

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 1003089 - 02 / 2014

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 260203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO** em face de **APARECIDA LUIZA CANATTO**, 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 à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho técnico é a determinação do justo, real e atual valor de mercado do imóvel, do apartamento de nº 105, Bloco 2 denominado Edifício Parque da Água Branca, integrante do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, sito na Rua Costa Barros, nº 2.050, no 26º Subdistrito Vila Prudente, São Paulo, SP, conforme mapa aéreo a seguir e cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.



Fonte: Google Earth Pró

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vai 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 2011).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE / SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE / SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 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.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado 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 influentes.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Requisitos Gerais, 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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregada, 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

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 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:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Formação de opinião de valor e etc.

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que 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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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:

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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.

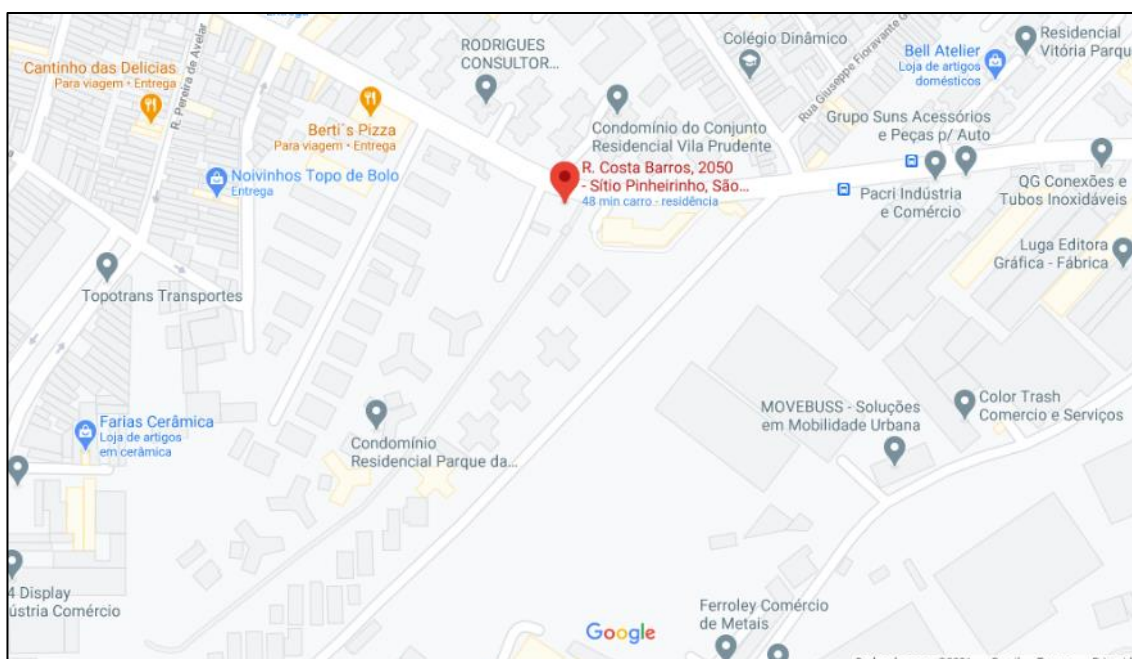
Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, constituído pelo apartamento de nº 105, Bloco 2 denominado Edifício Parque da Água Branca, integrante do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, situado na Rua Costa Barros, nº 2.050, no 26º Subdistrito Vila Prudente, Município de São Paulo, na quadra completada pelas vias: Rua Murta do Campo, Rua São Raimundo (Av. do Estado), Avenida Engenheiro Tomaz Magalhães, Rua Hermeto Lima, Rua Manuel Leitão Bandeira e a respectiva Rua Costa Barros, conforme reprodução ilustrativa a seguir:



FONTE: Google Maps (www.google.com.br/maps)

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui residências de porte simples e médio, comércio diversificado, observando-se: bares, postos de combustível, mercados, oficinas mecânicas, depósitos de materiais para construção, escritórios, lojas, entre outros, situados ao longo da Rua Costa Barros e nos logradouros adjacentes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

