

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 0001029 – 43 / 21

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizado por **RENATA CASTELHANO JUNQUEIRA RODRIGUES** em face de **SCIESP-SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

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 sito na Rua Coronel Xavier de Toledo nº 98 conjunto 31, 3º andar, integrante do Edifício Santo Elias, no Bairro República, 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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão, se enquadram nos graus II (dois) e III (três), respectivamente.

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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

5.12. ENGENHARIA LEGAL

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

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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.

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. 6

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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

5.18. PESQUISA

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

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

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

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

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

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

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

- **FATORES INTRINSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

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

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregado, a base de todas as avaliações é a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

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

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 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 nº 5060203570

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 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 nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

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

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

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

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

8.2.4. DADOS DE MERCADO

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

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

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

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

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

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Coronel Xavier de Toledo nº 98, no 5º C.R.I de São Paulo, bairro República, Município de São Paulo, mais precisamente conjunto 31 do 3º andar integrante do Edifício Santo Elias constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Avenida São João, Avenida Ipiranga, Avenida São Luís e Avenida 23 de Maio.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação, lei nº 16.402/16 (Lei de Zoneamento), o local é tido como Zona de Centralidade (ZC).

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida São Luís.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

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

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe comercial, grupo escritório, padrão médio (2.1.3.) no intervalo médio de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2017.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7. BENFEITORIAS

O Edifício Santo Elias é um empreendimento comercial que possui uma torre com onze andares totalizando oitenta e oito conjuntos comerciais. Cada andar possui oito conjuntos comerciais.

O conjunto avaliando, com área de 115,24 m², é constituído por conjunto de salas com banheiro privativo e copa. O conjunto não possui vagas de garagem.

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.019 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (NBR 14.653/2.011 - Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.017).

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

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. 18

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

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

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

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

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos - I e II;
- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de junho de 2.023

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” (ano de 2.011) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), onde:

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

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

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

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

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

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (ano de 2.017) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Capítulo – V”

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados ($R\$/m^2$), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-05, (página nº 26) da ABNT-NBR-14.653-2/2.011 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

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

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

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

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:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

	conjunto de fatores			
Nota: Observar subseção 9.2.2				

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

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

Graus	III	<u>II</u>	I
Pontos Mínimos	10	<u>6</u>	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no grau I
Nota: Observar subseção 9.2.2			

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Desta forma, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua Coronel Xavier de Toledo nº 98 conjunto 31, 3º andar, do Edifício Santo Elias, no Bairro República, São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 441.000,00 – (Junho / 2023)

(Quatrocentos e Quarenta e Um Mil 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 os conjuntos nº 51 A e 51 B como paradigma, pois eles **servem como comparativo de tipologia construtiva, conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

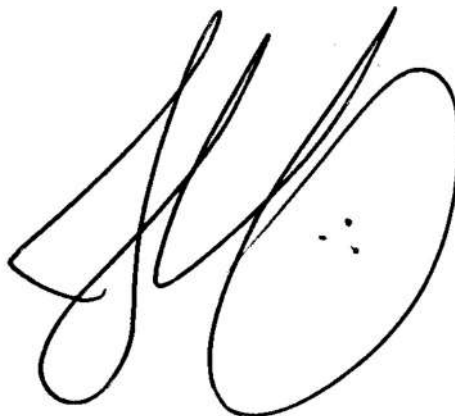
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 25 (vinte e cinco) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda 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, 12 de Junho de 2023.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil
CREA nº 5060203570
Membro titular do (IBAPE) nº 868
Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP
Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS										jun/23			
IMÓVEL AVALIANDO		RUA CORONEL XAVIER DE TOLEDO Nº 98 CONJUNTO 31 - EDIFÍCIO SANTO ELIAS			Área (m ²) 115,2400		VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)		FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO		VALOR DE MERCADO (R\$)		
LOGRADOUROS		REPÚBLICA - SÃO PAULO - SP											
FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS													
FICHA Nº 1	RUA VINTE E QUATRO DE MAIO, 105				80,00		250.000,00		0,90		225.000,00		
							FOTO						
	Descrição interna	Conjunto de salas com banheiro privativo e copa.											
	Garagem	não possui											
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador											
	Idade em (%) da vida referencial:	74%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples									
	Contato	Taquari Netimóveis cód 783640 tel (11) 3662-9200			Data 08/06/2023								
FICHA Nº 2	RUA CEL. XAVIER DE TOLEDO, 121				107,00		240.000,00		0,90		216.000,00		
							FOTO						
	Descrição interna	Sala com banheiros privativos e copa.											
	Garagem	não possui											
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador											
	Idade em (%) da vida referencial:	84%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples									
	Contato	Chaves na Mão cód AV7150 tel (11) 2225-1305			Data 06/06/2023								
FICHA Nº 3	PRAÇA OUVIDOR PACHECO E SILVA, 102				67,95		200.000,00		0,90		180.000,00		
							FOTO						
	Descrição interna	Sala com dois banheiros privativos e copa.											
	Garagem	não possui											
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador											
	Idade em (%) da vida referencial:	82%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples									
	Contato	Taquari Netimóveis cód 920089 tel (11) 3662-9200			Data 06/06/2023								

