

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO****Processo nº 1001708-37.2015.8.26.0004**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de Procedimento Comum, ajuizada por **CEZAR GORI E OUTRO** em face de **PAULO HENRIQUE CHECCHIA**, 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 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor dos imóveis, situados Travessa Jorge Bosh (antiga Travessa Monte Serrat), 10, com acesso pela Rua Faustolo, 395, Bairro Vila Romana, São Paulo e o apartamento nº 43 localizado na Rua Clélia, 2.176, Bairro da Vila Romana, São Paulo. Conforme solicitado no Termo de Penhora e Depósito (fls. 550 dos autos) será calculado o valor da parcela ideal de 50% do valor do imóvel situado na Travessa Jorge Bosh, 10 e 100 % para o apartamento nº 43 na Rua Clélia, 2.176.

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:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação

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

- Conclusão
- 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 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – Imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP).
- 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 judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como 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

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.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 expresse, 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

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

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

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 que se empregará a base para todas as avaliações será 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.

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 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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...

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.1. VISTORIA

Á 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

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

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

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

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

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

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NA TRAVESSA JORGE BOSH (ANTIGA TRAVESSA MONTE SERRAT), Nº 10, COM ENTRADA PELA RUA FAUSTOLO, 395

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Travessa Jorge Bosh (antiga Travessa Monte Serrat), nº 10 com entrada pela Rua Faustolo, 395, Bairro Vila Romana, São Paulo, constituído por terreno e benfeitorias, sob o setor 22 e quadra 8, como mostra o mapa da quadra fiscal abaixo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade comercial, principalmente na Rua Clélia, onde há supermercados, padarias, várias lojas, posto de combustível, lanchonetes, linhas de ônibus e acesso a linha Água Branca (CPTM).

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como ZEM - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana.

Setor	
Código Setor:	022
Lote	
Setor:	022
Tipo quadra:	FISCAL
Quadra:	008
Condomínio:	00
Tipo lote:	FISCAL
Lote:	0016
Dígito SQL:	9
CodLog:	436500
Nome logradouro:	TV JORGE BOSCH
Número porta:	10
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	64
Área construída (m2):	72
Perímetro Zona de Uso (1)	
Zona de Uso:	ZEM
Observações:	
Quadra	
Código Setor:	022
Código Quadra:	008
Tipo Quadra:	FISCAL

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso pode ser feito pela Rua Faustolo.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público é provido de água encanada, pluvial, esgoto, rede de distribuição, iluminação pública, serviço postal, pavimentação, guias, sarjetas, coleta de lixo, etc.

9.6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Há um imóvel residencial erigido sobre solo firme, seco e topografia nivelada com o passeio público.

Conforme descrito na Matrícula 27.125 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel possui área de terreno de 61,60 m².

As confrontações e as dimensões estão descritas na matrícula de fls. 512/515 dos autos, como pode-se observar na imagem abaixo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 14. DEZ. 1979	
27125	1		
<p>Imóvel: UMA CASA à Travessa MONTE SERPAT sob o nº 10 (Vila) com entrada pela Rua FAUSTOLO nº 395, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 4 m de frente, igual largura nos fundos, por 15,40 m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 61,60 m2, medidas e áreas aproximadas, confrontando no lado direito visto da rua com a casa nº 8, no lado esquerdo com a casa nº 12 e nos fundos com o prédio nº 161 da Rua Crasso (Contribuinte 022 008 0016 - 9).</p> <p>Proprietários: JOSÉ LUCAS (RG 107 547), militar aposentado e s/m. THEREZA MORMINE LUCAS que se assina THEREZA LUCCAS (RG 2 329 500), do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 019 022 028-72).</p> <p>Registro anterior: Transcrição 92 574 deste Cartório.</p> <p>A Oficial:</p>			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2020 às 17:20, sob o número WJMJ20404697275. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001708-37.2015.8.26.0004 e código 8E0C007.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo casas, erigido em padrão médio, intervalo inferior de R8N = 1,903, conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP).

9.8. BENFEITORIAS

Sobre o terreno há um sobrado residencial composto por garagem, sala de estar, lavanderia, 2 banheiros, 2 dormitórios, cozinha. Apresenta estado de conservação “d – entre regular e necessitando de reparos simples” e “idade aparente de quarenta anos”, conforme o Estudo dos Valores das Edificações Urbanas (IBAPE), cuja área construída é de 72,00 m², conforme descrito no IPTU (fls. 517 dos autos).

