

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL PENHA DE FRANÇA – SP.****Processo nº 0014074 – 61 / 2011**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DO PASSAREDO** em face de **CASSIA REGINA DE SOUZA VAZ E OUTRO**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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 do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias situado na Avenida Padres Olivetanos, nº 350 apto 201 no Edifício Beija Flor e suas duas vagas de números 35 e 52 na garagem no Condomínio Jardim do Passaredo no Bairro Vila Esperança, São Paulo, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2. FINALIDADE

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

3. CONTEÚDO

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000 Fone (011) 2671.1616 com. - ***E-mail = peritofabiomartin@gmail.com*** - Pág. 3

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 ARBÍTRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

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

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

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

5.10. DEPRECIAÇÃO

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

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

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

5.20. VALOR DE MERCADO

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

5.21. VALOR RESIDUAL

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

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

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

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

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

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

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

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

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

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que explicitado no laudo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

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

8.2.1. PESQUISA

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

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

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

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

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

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

8.2.4. DADOS DE MERCADO

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

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

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

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

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

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Avenida Padres Olivetanos, nº 350 apto 201 no Edifício Beija Flor e suas duas vagas de números 35 e 52 na garagem no Condomínio Jardim do Passaredo – Edifício Beija Flor – no Bairro Vila Esperança, São Paulo, SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida Amador Bueno da Veiga, Rua Maria Carlota, Rua Evans, e Rua Heloísa Camargo.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, 16.402/16 de 16 de março de 2016, o local é tido como “MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA” classificada como “ZONA URBANA - ZU”.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Amador Bueno da Veiga.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

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

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando com 17 anos, possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão médio (1.3.3) no intervalo médio de R8N (5,075 com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP no ano de 2011 e Índices de Unidades Padronizadas – IBAPE-SP no ano de

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

2019, tendo seu estado de conservação considerado “necessitando de reparos simples – “E” (0,6722, correspondente a 28 % de idade de vida referencial).

9.7. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando com área útil de 140,588 m², na Avenida Padres Olivetanos, nº 350, Condomínio Jardim Passaredo – Edifício Beija Flor – possui sala com sacada, 3 dormitórios (1 suíte) cozinha, banheiro, área de serviço e duas vagas na garagem do condomínio matrículas 150.270 e 150.287, com área útil de 30,134 m² cada uma.

O Condomínio Jardim Passaredo é um empreendimento residencial que possui cento e sessenta apartamentos, distribuídos em dois blocos de 20 andares. Em suas áreas comuns o Condomínio Jardim Passaredo dispõe de: salão de festas, piscina, academia, quadra poliesportiva e garagem.

10. AVALIAÇÃO

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

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.011).

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

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

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

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

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

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de maio de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.011) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-VIII”.

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

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

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		

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

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	1
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizada	12	5	3	2

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

4	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
5	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
6	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					11

Obs.: 1) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,40 a 2,50, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 11 (onze) pontos, conforme a tabela seguinte:

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

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	15	9	6	13
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 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 5060203570

12. CONSIDERAÇÕES ESPECÍFICAS SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

A composição das amostras contidas no anexo I levam em consideração imóveis oferecidos a venda contendo uma vaga na garagem e o imóvel avaliando não possui em sua matrícula vagas de garagem, sendo estas possuidoras de matrículas específicas.

Deste modo o valor por m² mostrado na planilha de cálculos no anexo II, ou seja: **R\$ 5.317,81** (cinco mil, trezentos e dezessete reais e oitenta e um centavos) impõe que se calcule antes, o valor de uma garagem, para excluí-lo do valor de avaliação do imóvel avaliando, de **R\$ 747.577,69 (setecentos e quarenta e sete mil, quinhentos e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos)**, valor este considerando uma vaga de garagem como já mencionado.