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA Nº 4	RUA SENADOR FEIJÓ, 69				85,00	265.000,00	0,90	238.500,00
						FOTO		
	Descrição interna	Conjunto de salas com dois banheiros privativos e copa.						
	Garagem	não possui						
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	78%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	Taquari Netimóveis cód 896785 tel (11) 3662-9200		Data					
					06/06/2023			

FICHA Nº 5	RUA CEL. XAVIER DE TOLEDO, 210				102,00	395.000,00	0,90	355.500,00
						FOTO		
	Descrição interna	Sala com banheiro privativo e copa.						
	Garagem	não possui						
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	74%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	VivaReal cód 219821F tel (11) 4580-4274		Data					
					06/06/2023			

FICHA Nº 6	RUA CEL. XAVIER DE TOLEDO, 123				31,00	120.000,00	0,90	108.000,00
						FOTO		
	Descrição interna	Sala com banheiro privativo e copa.						
	Garagem	não possui						
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	76%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	VivaReal cód 1LTIVOR tel (11) 98919-5353		Data					
					06/06/2023			

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

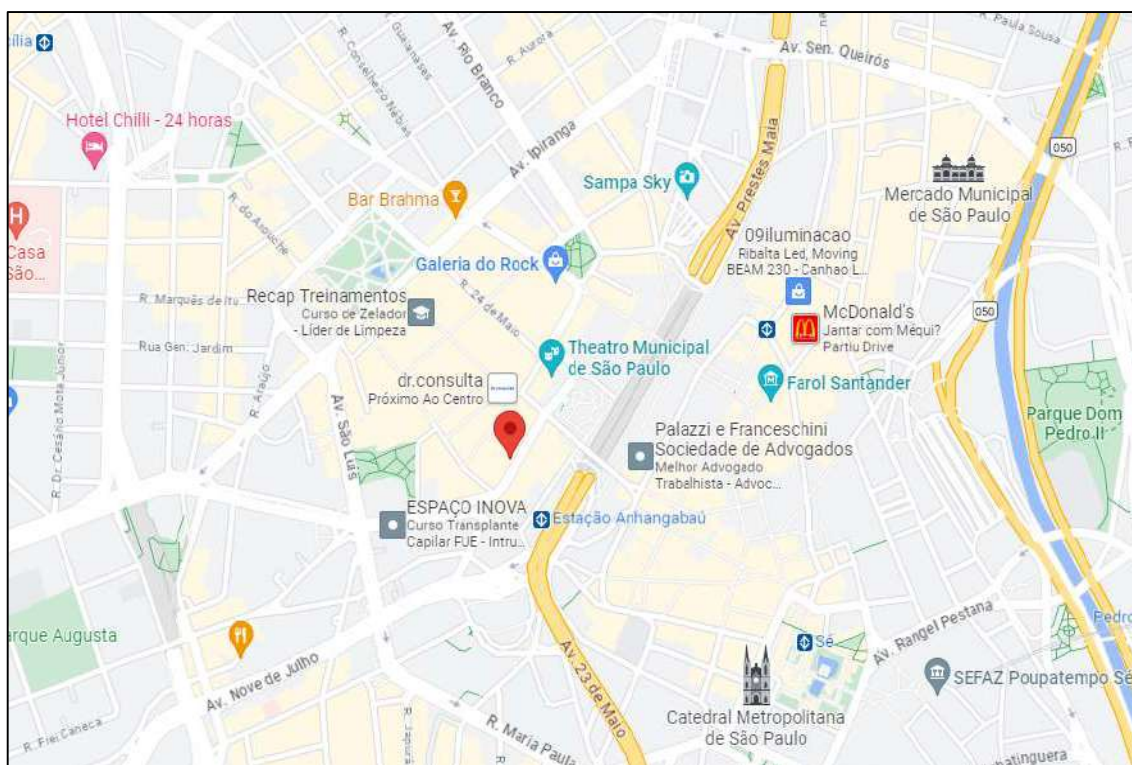
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ITEM	PLANILHA DE HOMOGENIZAÇÃO											
	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRE- CIAÇÃO	F (OBSO- LESCÊN- CIA)	(PADRÃO O CONSTR U-TIVO) - R8N (IBAPE)	F (PA- DRÃO CONS- TRUTI- VO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEI- ZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	RUA VINTE E QUATRO DE MAIO, 105											
	80,00	225.000,00	2.812,50	74%	e	0,2917	1,1371	1,8360	1,0000	1,1371	3.198,17	3.198,17
2	RUA CEL. XAVIER DE TOLEDO, 121											
	107,00	216.000,00	2.018,69	84%	e	0,1861	1,7824	1,8360	1,0000	1,7824	3.598,07	3.598,07
3	PRAÇA OUVIDOR PACHECO E SILVA, 102											
	67,95	180.000,00	2.649,01	82%	e	0,2079	1,5955	1,8360	1,0000	1,5955	4.226,43	4.226,43
4	RUA SENADOR FEIJÓ, 69											
	85,00	238.500,00	2.805,88	78%	e	0,2505	1,3242	1,8360	1,0000	1,3242	3.715,41	3.715,41
5	RUA CEL. XAVIER DE TOLEDO, 210											
	102,00	355.500,00	3.485,29	74%	e	0,2917	1,1371	1,8360	1,0000	1,1371	3.963,22	3.963,22
6	RUA CEL. XAVIER DE TOLEDO, 123											
	31,00	108.000,00	3.483,87	76%	e	0,2713	1,2226	1,8360	1,0000	1,2226	4.259,49	4.259,49
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA												
IMÓVEL AVALIANDO												
115,24			70%	e	0,3317		1,8360					
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos												
VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)												
PADRÃO MÉDIO (2.1.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N), COM ELEVADOR - 1,836												
VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)												
VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)					3.826,80	3.826,80						
DESVIO PADRÃO + OU - 20%					287,30	287,30						
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA							3.826,80					
VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)							0,00					
LIMITE INFERIOR COM -20%					R\$ 3.061,44			LIMITE SUPERIOR COM + 20%			R\$ 4.592,16	

