

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

fls. 100

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – SP.**

*J. Manifestar-se os partes
em 10 dias cada, iniciando
se pelo autor.*

Processo nº 0012606 - 68 / 02
Controle nº 1881 / 02

SP. 28.02.14
M. L.
Marcelo Lopes Theodosio
JUIZ DE DIREITO

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento ordinário, ajuizada por **COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO SAN GENNARO LTDA** em face de **CERÂMICA INDAIATUBA S/A**, 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 a que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

Apurar o justo, real e atual valor de venda para o imóvel, sito à Avenida Nove de Julho, nº 40, Conjunto, nº 23-D (23º andar) no Bairro da Bela Vista na Cidade de São Paulo, SP.

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
- 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 – 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.

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

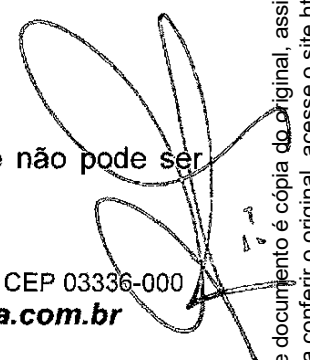
Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

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 dano.



5.5. CAMPO DE ARBITRIO

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

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

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

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.

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.

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 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.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

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

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

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

- **FATORES 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.
- **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 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.
- **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.

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

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

8.2. COLETA DE DADOS

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

Na coleta de dados é importante ressaltar:

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

8.2.1. PESQUISA

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

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

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 classificam 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
- 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.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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

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

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



8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

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

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

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a 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, 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 conjunto nº 23-D está situado à Avenida Nove de Julho, nº 40 no 23º andar no Bairro da Bela Vista na Cidade de São Paulo, SP.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Bairro da República é um importante centro comercial e que inclusive, abriga o lendário Bairro do Bixiga.

As vias movimentadas são as Ruas Formosa e João Adolfo.

Há um intenso fluxo comercial de vendedores ambulantes e anônimos no entorno do Edifício Brasilar.

A estação de Metrô e o terminal de ônibus estão localizados no vale do Anhangabaú, onde este último, simplesmente dista 100,00 m (cem metros) de distância do Edifício Brasilar.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo à época em vigor, lei 13.430/04 e 13.885/04, o local é tido como clássica zona de centralidade polar a, "ZCP- a" (ZEIS-3).

No logradouro, os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de 0,70, coeficientes mínimos de 0,20 e máximos de 2,50, além do coeficiente básico de 1,00.

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**

10. AVALIAÇÃO

A perícia técnica se utilizou das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.011 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras normas também complementaram o trabalho deste signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.007).

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)

A perícia técnica 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, esse Jurisperito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 05 (cinco) elementos comparativos diretos de dados de mercado;
- 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 dezembro de 2.013.

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

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, esse Jurisperito se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.011, onde:

382
15
88

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

“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)

A perícia técnica utilizou como fator oferta $f(o) = 0,90$ ou (10%), conforme os Anexos - I e II.

Na planilha de homogeneização dos fatores, a perícia técnica 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, a perícia técnica 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, a perícia técnica se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias)”, onde não há anexos.

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

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

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-04, (página nº 26) da ABNT-NBR-14.653-2/2.011 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia técnica atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

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

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	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 para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)

(a): No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 06 (quatro) pontos e grau de fundamentação (II), conforme a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor de venda do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito à Avenida Nove de Julho, nº 40, conjunto comercial nº 23-D, 23º andar (Edifício Brasilar), Bairro da Bela Vista, Município de São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista é de:

R\$ 221.960,00 - (Janeiro / 2014)

(Duzentos e Vinte e Um Mil, Novecentos e Sessenta Reais)

Observação importante: Segundo informações recebidas do Sr. Antonio, porteiro do condomínio, o imóvel objeto da avaliação, ou seja, conjunto nº 23-D do Edifício Brasilar, o imóvel está fechado à aproximadamente cinco anos, sendo assim, diante da impossibilidade de se adentrar no imóvel avaliando, este signatário utilizou o conjunto nº 23-B do Edifício Brasilar de 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.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 26 (vinte e seis) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai 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, 10 de Fevereiro de 2014.

FÁBIO MARTIN

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Especialista 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

