

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO****Processo nº 1009112 – 31 / 21**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da execução de título extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO POMPADOUR** em face de **SAYOKO SETOGUTTI**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias situado à Rua Araguaia, 77, apartamento 162 – Vila Curuçá, Santo André - SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

O imóvel sub judice é objeto da matrícula nº 56.400 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santo André – 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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

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

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.1. AVALIAÇÃO

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

5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 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”.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos semelhantes, 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, 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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 11

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

8.1. VISTORIA

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

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

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

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

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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

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

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

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

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

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Araguaia, 77, apartamento 162 no bairro Vila Curuçá, Santo André - SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui residências, comércio variado, entorno com bom número de prestadores de serviços.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida Antônio Cardoso, Rua Arujá, Rua Aracati e a própria Rua Araguaia.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor nº 9.924/16, o local é classificado como “ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA”.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida dos Estados.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando com 25 anos, possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão médio (1.1.3) no intervalo médio de R8N (5,075 com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP e Índices de Unidades Padronizadas – IBAPE-SP no ano de 2019, tendo seu estado de conservação “E - Necessitando de reparos simples” - (0,6185, correspondente a 36% de idade de vida referencial).

9.7. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando com área útil de 148,88m² possui três dormitórios, sala com dois ambientes, cozinha, três banheiros, área de serviço com dependência para empregada e três vagas de garagem.

Em suas áreas comuns o Condomínio Edifício Pompadour dispõe de: portaria, playground, quadra poliesportiva, salão de jogos, salão de festas, churrasqueira, piscina e garagem.

10. AVALIAÇÃO

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

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.019).

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

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

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

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

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

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de abril de 2024.

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

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

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.019) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-VIII”.

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

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. GRAU DE PRECISÃO

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

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 21

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

“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			II

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO II** no trabalho, ou seja, ≤40%.

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

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado,	12	5	3	2

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

	efetivamente utilizada				
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹	2
6	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					12

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

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 12 (doze) pontos, conforme a tabela seguinte:

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

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	15	9	6	10
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado na Rua Araguaia, nº 77, apartamento 162, no Condomínio Edifício Pompadour, no Bairro Vila Curuçá, Santo André – SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 630.400,00 – (Abril / 2024)

(Seiscentos e Trinta Mil e Quatrocentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. ATESTADO

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

1º

Inspeionei pessoalmente o apartamento em questão, constatando sua situação atual;

2º

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

3º

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

14. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro este Laudo de Avaliação Judicial, sendo que este é composto por 26 (vinte e seis) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última folha que vai também datada e assinada.

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

São Paulo, 26 de abril de 2024.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano														
Fábio Martin					Laudo de Avaliação - Pressão e Fundamentação conforme NBR 14.853-2									
Dados considerados do Imóvel avaliado														
Imóvel Objeto da Avaliação														
Endereço:	Rua Araguaia, 77													
Bairro:	Vila Curuçá	Cidade:	Santo André			UF:	SP							
Informante:	Não se Aplica													
Área Priv./Constr.:	148,88	Topografia:	Plano	Testada:										
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:										
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador							Med				
Idade Aparente:	25	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não				
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:						ZQU				
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	3	Andar:						16				
Oferta/Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:						N/A				
Observações:														
Pesquisa de Dados Comparativos														
Amostra 1														
Endereço:	Rua Araguaia, 77													
Bairro:	Vila Curuçá	Cidade:	Santo André			UF:	SP							
Informante:	ZAPIMÓVEIS - COD. 2692990451													
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia:	Plano	Testada:										
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:										
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador							Med				
Idade Aparente:	25	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não				
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	regular e reparos simples	Zoneamento:						ZQU				
Valor de Mercado:	R\$ 600.000,00	Vagas:	3	Andar:						6				
Oferta/Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.600,00	Data Amost.:						28/04/2024				
Observações:	https://www.zapimoveis.com.br/move/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-cu													
Amostra 2														
Endereço:	Rua Araguaia, 77													
Bairro:	Vila Curuçá	Cidade:	Santo André			UF:	SP							
Informante:	ZAPIMÓVEIS - COD. 2625683904													
Área Priv./Constr.:	140,00	Topografia:	Plano	Testada:										
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:										
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador							Más				
Idade Aparente:	25	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não				
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:						ZQU				
Valor de Mercado:	R\$ 660.000,00	Vagas:	3	Andar:						2				
Oferta/Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.242,86	Data Amost.:						28/04/2024				
Observações:	https://www.zapimoveis.com.br/move/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-cu													
Amostra 3														
Endereço:	Rua Araguaia, 77													
Bairro:	Vila Curuçá	Cidade:	Santo André			UF:	SP							
Informante:	ZAPIMÓVEIS - COD. 2577694073													
Área Priv./Constr.:	134,00	Topografia:	Plano	Testada:										
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:										
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador							Med				
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não				
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:						ZQU				
Valor de Mercado:	R\$ 680.000,00	Vagas:	3	Andar:										
Oferta/Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.567,16	Data Amost.:						28/04/2024				
Observações:	https://www.zapimoveis.com.br/move/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-vila-cu													

