

***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 1013521 – 80 / 14**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **NELSON CSIPAI** em face de **EDSON GONÇALVES**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **1. OBJETIVO**

Ao pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor dos seguintes imóveis constituídos de terreno e benfeitorias:

- 1.1. **AVENIDA VERANEIO Nº 470 APARTAMENTO 73** – localizado no 7º andar do Edifício Pontal da Barra no Balneário Guarujá, bairro Jardim Centenário, Guarujá, SP.
- 1.2. **VAGAS DE GARAGEM Nº 7, Nº 19 e nº20** - localizadas no 2º subsolo do Condomínio Edifício Alexandria, situado à Rua Lydia Ferrari Magnoli, 24, bairro Vila Prudente, São Paulo, SP.

## **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, vai a seguir discriminado:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais

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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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.

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **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 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **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. DEPRECIÇÃO**

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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **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).

### **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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **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:

## ***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, discorremos 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:

- **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.



# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **7. METODOLOGIA**

Seja qual for o método a ser empregada, 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### **8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO**

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

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

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 8.2.1. PESQUISA

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

### 8.2.2. SITUAÇÃO 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **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, mé-

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

todos 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 DOS IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO**

### **9.1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando situa-se na Avenida Veraneio, nº 410 apartamento 73, localizado no 7º andar do Edifício Pontal da Barra no Balneário Guarujá, bairro Jardim Centenário, Guarujá, SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **9.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

A região possui residências, comércio variado médio, entorno com bom número de prestadores de serviços, tratando-se de zona urbana, dirigida potencialmente a residências de padrão médio para superior.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pelas Avenida Dom Pedro I, Avenida Atlântica, Rua Julio Prestes de Albuquerque e Rua Guadalajara.

### **9.1.3. ZONEAMENTO**

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei Complementar 156/2013 de 17 de dezembro de 2013, o local é tido como “MACRO-ZONA URBANA” classificada como “ZONA DE URBANIZAÇÃO QUALIFICADA”.

### **9.1.4. ACESSIBILIDADE**

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pelas Avenidas Dom Pedro I e Atlântica.

### **9.1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

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

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.



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 9.1.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão superior (1.3.4) no intervalo médio de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2007.

### 9.1.7. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando com área útil de 182,50 m<sup>2</sup>, no Edifício Pontal da Barra, possui sala com dois ambientes e varanda, três dormitórios todos suítes, cozinha, banheiro, área de serviço com quarto e wc e duas vagas na garagem.

O Edifício Pontal da Barra é um empreendimento residencial que possui trinta e três apartamentos, distribuídos ao longo de onze andares. Em suas áreas comuns, o Edifício Pontal da Barra possui salão de festas, sala de jogos, piscina adulto, piscina infantil, sauna seca, e garagem.

#### NOTAS:

- a) Em se tratando de apartamento, as considerações em 9.2.8 a 9.2.10.2 repetem-se para este imóvel, ajustando-se as referências de fórmulas e fichas de pesquisas para os anexos VIII e IX.
- b) Também nesta avaliação foi utilizado o fator de comercialização 0,85 pelo fato de que na região são encontradas diversas ofertas de imóveis semelhantes à venda.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **9.1.8. VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

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 a Avenida Veraneio, nº 410 apartamento 73, localizado no 7º andar do Edifício Pontal da Barra no Balneário Guarujá, bairro Jardim Centenário, Guarujá, SP, considerando o valor para transação à vista, perfaz o total de:

**R\$ 957.000,00 – ( Janeiro / 2019 )**

( Novecentos e Cinquenta e Sete Mil Reais )

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **9.2.1. LOCALIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO**

Os bens avaliando, vagas de garagem nº07, vaga de garagem nº19 e vaga de garagem nº20, estão localizados no 2º subsolo do Condomínio Edifício Alexandria, situado à rua Lydia Ferrari Magnoli, 24, bairro Vila Prudente, São Paulo, SP, constantes das matrículas nº. 131.614 do 6º CRI, 131.626 do 6º CRI e 131.627 do 6º CRI, respectivamente.

### **9.2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

A região possui residências, comércio variado médio, entorno com bom número de prestadores de serviços, tratando-se de zona urbana, dirigida potencialmente a residências de padrão médio para superior.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pelas Avenida Francisco Falconi, Rua Giovani Patolli e Rua Jpão Batista Mendo.

