

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 0006080 – 26 / 18

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizado por **ADEILSON VIANA DE SIQUEIRA** em face de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (ANTIGA COOPERATIVA HABITACIONAL INTER-SUL)**, 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

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor dos lotes, constituído de terreno situados nas Ruas Rio Grande do Norte e Colômbia, no loteamento Estância Balneária Itanhaém no município de Itanhaém, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de Avaliação Judicial.

Os imóveis sub judice são objetos das matrículas nº 111.570^A; 111.571^B; 111.572^C; 113.498^D; 113.499^E; 113.500^F; 113.501^G; 113.502^H; 113.503^I; 113.504^J; e 113.505^K do Registro de Imóveis de Itanhaém.

Trata-se de terrenos (**A a C**; **E a J**) medindo 12,00 metros de frente, 35,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente encerrando uma área de 420,00 m².

O terreno **D**, medindo 5,00 metros de frente, 26,00 metros do lado direito de quem da Rua Colômbia olha para o imóvel, 35,00 metros do lado esquerdo e 14,00 metros nos fundos encerrando uma área de 472,62 m².

O terreno **K**, medindo 5,00 metros de frente, 26,00 metros do lado esquerdo de quem da Rua Colômbia olha para o imóvel, 35,00 metros do lado direito e 14,00 metros nos fundos encerrando uma área de 472,62 m².

As áreas informadas acima constam nas matrículas dos imóveis acostado às fls. 85/109 dos autos e na planta de loteamento obtida na Prefeitura de Itanhaém, inserido no anexo IV deste Laudo de Avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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
- 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) e 3 (três), respectivamente.

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).

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 nº 5060203570

- 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 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Itanhaém.

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.

5.2. ACESSÓRIOS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

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

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

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

5.10. DEPRECIAÇÃO

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 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.

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 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.

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:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de 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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.

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. 11

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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 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 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. 13

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

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

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- 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.

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

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.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliandos, estão situados nas Ruas Colômbia e Rio Grande do Norte, no loteamento Estância Balneária Itanhaém no município de Itanhaém, SP.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui como característica principal o uso residencial. A atividade comercial é variada e se concentra na Avenida Sorocabana, podendo citar, comércios, serviços diversos e linhas de ônibus.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida Tamóios, Avenida São Paulo, Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e Avenida Sorocabana.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei nº 1.082/77, o local é tido como Z1-02 – uso estritamente residencial e balneário, de densidade demográfica baixa.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso aos imóveis avaliandos pode ser feito pela Avenida Gonçalo Monteiro.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os logradouros possuem rede de água potável, águas pluviais, esgotos, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio e TV a cabo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.
- 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.

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

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(p) = fator de profundidade

V(ut) = valor unitário do terreno

F(top) = fator de topografia

A(t) = área do terreno

F(l) = fator de localização

F(f) = fator de frente

F(a) = fator de área

Esclarecimentos:

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

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

Segue no Anexo - II (dois) 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\$ 254,82/m² (Duzentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado), data base Novembro / 2023.

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O **Valor unitário** dos terrenos avaliandos: nº 111.570^A; 111.571^B; 111.572^C; 113.499^E; 113.500^F; 113.501^G; 113.502^H; 113.503^I; 113.504^J; do Registro de Imóveis de Itanhaém será obtido pela fórmula:

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

$$V(t) = R\$ 254,82/m^2 \times 420,00 m^2 \times [(0,9642) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) (-5) + 1] = R\$ 103.192,93$$

O **Valor unitário** dos terrenos avaliandos: nº 113.498^D; 113.505^K; do Registro de Imóveis de Itanhaém será obtido pela fórmula:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

$$V(t) = R\$ 254,82/m^2 \times 472,62 \text{ m}^2 \times [(1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) (-5) + 1] = R\$ 120.433,03$$

Consequentemente o valor referente à parcela dos terrenos 111.570^A; 111.571^B; 111.572^C; 113.499^E; 113.500^F; 113.501^G; 113.502^H; 113.503^I; 113.504^J, é de:

R\$ 928.800,00 - (Dezembro / 2023)