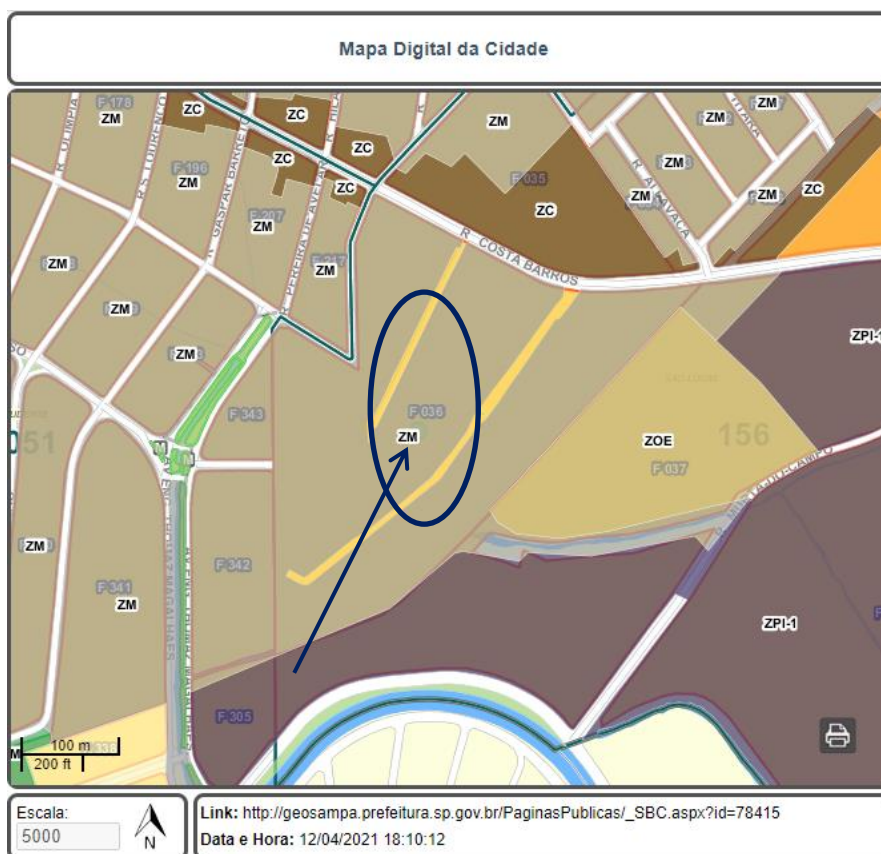
9.3. ZONEAMENTO

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo – SP, estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico e dispõe sobre o parcelamento, disciplinado e ordenado quanto ao uso e ocupação do solo.

O local em causa integra a Zona: “ZM – Zona Mista”.

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela própria Rua Costa Barros, utilizando o corredor da Avenida do Estado, ou ainda, pela Avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de alguns dos melhoramentos públicos, a saber: Rede de água potável; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; passeios públicos.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel pode ser classificado na classe residencial, grupo apartamento, padrão Simples (1.3.2 – com elevador) no intervalo médio de R₈N, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2011.

No que concerne ao Estado de Conservação, este signatário classificou o imóvel na referência “**E – Necessitando de Reparos Simples**”, do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, versão 2011, que possui as seguintes características genéricas:

“Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico” (SIC)

A edificação, bem como, a estrutura construtiva do edifício aparenta idade de 19 (dezenove) anos aproximadamente.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.7. TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente citadas. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Cabe ao Apartamento de n.º 105 a fração ideal de 0,0706% da área total do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

9.8. BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio Residencial, denominado “**Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo**”, constituído por 06 (seis) edifícios, sob as denominações:

- Bloco 1 denominado Edifício Parque da Aclimação;
- Bloco 2 denominado Edifício Parque da Água Branca;
- Bloco 3 denominado Edifício Parque do Carmo;
- Bloco 4 denominado Edifício Parque Guarapiranga;
- Bloco 5 denominado Edifício Parque Horto;
- Bloco 6 denominado Edifício Independência.

O Bloco 2 denominado Edifício Parque da Água Branca é composto por 20 (vinte) pavimentos, a saber: 01 (um) andar térreo, 01 (um) subsolo e mais 18 (dezoito) pavimentos superiores.

O Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo é constituído por 01 (uma) portaria e 01 (uma) entrada de garagem pela Rua Costa Barros, cuja entrada ocorre pelo n.º 2.050.

É servido de:

- Portão Automático;
- Portaria com interfone;

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Quadra poliesportiva;
- Playground;
- Churrasqueira;
- Salão de Festas;
- Mercearia interna;
- Academia;
- Ampla área comum.

9.9. DO CONDOMÍNIO (EDIFÍCIO)

O Bloco 2 denominado Edifício Parque da Água Branca, integrante do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, encontra-se recuado da via pública. No andar térreo estão localizados: “hall” social, centro de medição, extintores, hidrante, compartimento de gás (GLP), escadaria com porta corta – fogo.

Cabe ressaltar que no pavimento térreo e no subsolo dos edifícios existem vagas para estacionamento de veículos de passeio, não contando com auxílio de manobrista para as unidades autônomas do referido Condomínio.

O prédio onde está localizada a unidade em estudo, possui 06 (seis) apartamento por andar, servido por 01 (um) elevador social e 01 (um) elevador para fins de serviços.

O Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo contém 648 (seiscentos e quarenta e oito) unidades autônomas (apartamentos), distribuídas nos edifícios citados acima, tendo todas, os finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6, que assim se localizam:

1.º andar – apartamentos finais: 101, 102, 103, 104, 105 e 106;

2.º andar – apartamentos finais: 201, 202, 203, 204, 205 e 206,

3.º andar – apartamentos finais: 301, 302, 303, 304, 305 e 306

E assim sucessivamente, até o 18.º andar.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.10. DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE LIDE:

A unidade avalianda, localizada no 1.º andar do Bloco 2 denominado Edifício Parque da Água Branca, integrante do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, é constituída pelas seguintes dependências: sala, cozinha, área de serviços, 02 (dois) dormitórios e banheiro, encerrando a área total construída de 119,09 m², sendo **58,04 m²** de área útil, 10,00 m² relativo ao direito de utilização de 01 (uma) vaga de garagem determinada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos e 51,05 m² de área comum de uso do condomínio.

