

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 1009192 – 63 / 19**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação da carta precatória, ajuizada por **ROBERTO CIRILO RODRIGUES CASTRO**, em face de **WILLIAM WAGNER PEREIRA DA SILVA**, 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 muito 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 de mercado do imóvel, situado na Estrada do Oeste, no Parque das Garças, município de Santo André, SP, conforme matrícula nº 9.430 no 2º Registro de Imóveis de Santo André, às folhas 20 a 22 dos autos.

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
- Conclusão
- Encerramento

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

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 determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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).

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as influências de diversas características.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

- **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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerado custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

8.1. VISTORIA

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

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

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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
- 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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

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

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

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

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

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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 nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, está situado na Estrada do Oeste, no Parque das Garças, município de Santo André, SP, conforme matrícula nº 9.430 no 2º Registro de Imóveis de Santo André, às folhas 20 a 22 dos autos.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui chácaras.

O imóvel avaliando está inserido no quadrilátero formado pela Estrada Sul, Estrada da Conforia e a própria Estrada do Oeste.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei Municipal 16.402/16, o local é tido como ZONA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA 1

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando pode ser feito pela Estrada Sul.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O acesso é feito por estrada de terra, sendo encontradas redes de energia elétrica e telefonia, sendo servido por linha de ônibus.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Embora não conste na matrícula nº 9.430 às folhas 20 a 21 dos autos, foi identificada uma edificação residencial classificado na classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo econômico (1.2.3) no intervalo médio de

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

(R8N = 0,786), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP no ano 2007.

9.7. BENFEITORIAS

No terreno retangular, medindo 40,00 m de frente e 158,00 m da frente aos fundos, totalizando 6.320,00 m², identificamos uma construção com área total aproximada de 100,00 m², cuja idade aparente é de 35 anos e estado de conservação “e - necessitando de reparos simples”.

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub aproveitamento ou super aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(p) = fator de profundidade

V(ut) = valor unitário do terreno

F(t) = fator de topografia

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$A(t)$ = área do terreno

$F(l)$ = fator de localização

$F(f)$ = fator de frente

$F(a)$ = fator de área

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

I_e / I_r e K

$Foc = R + k \times (1 - R)$

$$C_c = R8N \times Sinduscon \times A_c \times Foc$$

Onde:

C_c = custo da construção

A_c = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo

$R8N$ = Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

$$V_v = V_t + C_c$$

Onde:

V_v = valor de venda

V_t = valor do terreno

C_c = custo da construção

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção – SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.427,52 / m² – Julho / 2019.

Utilizamos o fator de fonte 0,80 (desconto de 20,00% sobre o valor de venda), tendo em vista informações obtidas no local, que devido à forte recessão, raras são as vendas que tem sido realizadas.

10.1. 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.

Seguem nos Anexo – I e II a pesquisa de mercado com os dados colhidos em campo indicando fielmente informações referentes aos terrenos (06 - seis amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 85,70/m² (oitenta e cinco reais e Setenta centavos por metro quadrado), data base Julho / 2019.

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, situado na Estrada do Oeste, no Parque das Garças, município de Santo André, SP, conforme matrícula nº 9.430 no 2º Registro de Imóveis de Santo André, às fo-
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

lhas 20 a 22 dos autos, obter-se-á o valor do terreno, mediante aplicação da fórmula abaixo descrita:

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(top) + F(a) - n + 1)]$$

$$V(t) = R\$ 85,70/m^2 \times 6.360,00 \text{ m}^2 \times [(1,00) + (1,00) + (1,00) + (0,85) - 4] + 1]$$

$$= R\$ 1.438,00/m^2 \times 6.360,00 \text{ m}^2 \times 0,85 = R\$ 463.300,00 = R\$ 463.300,00$$

Conseqüentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 463.300,00 – (Agosto / 2019)

(Quatrocentos e Sessenta e Três Mil e Trezentos Reais)

10.1. 2. CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para as benfeitorias existentes no imóvel situado na Estrada do Oeste, no Parque das Garças, município de Santo André, SP, conforme matrícula nº 9.430 no 2º Registro de Imóveis de Santo André, às folhas 20 a 22 dos autos. calcula-se o valor da construção considerando-se os seguintes parâmetros:

SINDUSCON R8N = R\$ 1.427,52 / m² – Julho 2019.