O valor por m² de uma vaga de garagem é calculado como sendo 50% do valor do m² apurado para o imóvel, ou seja:

R\$ 5.317,81 ÷ 2 = R\$ 2.658,90 (dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e noventa centavos)

Sendo assim, calcula-se o valor de cada uma das duas garagens vinculadas ao imóvel avaliando é de:

R\$ 2.658,90 x 30.134 m² = R\$ 80.123,00 (oitenta mil, cento e vinte e três reais)

Abatendo-se o valor de uma vaga de garagem do valor obtido na planilha de cálculos – Anexo II – calcula-se o valor do imóvel avaliando:

R\$ 747.577,69 – R\$ 80.123,00 = R\$ 667.454,00
(seiscentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado na Avenida Padres Olivetanos, nº 350 apto 201 e suas duas vagas de números 35 e 52 na garagem no Condomínio Jardim do Passaredo – Edifício Beija Flor – no Bairro Vila Esperança, São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 667.454,00 – (Junho / 2022)

(Seiscentos e Sessenta e Sete Mil,
Quatrocentos e Cinquenta e Quatro Reais)

E o valor de cada uma das duas vagas de garagem é de:

R\$ 80.123,00 – (Junho / 2022)

(Oitenta Mil, Cento e Vinte e Três Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Desta forma, podemos concluir que o valor total do imóvel avaliando perfaz o total de :

R\$ 827.700,00 – (Junho / 2022)

(Oitocentos e Vinte e Sete Mil
e Setecentos Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar no imóvel, motivo pelo qual foi utilizado imóvel paradigma.

Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação, este signatário utilizou apartamento nº 101 como paradigma, pois o mesmo **serve como comparativo de tipologia construtiva, conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

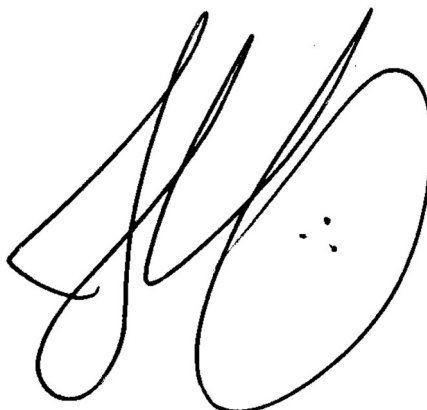
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

14. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 27 (vinte e sete) páginas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

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

São Paulo, 30 de Junho de 2022.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570


ANEXO I


Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					jun/22
IMÓVEL AVALIANDO	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350 APARTAMENTO 201	Área (m ²) 140,588	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
LOGRADOUROS	VILA ESPERANÇA - SÃO PAULO - SP				

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - 1, 2 e 3


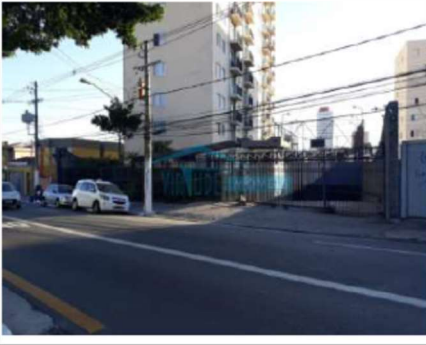

AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350		73,00	450.000,00	0,90	405.000,00
		FOTO			
Descrição interna	Três dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço				
Garagem	Padrão construtivo - base R8N		Coeficiente		
01 (uma)	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador		5,0750		
Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Regular / Necess reparos simples		D
Contato	Imob Confiança - cód AP0911 - tel 4750-7075 corretor Alberto		Data 01/06/2022		
					

AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350		80,00	530.000,00	0,90	477.000,00
		FOTO			
Descrição interna	Três dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço				
Garagem	Padrão construtivo - base R8N		Coeficiente		
01 (uma)	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador		5,0750		
Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Regular / Necess reparos simples		D
Contato	Imob Confiança - cód AP0911 - tel 4750-7075 corretor Alberto		Data 01/06/2022		
					

AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350		78,00	583.000,00	0,90	524.700,00
		FOTO			
Descrição interna	Três dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço				
Garagem	Padrão construtivo - base R8N		Coeficiente		
01 (uma)	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador		5,0750		
Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação	Regular / Necess reparos simples		D
Contato	Curatolo Imóveis cód JDPALÉ - tel 99994-5590 - corretor		Data 01/06/2022		
					