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2024 às 10:24, sob o número WSNE24701546810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009112-31.2021.8.26.0554 e código do71PAZH.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano					
Fábio Martin		Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2			
Pesquisa de Dados Comparativos					
Amostra 4					
Endereço:	Rua Araguaia, 77				
Bairro:	Vila Curuçã	Cidade:	Santo André	UF:	SP
Informante:	ZAP IMÓVEIS - CÓD. 2652512664				
Área Priv./Constr:	147,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Usor:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mult. Frontes:	
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Normal	Zonamento:	ZQU
Qtde. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	8
Valor de Mercado:	R\$ 700.000,00	Vagas:	3	Data Amost.:	28/04/2024
Oferta/ Transação:	Oferla	Unitário/m²:	R\$ 4.285,71		
Observações:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-curuca				
Amostra 5					
Endereço:	Rua Araguaia, 77				
Bairro:	Vila Curuçã	Cidade:	Santo André	UF:	SP
Informante:	VIVA REAL - CÓD. AP0592				
Área Priv./Constr:	148,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Usor:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mult. Frontes:	Med
Idade Aparente:	25	Padr. de Acabamento:	Normal	Zonamento:	ZQU
Qtde. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	
Valor de Mercado:	R\$ 712.000,00	Vagas:	3	Data Amost.:	28/04/2024
Oferta/ Transação:	Oferla	Unitário/m²:	R\$ 4.512,16		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre				
Amostra 6					
Endereço:	Rua Araguaia, 77				
Bairro:	Vila Curuçã	Cidade:	Santo André	UF:	SP
Informante:	VIVA REAL - CÓD. 1003632				
Área Priv./Constr:	147,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Usor:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Mult. Frontes:	Med
Idade Aparente:	25	Padr. de Acabamento:	Normal	Zonamento:	ZQU
Qtde. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Andar:	
Valor de Mercado:	R\$ 720.000,00	Vagas:	3	Data Amost.:	28/04/2024
Oferta/ Transação:	Oferla	Unitário/m²:	R\$ 4.408,16		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-curuca-bairros-santo-andre				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2024 às 10:24, sob o número WSNE24701546810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009112-31.2021.8.26.0554 e código do7fPAZH.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Homogeneização de Dados												
A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Mult. F.				Soma Fatores	Unit-m² Hom.
1	R\$ 600.000,00	150,00	0,900	R\$ 3.600,00	1,000	1,002	1,000	1,000	1,000	1,000	1,002	R\$ 3.606,75
2	R\$ 660.000,00	140,00	0,900	R\$ 4.714,29	1,000	0,985	1,000	1,000	1,000	1,000	0,985	R\$ 4.736,12
3	R\$ 680.000,00	134,00	0,900	R\$ 5.074,63	1,000	0,974	1,000	1,000	1,000	1,000	0,974	R\$ 4.448,50
4	R\$ 700.000,00	147,00	0,900	R\$ 4.762,65	1,000	0,997	1,000	1,000	1,000	1,000	0,997	R\$ 4.772,12
5	R\$ 742.000,00	148,00	0,900	R\$ 5.013,51	1,000	0,998	1,000	1,000	1,000	1,000	0,998	R\$ 4.505,48
6	R\$ 720.000,00	147,00	0,900	R\$ 4.904,76	1,000	0,997	1,000	1,000	1,000	1,000	0,997	R\$ 4.384,18
				Média R\$	4.269,34					Média R\$	4.234,19	
				Desvio	350,576					Desvio	329,662	
				Coef. de variação	0,082					Coef. de variação	0,078	
				Média Saneada R\$	4.234,19					Limite Inferior R\$	2.963,54	
										Limite Superior R\$	5.504,45	
				Amostras Saneadas	6					Amostras Descartadas	0	

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 630.400,00
	148,88		R\$4.234,19		1,00		

