

242
/

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

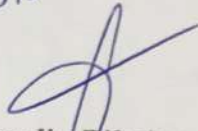
EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.

*J. Digam as partes
sobre o laudo, em
dez dias.*

Processo nº 0013777 – 74 / 13
Controle nº 1554 / 13


Int.

SP, 30/05/19.


Claudia Ribeiro
Juíza de Direito

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de procedimento ordinário, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESERVA JARDIM GRAVATÁ** em face de **DANIEL SAYEG WOLKIND E OUTRO**, 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



348
L

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

Ao 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 José Gonçalves Galeão nº 287 apartamento 201 torre A no Condomínio Reserva Jardim Gravatá, bairro Jardim Avelino em São Paulo, SP cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

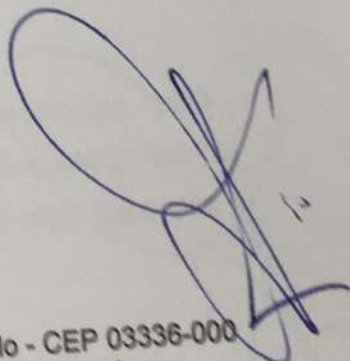
2. FINALIDADE

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



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**

249
/

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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 nos graus II (dois) e III (três), respectivamente.

- 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.

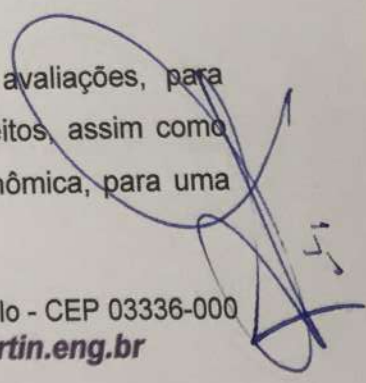
5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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.

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
c

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 danos.

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 a 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.

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**

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 à avaliação de bens.

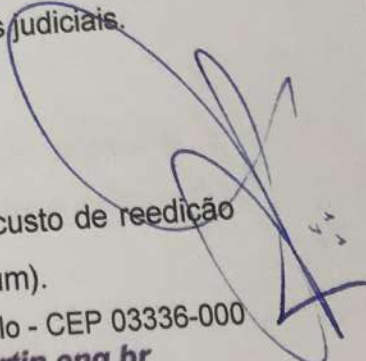
5.12. ENGENHARIA LEGAL

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**



252
c

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 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.

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**

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.

254
L

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA nº 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 métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregado, a base de todas as avaliações é a comparação, independentemente 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.

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.
- 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.

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.

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 classifica 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.

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

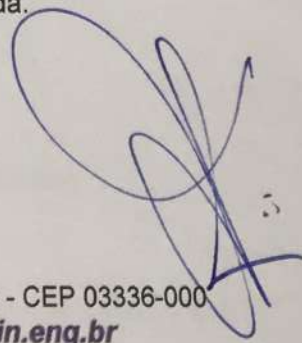
Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

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.



9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua José Gonçalves Galeão nº 287, no 6º C.R.I de São Paulo do Bairro Jardim Avelino, Município de São Paulo, mais precisamente apartamento 201 do 20º andar da torre A no Condomínio Reserva Jardim Gravatá constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, contudo há nas proximidades atividades comerciais, tais como, lojas, serviços diversos e a presença de linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão das ruas Giovani Pattolli, Miguel de Araújo Barreto e avenidas Prof. Luiz Ignácio Anhaia Mello e Francisco Falconi.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como zona eixo de estruturação da transformação urbana "ZEU".

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Rua José Gonçalves Galeão.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

Rede de água potável; águas pluviais; esgotos; gás; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; pavimentação; passeios públicos.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão médio (1.3.3.) no intervalo médio de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2007.

9.7. BENFEITORIAS

O Condomínio Reserva Jardim Gravatá é um empreendimento residencial que possui 2 torres sendo a torre A com 24 andares e a torre B com 23 andares totalizando cento e oitenta e oito apartamentos.