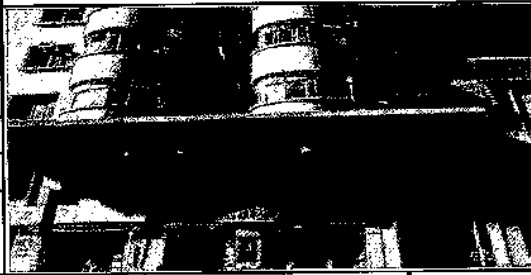
287



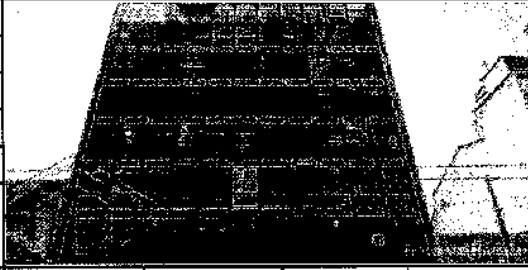
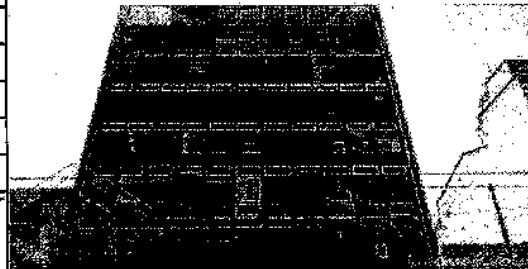
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO EREDIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2021 às 12:02, sob o número WVIP21700359088
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005739-97.2018.8.26.0009 e código fmHdPHSH.

ANEXO I

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							
IMÓVEL AVALIANDO: AVENIDA NOVE DE JULHO, N.º 40 - CONJUNTO COMERCIAL N.º 23-D (23º ANDAR) - EDIFÍCIO BRASILAR.							
LOGRADOUROS		BELA VISTA - SÃO PAULO - SP			jan/14		
				ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO	
					VALOR DE MERCADO (R\$)		
FICHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							
1	RUA SETE DE ABRIL, Nº 140 - CONJUNTO COMERCIAL Nº 14			90,00	250.000,00	0,90	225.000,00
	Descrição Interna: Salão comercial com vão livre, banheiro masculino, feminino e cozinha.			FOTO			
	Vagas: sem vagas.						
	Padrão construtivo:		médio no intervalo mínimo de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elev..				
	Idade em (%) da vida referencial:		16%				
	Estado de conservação:		entre regular e necessitando de reparos simples.				
	Data:		08/01/2014				
	Contato:		Assistel Imóveis - (11) 3259-9137 - Sra. Leonarda.				
2	RUA SETE DE ABRIL, Nº 140 - CONJUNTO COMERCIAL Nº 43			90,00	275.000,00	0,90	247.500,00
	Descrição interna: Salão comercial com vão livre, banheiro masculino, feminino e cozinha.			FOTO			
	Vagas: sem vagas.						
	Padrão construtivo:		médio no intervalo mínimo de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elev..				
	Idade em (%) da vida referencial:		16%				
	Estado de conservação:		entre regular e necessitando de reparos simples.				
	Data:		08/01/2014				
	Contato:		Assistel Imóveis - (11) 3259-9137 - Sra. Leonarda.				

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

3	RUA MAJOR SERTÓRIO, Nº 251 - CONJUNTO COMERCIAL Nº 22-B		100,00	330.000,00	0,90	297.000,00
	Descrição interna:	Salão comercial com vão livre, banheiro masculino, feminino e cozinha.	FOTO			
	Vagas:	sem vagas.				
	Padrão construtivo:	médio no intervalo mínimo de R\$N (2.1.3) - IBAPE c/elev..				
	Idade em (%) da vida referencial:	16%				
	Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples.				
	Data:	08/01/2014				
	Contato:	Palazzo Imóveis - (11) 3452-9806 - Sra. Cláudia.				
4	RUA MAJOR SERTÓRIO, Nº 251 - CONJUNTO COMERCIAL Nº 52-C		100,00	335.000,00	0,90	301.500,00
	Descrição interna:	Salão comercial com vão livre, banheiro masculino, feminino e cozinha.	FOTO			
	Vagas:	sem vagas.				
	Padrão construtivo:	médio no intervalo mínimo de R\$N (2.1.3) - IBAPE c/elev..				
	Idade em (%) da vida referencial:	16%				
	Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples.				
	Data:	08/01/2014				
	Contato:	Palazzo Imóveis - (11) 3452-9806 - Sra. Cláudia.				
5	RUA MAJOR SERTÓRIO, Nº 251 - CONJUNTO COMERCIAL Nº 73-C		100,00	330.000,00	0,90	297.000,00
	Descrição interna:	Salão comercial com vão livre, banheiro masculino, feminino e cozinha.	FOTO			
	Vagas:	sem vagas.				
	Padrão construtivo:	médio no intervalo mínimo de R\$N (2.1.3) - IBAPE c/elev..				
	Idade em (%) da vida referencial:	16%				
	Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples.				
	Data:	08/01/2014				
	Contato:	Palazzo Imóveis - (11) 3452-9806 - Sra. Cláudia.				