(Novecentos e Vinte e Oito Mil e Oitocentos Reais)

O valor referente à parcela dos terrenos 113.498^D; 113.505^K, é de:

R\$ 240.900,00 - (Dezembro / 2023)

(Duzentos e Quarenta Mil e Novecentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, conclui-se que o justo, real e atual valor dos imóveis objetos das matrículas nº 111.570^A; 111.571^B; 111.572^C; 113.498^D; 113.499^E; 113.500^F; 113.501^G; 113.502^H; 113.503^I; 113.504^J; e 113.505^K do Registro de Imóveis de Itanhaém constituído por terreno, no município de Itanhaém, SP, é de:

R\$ 1.169.700,00 – (Dezembro / 2023)**(Um Milhão e Cento e Sessenta e Nove Mil e Setecentos Reais)**

Observação Importante: Em diligência realizada constatou-se que nos imóveis 111.570^A; 111.571^B; 113.503^I; 113.504^J; e 113.505^K há edificações erigidas enquanto os demais lotes encontram-se livres.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ATESTADO

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

1º

Inspeccionei pessoalmente os lotes em questão, constatando sua situação atual;

2º

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

3º

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

Fábio Martin

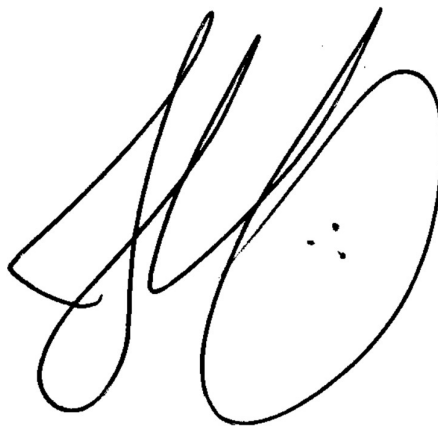
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, sendo que este é composto por 24 (vinte e quatro) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	–	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	–	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	–	Croqui da Localização Geográfica
Anexo	IV	–	Planta de loteamento
Anexo	V	–	Documentação Fotográfica

São Paulo, 18 de dezembro 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										nov/23
IMÓVEIS AVALIANDOS	RUA RIO GRANDE DO NORTE E RUA COLÔMBIA					VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)		
	LOGRADOURO	ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM - ITANHAÉM/SP								
FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS										
FICHA Nº 1	CIBRATEL II - ITANHAÉM/SP					T: 420,00	140.000,00	0,90	126.000,00	
							FOTO			
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	12	35	100,00	Meio de Quadra	Regular					
	Contato	VivaReal - Referência: WTM1203 tel: (13) 3425-4333				Data				
28/11/2023										
FICHA Nº 2	CIBRATEL - ITANHAÉM/SP					T: 420,00	120.000,00	0,90	108.000,00	
							FOTO			
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	12	35	100,00	Meio de Quadra	Regular					
	Contato	VivaReal - Referência: 12055 tel: (13) 3427-1380				Data				
28/11/2023										
FICHA Nº 3	CIBRATEL II - ITANHAÉM/SP					T: 420,00	120.000,00	0,90	108.000,00	
							FOTO			
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	12	35	100,00	Meio de Quadra	Regular					
	Contato	Pepo Imóveis - Referência: BDI53079 tel: (11) 3415-0979				Data				
28/11/2023										