O apartamento avaliando, com área de 130,050 m², possui sala de estar e jantar, três dormitórios (uma suíte), um banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço, varanda gourmet e duas vagas de garagem.

O Condomínio Reserva Jardim Gravatá, possui piscina, quadra poliesportiva, churrasqueira, pista de caminhada, playground, cinema, espaço mulher, lounge infantil, salão de jogos, salão infantil, salão gourmet, salão acústico, sauna, ofurô, brinquedoteca, pista de skate, academia, espaço pet e garagem.

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (NBR 14.653/2.011 - 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).

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;

- 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 abril de 2.019.

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 para Avaliação de Imóveis Urbanos" (ano de 2.011) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), onde:

"A super-estimativa 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:

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

265
L

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

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

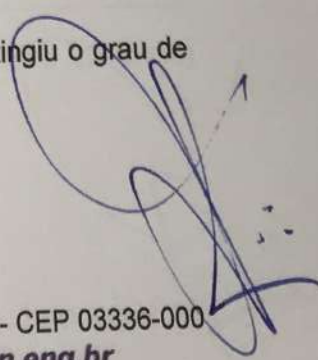
$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}$$

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-05, (página nº 26) da ABNT-NBR-14.653-2/2.011 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

"Tabela-05 – Graus de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)".
(sic)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Observar subseção 9.2.3			

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



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

266
L

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5080203570

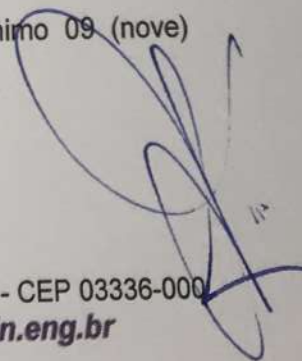
Pois conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou - (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

"Tabela-03 – Graus de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)". (sic)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores utilizados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	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 de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Nota: Observar subseção 9.2.2

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



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**

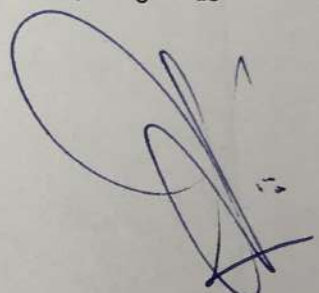
267
L

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5080203570

"Tabela-04 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)". (sic)

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
Nota: Observar subseção 9.2.2			

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de fundamentação II (dois).



262
L

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5080203570

11. CONCLUSÃO

Desta forma, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua José Gonçalves Galeão nº 287 apartamento 201 torre A no Condomínio Reserva Jardim Gravatá, bairro Jardim Avelino em São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 876.900,00 – (Abril / 2019)

(Oitocentos e Setenta e Seis Mil e Novecentos Reais)

Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação, este signatário utilizou o apartamento nº 144 da torre A como 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.**

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**

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 impressas e rubricadas, exceto esta última que vai também 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, 10 de Maio de 2019.

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

270
c

ANEXO I


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**


271
L

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
IMÓVEL AVALIANDO	RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO Nº 287 APARTAMENTO 201 TORRE A - CONDOMÍNIO RESERVA JARDIM GRAVATÁ	Área (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	mar/19 VALOR DE MERCADO (R\$)
LOGRADOUROS	JARDIM AVELINO - SÃO PAULO - SP	130,0500			

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287		130,00	1.050.000,00	0,90	945.000,00
FICHA Nº 1	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, lavabo e varanda gourmet			
	Garagem	02 (duas)			
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador			
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Regular	
	Contato	VivaReal - cód MC10875 tel 2063-4169	Data	29/03/2019	
FOTO					
					

RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287		130,00	975.000,00	0,90	877.500,00
FICHA Nº 2	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dois lavabos e varanda gourmet			
	Garagem	02 (duas)			
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador			
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Regular	
	Contato	VivaReal - cód 308 tel 4750-7061	Data	29/03/2019	
FOTO					
					

RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287		130,00	1.050.000,00	0,90	945.000,00
FICHA Nº 3	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, lavabo e varanda gourmet			
	Garagem	02 (duas)			
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador			
	Idade em (%) da vida referencial:	18%	Estado de conservação	Regular	
	Contato	VivaReal - cód AP1552 tel 96468-6089	Data	29/03/2019	
FOTO					
					

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA nº 5060203570

232
L

ANEXO II

Este livro foi publicado em 2013. 8 26 0029 8 0 0000
001377-74

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**

233
/

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ITEM	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIACÃO	F (OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUATIVO) - R8N (IBAPE)	F (PADRÃO CONSTRUATIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287												
1	130,00	945.000,00	7.269,23	18%	c	0,8713	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	7.269,23	7.269,23
RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287												
2	130,00	877.500,00	6.750,00	18%	c	0,8713	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	6.750,00	6.750,00
RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287												
3	130,00	945.000,00	7.269,23	18%	c	0,8713	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	7.269,23	7.269,23
RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287												
4	130,00	837.000,00	6.438,46	18%	c	0,8713	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	6.438,46	6.438,46
RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287												
5	130,00	855.000,00	6.576,92	18%	c	0,8713	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	6.576,92	6.576,92
RUA JOSÉ GONÇALVES GALEÃO, 287												
6	136,00	837.000,00	6.154,41	18%	c	0,8713	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	6.154,41	6.154,41

PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO

130,05		18%	c	0,8713		1,9260
--------	--	-----	---	--------	--	--------

IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos

VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)

PADRÃO MÉDIO (1.3.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N), COM ELEVADOR - 1,926

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

VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	6.743,04	6.743,04
DESVIO PADRÃO + OU - 20%	319,48	319,48
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA		6.743,04
VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)		0,00

LIMITE INFERIOR COM -20%	R\$ 5.394,43	LIMITE SUPERIOR COM + 20%	R\$ 8.091,65
--------------------------	--------------	---------------------------	--------------

VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
R\$ 876.932,74

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

0013777-74.2013.8.26.0009

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

274
L

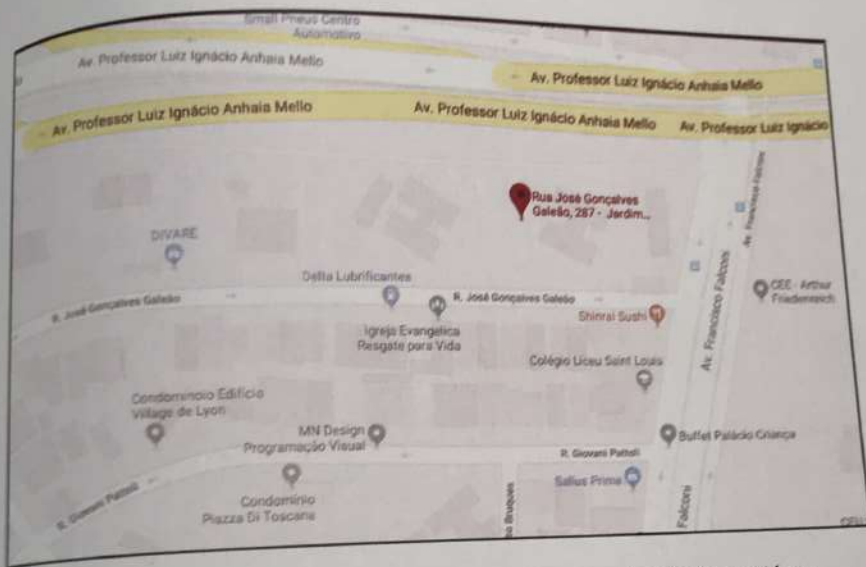
ANEXO III

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 nº 5080203570

235
C

237
C



Croqui de localização do Condomínio Reserva Jardim Gravatá na
Rua José Gonçalves Galeão nº 287

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Fábio Martin
001377-74.2013.8.26.0009 e o código 0900000017882