29.09
29.09

ANEXO II

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ELEMENTOS COMPARATIVOS	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	F(OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUATIVO) - R\$N (IBAPE)	F(PADRÃO CONSTRUATIVO)	F(TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENIZADO (R\$/m²)
DE ABRIL, Nº 140 - CONJUNTO COMERCIAL Nº 1	90,00	225.000,00	2.500,00	16%	e	0,7430	0,9852	1,6320	1,0000	0,9852	2.462,99
DE ABRIL, Nº 140 - CONJUNTO COMERCIAL Nº 4	90,00	247.500,00	2.750,00	16%	e	0,7430	0,9852	1,6320	1,0000	0,9852	2.709,29
R SERTÓRIO, Nº 251 - CONJUNTO COMERCIAL	100,00	297.000,00	2.970,00	16%	e	0,7430	0,9852	1,6320	1,0000	0,9852	2.926,03
R SERTÓRIO, Nº 251 - CONJUNTO COMERCIAL	100,00	301.500,00	3.015,00	16%	e	0,7430	0,9852	1,6320	1,0000	0,9852	2.970,36
R SERTÓRIO, Nº 251 - CONJUNTO COMERCIAL	100,00	297.000,00	2.970,00	16%	e	0,7430	0,9852	1,6320	1,0000	0,9852	2.926,03

PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO		79,30			18%	e	0,7320	1,6320			
REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO = 60 anos						VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)			2.798,94	2.798,94	VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
REFERENCIAL - PADRÃO SIMPLES = 70 anos						DESVIO PADRÃO + OU - 20%			135,13	135,13	
FÓRMULA DE VENDA = ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)						VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA				2.798,94	
IMÓVEL AVALIANDO						VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)				0,000	
VALOR MÉDIO (2.1.3) NO INTERVALO MÍNIMO DE (R\$N), COM ELEVADOR = 1,6320			ÁREA ÚTIL (m²)	79,30		LIMITE INFERIOR COM -20%				R\$ 2.239,15	
REFERENCIAL I(r) {anos} = 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" = (20%)			VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)	2.798,94	LIMITE SUPERIOR COM + 20%				R\$ 3.358,73		

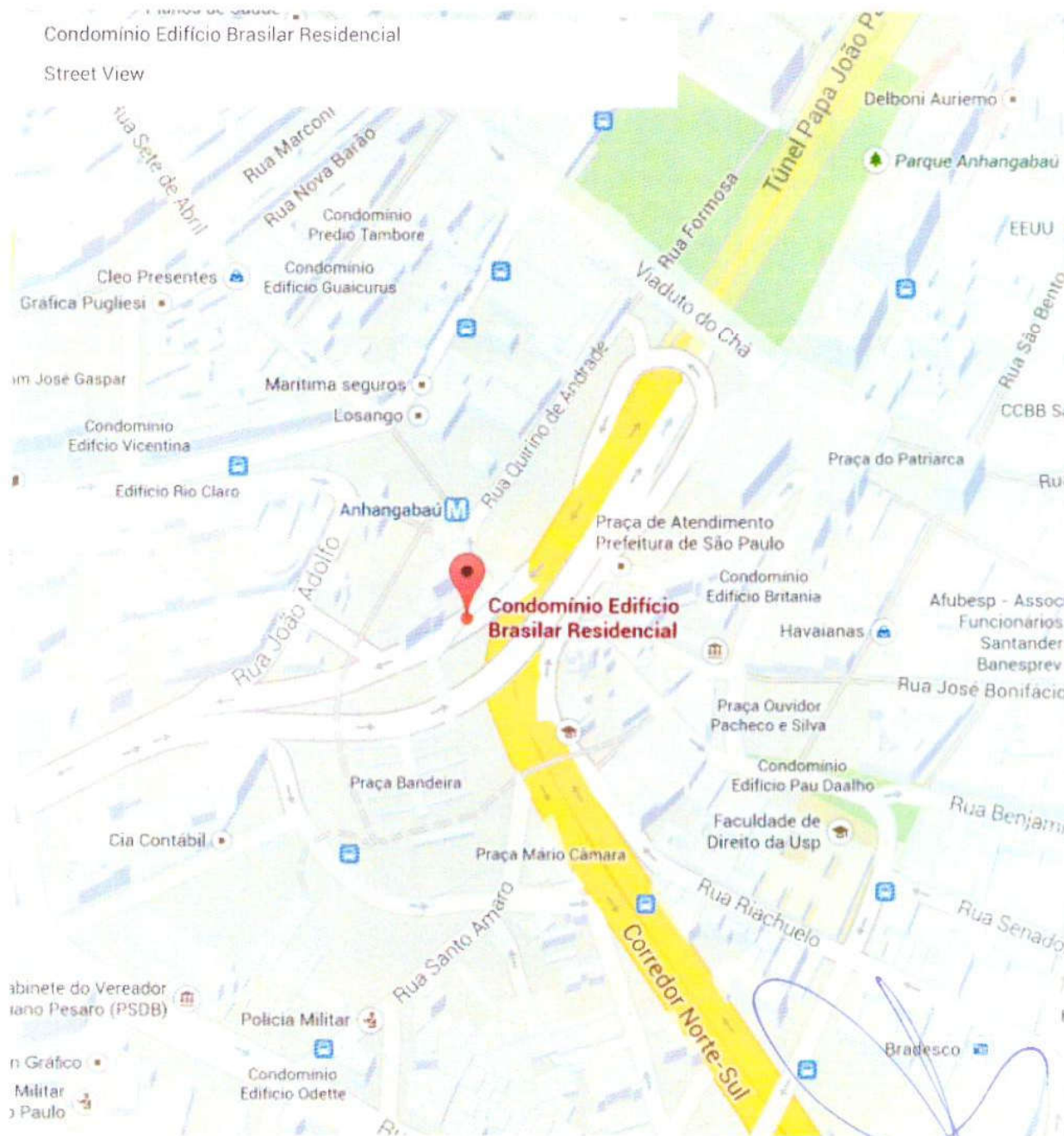
Emilia Marengo, nº 260 - 14º andar - Conj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000 - Tel/Fax (11) 2671-1616 - com. e-mail - fabiomartin@terra.com