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

FICHA Nº 4

JD. GRANDESP - ITANHAÉM/SP

T: 420,00

130.000,00

0,90

117.000,00

FOTO



Testada

Profundidade

IF

Situação

Formato

12

35

100,00

Meio de Quadra

Regular

Contato

RVCasa - Referência: 2144
tel: (13) 9 9740-0003

Data

28/11/2023

FICHA Nº 5

CIBRATEL II - ITANHAÉM/SP

T: 420,00

120.000,00

0,90

108.000,00

FOTO



Testada

Profundidade

IF

Situação

Formato

12

35

100,00

Meio de Quadra

Regular

Contato

Maior Imóveis - Referência: 3300
tel: (13) 3422-6840

Data

28/11/2023

FICHA Nº 6

CIBRATEL - ITANHAÉM/SP

T: 420,00

110.000,00

0,90

99.000,00

FOTO



Testada

Profundidade

IF

Situação

Formato

12

35

100,00

Meio de Quadra

Regular

Contato

Maior Imóveis - Referência: 2762
tel: (13) 3422-6840

Data

28/11/2023

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS										
ELEMENTOS	ÁREA DO TERRENO M²	VALOR DE MERCADO R\$	UNITÁRIO (R\$/M2)	FATOR TESTADA (Ft)	FATOR PROFUND. (Fp)	FATOR TRANSP. (Ftr)	FATOR TOPOGR. (Ftop)	FATOR ÁREA F(a)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M2)	
1	420,00	126.000,00	300,00	0,9642	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	289,26	
2	420,00	108.000,00	257,14	0,9642	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	247,94	
3	420,00	108.000,00	257,14	0,9642	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	247,94	
4	420,00	117.000,00	278,57	0,9642	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	268,60	
5	420,00	108.000,00	257,14	0,9642	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	247,94	
6	420,00	99.000,00	235,71	0,9642	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	227,27	
Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653 - 2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos				SOMA DOS VALORES HOMOGENIZADOS						1.528,93
				MÉDIA ARITMÉTICA						254,82
				MÉDIA SANEADA						254,82
Atingiu o Grau de precisão III				DESVIO PADRÃO						178,38
				COM + OU - 30%						331,27
Atingiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja: "6 pontos"										
Atende ao intervalo admissível para o conjunto de fatores: 0.40 a 2.50										

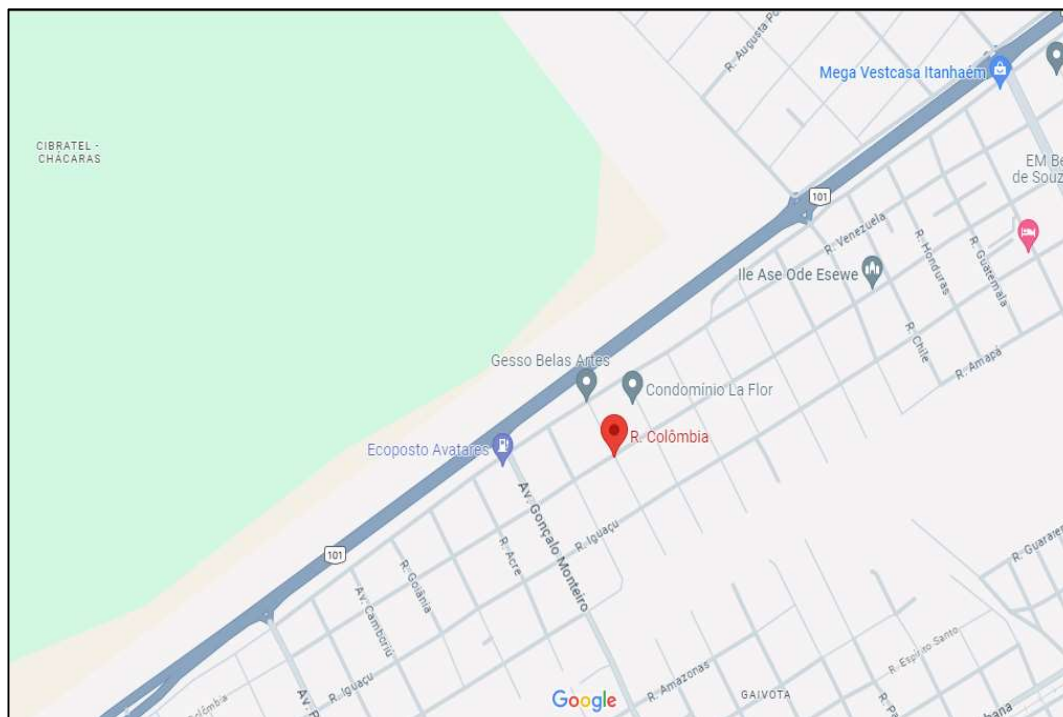
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