R. Emil

CEP 03336-000
n.eng.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

276
/

ANEXO IV

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**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Fábio Martin
0013777-74.2013.8.26.0009 e o código 09000000178B2

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

277
L

FOTO Nº 01 Vista da Fachada e portaria do Condomínio Reserva Jardim Gravatá



FOTO nº 02 Vista da Rua José Gonçalves Galeão à direita do Condomínio Reserva Jardim Gravatá



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**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Fábio Martin
0013777-74.2013.8.26.0009 e o código 0900000017892

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA nº 5080203570

538
L

FOTO nº 03 Vista da Rua José Gonçalves Galeão à esquerda do Condomínio
Reserva Jardim Gravatá



FOTO nº 04 Detalhe do acesso ao apartamento avaliando



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

site: http://www.fisco.jus.br/assal, reforme o processo

130

ecânica

Processo: 74.2013.8.26
de 2013
para apresentar
o através
ESCRIVÃO

14130

mento

ção mecânica.

do Processo: 3777-74.2013.8.26
Processo: 2013
para apresentar
tuado através
ESCRIVÃO

0006,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Fábio Martin Engenheiro Civil - CREA nº 5080203570. O código do documento é 09000000116B2.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista sala de estar e jantar no apartamento paradigma



FOTO nº 06 Vista da varanda gourmet no apartamento paradigma



143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
- E-mail = fabio@martin.eng.br

na IX -
lavro o
66000014130
27/01/2016
Valor do documento
141,30
Autenticação mecânica
Número do Processo:
0013777-74.2013.8.26
Ano Processo: 2013
deponente deverá apresentar
mento for efetuado através
2ª via - ESCRIVÃO
6686000014130
Valor do documento
27/01/2016
141,30
Autenticação mecânica
Número do Processo:
0013777-74.2013.8.26
Ano Processo: 2013
deponente deverá apresentar
mento for efetuado através
3ª via - ESCRIVÃO

EI 11.419/2006,

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

280
L

FOTO nº 07 Vista do 1º lavabo no apartamento paradigma



FOTO nº 08 Vista da cozinha no apartamento paradigma



R. Emília Marengo, nº
Fone / Fax

ESTADO DE SÃO PAULO

DEPOSITANTE

à Diva CEP 03145-000, Fone:
vjprudente4cv@tjsp.jus.br
co: das 12h30min às 19h00min

DEPOSITO

Condominiais

4ª Vara Cível, do Foro Regio
os autos da ação em epígrafe,

137001 00057.181182 7 6686

0503-2	Data Emissão 27/01/2016	Vencim 27/01
--------	----------------------------	-----------------

CPF/CNPJ 51174001/0001-93

Número Documento
57181

Valor 141,30	Auten	Núme
-----------------	-------	------

DEPOSITANTE
is do Provimento CG 08/85. O depositante
ranhamento dos autos. Se o pagamento fo
elo banco receptor.