IPTU 2014 Notificação de Lançamento		CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	NL				
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO		022.008.0016-9	****	2014	01				
CONTRIBUINTE(S)			VENCIMENTOS						
NORMA DE LUCCAS CHECCHIA THEREZA MORMILE LUCAS			Única	NAO HA					
LOCAL DO IMÓVEL			1ª	NAO HA					
TV JORGE BOSCH N10			2ª	NAO HA					
05041-040 CODLOG=43650-0			3ª	NAO HA					
MENSAGENS ISENTO DO IMPOSTO PREDIAL - LEI 13698/2003, ART. 1.			4ª	NAO HA					
			5ª	NAO HA					
			6ª	NAO HA					
			7ª	NAO HA					
			8ª	NAO HA					
			9ª	NAO HA					
			10ª	NAO HA					
USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	AOC		
10-RESIDENCIAL	11		2	01	4,10	46	1959		
ÁREAS (M2)		VALOR M2 (R\$)		FATORES		BASE DE CÁLCULO (R\$)		FATOR	
CONSTRUIDA	72	CONSTRUÇÃO	623,00	OBSOLESCÊNCIA	0,2000	CONSTRUÇÃO	8972,00	ESPECIAL	1,0000
TERRENO INCORPORADO	94	TERRENO	982,00	PROFUNDIDADE	0,1400	TERRENO INCORPORADO	54427,00	ESPECIAL	1,0000
				TIPO TERRENO	1,0000				
				CONDOMÍNIO	1,0000				
				FRAÇÃO IDEAL	1,0000				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2020 às 17:20, sob o número WJMJ20404697275. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001708-37.2015.8.26.0004 e código 8E0C007.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.011 – 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-2.011), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.007 e 2017).

Para determinar o valor do imóvel será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

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:

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

“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 mercado para o imóvel, este Perito se utilizou:

- Que o valor do imóvel seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- De uma ficha de pesquisa, contendo 05 (cinco) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme o Anexo - I;
- Fator localização/transporte foi realizado através do Índice de Fiscal, obtido na Planta Genérica De Valores de 2013.
- Fator padrão construtivo.
- Fator obsolescência.
- De uma planilha de homogeneização dos fatores, conforme o Anexo - 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 março de 2020.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, 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, utilizou como fator oferta $f(o) = 0,90$, conforme os Anexos - I e II.

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

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

$$\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}$$

Não extrapolando o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela, da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos).

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

Após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - I os dados colhidos, indicando fielmente informações referentes aos imóveis (cinco amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, excluem-se aqueles fora do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, onde não houve a exclusão de absolutamente nenhum elemento comparativos, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, com o valor unitário de R\$ 5.891,94/m² (cinco mil, oitocentos e noventa e um reais e noventa e quatro centavos).

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Aplicando os valores temos:

$$V(i) = V(ut) \times A(c)$$

$$V(i) = R\$ 5.891,94/m^2 \times 72,00 m^2$$

$$V(i) = R\$ 424.219,74$$

Conseqüentemente o valor do imóvel, em números redondos é de:

R\$ 424.220,00 - (Março / 2020)

(Quatrocentos e Vinte e Quatro Mil, Duzentos e Vinte Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.3. CÁLCULO DA PARCELA IDEAL

No presente processo a parcela ideal refere-se a 50%, portanto o fator é 0,5.

$$P_i = V_v \times 0,50$$

$$P_i = 424.220,00 \times 0,50$$

$$V_v = 212.110,00$$

R\$ 212.110,00 - (Março / 2020)

(Duzentos e Doze Mil, Cento e Dez Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

11. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NA RUA CLÉLIA, 2.176 – APARTAMENTO 43

11.1. LOCALIZAÇÃO

O apartamento 43 está situado na Rua Clélia, nº 2.176 – Bairro da Lapa, São Paulo, SP, mais precisamente no Edifício São Francisco, sob o setor 23 e quadra 29, como mostra o mapa da quadra fiscal abaixo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

11.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade comercial, principalmente na Rua Clélia, onde há supermercados, padarias, várias lojas, posto de combustível, lanchonetes, linhas de ônibus e acesso a linha Água Branca (CPTM).

11.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como ZC - Zonas de Centralidades.

Setor	
Código Setor:	023
Quadra	
Código Setor:	023
Código Quadra:	029
Tipo Quadra:	FISCAL
Lote	
Setor:	023
Tipo quadra:	FISCAL
Quadra:	029
Condomínio:	04
Tipo lote:	FISCAL
Lote:	0000
Dígito SQL:	
CodLog:	050725
Nome logradouro:	R CLELIA
Número porta:	2176 2180
Complemento:	
Situação:	
Uso:	Condomínio
Área terreno (m2):	644
Área construída (m2):	
Perímetro Zona de Uso (1)	
Zona de Uso:	ZC
Observações:	

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

11.4. ACESSIBILIDADE

O acesso pode ser feito pela Rua Clélia.