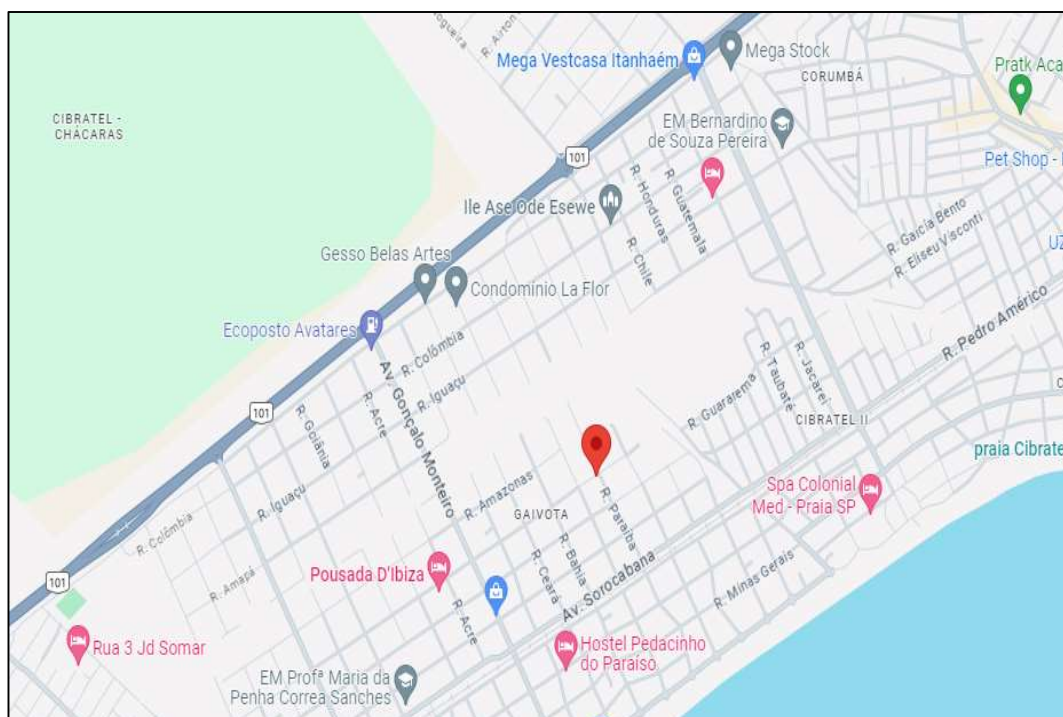
ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização geográfica dos imóveis na
Rua Colômbia