### **9.2.3. ZONEAMENTO**

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei Complementar 16.402/16, o local é tido como “ZONA MISTA”.

### **9.2.4. ACESSIBILIDADE**

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Anhaia Mello, vindo da Região Central da Cidade.

### **9.2.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

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

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.

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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **9.2.6. VALOR TOTAL DAS VAGAS DE GARAGEM**

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor das vagas de garagem nº07, vaga de garagem nº19 e vaga de garagem nº20, localizados no 2º subsolo do Condomínio Edifício Alexandria, sito à rua Lydia Ferrari Magnoli, 24 bairro Vila Prudente, São Paulo, SP, considerando o valor para transação à vista, perfaz o total de:

**R\$ 120.000,00 – ( Janeiro / 2019 )**

( Cento e Vinte Mil Reais )

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **10. CONCLUSÃO**

Sendo assim, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Avenida Veraneio, nº 410 apartamento 73, localizado no 7º andar do Edifício Pontal da Barra no Balneário Guarujá, bairro Jardim Centenário, Guarujá, SP, e das Vagas de Garagem nº07, nº19 e nº20, localizados no 2º subsolo do Condomínio Edifício Alexandria, sito à rua Lydia Ferrari Magnoli, 24 bairro Vila Prudente, São Paulo, SP, considerando transação à vista é de:

**R\$ 1.077.000,00 – (Janeiro / 2019)**

( Um milhão e Setenta e Sete Mil Reais )

# ***Fábio Martin***

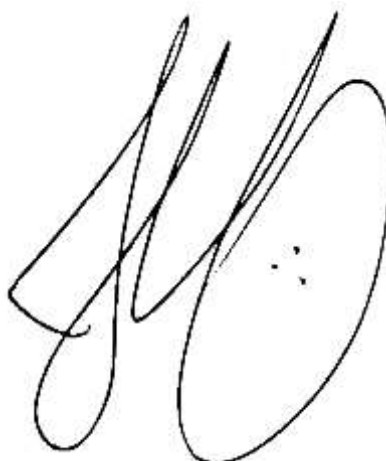
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **11. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 22 ( vinte e duas ) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 4 ( quatro ) anexos, conforme descritos abaixo, sendo que esta última lauda 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, 28 de fevereiro 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.

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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO I

# Fábio Martin




Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							jan/19			
IMÓVEL AVALIANDO	AVENIDA VERANEIO Nº 410 APARTAMENTO 73	Área (m <sup>2</sup> ) 180,50	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)					
LOGRADOUROS	JARDIM CENTENÁRIO - GUARUJÁ - SP									
FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - 1, 2 e 3										
FICHA Nº 1	AVENIDA VERANEIO Nº 410		173,00	1.200.000,00	0,85	1.020.000,00				
	FOTO									
	Descrição interna	Três dormitórios suites, 4 banheiros, sala de estar e jantar com terraço, cozinha e área de serviço c/ quarto e wc								
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN						Coeficiente		
	01 (uma)	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador						2,4060		
	Idade em (%) da vida referencial:	25%	Estado de conservação					Regular / Necess reparos simples	d	
Contato	Coelho da Fonseca - cód VR628083 - tel 3882-4000 - corretora Beatriz		Data					21/01/2019		
FICHA Nº 2	AVENIDA VERANEIO Nº 410		172,00	950.000,00	0,85	807.500,00				
	FOTO									
	Descrição interna	Três dormitórios suites, 5 banheiros, sala de estar e jantar com terraço, cozinha e área de serviço c/ quarto e wc								
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN						Coeficiente		
	01 (uma)	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador						2,4060		
	Idade em (%) da vida referencial:	25%	Estado de conservação					Regular / Necess reparos simples	d	
Contato	RGL Imóveis - cód AP1890 - tel 13 3227-0027 - corretor Kelvin		Data					21/01/2019		
FICHA Nº 3	AVENIDA VERANEIO Nº 410		170,00	1.000.000,00	0,85	850.000,00				
	FOTO									
	Descrição interna	Três dormitórios suites, 5 banheiros, sala de estar e jantar com terraço, cozinha e área de serviço c/ quarto e wc								
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN						Coeficiente		
	01 (uma)	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador						2,4060		
	Idade em (%) da vida referencial:	25%	Estado de conservação					Regular / Necess reparos simples	d	
Contato	Factual Neg Imob - cód AP4036 - tel 13 3398-1400 - corretor Vítor		Data					21/01/2019		



# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							jan/19			
IMÓVEL AVALIANDO	AVENIDA VERANEIO Nº 410 APARTAMENTO 73	Área (m <sup>2</sup> ) 180,50	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)					
LOGRADOUROS	JARDIM CENTENÁRIO - GUARUJÁ - SP									
FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - 4, 5 e 6										
FICHA Nº 4	AVENIDA VERANEIO Nº 410		171,00	1.080.000,00	0,85	918.000,00				
	FOTO									
	Descrição interna	Três dormitórios suites, 5 banheiros, sala de estar e jantar com terraço, cozinha e área de serviço c/ quarto e wc								
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN						Coeficiente		
	01 (uma)	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador						2,4060		
	Idade em (%) da vida referencial:	25%	Estado de conservação					Regular / Necessários reparos simples	d	
Contato	Coelho da Fonseca - cód VR612982 - tel 3677-5000 corretora Beatriz		Data 21/01/2019							
FICHA Nº 5	AVENIDA ATLÂNTICA Nº 517		180,00	1.200.000,00	0,85	1.020.000,00				
	FOTO									
	Descrição interna	Três dormitórios suites, 4 banheiros, sala de estar e jantar com terraço, cozinha e área de serviço c/ quarto e wc								
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN						Coeficiente		
	01 (uma)	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador						2,4060		
	Idade em (%) da vida referencial:	17%	Estado de conservação					Regular / Necessários reparos simples	d	
Contato	Mendes Prime - cód 755 - tel 2548-4142 / 96341-3353 - corretor Julia		Data 21/01/2019							
FICHA Nº 6	AVENIDA DO PARQUE Nº 455		200,00	1.100.000,00	0,85	935.000,00				
	FOTO									
	Descrição interna	Quatro dormitórios (2 suites), 4 banheiros, sala de estar e jantar com terraço, cozinha e área de serviço c/ quarto e wc								
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN						Coeficiente		
	02 (duas)	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador						2,406		
	Idade em (%) da vida referencial:	42%	Estado de conservação					Regular / Necessários reparos simples	d	
Contato	Vieira Imóveis - cód 1389 - tel 5566-1351 - corretora Helen		Data 21/01/2019							

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 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 CONSTRUTIVO) - R8N (IBAPE)	F (PADRÃO CONSTRUTIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	AVENIDA VERANEIO Nº 410											
	179,00	1.020.000,00	5.695,93	25%	d	0,7733	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	5.695,93	5.695,93
2	AVENIDA VERANEIO Nº 410											
	172,00	807.500,00	4.694,77	25%	d	0,7733	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	4.694,77	4.694,77
3	AVENIDA VERANEIO Nº 410											
	170,00	830.000,00	5.000,00	25%	d	0,7733	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	5.000,00	5.000,00
4	AVENIDA VERANEIO Nº 410											
	171,00	918.000,00	5.368,42	25%	d	0,7733	1,0000	2,4060	1,0000	1,0000	5.368,42	5.368,42
5	AVENIDA ATLÂNTICA Nº 517											
	180,00	1.020.000,00	5.666,67	17%	d	0,8275	0,9372	2,4060	1,0000	0,9372	5.310,57	5.310,57
6	AVENIDA DO PARQUE Nº 455											
	200,00	933.000,00	4.675,00	42%	d	0,6540	1,1858	2,4060	1,0000	1,1858	5.543,52	5.543,52
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA												
IMÓVEL AVALIANDO												
180,50			25%	d	0,7755		2,4060					

VALOR JUSTO DE VENDA = ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)	
PADRÃO SUPERIOR (1.3.4) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N) C/ ELEVADOR	2,4060
VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)	
VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	5.302,21
DESVIO PADRÃO + OU - 20%	295,89
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA	5.302,21
VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)	0,00

LIMITE INFERIOR COM -20%	R\$ 4.241,76	LIMITE SUPERIOR COM + 20%	R\$ 6.362,65
--------------------------	--------------	---------------------------	--------------