11.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público é provido de água encanada, pluvial, esgoto, rede de distribuição, iluminação pública, serviço postal, pavimentação, guias, sarjetas, coleta de lixo, etc.

11.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O apartamento possui classe residencial, grupo de apartamentos em padrão médio no intervalo intermediário de R8N = 1,926 (com elevadores), conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP).

11.7. BENFEITORIAS

O Edifício São Francisco possui subsolo, térreo e mais onze andares, onde tal edificação está em nível com o logradouro público.

O apartamento é composto por sala de estar, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço. A unidade possui área útil de 63,29 m², área comum de 10,97 m² e área total de 76,24 m², conforme descrito na matrícula nº 76156 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

(fls. 501 / 502 dos autos). Apesar do condomínio possuir vagas de garagem o imóvel avaliando não possui, conforme informações obtidas no local.

Apresenta estado de conservação “d – entre regular e necessitando de reparos simples” e “idade aparente de trinta e cinco anos”, conforme o Estudo dos Valores das Edificações Urbanas (IBAPE).

12. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.011 – 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-2.011), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.007 e 2017).

Para determinar o valor do imóvel será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12.1. Cálculo do valor do imóvel

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)

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

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

- Que o valor do imóvel seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- De uma ficha de pesquisa, contendo 05 (cinco) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme o Anexo - I;
- Fator localização/transporte foi realizado através do Índice de Fiscal, obtido na Planta Genérica De Valores de 2013.
- Fator padrão construtivo.
- Fator obsolescência.
- Fator vaga de garagem.
- De uma planilha de homogeneização dos fatores, conforme o Anexo - 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 março de 2020.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12.1.1.1. 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.

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

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

$$\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}$$

Não extrapolando o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela, da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos).

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12.2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

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

Segue no Anexo - II (dois) os dados colhidos, indicando fielmente informações referentes aos apartamentos (cinco amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, excluem-se aqueles fora do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, onde não houve a exclusão de absolutamente nenhum elemento comparativo, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado do apartamento paradigma, com o valor unitário de R\$ 6.655,19/m² (seis mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e dezenove centavos).

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Aplicando os valores temos:

$$V = V(ut) \times A(p)$$

$$V = R\$ 6.655,19 /m^2/mês \times 63,29 m^2$$

$$V = R\$ 421.206,96, \text{ ou em números redondos.}$$

R\$ 421.200,00 - (Março / 2020)

(Quatrocentos e Vinte e Um Mil e Duzentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12.3. CÁLCULO DA PARCELA IDEAL

No presente processo a parcela ideal refere-se a 100%, portanto o fator é 1,00.

$$P_i = V_v \times 1,00$$

$$P_i = 421.200,00 \times 1,00$$

$$V_v = 421.200,00$$

R\$ 421.200,00 - (Março / 2020)

(Quatrocentos e Vinte e Um Mil e Duzentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor dos imóveis, situados Travessa Jorge Bosh (antiga Travessa Monte Serrat), 10, com acesso pela Rua Faustolo, 395, Bairro Vila Romana, São Paulo e o apartamento nº 43 localizado na Rua Clélia, 2.176, Bairro da Vila Romana, São Paulo, são de:

- Travessa Jorge Bosh (antiga Travessa Monte Serrat), 10, com acesso pela Rua Faustolo, 395, Bairro Vila Romana, São Paulo

R\$ 424.220,00 - (Março / 2020)

(Quatrocentos e Vinte e Quatro Mil e Duzentos e Vinte Reais)

O valor correspondente à parcela ideal de 50% do imóvel é de:

R\$ 212.110,00 - (Março / 2020)

(Duzentos e Doze Mil, Cento e Dez Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Apartamento nº 43 localizado na Rua Clélia, 2.176, Bairro da Vila Romana, São Paulo

R\$ 421.200,00 - (Março / 2020)

(Quatrocentos e Vinte e Um Mil e Duzentos Reais)

Logo o valor total dos imóveis avaliados é de:

R\$ 633.310,00 - (Março / 2020)

(Seiscentos e Trinta e Três Mil, Trezentos e Dez Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

14. ATESTADO

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

1º

Inspecionei pessoalmente as dependências internas dos imóveis envolvidos e as áreas comuns contiguas do condomínio em questão, constatando sua situação atual;

2º

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

3º

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

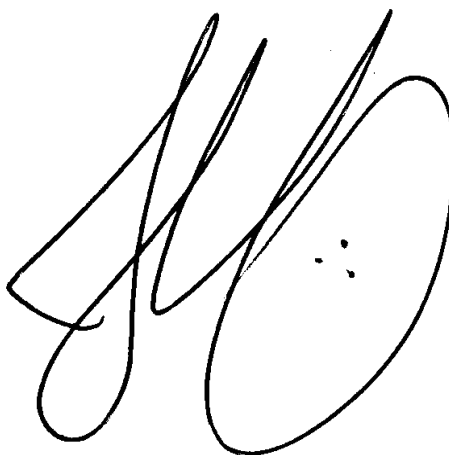
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

15. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 40 (quarenta) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 05 (cinco) anexos conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas impressas e digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Croqui Cartográfico de Localização
Anexo	IV	-	Documentação Fotográfica
Anexo	V	-	Quesitos

São Paulo, 23 de março de 2.020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias – FAAP

Mestre em Habilitação, 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**

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO I

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


Travessa Jorge Bosh 10


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

Amostra 1							
Endereço:	Rua Espártaco, 489						
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP		
Informante:	KG Negócios - 4117-0889						
Área Priv./Constr.	86,00	Topografia:	Plano				
Área do Terreno:	0,00						
Tipo:	Casa					Padr. de Acabamento:	Médio
Idade Aparente:	35					Est. de Conservação:	Regular
Qtde. Dorm.:	2					Vagas:	0
Valor:	R\$ 680.000,00						
Oferta/ Transação:	Oferta						
Observações:	Setor: 23 Quadra: 56 Índice Fiscal: 1773,00						
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-100m2-venda-RS680000-id-245580778						

Amostra 2							
Endereço:	Rua Espártaco, 135						
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP		
Informante:	Best Imóveis - 3672-6547						
Área Priv./Constr.	100,00	Topografia:	Plano				
Área do Terreno:	0,00						
Tipo:	Casa					Padrão de Acabamento:	Médio
Idade Aparente:	35					Estado de Conservação:	Regular
Qtde. Dorm.:	2					Vagas:	1
Valor:	R\$ 800.000,00						
Oferta/ Transação:	Oferta						
Observações:	Setor: 23 Quadra: 22 Índice Fiscal: 1628,00						
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS800000-id-245580778						

Amostra 3							
Endereço:	Rua Fábria, 373						
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP		
Informante:	Requinte Imóveis - 3021-5911						
Área Priv./Constr.	100,00	Topografia:	Plano				
Área do Terreno:	0,00						
Tipo:	Casa					Padrão de Acabamento:	Médio
Idade Aparente:	35					Estado de Conservação:	Regular
Qtde. Dorm.:	2					Vagas:	1
Valor:	R\$ 800.000,00						
Oferta/ Transação:	Oferta						
Observações:	Setor: 23 Quadra: 65 Índice Fiscal: 1747,00						
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS800000-id-245580778						

Amostra 4							
Endereço:	Rua Coriolano, 1176						
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP		
Informante:	SNI Imóveis - 3673-3410						
Área Priv./Constr.	87,00	Topografia:	Plano				
Área do Terreno:	0,00						
Tipo:	Casa					Padrão de Acabamento:	Médio
Idade Aparente:	50					Estado de Conservação:	Reparos Importantes
Qtde. Dorm.:	2					Vagas:	0
Valor:	R\$ 450.000,00						
Oferta/ Transação:	Oferta						
Observações:	Setor: 24 Quadra: 01 Índice Fiscal: 1344,00						
Link:	http://www.sni-imoveis.com.br/st2/imoveis/detalhes_cfm?urlcode=64EbgHHjgZ11bxgUC8m42bqYwYpHVgd8t8bqgd4Clbqg8oU94C						

Amostra 5							
Endereço:	Travessa Jorge Bosch						
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP		
Informante:	ZIMMERMANN Imóveis - 4750-5983						
Área Priv./Constr.	100,00	Topografia:	Plano				
Área do Terreno:	0,00						
Tipo:	Casa					Padrão de Acabamento:	Médio
Idade Aparente:	35					Estado de Conservação:	Regular
Qtde. Dorm.:	2					Vagas:	1
Valor:	R\$ 620.000,00						
Oferta/ Transação:	Oferta						
Observações:	Setor: 22 Quadra: 08 Índice Fiscal: 1637,00						
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS620000-id-243580778						

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 FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2020 às 17:20, sob o número WJMJ20404697275. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001708-37.2015.8.26.0004 e código 8E0C007.