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização do Edifício Santo Elias na
Rua Coronel Xavier de Toledo nº 98

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 Vista da fachada do Edifício Santo Elias.



FOTO nº 02 Vista da Rua Coronel Xavier de Toledo à direita do Edifício Santo Elias.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da Rua Coronel Xavier de Toledo à esquerda do Edifício Santo Elias.

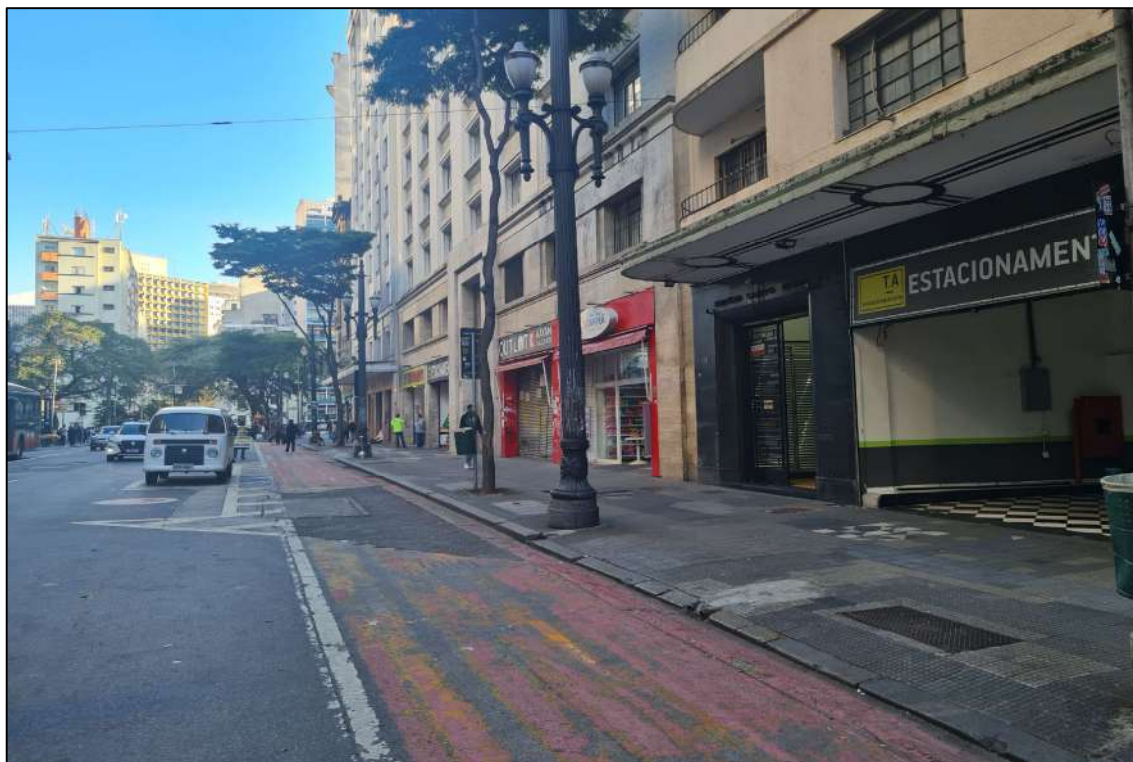


FOTO nº 04 Vista do acesso ao conjunto paradigma.



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. 35

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista da 1ª sala do conjunto paradigma.