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3922
Is. 131


ANEXO III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO EREDIA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 23/03/2021 às 12:02, sob o número WVIP21700359088. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005739-97.2018.8.26.0009 e código fmHdPHSH.



Dados do mapa ©2014 Google, Sanborn 100 m

394
fl. 93
af

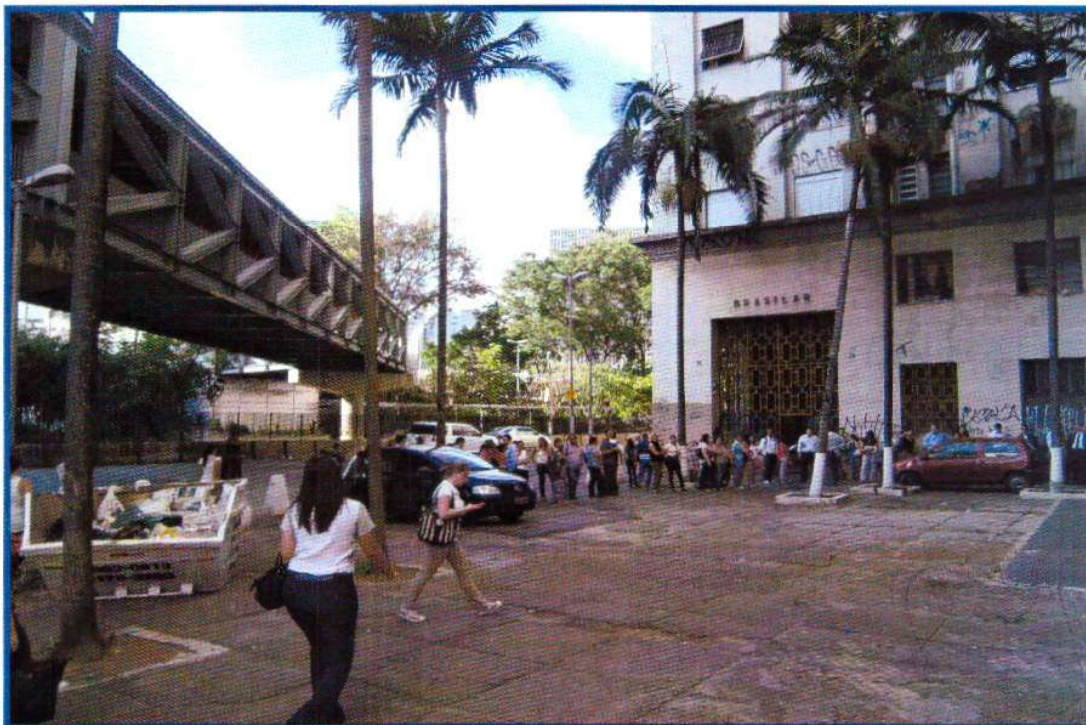
ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 01 Vista do lado esquerdo da Avenida Nove de Julho.



FOTO nº 02 Vista do lado direito da Avenida Nove de Julho.