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						jun/22	
IMÓVEL AVALIANDO	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350 APARTAMENTO 201		Área (m ²) 140,59	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)	
LOGRADOUROS	VILA ESPERANÇA - SÃO PAULO - SP						
FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - 4, 5 e 6							
FICHA Nº 4	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350		78,00	560.000,00	0,90	504.000,00	
	FOTO						
	Descrição interna	Três dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço					
	Garagem	Padrão construtivo - base R8N					Coeficiente
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					5,0750
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação				Regular / Necess reparos simples
Contato	Quinto Andar - cód S893401709 - tel 4020-1955 - corretor Gustavo		Data				01/06/2022
FICHA Nº 5	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350		77,00	457.000,00	0,90	411.300,00	
	FOTO						
	Descrição interna	Três dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço					
	Garagem	Padrão construtivo - base R8N					Coeficiente
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					5,0750
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação				Regular / Necess reparos simples
Contato	Virtude Imóveis - cód 8122 - tel 2641-4798 / 94032-6802 - corretora Ana		Data				01/06/2022
FICHA Nº 6	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350		78,00	530.000,00	0,90	477.000,00	
	FOTO						
	Descrição interna	Três dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço					
	Garagem	Padrão construtivo - base R8N					Coeficiente
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					5,0750
	Idade em (%) da vida referencial:	28%	Estado de conservação				Regular / Necess reparos simples
Contato	Giane Imóveis - cód 1QKU0EN - tel 99600-9409 / 98015-0022 - corretora Giane		Data				01/06/2022

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ELEMENTOS COMPARATIVOS															
ITEM	ÁREA ÚTIL (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIÇÃO	F (OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUTIVO) - R8N (IBAPE)	F (PADRÃO CONSTRUÇÃO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m ²)			
1	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350														
	73,00	405.000,00	5.547,95	28%	D	0,7544	0,8910	5,0750	1,0000	0,8910	4.943,44	4.943,44			
2	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350														
	80,00	477.000,00	5.962,50	28%	D	0,7544	0,8910	5,0750	1,0000	0,8910	5.312,82	5.312,82			
3	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350														
	78,00	524.700,00	6.726,92	28%	D	0,7544	0,8910	5,0750	1,0000	0,8910	5.993,95	5.993,95			
4	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350														
	78,00	504.000,00	6.461,54	28%	D	0,7544	0,8910	5,0750	1,0000	0,8910	5.757,48	5.757,48			
5	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350														
	77,00	411.300,00	5.341,56	28%	D	0,7544	0,8910	5,0750	1,0000	0,8910	4.759,54	4.759,54			
6	AVENIDA PADRES OLIVETANOS, Nº 350														
	78,00	477.000,00	6.115,38	28%	C	0,8001	0,8401	5,0750	1,0000	0,8401	5.137,81	5.137,81			
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA															
IMÓVEL AVALIANDO															
140,59			28%	E	0,6722		5,0750								
PADRÃO MÉDIO (1.3.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N) C/ ELEVADOR										5,0750					
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO "I(r)" = 60 ANOS & VALOR RESIDUAL - "R" = 20%															
IDADE EM % DE VIDA REFERENCIAL										= 17/60	28%				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES											D				
VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m ²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m ²)															
VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m ²)					5.317,51								5.317,51		
DESVIO PADRÃO + OU - 20%					336,86								336,86		
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA								5.317,51							
VARIÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)								6%							
LIMITE INFERIOR COM -20%					R\$ 4.254,01			LIMITE SUPERIOR COM + 20%					R\$ 6.381,01		

VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
R\$ 747.577,69

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO N° 01 – Vista da fachada do Condomínio Jardim Passaredo.



FOTO N° 02 – Vista da Avenida Padress Olivetanos à esquerda do Condomínio Jardim Passaredo.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671.1616 com. - **E-mail = peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 36