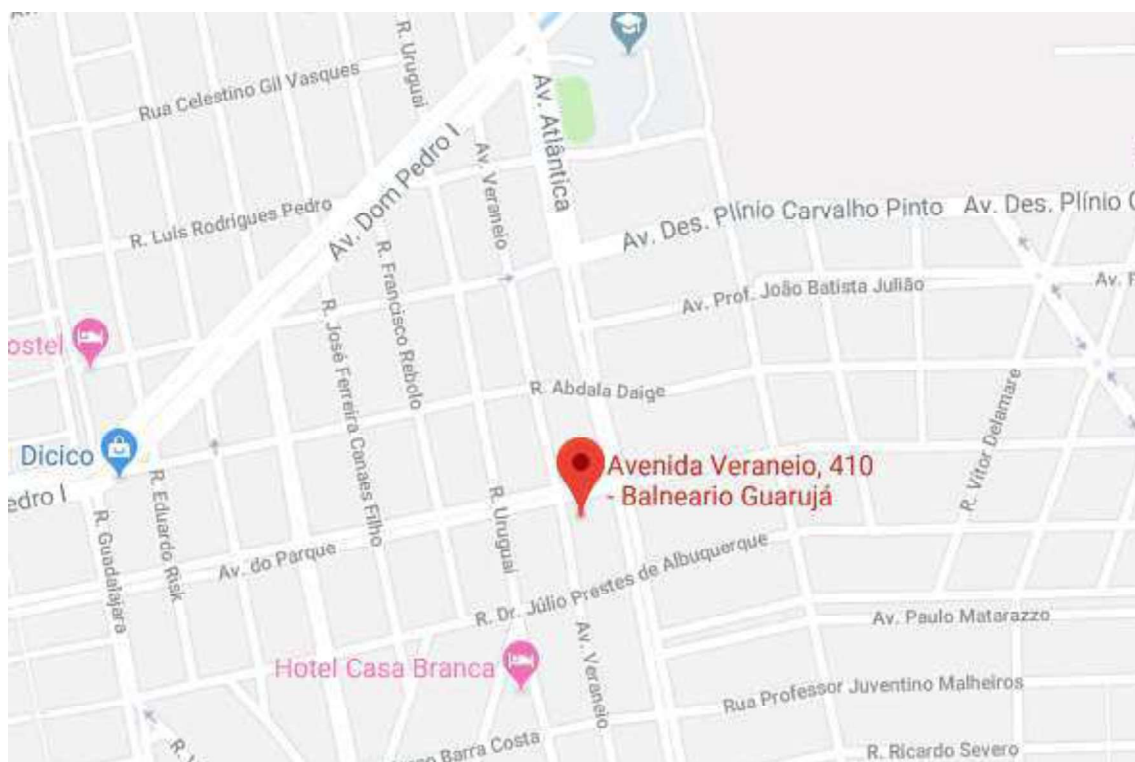
<b>VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO</b>
<b>R\$ 957.048,21</b>

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO III

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croquis de localização do Edifício Pontal da Barra na Avenida Veraneio, nº 410

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO IV

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do Edifício Pontal da Barra.



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 02 – Vista da Avenida Veraneio à direita do Edifício Pontal da Barra