Fábio Martin


Engenheiro Civil - CREA 5060203570


Rua Clélia, 2.176


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

Amostra 1										
Endereço:	Rua Clélia, 683									
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP					
Informante:	Ponto do Imóvel - 3872-2149									
Área Priv./Constr.	50,00	Padr. de Acabamento:	Médio	Regular e Reparos Sim	1	Oferta	R\$ 400.000,00	2	35	
Área do Terreno:	0,00									
Tipo:	Apartamento	Est. de Conservação:								
Idade Aparente:	35	Vagas:								
Qtde. Dorm.:	2									
Valor:	R\$ 400.000,00									
Oferta/ Transação:	Oferta									
Observações:	Setor: 22 Quadra: 14 Índice Fiscal: 1806,00									
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-branca-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS400000-id-2									

Amostra 2										
Endereço:	Rua Clélia, 1254									
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP					
Informante:	Ramos Administração - 3832-1064									
Área Priv./Constr.	82,00	Padrão de Acabamento:	Médio	Regular e Reparos Sim	1	Oferta	R\$ 660.000,00	3	40	
Área do Terreno:										
Tipo:	Apartamento	Estado de Conservação:								
Idade Aparente:	40	Vagas:								
Qtde. Dorm.:	3									
Valor:	R\$ 660.000,00									
Oferta/ Transação:	Oferta									
Observações:	Setor: 23 Quadra: 35 Índice Fiscal: 1826,00									
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-branca-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-82m2-venda-RS660000-id-									

Amostra 3										
Endereço:	Rua Clélia, 1254									
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP					
Informante:	Ramos Administração - 3832-1064									
Área Priv./Constr.	82,00	Padrão de Acabamento:	Médio	Regular e Reparos Sim	1	Oferta	R\$ 520.000,00	3	40	
Área do Terreno:										
Tipo:	Apartamento	Estado de Conservação:								
Idade Aparente:	40	Vagas:								
Qtde. Dorm.:	3									
Valor:	R\$ 520.000,00									
Oferta/ Transação:	Oferta									
Observações:	Setor: 23 Quadra: 35 Índice Fiscal: 1826,00									
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-branca-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-82m2-venda-RS520000-id-									

Amostra 4										
Endereço:	Rua Clélia, 170									
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP					
Informante:	Satiko Imóveis - 3677-0555									
Área Priv./Constr.	87,00	Padrão de Acabamento:	Médio	ros Simples à Importa	0	Oferta	R\$ 450.000,00	2	50	
Área do Terreno:										
Tipo:	Apartamento	Estado de Conservação:								
Idade Aparente:	50	Vagas:								
Qtde. Dorm.:	2									
Valor:	R\$ 450.000,00									
Oferta/ Transação:	Oferta									
Observações:	Setor: 22 Quadra: 13 Índice Fiscal: 1690,00									
Link:	s://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-branca-zona-oeste-sao-paulo-87m2-venda-RS450000-id-2463781									

Amostra 5										
Endereço:	Rua Clélia, 1254									
Bairro	Vila Romana	Cidade:	São Paulo	Estado:	SP					
Informante:	Ramos Administração - 3832-1064									
Área Priv./Constr.	65,00	Padrão de Acabamento:	Médio	Regular e Reparos Sim	1	Oferta	R\$ 390.000,00	2	40	
Área do Terreno:										
Tipo:	Apartamento	Estado de Conservação:								
Idade Aparente:	40	Vagas:								
Qtde. Dorm.:	2									
Valor:	R\$ 390.000,00									
Oferta/ Transação:	Oferta									
Observações:	Setor: 23 Quadra: 35 Índice Fiscal: 1826,00									
Link:	www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-branca-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS390000-id-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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2020 às 17:20, sob o número WJMJ20404697275. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001708-37.2015.8.26.0004 e código 8E0C007.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

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

Travessa Jorge Bosh 10

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	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Obsolescência(id. x Con.)					Transporte		Padrão		soma fatores	unit. Homog.
					idade	Est.	V.Útil	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	680.000,00	86,00	0,90	7.116,28	35	c	70	0,687	0,918	1.773,00	0,923	1,903	1,000	0,8410	5.984,71
2	800.000,00	100,00	0,90	7.200,00	35	c	70	0,687	0,918	1.628,00	1,006	2,154	0,883	0,8067	5.808,21
3	800.000,00	100,00	0,90	7.200,00	35	c	70	0,687	0,918	1.747,00	0,937	2,154	0,883	0,7382	5.315,06
4	450.000,00	87,00	0,90	4.655,17	50	f	70	0,410	1,335	1.344,00	1,218	1,903	1,000	1,5533	7.230,99
5	620.000,00	100,00	0,90	5.580,00	35	c	70	0,687	0,918	1.637,00	1,000	1,903	1,000	0,9177	5.120,74
		72,00			40	d	70	0,606	1,000	1.637,00		1,903			
														média	5.891,94
														Média Saneada	5.891,94
														lim. min	4.124,36
														lim. máx	7.659,52
														Amostras descartadas	0