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

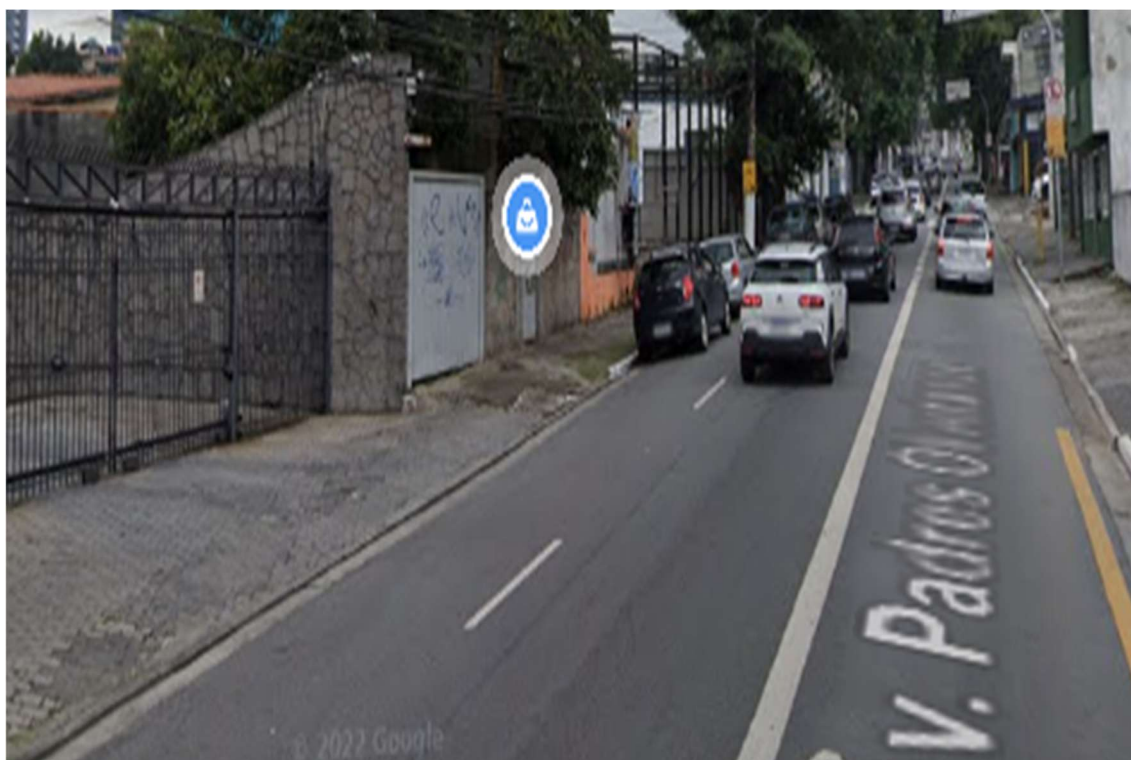


FOTO Nº 03 – Vista da Avenida Padres Olivetanos à direita do Condomínio Jardim Passaredo.



FOTO Nº 04 – Vista da portaria no Condomínio Jardim Passaredo.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671.1616 com. - **E-mail = peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 37

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

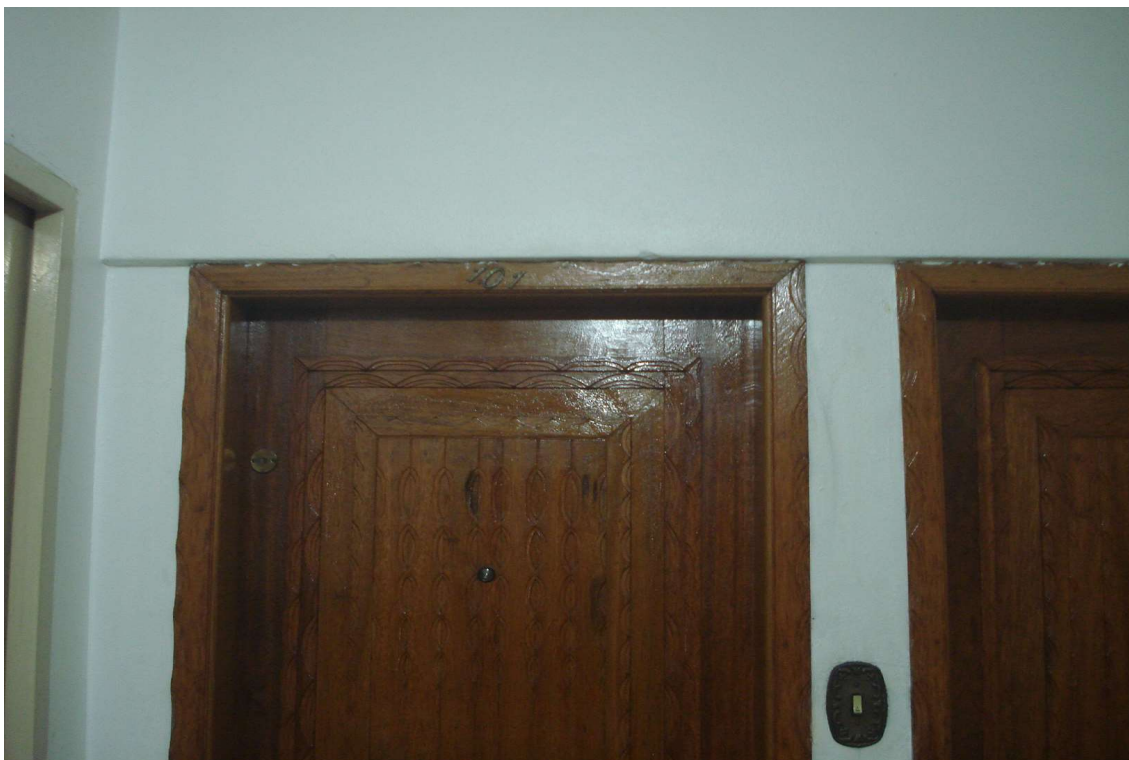


FOTO Nº 05 – Vista da porta de entrada apartamento paradigma.