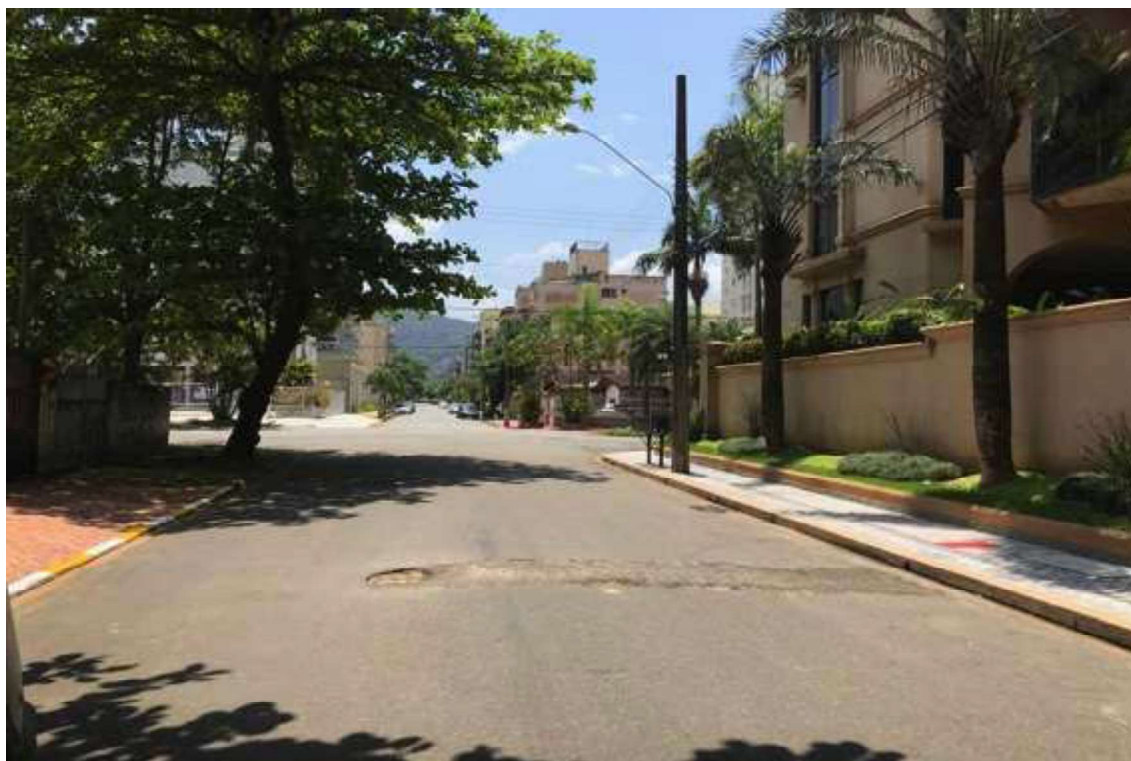


FOTO Nº 03 – Vista da Avenida Veraneio à esquerda do Edifício Pontal da Barra.



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](mailto:fabio@martin.eng.br)**



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 04 – Vista da portaria no Edifício Pontal da Barra.



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 05 – Vista da porta de entrada apartamento avaliando.



FOTO Nº 06 – Vista das salas de jantar e estar 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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 07 – Vista da varanda no apartamento avaliando.



FOTO Nº 08 – Vista da cozinha 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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 09 – Vista da área de serviço no apartamento avaliando.



FOTO Nº 10 – Vista do quarto na área de serviço no apartamento avaliando.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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



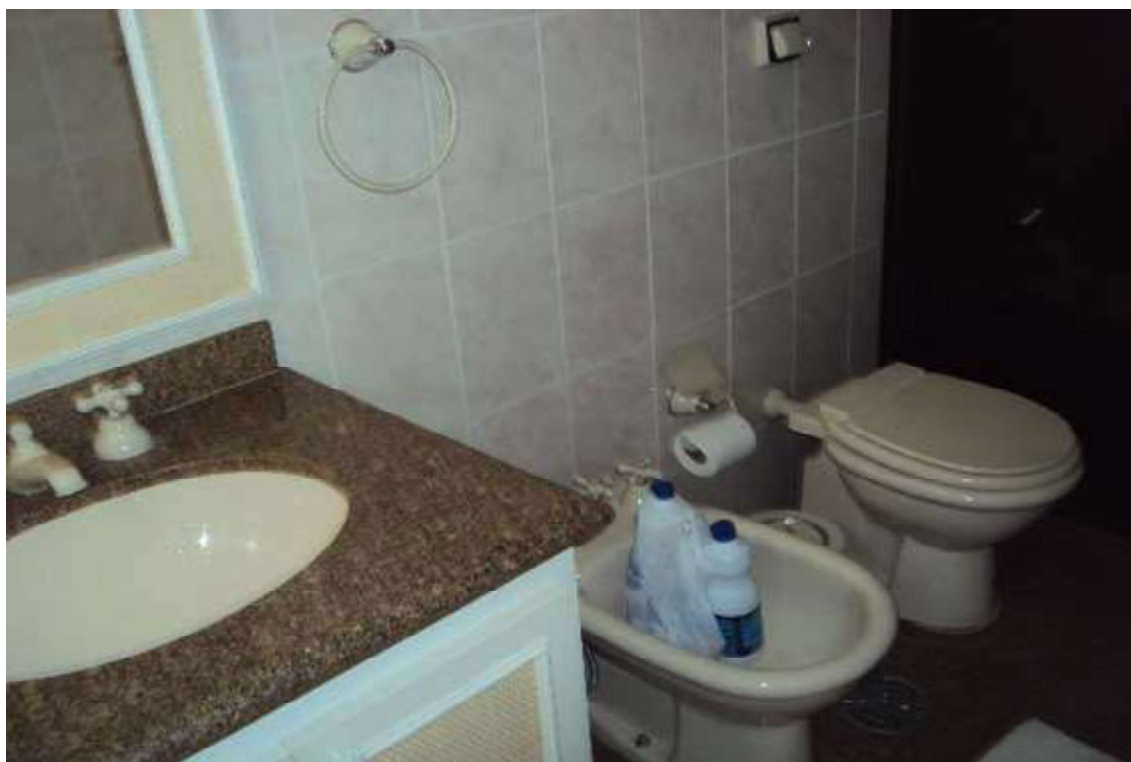
## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 12 – Vista da primeira suíte no apartamento avaliando.