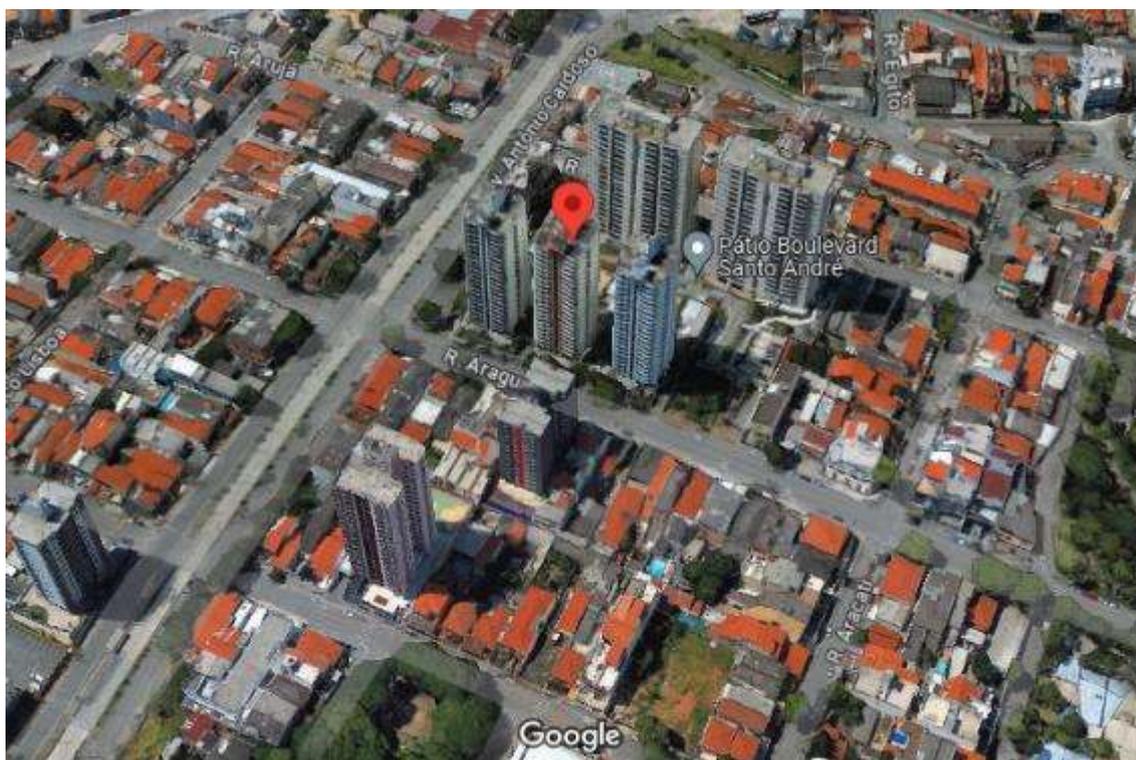
DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletadas:	6		
Número de Amostras Saneadas:	6		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.963,54		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 4.234,19		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 5.504,45		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 4.234,19		
T. de Student:	1,076		
Desvio Padrão:	329,66		
Coefficiente de Variação:	0,078		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado (p/m²):	R\$ 217,59		
Inferior (p/m²):	-5,14%		
Superior (p/m²):	5,14%		
Amplitude Total:	10,28%		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2024 às 10:24, sob o número WSNE24701546810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009112-31.2021.8.26.0554 e código do PPAZH.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Croqui de localização do Condomínio Edifício
Pompadour, na Rua Araguaia, 77 – Vila Curuçá – Santo André.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 1 – Vista direita da Rua Araguaia, no trecho onde se situa o Edifício Pompadour.