FOTO Nº 06 – Vista da sala de estar e sacada no apartamento paradigma.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

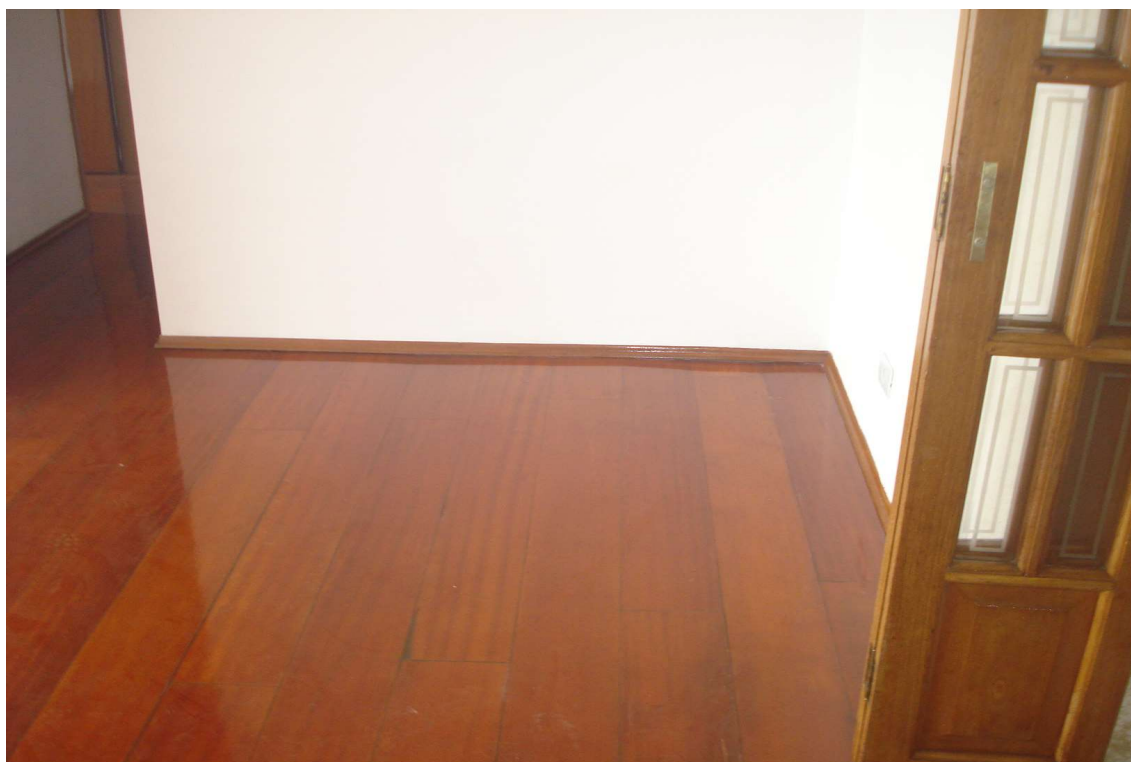


FOTO N° 07 – Vista de outro ângulo da sala no apartamento paradigma.



FOTO N° 08 – Vista da sacada no apartamento paradigma.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 09 – Vista da cozinha no apartamento paradigma.



FOTO Nº 10 – Vista da área de serviço no apartamento paradigma.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 11 – Vista da suíte no apartamento paradigma.