FOTO Nº 13 – Vista do banheiro na suíte do apartamento avaliando.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 14 – Vista da segunda suíte no apartamento avaliando.



FOTO Nº 15 – Vista do banheiro na segunda suíte no apartamento avaliando.



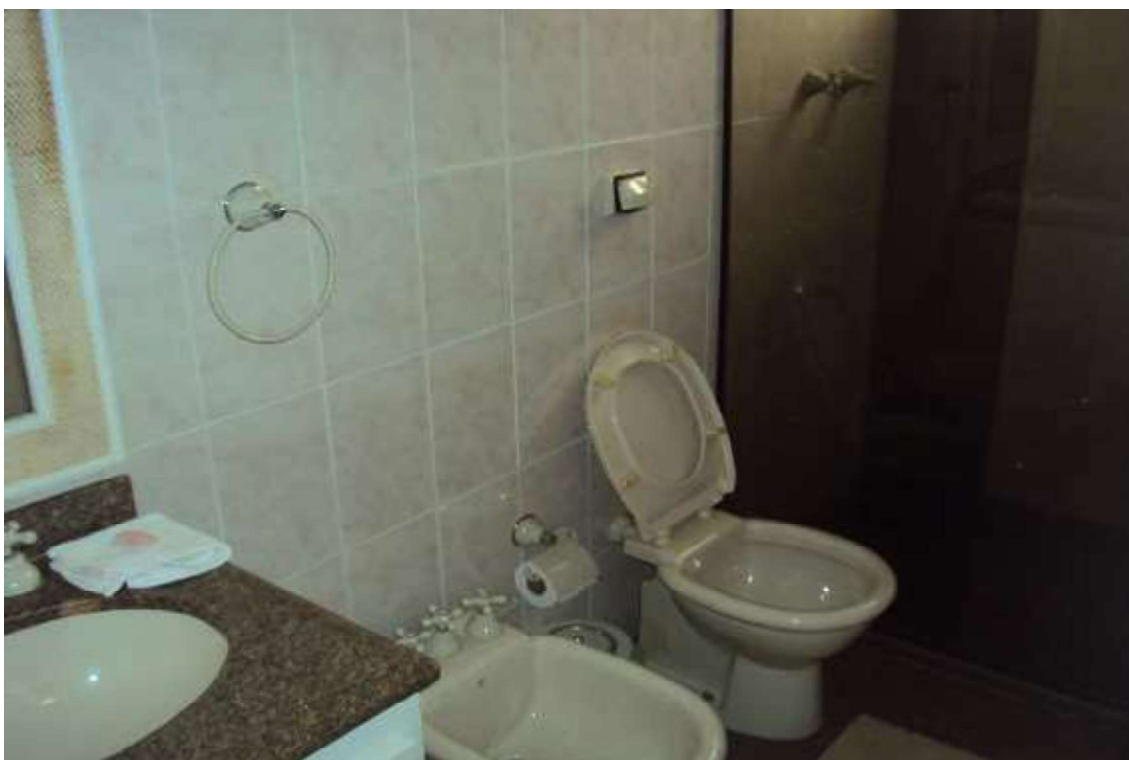
## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 16 – Vista da terceira suíte no apartamento avaliando.



FOTO Nº 17 – Vista do banheiro na terceira suíte no apartamento avaliando.





***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 18 – Vista do banheiro social no apartamento avaliando.