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das seguintes Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP):

- ABNT – NBR 13.652:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- ABNT – NBR 14.653-1:2.019 – Avaliação de Bens – Requisitos Gerais;
- ABNT – NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos;
- IBAPE/SP – Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, versão 2011;
- IBAPE/SP – Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, versão 2011;
- IBAPE/SP – Normas e Procedimentos Gerais

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:

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

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

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

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

- de uma ficha de pesquisa, contendo **12 (doze) 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, vide Anexos;
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de **abril de 2.021**.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 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 da ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o 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 do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-VIII”.

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.1.2. DOS CÁCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

10.1.2.1. VALOR DA UNIDADE AUTÔNOMA

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno:

Vi: Valor do imóvel;

AU: Área Útil da Unidade Autônoma – 58,04 m²;

Vu: Valor Unitário Homogeneizado – R\$ 3.849,86/m²;

Substituindo e calculando:

$$Vi = 58,04 \text{ m}^2 \times R\$ 3.849,86 / \text{m}^2$$

$$Vi = R\$ 223.445,87$$

Ou, em números redondos

$$Vi = R\$ 223.445,87$$

Obs. R\$ 3.849,86 (três mil, oitocentos e quarenta reais e oitenta e seis centavos), obtidos através dos cálculos de homogeneização após tabulação dos elementos de pesquisa e correções por tratamento por fatores, conforme Anexo I e II.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. GRAU DE PRECISÃO

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

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

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

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

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

Portanto, apenas a avaliação da parcela terreno, atingiu 11 (onze) pontos, conforme a tabela abaixo:

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	12
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	III
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				III

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído do apartamento de nº 105, Bloco 2 denominado Edifício Parque da Água Branca, localizada no Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, sito na Rua Costa Barros, nº 2.050, 26º Subdistrito Vila Prudente, São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 223.500,00 – (Abril / 2.021)

(Duzentos e Vinte e Três Mil e Quinhentos Reais)

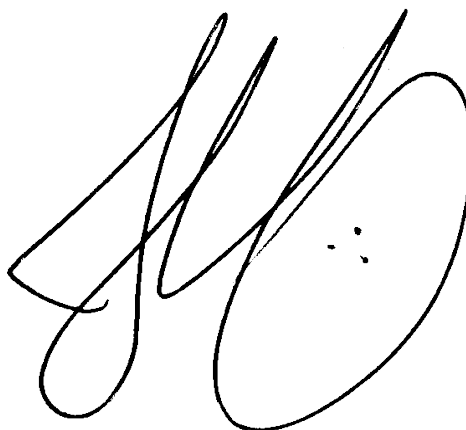
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 27 (vinte e sete) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa de Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica
Anexo	IV	-	Tabelas de Consultas Normativas

São Paulo, 30 de abril de 2.021.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil
CREA nº 260203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP
Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		1	Data Consulta		abril/2021
Endereço			Bairro		
Rua Costa Barros, 2050			Vila Prudente		
Município	Setor	Zoneamento	Índice Fiscal		
São Paulo - SP	010	ZM	R\$ 1,00 /m²		
Das Benefeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.			1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
19	E Necessitando de Reparos Simples			0,6777	
Número de Vagas	Panorama		Idade	Edificação	
1	17 .º andar		19 anos	Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 245.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato	Observações	
Brandi	Corretor		(11) 2346-2120	Ref. 3616	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.799,10 /m²	1,0000



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		2	Data Consulta		abril/2021
Endereço			Bairro		
Rua Costa Barros, 2050			Vila Prudente		
Município	Setor	Zoneamento	Índice Fiscal		
São Paulo - SP	010	ZM	R\$ 1,00 /m²		
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.			1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
19	E Necessitando de Reparos Simples			0,6777	
Número de Vagas	Panorama	Idade	Edificação		
1	11 .º andar	19 anos	Vertical		
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 253.500,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato	Observações		
Quinto Andar	Internet	S/N	Ref. S893190414		
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.930,91 /m²	1,0000



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		3	Data Consulta		abril/2021
Endereço			Bairro		
Rua Costa Barros, 2050			Vila Prudente		
Município		Setor	Zoneamento		Índice Fiscal
São Paulo - SP		010	ZM		R\$ 1,00 /m²
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.			1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
19	E Necessitando de Reparos Simples			0,6777	
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação
1	12 .º andar		19 anos		Vertical
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 260.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato		Observações	
Santos e Salles	Corretor	(11) 2012-6345		Ref. AP00595	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 4.031,70 /m²	1,0000