FOTO Nº 12 – Vista do banheiro na suíte do apartamento paradigma.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

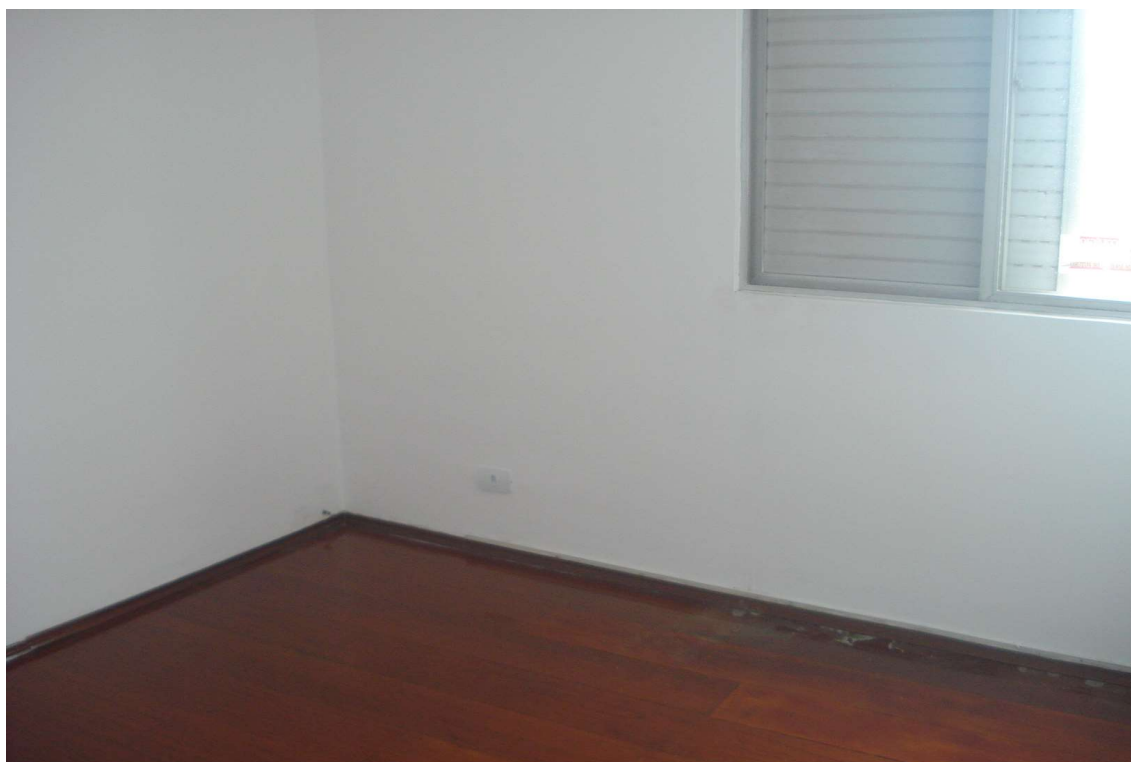


FOTO Nº 13 – Vista do segundo dormitório no apartamento paradigma.



FOTO Nº 14 – Vista do terceiro dormitório no apartamento paradigma.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