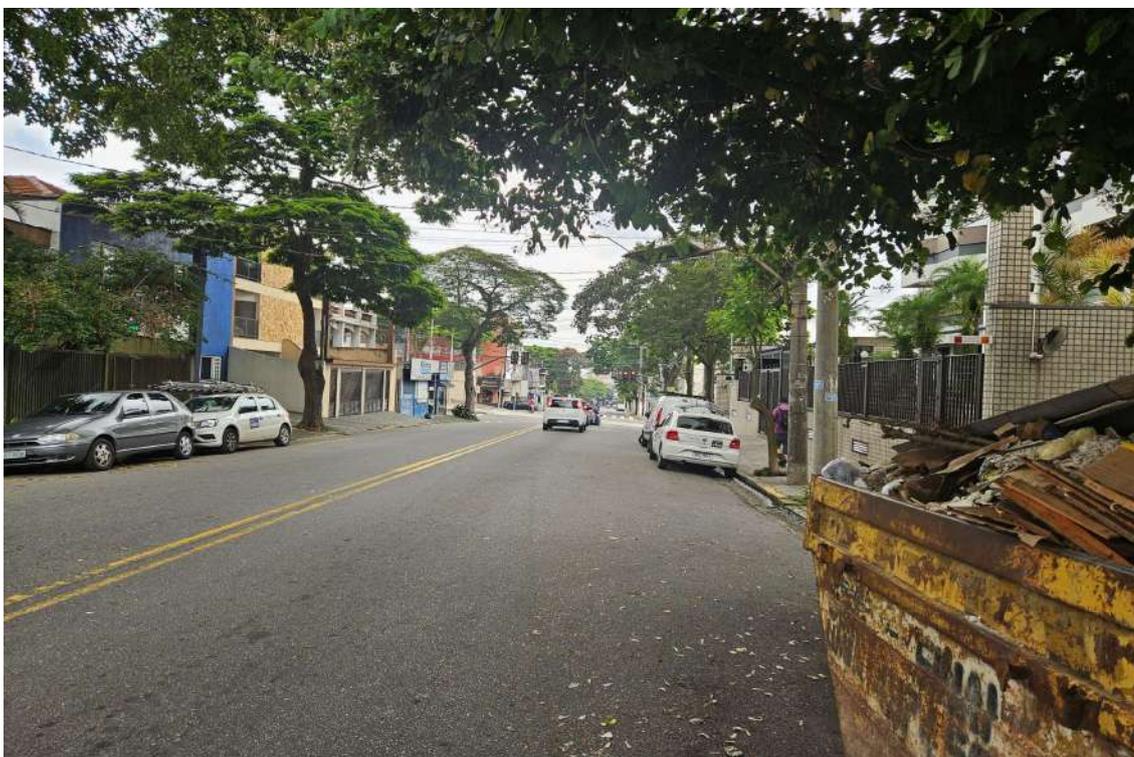


FOTO 2 – Vista esquerda da Rua Araguaia.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

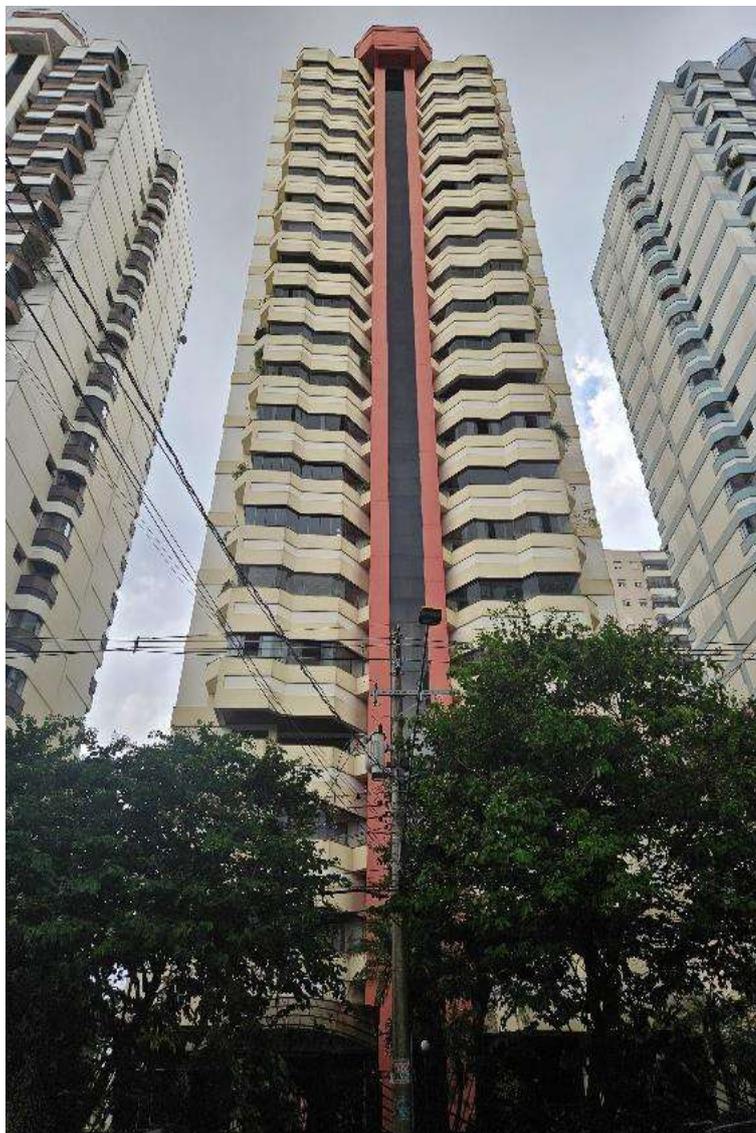


FOTO 3 – Vista geral do Edifício Pompadour.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