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			4	Data Consulta		abril/2021		
Endereço				Bairro				
Rua Costa Barros, 2050				Vila Prudente				
Município		Setor		Zoneamento		Índice Fiscal		
São Paulo - SP		010		ZM		R\$ 1,00 /m²		
Das Benefeitorias								
Área Útil (m²)		Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.		
58,04 m²		Apartamento Padrão Médio com elev.				1,9260		
Idade Aparente		Estado de Conservação				Foc		
19		E Necessitando de Reparos Simples				0,6777		
Número de Vagas		Panorama		Idade		Edificação		
1		15 .º andar		19 anos		Vertical		
Dos Valores								
Valor do Imóvel						Condições		
R\$ 260.000,00						Oferta		
Informação								
Imobiliária		Contato		Forma de Contato		Observações		
Brandi		Corretor		(11) 2346-2120		Ref. 4695		
Fatores								
1 - Localização			2 - Padrão Construtivo			3 - Fator Estado de Conservação		
FI	ΔV1		lpc	ΔV2		Cf	ΔV3	
1,0000	R\$	-	1,0000	R\$	-	1,0000	R\$	-
4 - Fator Panorama			5 - Coeficiente de Vagas			Homogeneização		
lp	ΔV4		lv	ΔV5		Vu	ΣC	
1,0000	R\$	-	1,0000	R\$	-	R\$ 4.031,70 /m²	1,0000	



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			5	Data Consulta	abril/2021
Endereço				Bairro	
Rua Costa Barros, 2050				Vila Prudente	
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal	
São Paulo - SP		010	ZM	R\$ 1,00 /m²	
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.			1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
19	E Necessitando de Reparos Simples			0,6777	
Número de Vagas	Panorama	Idade		Edificação	
1	18 .º andar	19 anos		Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 270.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato		Observações	
Dourado	Corretor	(11) 99713-9216		Ref. 1084	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 4.186,77 /m²	1,0000



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			6	Data Consulta		abril/2021
Endereço				Bairro		
Rua Costa Barros, 2050				Vila Prudente		
Município		Setor	Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo - SP		010	ZM		R\$ 1,00 /m²	
Das Benfeitorias						
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.				1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação				Foc	
19	D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples				0,7605	
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação	
1	14 .º andar		19 anos		Vertical	
Dos Valores						
Valor do Imóvel					Condições	
R\$ 270.000,00					Oferta	
Informação						
Imobiliária	Contato		Forma de Contato		Observações	
MaxGran	Corretor		(11) 2341-6161		Ref. AP0693	
Fatores						
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação		
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	0,8911	-R\$ 455,98	
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização		
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.730,78 /m²	0,8911	



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			7	Data Consulta		abril/2021
Endereço				Bairro		
Rua Costa Barros, 2050				Vila Prudente		
Município		Setor	Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo - SP		010	ZM		R\$ 1,00 /m²	
Das Benfeitorias						
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.				1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação				Foc	
19	D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples				0,7605	
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação	
1	15 .º andar		19 anos		Vertical	
Dos Valores						
Valor do Imóvel					Condições	
R\$ 270.000,00					Oferta	
Informação						
Imobiliária	Contato		Forma de Contato		Observações	
Brandi	Corretor		(11) 2346-2120		Ref. 1967	
Fatores						
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação		
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	0,8911	-R\$ 455,98	
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização		
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.730,78 /m²	0,8911	



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			8	Data Consulta		abril/2021	
Endereço				Bairro			
Rua Costa Barros, 2050				Vila Prudente			
Município		Setor		Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo - SP		010		ZM		R\$ 1,00 /m²	
Das Benfeitorias							
Área Útil (m²)		Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
58,04 m²		Apartamento Padrão Médio com elev.				1,9260	
Idade Aparente		Estado de Conservação				Foc	
19		D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples				0,7605	
Número de Vagas		Panorama		Idade		Edificação	
1		16 .º andar		19 anos		Vertical	
Dos Valores							
Valor do Imóvel						Condições	
R\$ 270.000,00						Oferta	
Informação							
Imobiliária		Contato		Forma de Contato		Observações	
Quinto Andar		Internet		S/N		Ref. S893157292	
Fatores							
1 - Localização			2 - Padrão Construtivo			3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1		lpc	ΔV2		Cf	ΔV3
1,0000	R\$	-	1,0000	R\$	-	0,8911	-R\$ 455,98
4 - Fator Panorama			5 - Coeficiente de Vagas			Homogeneização	
lp	ΔV4		lv	ΔV5		Vu	ΣC
1,0000	R\$	-	1,0000	R\$	-	R\$ 3.730,78 /m²	0,8911



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			9	Data Consulta		abril/2021
Endereço				Bairro		
Rua Costa Barros, 2050				Vila Prudente		
Município		Setor	Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo - SP		010	ZM		R\$ 1,00 /m²	
Das Benfeitorias						
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.				1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação				Foc	
19	D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples				0,7605	
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação	
1	16 .º andar		19 anos		Vertical	
Dos Valores						
Valor do Imóvel					Condições	
R\$ 270.000,00					Oferta	
Informação						
Imobiliária	Contato		Forma de Contato		Observações	
LiveHere Student Housing	Corretor		(16) 99231-4949		Ref. IZM77F33-491315	
Fatores						
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação		
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	0,8911	-R\$ 455,98	
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização		
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.730,78 /m²	0,8911	