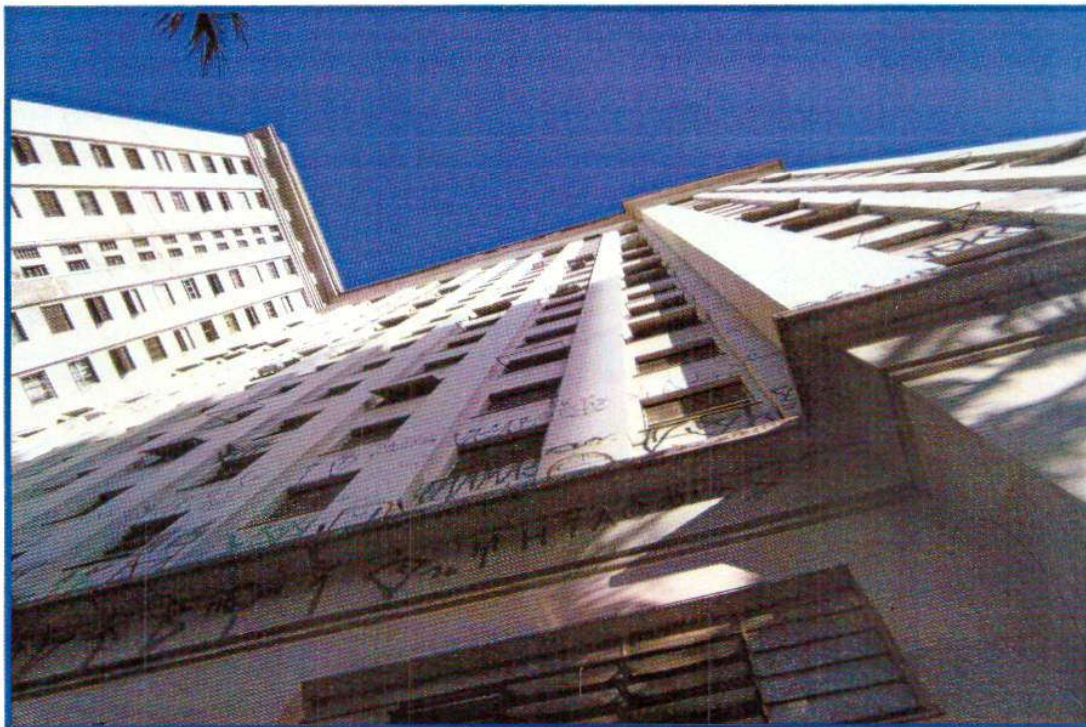


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da identificação do Edifício Brasilar, onde mais precisamente se encontra o conjunto comercial objeto da avaliação.



FOTO nº 04 Vista da fachada frontal do Edifício Brasilar.



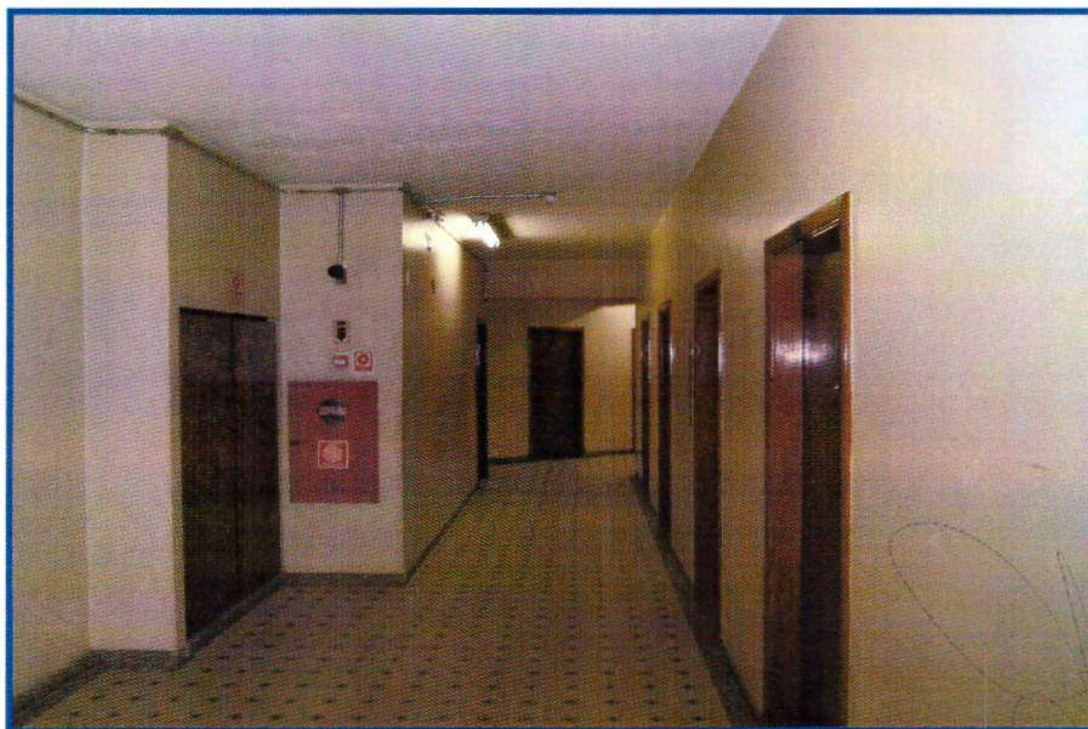
Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista do hall social dos elevadores no pavimento térreo do Edifício Brasil.



FOTO nº 06 Vista do hall social localizado no 23º andar do Edifício Brasil.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 No ato da diligência pericial, o conjunto objeto de avaliação estava trancado, impossibilitando a vistoria técnica.