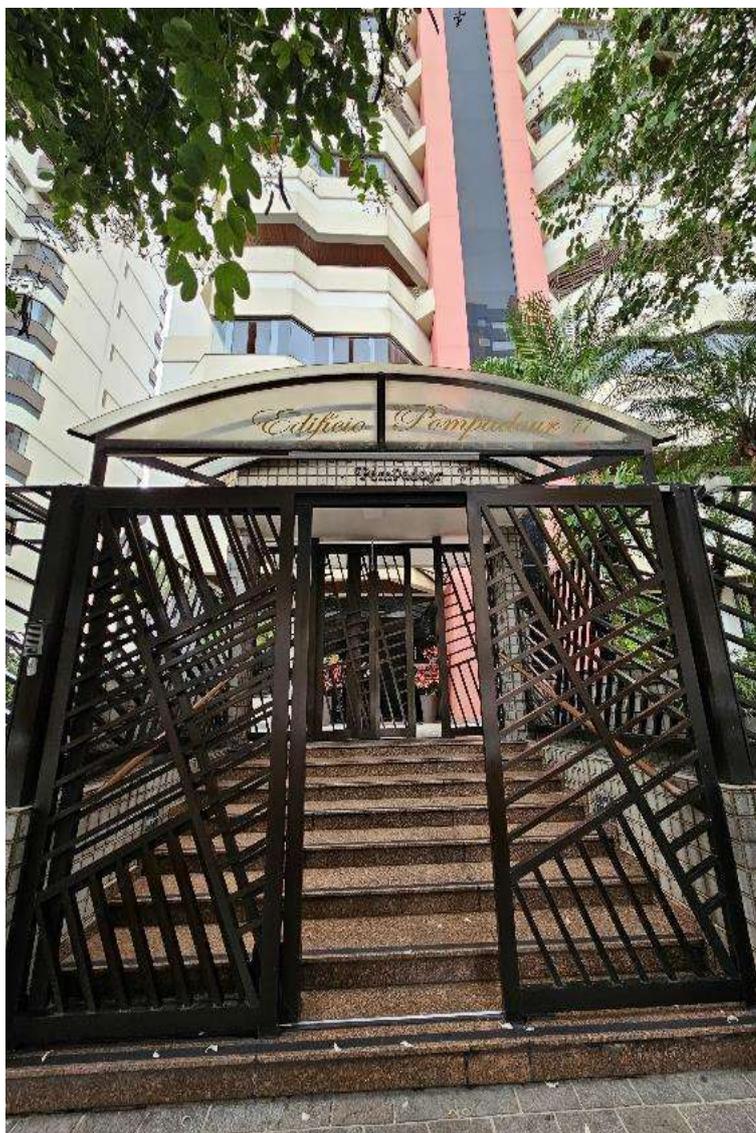


FOTO 4 – Vista da portaria.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 5 – Vista do acesso ao edifício.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 6 – Vista da área de circulação, na entrada do condomínio.



FOTO 7 – Vista da área de circulação, na entrada do condomínio, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 8 – Vista do hall de espera.



FOTO 9 – Vista do hall de espera, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 10 – Vista do acesso ao salão de festas.



FOTO 11 – Vista do salão de festas.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 12 – Vista do acesso ao elevador I.

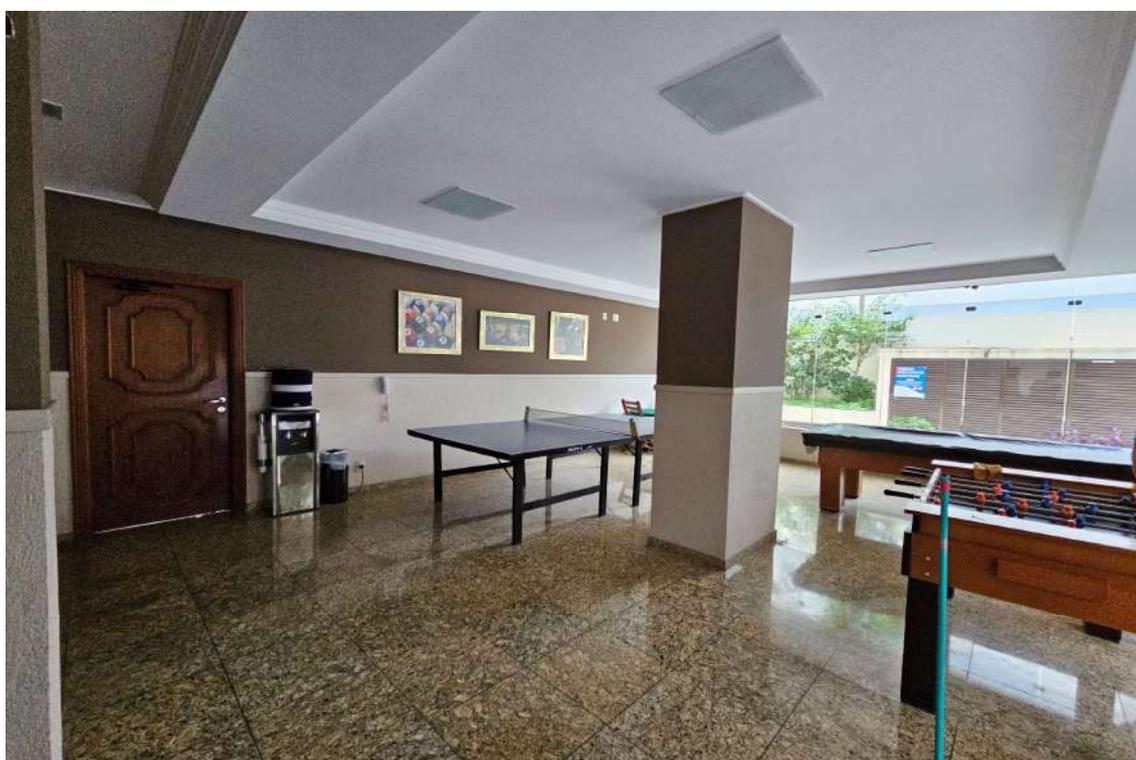


FOTO 13 – Vista do salão de jogos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 14 – Vista aos banheiros do salão de jogos.