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			10	Data Consulta	abril/2021
Endereço				Bairro	
Rua Costa Barros, 2050				Vila Prudente	
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal	
São Paulo - SP		010	ZM	R\$ 1,00 /m²	
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.			1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
19	D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples			0,7605	
Número de Vagas	Panorama		Idade	Edificação	
1	16 .º andar		19 anos	Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 280.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato	Observações	
Viver Bem	Corretor		(11) 2674-7680	Ref. AP0901	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	0,8911	-R\$ 472,87
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.868,96 /m²	0,8911



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			11		Data Consulta		abril/2021	
Endereço					Bairro			
Rua Costa Barros, 2050					Vila Prudente			
Município			Setor		Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo - SP			010		ZM		R\$ 1,00 /m²	
Das Benefeitorias								
Área Útil (m²)		Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP					Coef. Padrão Const.	
58,04 m²		Apartamento Padrão Médio com elev.					1,9260	
Idade Aparente		Estado de Conservação					Foc	
19		C Regular					0,8066	
Número de Vagas		Panorama		Idade			Edificação	
1		16 .º andar		19 anos			Vertical	
Dos Valores								
Valor do Imóvel							Condições	
R\$ 280.000,00							Oferta	
Informação								
Imobiliária		Contato		Forma de Contato		Observações		
Brandi		Corretor		(11) 2346-2120		Ref. 3454		
Fatores								
1 - Localização			2 - Padrão Construtivo			3 - Fator Estado de Conservação		
FI		ΔV1	lpc		ΔV2	Cf		ΔV3
1,0000		R\$ -	1,0000		R\$ -	0,8402		-R\$ 693,95
4 - Fator Panorama			5 - Coeficiente de Vagas			Homogeneização		
lp		ΔV4	lv		ΔV5	Vu		ΣC
1,0000		R\$ -	1,0000		R\$ -	R\$ 3.647,89 /m²		0,8402



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º			12	Data Consulta	abril/2021
Endereço				Bairro	
Rua Costa Barros, 2050				Vila Prudente	
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal	
São Paulo - SP		010	ZM	R\$ 1,00 /m²	
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
58,04 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.			1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
19	C Regular			0,8066	
Número de Vagas	Panorama		Idade	Edificação	
1	16 .º andar		19 anos	Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 290.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato	Observações	
CB Imóveis	Cuervolo Barbosa		(11) 3584-7999	Ref. AP3554	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	0,8402	-R\$ 718,73
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.778,17 /m²	0,8402



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área útil (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				3				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Localização				Padrão Construtivo				Fator Estado de Conservação					
					Índice Fiscal	Fator Localização	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coef. Padrão Construtivo	Índice Padrão Construtivo	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Estado de Conservação	Coef. Estado Conserv.	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	IFocal	Fl	ΔV1	Vu1	CPc	IPC	ΔV2	Vu2	FOC	Cf	ΔV3	Vu3	Vu	ΣC
Paradigma			58,04		1,00				1,9260				0,6777					
1	245.000,00	0,90	58,04	3.799,10	1,00	1,0000	0,00	3.799,10	1,9260	1,0000	0,00	3.799,10	0,6777	1,0000	0,00	3.799,10	3.799,10	1,0000
2	253.500,00	0,90	58,04	3.930,91	1,00	1,0000	0,00	3.930,91	1,9260	1,0000	0,00	3.930,91	0,6777	1,0000	0,00	3.930,91	3.930,91	1,0000
3	260.000,00	0,90	58,04	4.031,70	1,00	1,0000	0,00	4.031,70	1,9260	1,0000	0,00	4.031,70	0,6777	1,0000	0,00	4.031,70	4.031,70	1,0000
4	260.000,00	0,90	58,04	4.031,70	1,00	1,0000	0,00	4.031,70	1,9260	1,0000	0,00	4.031,70	0,6777	1,0000	0,00	4.031,70	4.031,70	1,0000
5	270.000,00	0,90	58,04	4.186,77	1,00	1,0000	0,00	4.186,77	1,9260	1,0000	0,00	4.186,77	0,6777	1,0000	0,00	4.186,77	4.186,77	1,0000
6	270.000,00	0,90	58,04	4.186,77	1,00	1,0000	0,00	4.186,77	1,9260	1,0000	0,00	4.186,77	0,7605	0,8911	-455,98	3.730,78	3.730,78	0,8911
7	270.000,00	0,90	58,04	4.186,77	1,00	1,0000	0,00	4.186,77	1,9260	1,0000	0,00	4.186,77	0,7605	0,8911	-455,98	3.730,78	3.730,78	0,8911
8	270.000,00	0,90	58,04	4.186,77	1,00	1,0000	0,00	4.186,77	1,9260	1,0000	0,00	4.186,77	0,7605	0,8911	-455,98	3.730,78	3.730,78	0,8911
9	270.000,00	0,90	58,04	4.186,77	1,00	1,0000	0,00	4.186,77	1,9260	1,0000	0,00	4.186,77	0,7605	0,8911	-455,98	3.730,78	3.730,78	0,8911
10	280.000,00	0,9	58,04	4.341,83	1,00	1,0000	0,00	4.341,83	1,9260	1,0000	0,00	4.341,83	0,7605	0,8911	-472,87	3.868,96	3.868,96	0,8911
11	280.000,00	0,9	58,04	4.341,83	1,00	1,0000	0,00	4.341,83	1,9260	1,0000	0,00	4.341,83	0,8066	0,8402	-693,95	3.647,89	3.647,89	0,8402
12	290.000,00	0,9	58,04	4.496,90	1,00	1,0000	0,00	4.496,90	1,9260	1,0000	0,00	4.496,90	0,8066	0,8402	-718,73	3.778,17	3.778,17	0,8402
Média				4.158,99				4.158,99				4.158,99				3.849,86	3.849,86	Varição
DP				190,42				190,42				190,42				162,87	162,87	0,84
CV				4,58%				4,58%				4,58%				4,23%	4,23%	1,00