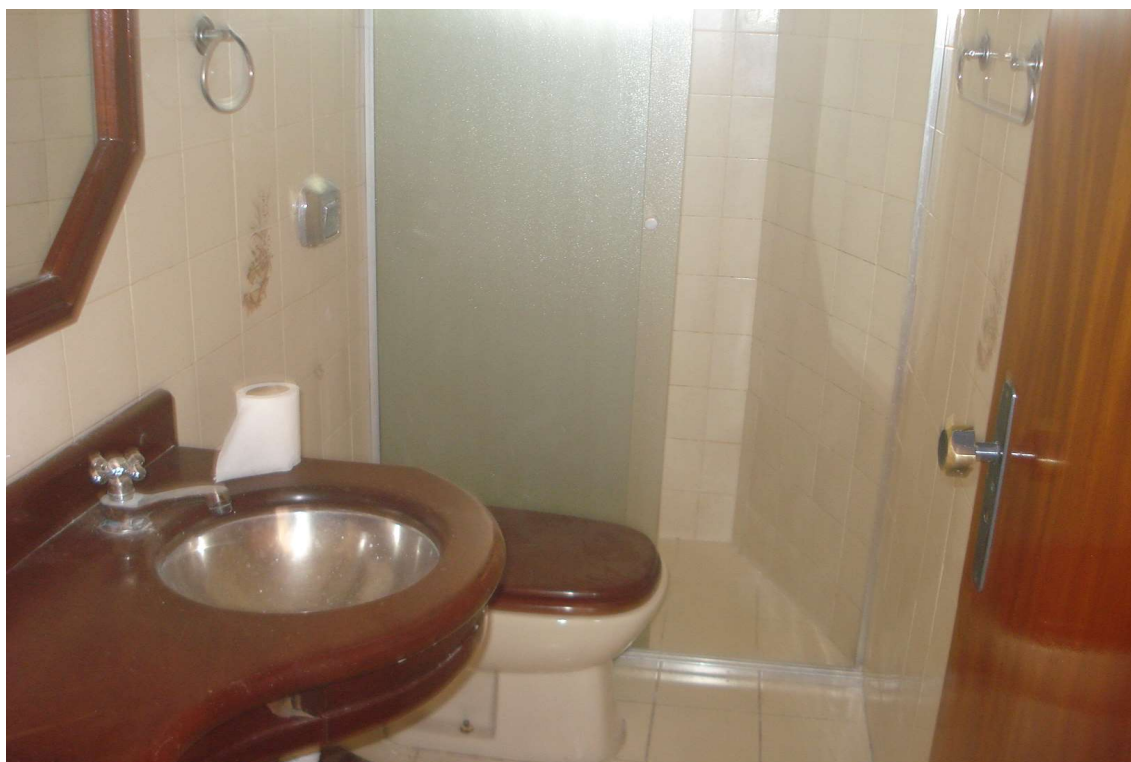


FOTO Nº 15 – Vista do banheiro social no apartamento paradigma.

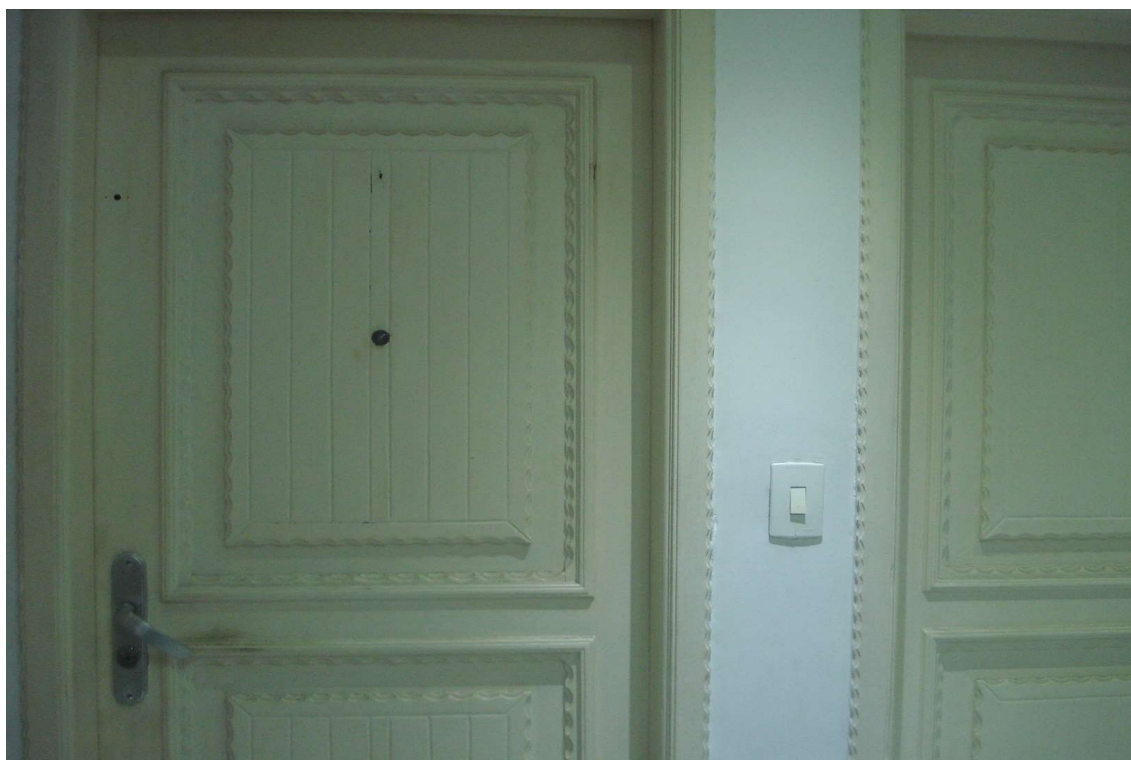


FOTO Nº 16 – Vista da porta de entrada do apartamento avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 17 – Vista das duas vagas na garagem do apartamento avaliando.



FOTO Nº 18 – Detalhe da identificação nas vagas na garagem do apartamento avaliando.