Resumo de Valores

$$\text{Valor de Mercado} \times \frac{\text{Área (m}^2\text{)}}{72,00} \times \frac{\text{Unitário /m}^2}{\text{R\$ } 5.891,94} \times \frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00} \times \frac{\text{Fator Comercialização}}{1,00} = \text{R\$ } 424.219,74$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo	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	2
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*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU II**

TABELA 11 - GRAUS DE PRECISÃO NO CASO DE HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE TRATAMENTO POR FATORES OU DA UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA 19%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU III**

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Rua Clélia, 2.176

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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo avaliador	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	2
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*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajustável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

TABELA 11 - GRAUS DE PRECISÃO NO CASO DE HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE TRATAMENTO POR FATORES OU DA UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	23%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

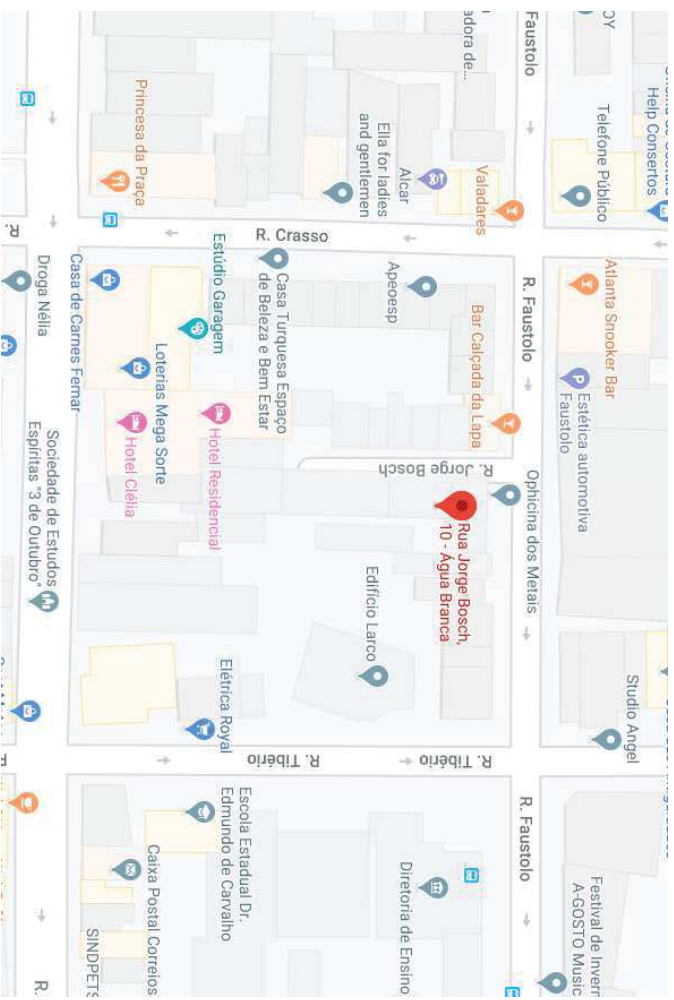
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Travessa Jorge Bosh 10

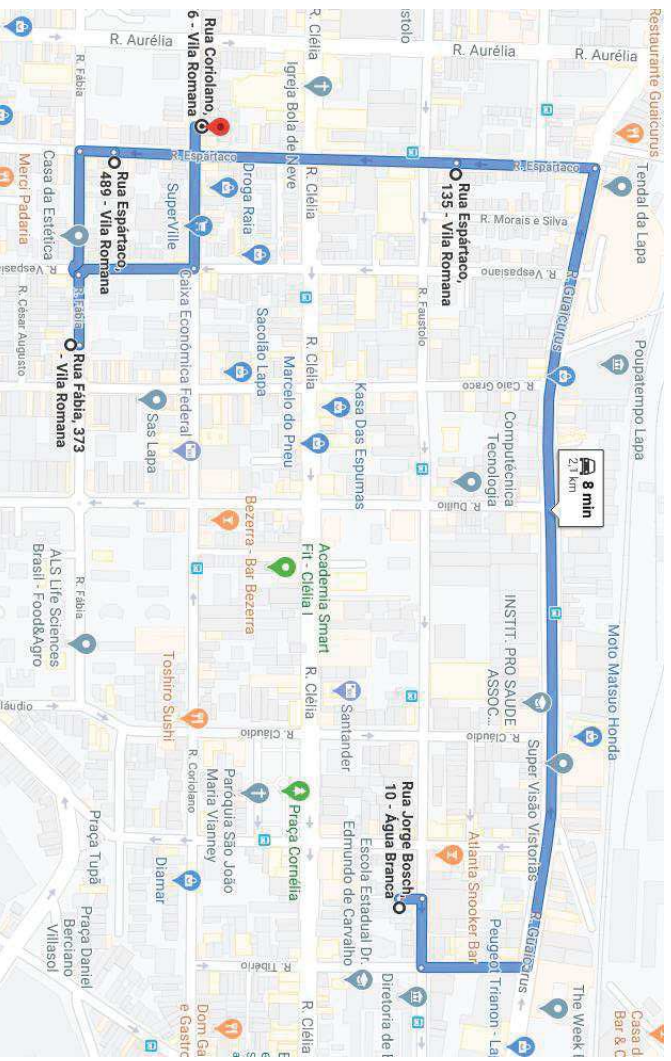
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Croqui Cartográfico de Localização do Avaliando