VALIDAÇÃO DOS FATORES

	Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
			Isolado	Conjunta	
	Nenhum		4,58%		
1	Localização	Obrigatório	● 4,58%	● 4,23%	● Sem representatividade
2	Padrão Construtivo	Obrigatório	● 4,58%	● 4,23%	● Sem representatividade
3	Fator Estado de Conservação	Obrigatório	● 4,23%	● 4,58%	● Usar
	Todos			4,23%	

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)									
	Original	Valid.	Saneam. 1	Valid.	Saneam. 2	Valid.	Saneam. 3	Valid.	Saneam. 4	Valid.
1	5.278,22	OK	5.278,22	OK	5.278,22	OK	5.278,22	OK	5.278,22	OK
2	4.759,39	OK	4.759,39	OK	4.759,39	OK	4.759,39	OK	4.759,39	OK
3	4.628,94	OK	4.628,94	OK	4.628,94	OK	4.628,94	OK	4.628,94	OK
4	4.967,21	OK	4.967,21	OK	4.967,21	OK	4.967,21	OK	4.967,21	OK
5	4.936,18	OK	4.936,18	OK	4.936,18	OK	4.936,18	OK	4.936,18	OK
6	4.838,71	OK	4.838,71	OK	4.838,71	OK	4.838,71	OK	4.838,71	OK
7	4.727,66	OK	4.727,66	OK	4.727,66	OK	4.727,66	OK	4.727,66	OK
8	4.997,36	OK	4.997,36	OK	4.997,36	OK	4.997,36	OK	4.997,36	OK
Média	4.891,71		4.891,71		4.891,71		4.891,71		4.891,71	
Média + 30%	6.359,22		6.359,22		6.359,22		6.359,22		6.359,22	
Média - 30%	3.424,20		3.424,20		3.424,20		3.424,20		3.424,20	
Desvio padrão	201,60		201,60		201,60		201,60		201,60	
Elementos Validados	8		8		8		8		8	

TRANSFORMAÇÃO – PARADIGMA → AVALIANDO

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeiza do (R\$/m²)	1			2			3			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Apto (R\$)
			Localização			Padrão Construtivo			Fator Estado de Conservação					
			Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Coef. Padrão Construtivo	Índice Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Estado de Conserva ção	Coef. Estado Conserv.	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)			
#	At	Vu	IFLocal	FI	ΔV1	Pe	Cp	ΔV2	Fp	Cf	ΔV3	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	58,04		1,00			1,9260			0,6777					
Avaliando	58,04	3.849,86	1,00	1,0000	0,0000	1,9260	1,0000	0,0000	0,6777	1,0000	0,0000	1,0000	3.849,86	223.445,87
Pesquisados														
1	58,04	3.849,86		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	3.849,86	223.445,87
2	58,04	3.849,86		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	3.849,86	223.445,87
3	58,04	3.849,86		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	3.849,86	223.445,87
4	58,04	3.849,86		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	3.849,86	223.445,87
5	58,04	3.849,86		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	3.849,86	223.445,87
6	58,04	3.849,86		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,8911	-0,1089	1,1222	4.320,40	250.755,93
7	58,04	3.849,86		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,8911	-0,1089	1,1222	4.320,40	250.755,93
8	58,04	3.849,86		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,8911	-0,1089	1,1222	4.320,40	250.755,93