2ª v

001 00057.181182 7 66860

2	Data Emissão 27/01/2016	Vencim 27/01
---	----------------------------	-----------------

CPF/CNPJ 51174001/0001-93

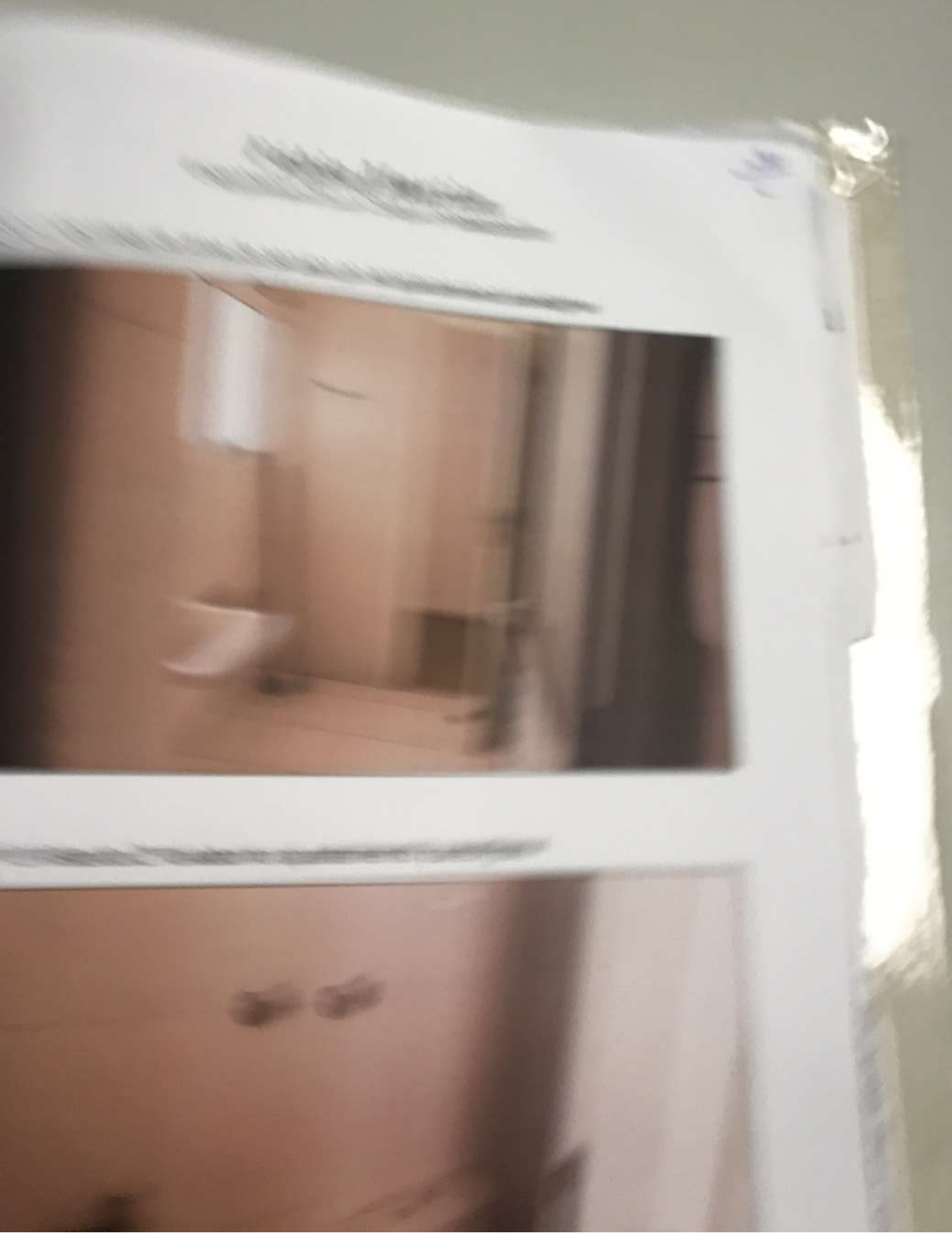
o Documento
1

Valor do 141,30	Auten	Núme
--------------------	-------	------

TE
rovimento CG 08/85. O depositante de
mento dos autos. Se o pagamento for e
co receptor.

3ª via

DIOS DA LEI 11.419/20
DIREITA



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5080203570

232
6

FOTO nº 11 Vista do banheiro no apartamento paradigma



FOTO nº 12 Vista do 1º dormitório no apartamento paradigma



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

... e o código 090000011882

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

333
C

FOTO nº 13 Vista do 2º dormitório no apartamento paradigma



FOTO nº 14 Vista do 3º dormitório (suite) no apartamento paradigma



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

site <http://www.paradigma.com.br> informe o processo

UNIVERSIDADE SÃO PAULO DIGITIZADO POR...
O código 0900000017803

UN-3177-74 2013 8 26 0009 0

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA nº 5060203570

284
L

FOTO nº 15 Vista do banheiro no 3º dormitório do apartamento paradigma



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Fábio Martin
0013777-74.2013.8.26.0009 e o código 0900000017852

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