FOTO 15 – Vista da circulação interna das áreas comuns do condomínio.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 16 – Vista do acesso ao elevador II.



FOTO 17 – Vista geral das áreas comuns, com detalhe para o jardim.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 18 – Vista geral das áreas comuns, circulação de pedestres.



FOTO 19 – Vista do painel do elevador de acesso aos pavimentos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 20 – Vista da porta de acesso ao imóvel avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 21 – Vista da sala.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 22 – Vista da sacada da sala.

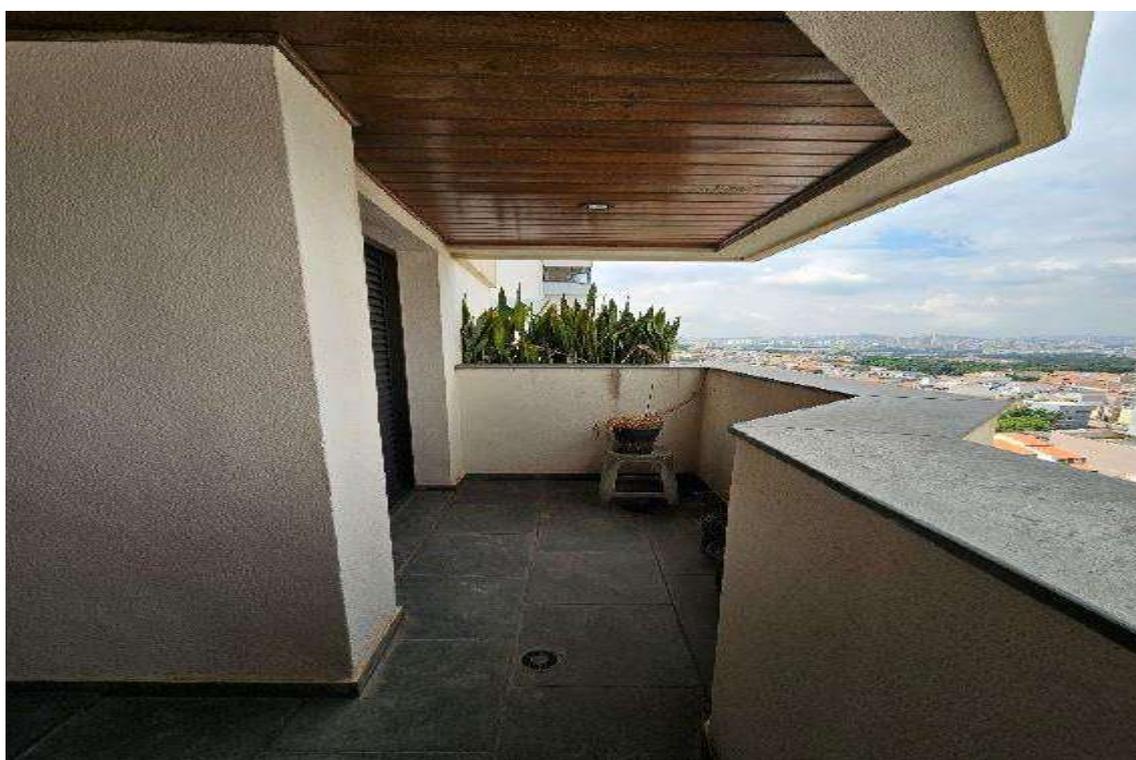


FOTO 23 – Vista da sacada da sala, integrada ao dormitório I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 24 – Vista geral da sala, tomada da sacada.



FOTO 25 – Vista geral da sala.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 26 – Vista do acesso aos demais cômodos do imóvel.



FOTO 27 – Vista do lavabo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

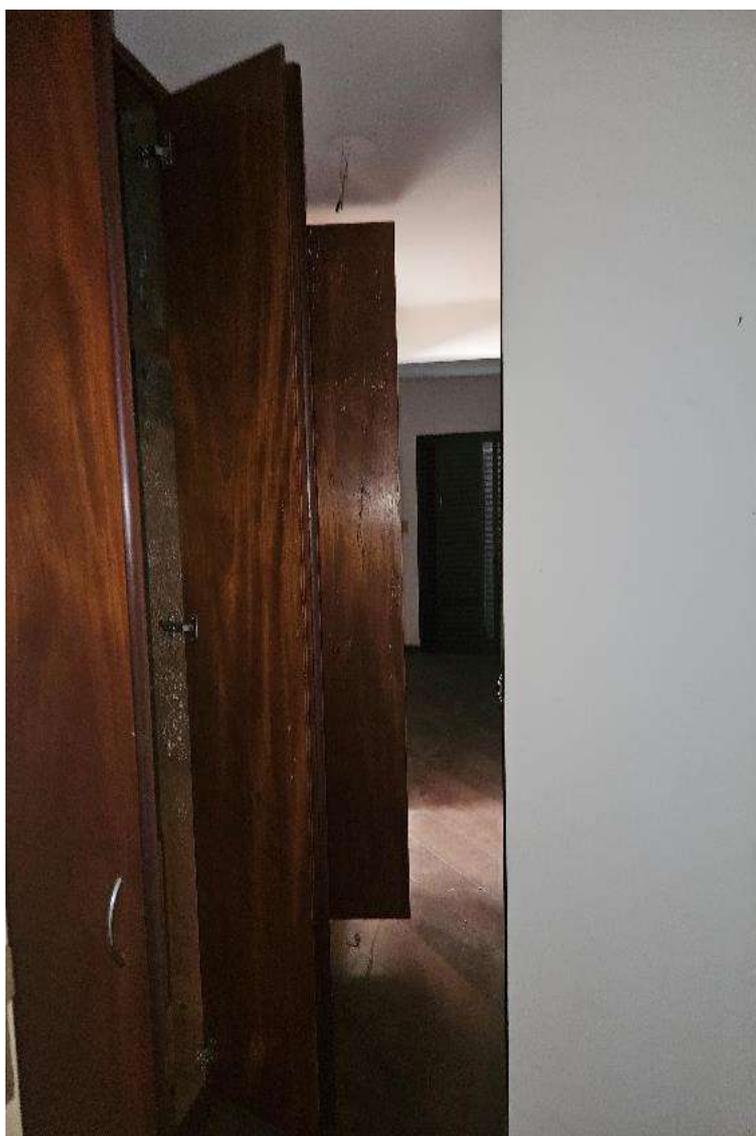


FOTO 28 – Vista do acesso ao dormitório I (suíte).

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

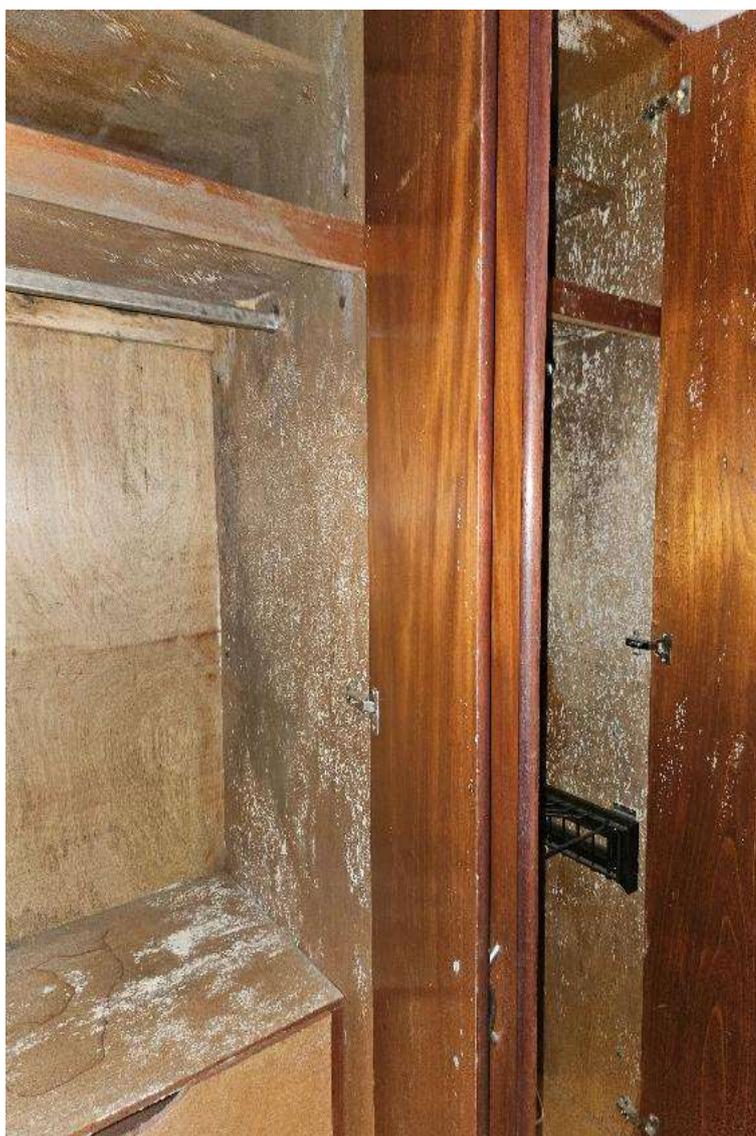


FOTO 29 – Vista do guarda-roupas embutido, no dormitório I, com detalhe para seu estado de conservação (há presença de umidade e bolor).

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 30 – Vista do banheiro I



FOTO 31 – Vista da banheira existente no banheiro I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 32 – Vista geral do dormitório I.



FOTO 33 – Vista geral do dormitório I, com detalhe para a sacada.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 34 – Vista do dormitório II.



FOTO 35 – Vista do dormitório II, com detalhe para a umidade na parede.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 36 – Vista geral do dormitório II.



FOTO 37 – Vista do dormitório II, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 38 – Vista do corredor de acesso à cozinha, lavanderia e ao dormitório III.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 39 – Vista geral da cozinha, com a lavanderia ao fundo.



FOTO 40 – Vista geral da cozinha, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 41 – Vista da cozinha, com detalhe para a lavanderia ao fundo.



FOTO 42 – Vista da lavanderia.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 43 – Vista geral da lavanderia.



FOTO 44 – Vista do acesso à dependência de empregada.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 45 – Vista do banheiro.



FOTO 46 – Vista do dormitório.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 47 – Vista do banheiro II.



FOTO 48 – Vista do dormitório III.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 49 – Vista geral do imóvel.



FOTO 50 – Vista geral do estado de conservação do imóvel.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 51 – Vista geral da garagem.



FOTO 52 – Vista da vaga de garagem I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 53 – Vista da vaga de garagem II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 54 – Vista da vaga de garagem III.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 55 – Vista geral da fachada do edifício.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO 56 – Vista geral da fachada do edifício.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

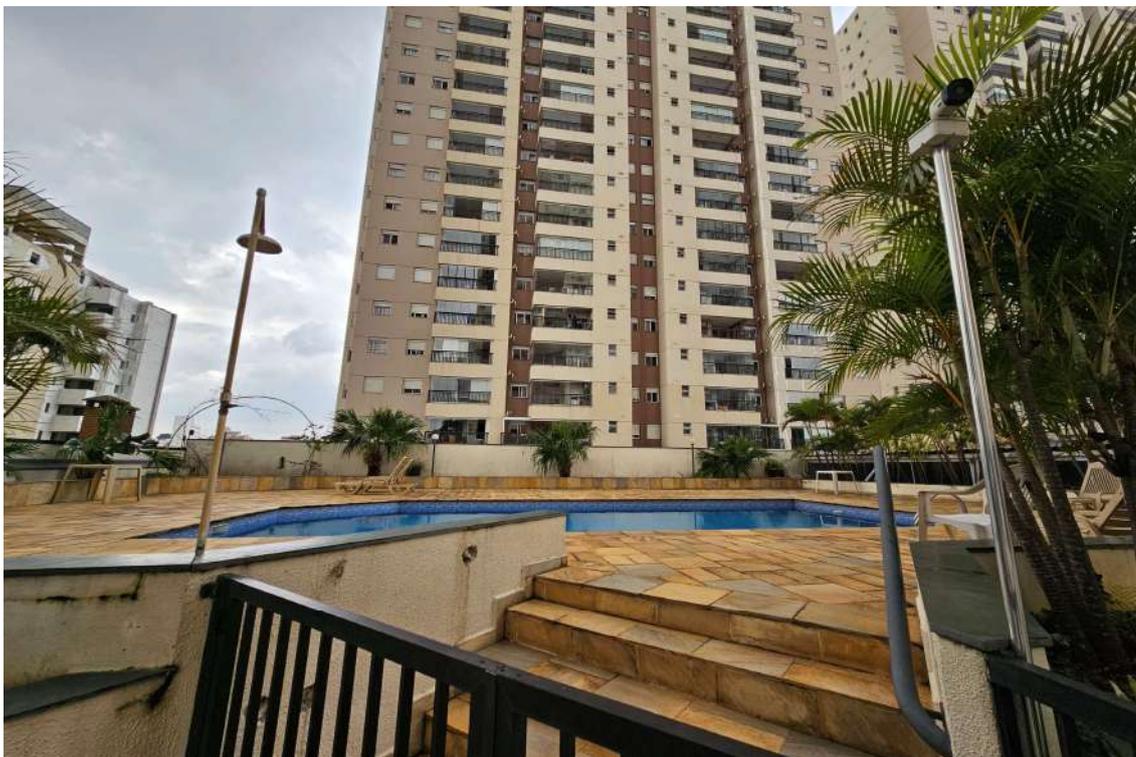


FOTO 57 – Vista da piscina.



FOTO 58 – Vista geral da área comum.