V.U. HOMOGENEIZADO

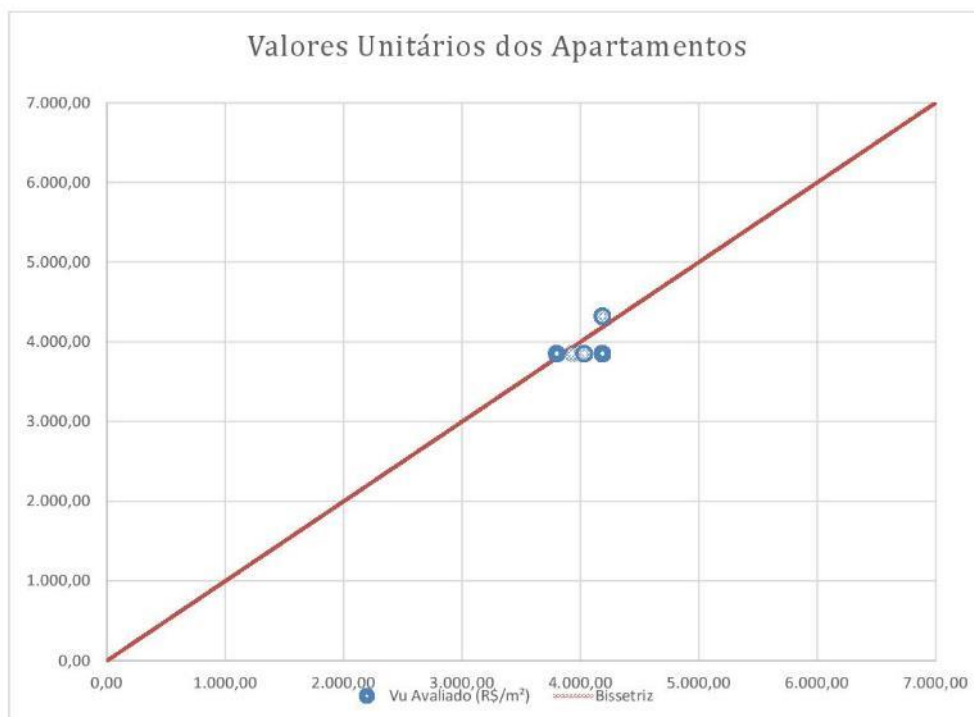
Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Parcela	Valor (R\$)
Valor Unitário (R\$/m ²) - Vu	R\$ 3.849,86 /m ²
Área Útil (m ²) - Au	58,0400 m ²
FAM	R\$ 1,00
Valor do Imóvel (R\$) – Vi	R\$ 223.445,87
Ou, em números redondos (R\$)	R\$ 223.500,00

GRÁFICO DE PREDIÇÃO DO MODELO

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m ²)	Vu Avaliado (R\$/m ²)
Avaliando		3.849,86
1	3.799,10	3.849,86
2	3.930,91	3.849,86
3	4.031,70	3.849,86
4	4.031,70	3.849,86
5	4.186,77	3.849,86
6	4.186,77	4.320,40
7	4.186,77	4.320,40
8	4.186,77	4.320,40
9	4.186,77	4.320,40
10	4.341,83	4.320,40
11	4.341,83	4.582,23
12	4.496,90	4.582,23



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 1 – Vista da Rua Costa Barros no trecho onde situa-se o imóvel avaliando.



Foto 2 – Vista da Rua Costa Barros, tomada por outro ângulo da foto anterior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 4 – Vista da portaria e acesso de pedestres do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo.



Foto 5 – Vista do playground do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 6 – Vista da quadra poliesportiva do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo.



Foto 7 – Vista da área comum do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, observando as vagas de garagem no térreo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

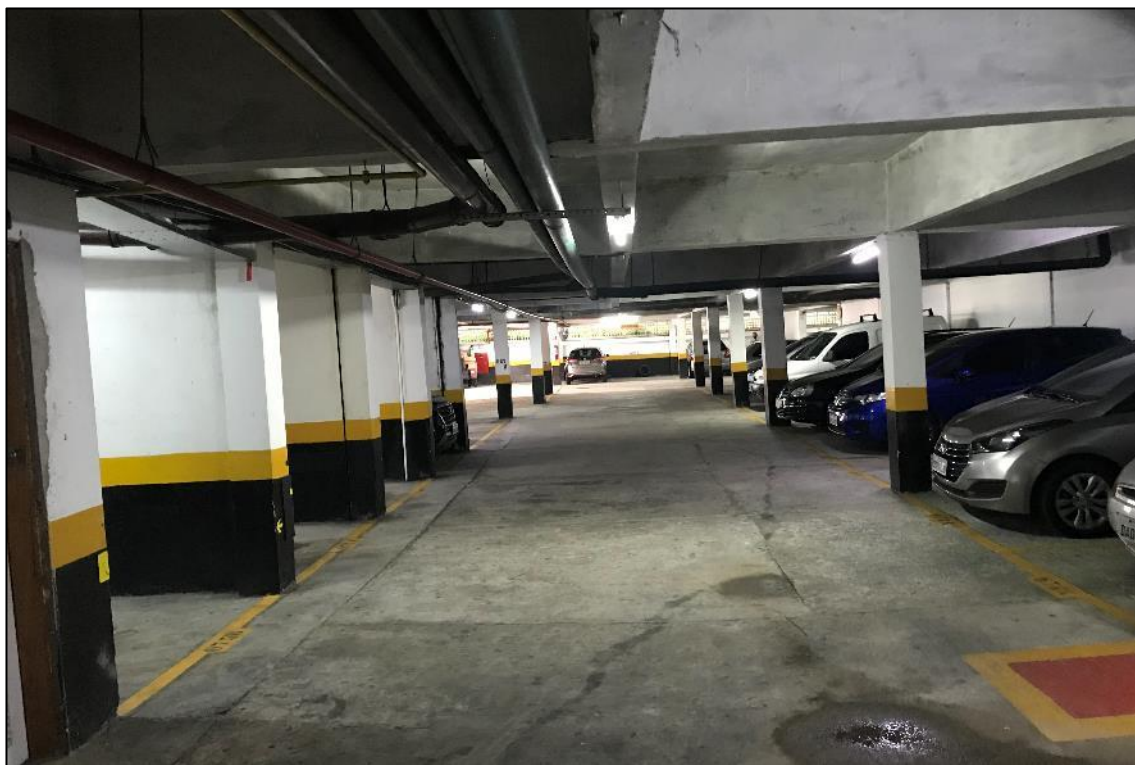


Foto 8 – Vista do subsolo do Bloco 2 denominado Parque da Água Branca integrante do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo.