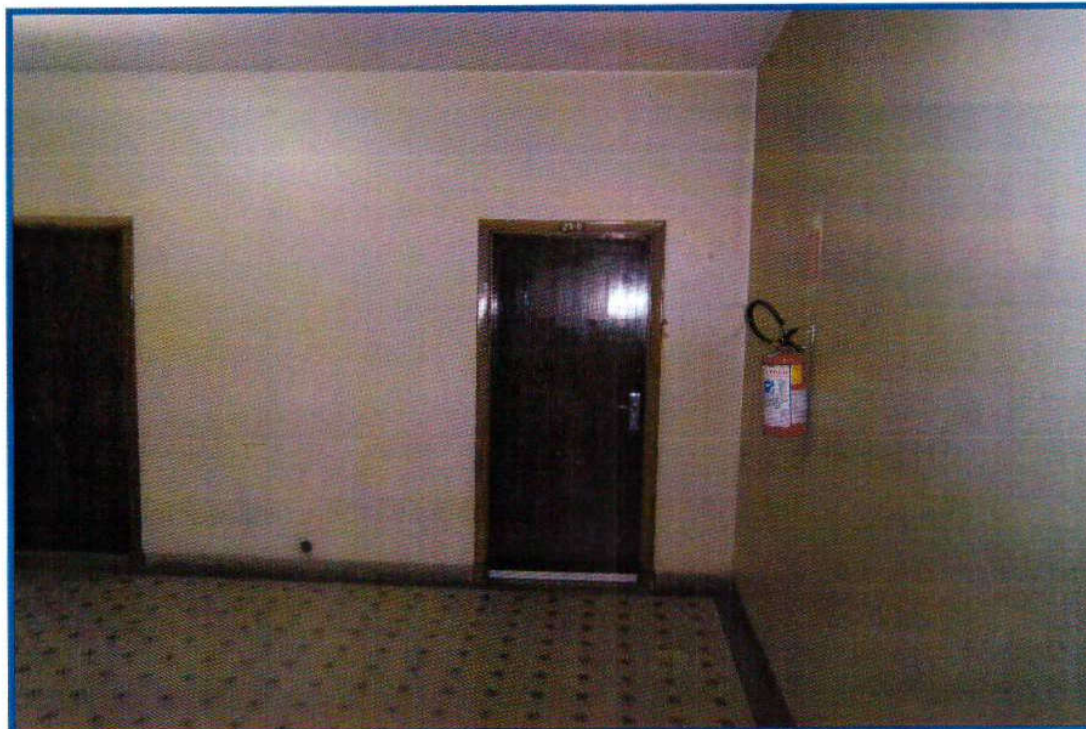


FOTO nº 08 A perícia técnica adotou como paradigma de simetria, o conjunto comercial nº 23-B.

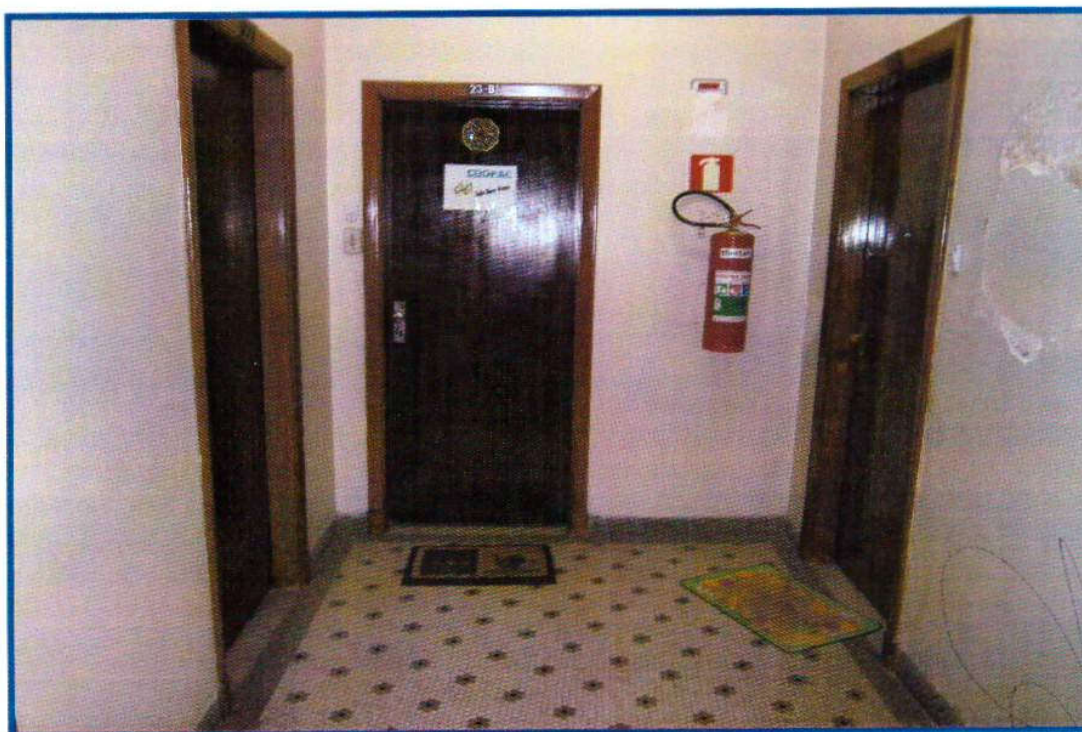


FOTO nº 09 Vista da disposição arquitetônica do conjunto comercial utilizado como paradigma de comparação.