Classe residencial / grupo casa / padrão econômico no intervalo médio (1.2.3) de R8N] = “0,786”;

Área = 100,00 m²

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Idade aparente da edificação $I(e) = 35$ anos

Vida Referencial $I(r) = 70$ anos

Relação percentual entre a idade da edificação e vida referencial na época de sua avaliação $= I(e)/I(r) = 35/70 = 0,50$ ou 50,00%

R (valor residual) = “20%”;

Estado de conservação da edificação = “e” – necessitando de reparos simples;

Coefficiente de Ross/Heideck – $K = 0,5120$.

Sendo assim, calculam-se:

Foc (fator de obsolescência) $= R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,512) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,6096”

$$\mathbf{Cc = R8N \times SINDUSCON/SP \times Ac \times Foc}$$

$$\mathbf{Cc = (0,786 \times 1.427,52 \times 100,00 \text{ m}^2 \times 0,6096 = 68.398,00 = \mathbf{68.400,00})}$$

R\$ 68.400,00 - (Agosto / 2019)

(Sessenta e Oito Mil e Quatrocentos Reais)

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. GRAU DE PRECISÃO

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

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO			III

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO III** no trabalho, ou seja, ≤30%.

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

A análise do terreno foi realizada pelo tratamento por fatores, assim:

“Tabela-03 – Graus de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	3
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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
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 ¹	2
TOTAL DE PONTOS					10

Obs.: 1) 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 desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, apenas a avaliação da parcela terreno, atingiu 10 (dez) pontos, conforme a tabela abaixo:

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	10
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** no trabalho.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor de mercado do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, situado na Estrada do Oeste, no Parque das Garças, município de Santo André, SP, conforme matrícula nº 9.430 no 2º Registro de Imóveis de Santo André, às folhas 20 a 22 dos autos. é de:

R\$ 531.700,00 – (Julho / 2019)

(Quinhentos e Trinta e Um Mil e Setecentos Reais)

Observação importante: Em diversas vezes que estive no local do imóvel avaliando, sempre o encontrei fechado, não sendo possível, portanto, fotografar o interior da edificação existente.

Fábio Martin

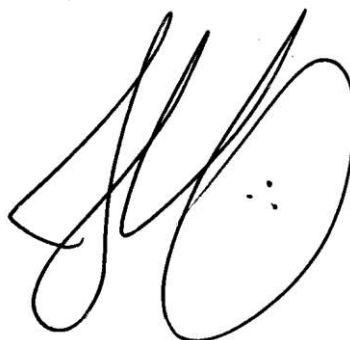
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

14. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 24 (vinte e quatro) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, sendo que esta última lauda vai também datada e assinada.

Anexo	I	–	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	–	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	–	Croquis da Localização Geográfica
Anexo	IV	–	Quadra Fiscal
Anexo	V	–	Certidão de Valor Venal
Anexo	VI	–	Documentação Fotográfica

São Paulo, 13 de setembro 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**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570


ANEXO I


Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					jul/19	
IMÓVEL AVALIANDO	Estrada do Oeste, no Parque das Garças, município de Santo André, SP, conforme matrícula nº 9.430 no 2º Registro de Imóveis de Santo André, as folhas 20 a 22 dos autos.	Áreas (m²)		VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
		T:	6360,0			
		C:	100,0			
LOGRADOURO	PARQUE DAS GARÇAS - SANTO ANDRÉ - SP					

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS											
FICHA Nº 1	ESTRADA DE MOGI DAS CRUZES Nº 10				T:	1372,0	150.000,00	0,80	120.000,00		
					C:	0,00	FOTO				
	Descrição interna	Terra nua									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	20,00	68,60		Meio de Quadra	regular						
	Padrão IBAPE										
	Idade (%) vida ref.:	Estado conserv.			k:						
	Contato				Data						
No local - Sr. Espedito - tel 99667-1156				31/07/2019							