Croqui Cartográfico de Localização do Avaliando e dos Elementos Comparativos são aproximadas



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**

Fábio Martin

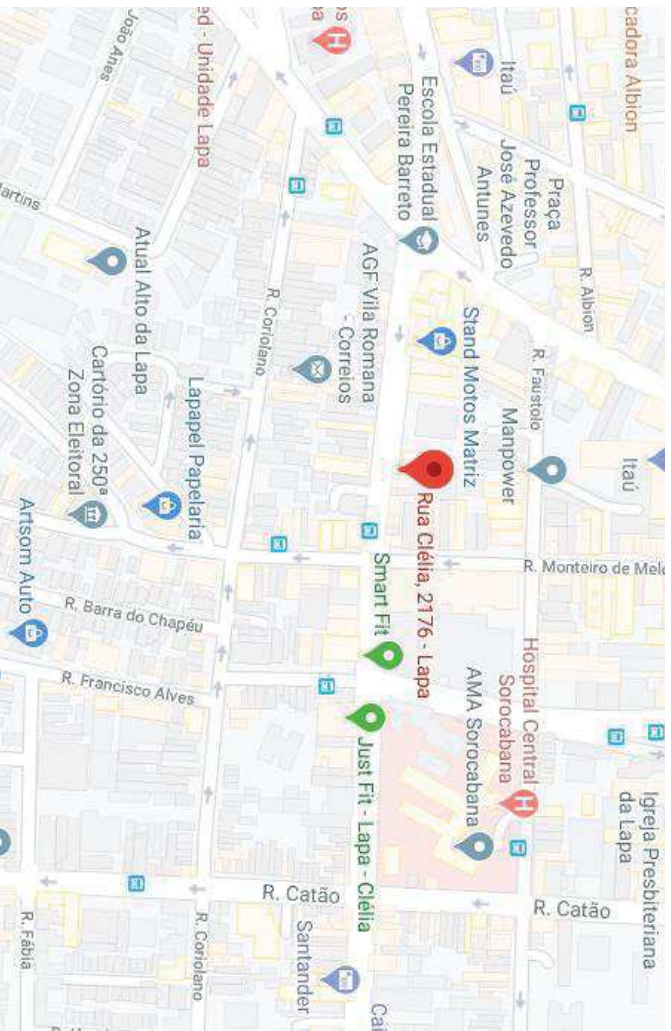
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Rua Clélia, 2.176

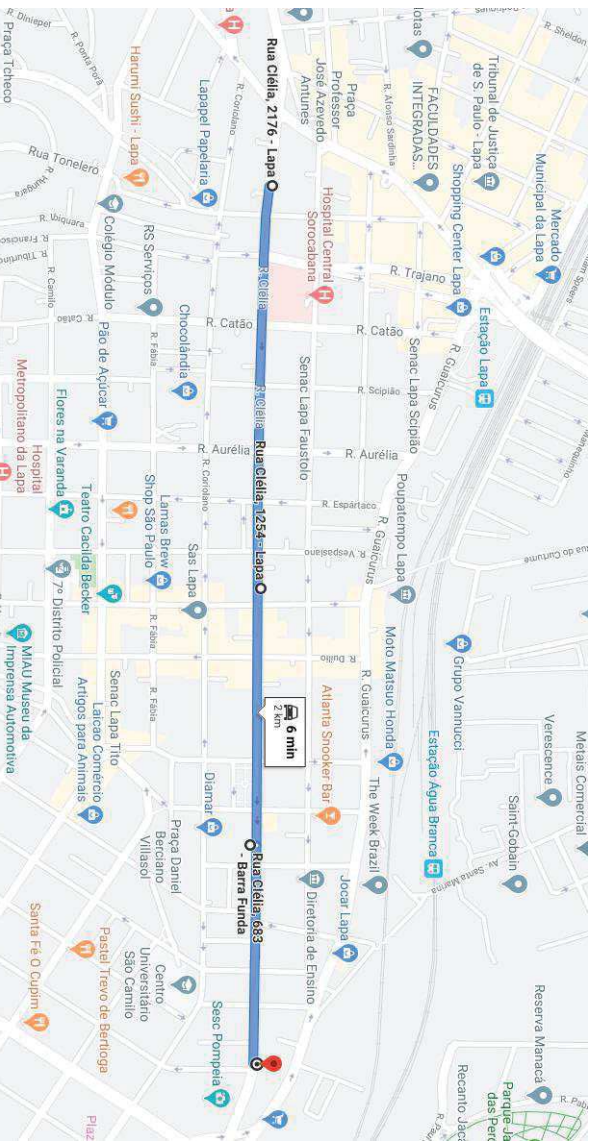
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Croqui Cartográfico de Localização do Avaliando



Croqui Cartográfico de Localização do Avaliando e dos Elementos Comparativos são aproximadas



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**

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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**

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Travessa Jorge Bosh 10

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

FOTO nº 01 Vista da Travessa Jorge Bosh.



FOTO nº 02 Vista da Travessa Jorge Bosh.



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

FOTO nº 03 Vista do imóvel avaliando.



FOTO nº 04 Vista do imóvel 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**

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO nº 05 Vista da garagem.



FOTO nº 06 Pavimento térreo - Vista da sala de estar.



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

FOTO nº 07 Pavimento térreo - Vista da cozinha.



FOTO nº 08 Pavimento térreo - Vista do banheiro.



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

FOTO nº 09 Pavimento superior - Vista do dormitório.



FOTO nº 10 Pavimento superior - Vista do dormitório.



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

FOTO nº 11 Pavimento superior - Vista do banheiro.



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

Rua Clélia, 2.176

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

FOTO nº 12 Vista da Rua Clélia.



FOTO nº 13 Vista da Rua Clélia.



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

FOTO nº 14 Vista da fachada do edifício.



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

FOTO nº 15 Vista da fachada do edifício.



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 50602033570

FOTO nº 16 Vista do acesso ao edifício.



FOTO nº 17 Vista do hall do pavimento térreo.



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

FOTO nº 18 Vista do hall do pavimento.



FOTO nº 19 Vista da identificação do apartamento.



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

FOTO nº 20 Vista da sala de estar.



FOTO nº 21 Vista da sala de estar.



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

FOTO nº 22 Vista do dormitório.



FOTO nº 23 Vista do hall da cozinha e área de serviço.



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

FOTO nº 24 Vista do banheiro.



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

ANEXO V

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

RESPOSTA AOS QUESITOS ELABORADOS PELO AUTOR

(fls. 584/585)

1. Queira o Sr. Perito, descrever os imóveis objetos da presente avaliação?

R: Favor reportar-se aos capítulos 9 e 11 - situação e descrição do imóvel avaliando.

2. Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica dos imóveis a serem avaliados?

R: Favor reportar-se aos capítulos 9 e 11 - situação e descrição do imóvel avaliando e Anexo III.

3. Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total dos imóveis?

R: Favor reportar-se aos capítulos 9 e 11 - situação e descrição do imóvel avaliando.

4. O imóvel se encontra em boas condições de uso?

R: Favor reportar-se aos capítulos 9 e 11 - situação e descrição do imóvel avaliando.

5. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de baixo, médio ou alto padrão?

R: Favor reportar-se aos capítulos 9 e 11 - situação e descrição do imóvel avaliando.

6. Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc?

R: Favor reportar-se aos capítulos 10 e 12. avaliação, bem como os Anexos I e II do presente Laudo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

7. Queira o Sr. Perito informar o método aplicado para a avaliação da propriedade?

R: Favor reportar-se aos capítulos 10 e 12. avaliação, bem como os Anexos I e II do presente Laudo.

8. Qual o valor de mercado atualizado do imóvel para venda?

R: Favor reportar-se aos capítulos 10 e 12. avaliação, bem como os Anexos I e II do presente Laudo.

9. Qual o valor do metro quadrado do imóvel, considerando sua localização, relevo, etc?

R: Favor reportar-se aos capítulos 10 e 12. avaliação, bem como os Anexos I e II do presente Laudo.

10. Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias feitas no imóvel? Em caso positivo, em que consistem, e qual valor?

R: Esse quesito encontra-se prejudicado, uma vez que não consta nos autos tais informações.

11. Querida o Sr. Perito informar se os imóveis possuem algum débito tributário?

R: Esse quesito encontra-se prejudicado, uma vez que não consta nos autos tais informações.

12. Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

R: Favor reportar-se ao presente Laudo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

RESPOSTA AOS QUESITOS ELABORADOS PELO REQUERIDO

(fls. 588)

Não foram elaborados quesitos pelo requerido, conforme fls. 588 dos autos.

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**