FOTO nº 06 Vista da 1ª sala do conjunto paradigma. A esquerda acesso aos banheiros.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Detalhe do acesso aos banheiros no conjunto paradigma.



FOTO nº 08 Vista do 1º banheiro do conjunto paradigma.

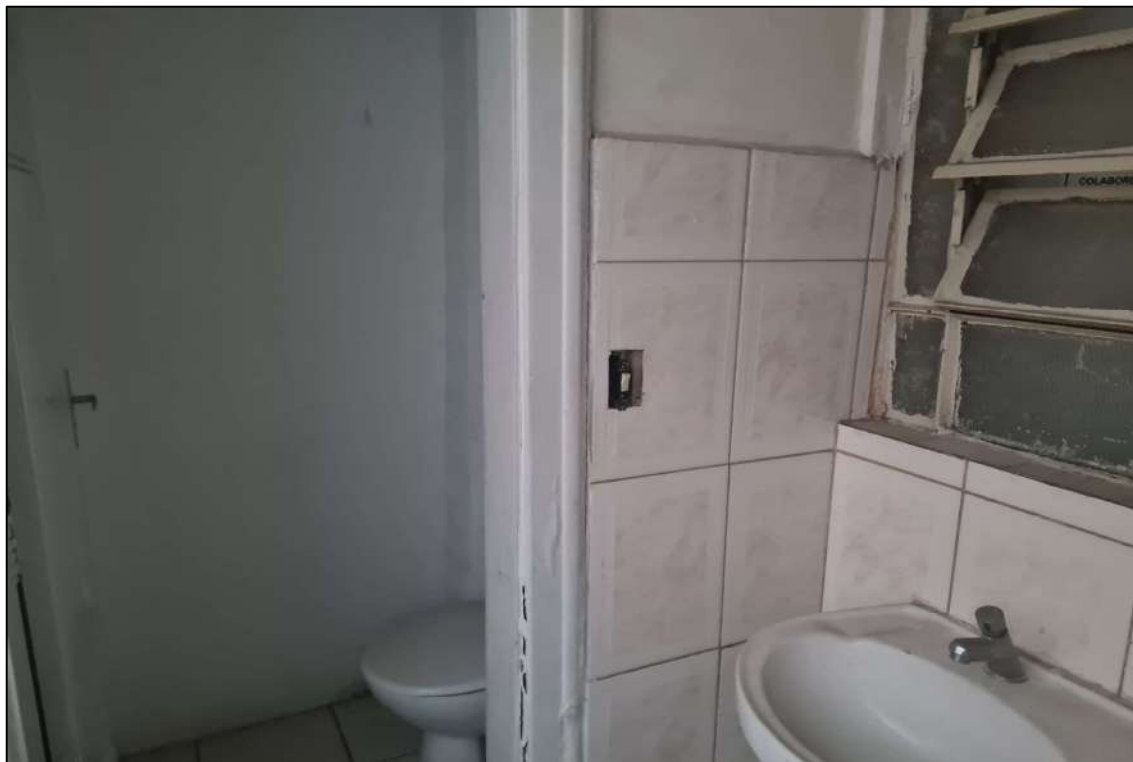


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista do 2º banheiro do conjunto paradigma.



FOTO nº 10 Vista do 3º banheiro do conjunto paradigma.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do acesso entre as duas salas do conjunto paradigma.



FOTO nº 12 Vista da 3ª sala do conjunto paradigma.