FICHA Nº 2	ESTRADA DO OESTE S/Nº				T:	3180,0	135.000,00	0,80	108.000,00		
					C:	0,00	FOTO				
	Descrição interna	Terra nua									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	20,00	159,00		Meio de Quadra	regular						
	Padrão IBAPE										
	Idade (%) vida ref.:	Estado conserv.			k:						
	Contato				Data						
No local - Sr. Edilson - tel 2564-8178 / 97428-4390				31/07/2019							

FICHA Nº 3	ESTRADA DO OESTE S/Nº				T:	3180,0	135.000,00	0,80	108.000,00		
					C:	0,00	FOTO				
	Descrição interna	Terra nua									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	20,00	159,00		Meio de Quadra	regular						
	Padrão IBAPE										
	Idade (%) vida ref.:	Estado conserv.			k:						
	Contato				Data						
No local - Sr. Edilson tel 2564-8178 / 97428-4390				31/07/2019							

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS											
ELEMENTOS	ÁREA DO TERRENO M ²	VALOR DE MERCADO R\$	BENFEITORIAS R\$	UNITÁRIO (R\$/M ²)	FATOR TESTADA (Ft)	FATOR PROFUND. (Fp)	FATOR TRANSP. (Ftr)	FATOR TOPOGR. (Ftop)	FATOR ÁREA (Fa)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M ²)	
1	1372,00	120.000,00	0,00	87,46	1,1487	1,1093	1,0000	1,0000	ñ se aplica	110,03	
2	3180,00	108.000,00	0,00	33,96	1,1487	1,5949	1,0000	0,9000	ñ se aplica	55,82	
3	3180,00	108.000,00	0,00	33,96	1,1487	1,5949	1,0000	0,9000	ñ se aplica	55,82	
4	1550,00	120.000,00	0,00	77,42	1,1487	1,1577	1,0000	1,0000	ñ se aplica	101,14	
5	2000,00	144.000,00	0,00	72,00	1,1487	1,1577	1,0000	1,0000	ñ se aplica	94,06	
6	2000,00	136.000,00	0,00	68,00	1,1487	1,2829	1,0000	1,0000	ñ se aplica	97,35	
Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653 - 2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos										SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS	514,22
Atingiu o Grau de precisão III										MÉDIA ARITMÉTICA	85,70
Atingiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja: "10 pontos"										DESVIO PADRÃO	59,99
Atende ao intervalo admissível para o conjunto de fatores: 0,40 a 2,50										COM + OU - 30%	111,41
ELIMINANDO O ITEM DISCREPANTE (.....) DA AMOSTRA OBTÉM-SE											
MÉDIA SANEADA											85,70

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croquis de localização do imóvel na Estrada do Oeste
Parque das Garças – Santo André – SP

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Quadra fiscal

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 2031581
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 46000000122COe44071841

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 31.002.089, DE PROPRIEDADE DE PASCHOAL DE MARCO, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/2 DA QUADRA B LOTEAMENTO PQ DAS GARCAS SITUADO A ESTRADA OESTE, DO, SANTO ANDRÉ 09834-250 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE JULHO DE 2019.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	6.380,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	7.384,95	29.748,79
VALOR VENAL PRÉDIO	0,00	0,00
VALOR VENAL TOTAL	7.384,95	29.748,79

FMP EM 2019 = R\$ 4,0283

SANTO ANDRÉ, 22 DE JULHO DE 2019

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 18:43:58



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO VI

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista do acesso ao imóvel na Estrada do Oeste



FOTO Nº 02 – Vista em destaque da placa no imóvel na Estrada o Oeste



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 03 – Vista da Estrada do Oeste a esquerda do imóvel avaliando.



FOTO nº 04 – Vista da Estrada do Oeste, à direita do imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 05 – Vista a distância da casa existente no imóvel avaliando.



FOTO Nº 06 – Outra vista da casa existente no imóvel avaliando.