Foto 9 – Vista da pista de bicicleta, skate e patins do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 12 – Vista da sala de estar do apartamento avaliando.



Foto 13 – Vista da área de serviços do apartamento avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 14 – Vista de um dos dormitórios do apartamento avaliando.

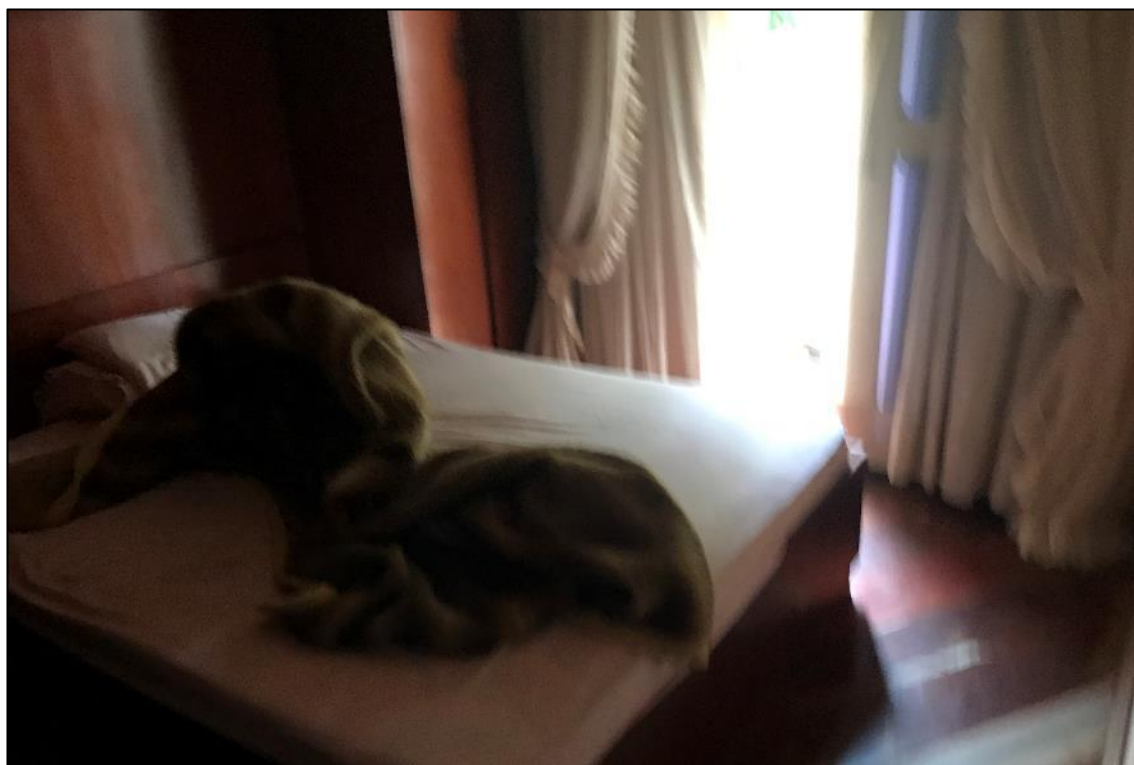


Foto 15 – Vista de outro dormitório do apartamento avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA A – Fatores de topografia

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

TABELA B – Fatores de consistência

CONSISTÊNCIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10 %	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA C – Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 2,890		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com Elevador	1,260	1,470
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com Elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com Elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,490		
2 – COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com Elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com Elevador	1,632	1,836
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046
			Com Elevador	2,052	2,286
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 – Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 – Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 – Padrão Superior	Acima de 1,690		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA D – Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I _r (anos)	Idade residual “R” (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA E – Valores do Coeficiente “K” do método Ross/Heidecke

Idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,454	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,448	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,442	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,436	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,430	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,424	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,410	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,403	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,119
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA F – Estado de Conservação

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Obs.: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA G – Distribuição “t” de Student

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,119	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,119
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 1003089 - 02 / 2014

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 260203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO** em face de **APARECIDA LUIZA CANATTO**, após entregar o Laudo Judicial, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a liberação dos honorários periciais, conforme formulário MLE em anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 30 de abril de 2.021.



Eng. Me. Fábio Martin

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1003089-02.2014.8.26.0009**

Nome do beneficiário do levantamento: **FÁBIO MARTIN**

Engenheiro Civil – Perito Judicial

CREA: 5060203570

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **292/294**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 4.730,00**

CPF ou CNPJ: 077.476.538-08

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO DO BRASIL

AGÊNCIA: **4859-3**

CONTA CORRENTE: **700.265-3**

Observações: