	VILA PRUDENTE				

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

RUA COSTA BARROS Nº 1976		64,00	265.000,00	0,90	238.500,00
		FOTO			
Descrição interna	Três dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
Garagem	01 (uma) subsolo				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de R8N (1.3.2) - IBAPE s/elevador				
Idade em (%) da vida referencial:	50%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Nieto Imóveis cód RFM83683 tel 94167-1296 corretor Renan		Data		
RUA COSTA BARROS Nº 1929 1º andar		72,00	315.000,00	0,90	283.500,00
		FOTO			
Descrição interna	Três dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
Garagem	01 (uma)				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de R8N (1.3.2) - IBAPE s/elevador				
Idade em (%) da vida referencial:	62%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Nieto Imóveis cód RFM70072 tel 94167-1296 corretor Renan		Data		
RUA COSTA BARROS Nº 1976		54,00	243.000,00	0,90	218.700,00
		FOTO			
Descrição interna	Dois dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
Garagem	01 (uma)				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de R8N (1.3.2) - IBAPE s/elevador				
Idade em (%) da vida referencial:	50%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Vida Nova Neg Imob cód A-1452 tel 4224-5700/94030-7770 corretor		Data		

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º and. - Cj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000

Tel (11) 2671.1616 - e-mail: fabio@martin.eng.br

(Assinatura manuscrita)

242

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

RUA COSTA BARROS Nº 2363		60,00	310.000,00	0,90	279.000,00
FOTO					
Descrição interna	Três dormitórios, dois banheiros, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
Garagem	01 (uma)				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de R8N (1.3.2) - IBAPE s/elevador				
Idade em (%) da vida referencial:	50%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Vila Real cód 1982ve tel 2341-1484/99997-3017 corretor Gilberto		Data	17/9/8	



RUA COSTA BARROS Nº 2200		72,00	360.000,00	0,90	324.000,00
FOTO					
Descrição interna	Três dormitórios, dois banheiros, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
Garagem	01 (uma)				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de R8N (1.3.2) - IBAPE s/elevador				
Idade em (%) da vida referencial:	58%	Estado de conservação	Regular		
Contato	João Batista Imóveis cód AP-299 tel 22118030/99425-4748 corretor Rodrigo		Data	17/9/8	



RUA COSTA BARROS nº 1976		70,00	330.000,00	0,90	297.000,00
FOTO					
Descrição interna	Três dormitórios, dois banheiros, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
Garagem	01 (uma)				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de R8N (1.3.2) - IBAPE s/elevador				
Idade em (%) da vida referencial:	62%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Ouro Vallota Imóveis cód AP170410 tel 2601-4055 corretora Holanda		Data	17/9/8	



243

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5080203870

254

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (% DA VIDA REFERENCIAL)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRE- CIAÇÃO	F (OBSO- LESCEN- CIA)	(PADRÃO CONSTRUTIVO) - RBN (BAPE)	F (PA- DRÃO CONSTRUTIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEI- ZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
RUA COSTA BARROS Nº 1976											
64,00	238.500,00	3.726,56	50%	e	0,6090	0,7964	1,2660	1,0000	0,7964	2.967,79	2.967,79
RUA COSTA BARROS Nº 1929 1º andar											
72,00	283.500,00	3.937,50	62%	e	0,4850	1,0000	1,2660	1,0000	1,0000	3.937,50	3.937,50
RUA COSTA BARROS Nº 1976											
54,00	218.700,00	4.050,00	50%	e	0,6090	0,7964	1,2660	1,0000	0,7964	3.225,37	3.225,37
RUA COSTA BARROS Nº 2363											
60,00	279.000,00	4.650,00	50%	e	0,6090	0,7964	1,2660	1,0000	0,7964	3.703,20	3.703,20
RUA COSTA BARROS Nº 2200											
72,00	324.000,00	4.500,00	58%	e	0,5280	0,9186	1,2660	1,0000	0,9186	4.133,52	4.133,52
RUA COSTA BARROS nº 1976											
70,00	297.000,00	4.242,86	62%	e	0,4850	1,0000	1,2660	1,0000	1,0000	4.242,86	4.242,86

PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO

71,97		62%	e	0,4850		1,2660
-------	--	-----	---	--------	--	--------

IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos

IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SIMPLES 60 anos

VALOR JUSTO DE VENDA - ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R

PADRÃO MÉDIO (1.3.2) NO INTERVALO MÉDIO DE (RBN), SEM ELEVADOR

VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)

VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	3.701,71	3.701,71
DESVIO PADRÃO + OU - 20%	360,62	360,62
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA		3.701,71
VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)		0,00

LIMITE INFERIOR COM -20% R\$ 2.961,37

LIMITE SUPERIOR COM + 20% R\$ 4.442,05

VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
R\$ 266.411,82

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º and. - Cj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000
Tel (11) 2671.1616 - e-mail: fabio@martin.eng.br

295

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

246

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Croquis de localização do Condomínio do Conjunto Residencial Vila Prudente na Rua Costa Barros 2013.

247

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

248

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do Conjunto Residencial Vila Prudente, Bl 10.



FOTO Nº 02 Vista da Rua Costa Barros à direita do Conjunto Residencial Vila Prudente



249

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 03 Vista da Costa Barros à esquerda do Conjunto Residencial Vila Prudente



FOTO Nº 04 Vista da portaria no Conjunto Residencial Vila Prudente



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

250

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 05 Vista da porta de entrada apartamento avaliando.

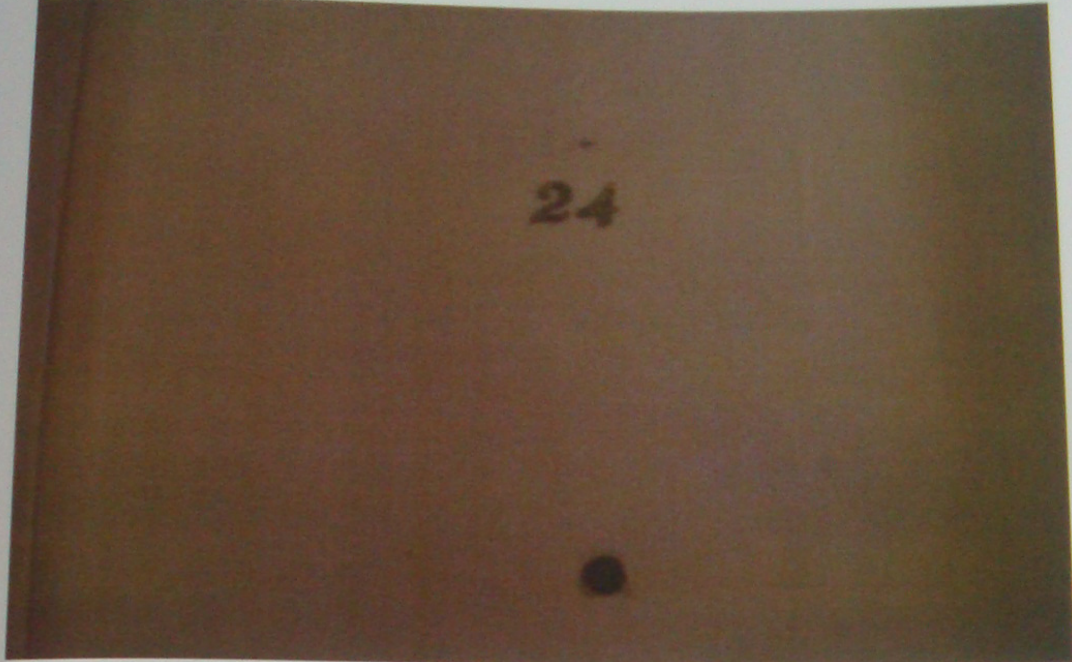


FOTO Nº 06 Vista da sala de estar no apartamento avaliando.



251

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 07 Vista da sala de jantar no apartamento avaliando.



FOTO Nº 08 Vista da cozinha no apartamento avaliando.



252

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO N° 09 Vista da área de serviço no apartamento avaliando.



FOTO n° 10 Vista do quarto na área de serviço no apartamento avaliando.



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the engineer, Fábio Martin.

253

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO nº 11 Vista do wc na área de serviço no apartamento avaliando.



FOTO Nº 12 Vista do primeiro dormitório no apartamento avaliando.



25A

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 13 Vista do banheiro no apartamento avaliando.



FOTO Nº 14 Vista do segundo dormitório no apartamento avaliando.



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

255

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO nº 15 Vista do terceiro dormitório no apartamento avaliando.



FOTO Nº 16 Vista do corredor de distribuição no apartamento avaliando.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the engineer, Fábio Martin.