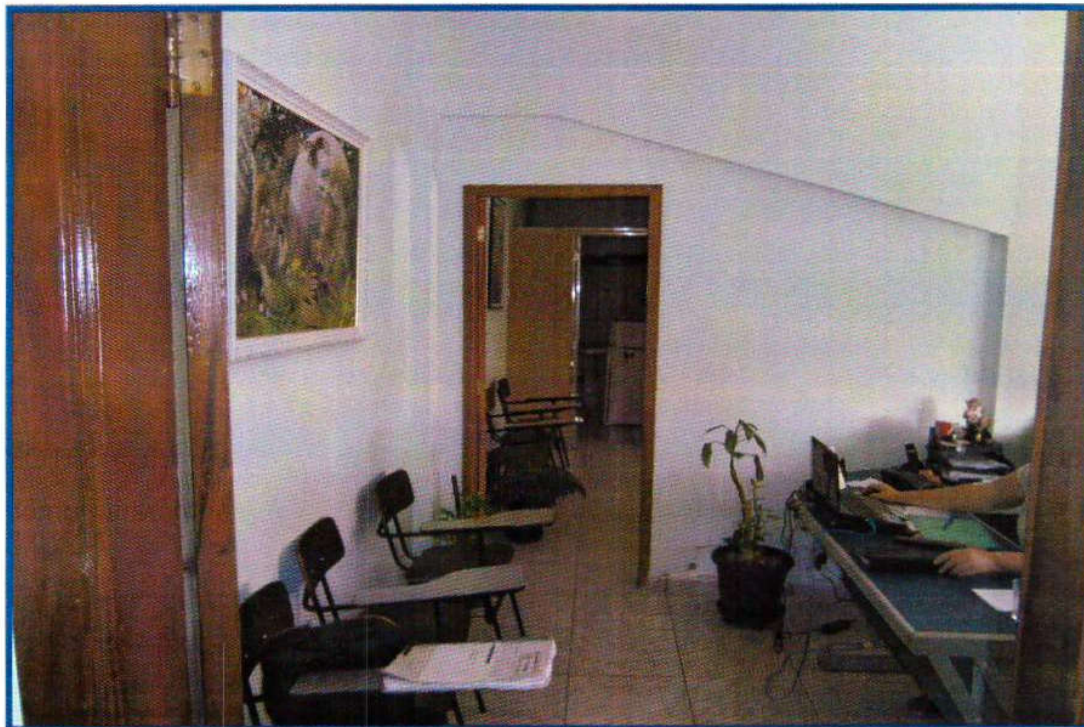
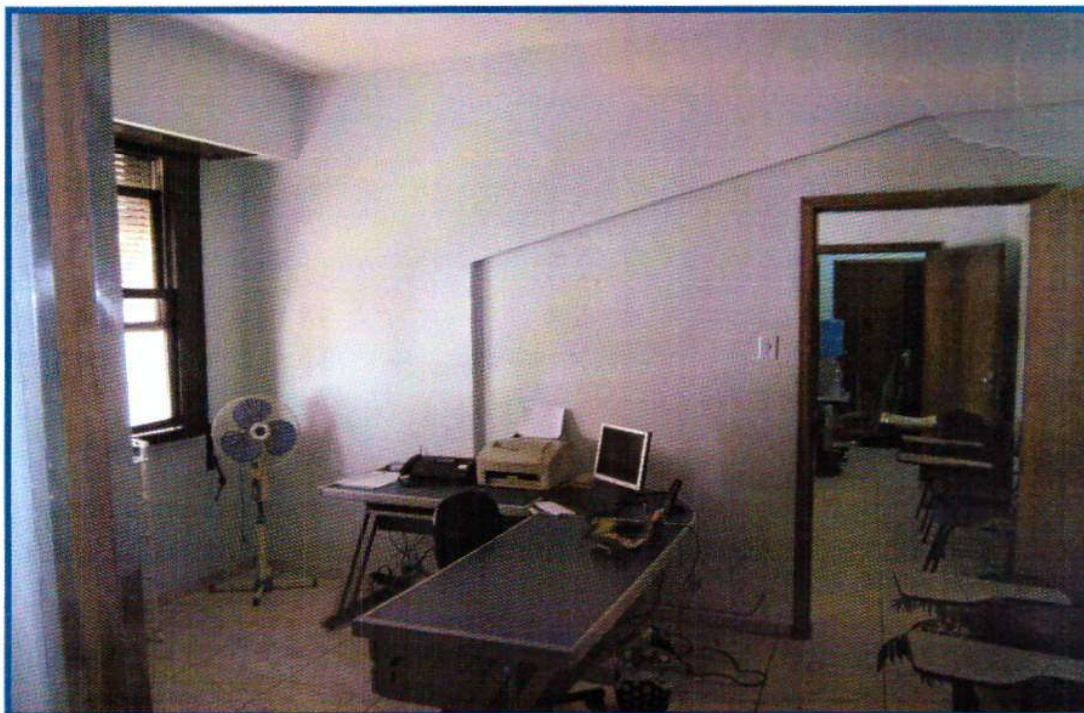