Croqui de localização geográfica dos imóveis na
Rua Rio Grande do Norte

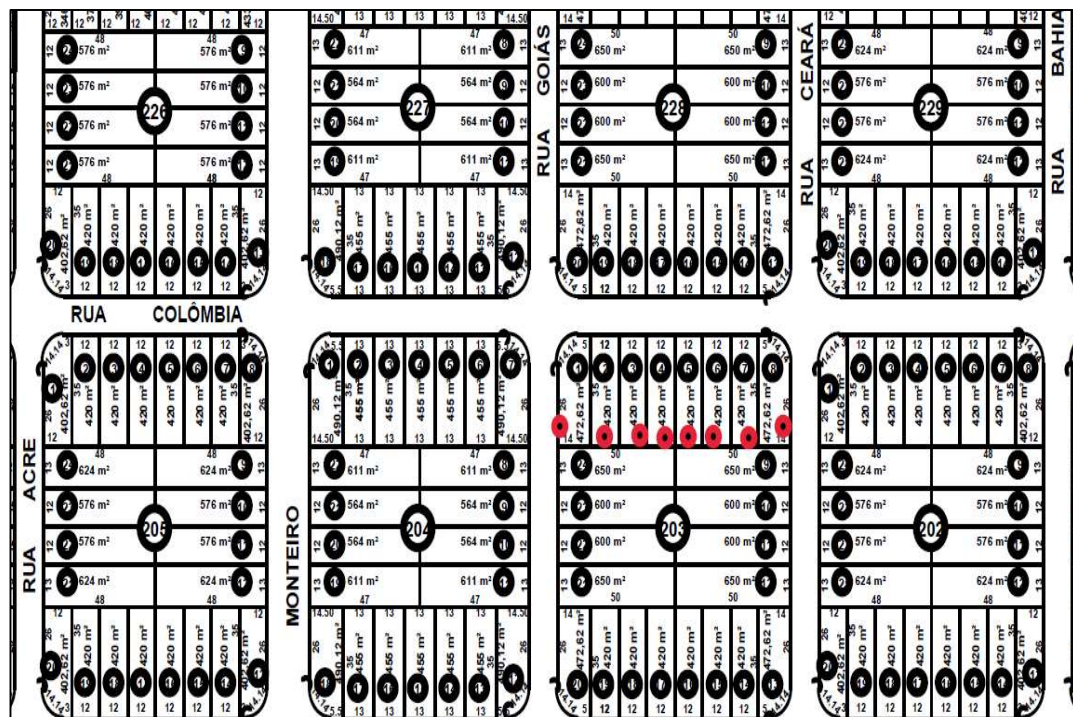
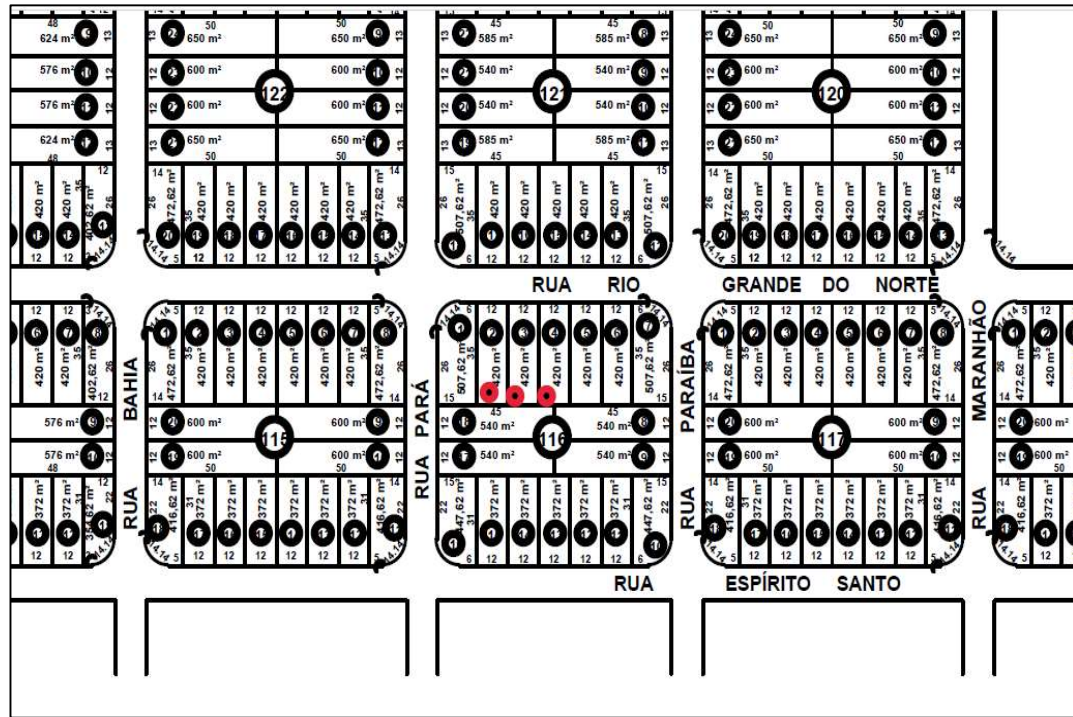
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 31

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista dos lotes 2 e 3 com edificações erigidas na Rua Rio Grande do Norte



FOTO Nº 02 – Vista do lote 4 livre na Rua Rio Grande do Norte



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 03 – Vista dos lotes 1 a 5 livres na Rua Colômbia



FOTO Nº 04 – Detalhe dos lotes 1 a 5 livres na Rua Colômbia



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 05 – Vista dos lotes 6 a 8 com edificações erigidas na Rua Colômbia



FOTO Nº 06 – Detalhe dos lotes 6 a 8 com edificações erigidas na Rua Colômbia