FOTO nº 10 Outra vista da disposição arquitetônica do conjunto comercial utilizado como paradigma de comparação.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – SP**

Processo nº 0012606 - 68 / 02
Controle nº 1881 / 02

de quem as
pagas,
21/06/15
Fabiana Pereira Ragazzi
Juíza de Direito

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento ordinário, ajuizada por **COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO SAN GENNARO LTDA** em face de **CERÂMICA INDAIATUBA S/A**, 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 destes

ESCLARECIMENTOS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A perícia técnica judicial findou o laudo de avaliação judicial no dia 10/02/2014, sendo que o labor técnico foi encartado nas folhas nºs 361/399 dos autos.

Foi encartado por parte do Requerente nas folhas nºs 405/406 dos autos, uma petição de autoria do ilustre Doutor José Eduardo Erédia, onde o Causidico concordou com o laudo de avaliação judicial, fazendo-se pequenas ressalvas que não se prestam a prejudicar o labor técnico.

O ilustre Doutor José Eduardo Erédia, também observou a necessidade do Expert se ater a questões atinentes ao pagamento de (IPTU) que por venturam estejam em aberto.

Os Causidicos, Doutora Luciana Alves Moreira e o Doutor Rafael Silvani impugnaram o laudo oficial, conforme as folhas nºs 426/427 dos autos.

O M.M. Juiz de Direito intimou este Expert a se manifestar sobre a impugnação do laudo oficial por parte dos litigantes, conforme a folha nºs 431 nos autos.

Portanto, a perícia técnica judicial novamente dá carga nos autos para analisar os supostos pontos técnicos controversos, conforme os respeitáveis apontamentos dos Causidicos, visando o deslinde mais lídimo.

2. ESCLARECIMENTOS DO EXPERT

Preliminarmente, cumpre-se esclarecer que o laudo de avaliação judicial foi rigorosamente laborado em consonância com a **Normativa Técnica Vigente**, ou seja, a **(ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos)**.

Em segundo lugar, não podem os causidicos se apegarem ao fato da não vistoria oficial no imóvel avaliando, pois houve a diligência por parte deste Expert em um imóvel assemelhado e assimétrico ao objeto da lide, conforme as fotos demonstradas nas páginas nºs 395/399 dos autos.

Destarte, este Expert possui guarida técnica na avaliação da situação paradigma, conforme enfatizado na conclusão do laudo oficial em 10/02/2014, pois segundo a transcrição da Norma Técnica Vigente se tem:

“o apartamento nº 23 - B foi vistoriado pela perícia técnica, pois o mesmo é simétrico à unidade nº 23-D, objeto de avaliação, sendo assim, tal imóvel serve como paradigma de comparação para a tipologia construtiva, ou seja, “o procedimento adotado respeita plenamente a Norma da (ABNT), conforme de acordo com a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2”. (grifo nosso)

Portanto, o procedimento de aferição do imóvel avaliando baseado no paradigma de comparação, foi inteiramente realizado, ou seja, não havendo nenhuma irregularidade técnica, conforme a Norma Técnica Vigente da (ABNT) NBR – 14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671.1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO EREDIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2021 às 12:02, sob o número WVIP2100039903. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005739-97.2018.8.26.0009 e código oUTNJp8Z.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Consoante à verificação dos supostos débitos de (Imposto Territorial Urbano - IPTU) acerca do imóvel avaliando, este Expert informa que o valor do imóvel não guarda relação direta com eventual débitos inerentes a unidade, sendo certo que numa eventual transação imobiliária, eventuais débitos, taxas e demais são levantados e descontados do valor do bem.

Ressalta-se ainda que caso existam valores de (IPTU) em aberto na Municipalidade, tais débitos não possuem o menor condão, quanto à descaracterização do valor de mercado obtido para o imóvel avaliando no item 11 da folha nº 385 dos autos, ou seja, a abordagem do causidico está equivocada, pois não faz parte da perícia técnica a investigação de débitos, mas tão e somente, o trabalho técnico avaliatório.

Os Subscritores da Requerida se limitaram em dizer que não concordam com o laudo, sem absolutamente nenhum respaldo técnico.

Portanto, ambas as impugnações dos litigantes, foram esclarecidas e não possuem a menor guarida técnica e amparo nas Normativas Técnicas Vigentes.

Os esclarecimentos solicitados pelos litigantes foram tecnicamente prestados e o laudo de avaliação judicial está **RATIFICADO (CONFORME AS FOLHAS Nº 361/399 DOS AUTOS)** na presente data, porém, caso o M.M Juiz entenda a necessidade de maiores explicações, esse perito prontamente atenderá a tal solicitação, inclusive em audiência.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro esses esclarecimentos referente ao laudo de avaliação judicial apresentado anteriormente, onde o mesmo possui 05 (cinco) folhas deste papel, estando todas as páginas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 13 de Maio de 2015.

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