

***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 1010305 - 14 / 14**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença. ajuizado por **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES** em face de **ANTONIO SIMANAIVICIU FILHO E OUTRO**, 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 e real valor de mercado do imóvel, sito a Rua Ibitirama, 2051 - Apartamento nº 4 – Edifício Tulipas – Conjunto Residencial Parque das Flores – Vila Alpina – São Paulo - SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

## **2. FINALIDADE**

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

## **3. CONTEÚDO**

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- 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 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

### **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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 5.2. ACESSÓRIOS

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

### 5.3. BEM

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

### 5.4. BENFEITORIAS

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

### 5.5. CAMPO DE ARBITRIO

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

### 5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

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

### 5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

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

### 5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

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

### 5.10. DEPRECIAÇÃO

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

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção 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 a avaliação de bens.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 5.12. ENGENHARIA LEGAL

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

### 5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

### 5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

### 5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

### 5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

### 5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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

## ***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.

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## **6. DEFINIÇÕES GERAIS**

### **6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR**

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

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

### **6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES**

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

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



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

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

## 7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

### **7.2. MÉTODOS INDIRETOS**

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

## **8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO**

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

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

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

### 8.1. VISTORIA

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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 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 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 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.

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](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** - Pág. 14

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

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

### **8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR**

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

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

#### **8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS**

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

#### **8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)**

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 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 Ibitirama, 2051 - Apartamento nº 4 – Edifício Tulipas – Conjunto Residencial Parque das Flores – Vila Alpina – São Paulo - SP constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

### 9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde está inserido o imóvel avaliando é residencial composta por casas, sobrados e condomínios residenciais, além de comércios de pequeno porte no entorno.

Sua principal referência é estar nas proximidades da Avenida Doutor Francisco Mesquita, importante via de ligação com o ABC paulista.

### 9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei 16.402/16, o local é tido como “ZC – Zona de Centralidade”.



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Rua Ibitirama.

### 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.

### 9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão simples no intervalo médio de R8N (com elevador), conforme o Estudo de Unidades Padronizadas do IBAPE-SP do ano de 2019.

### 9.7. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando nº4, Edifício Tulipas integrante do Conjunto Residencial Parque das Flores, segundo consta na matrícula nº 83.057 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 67/69) possui área privativa de 53,21 m<sup>2</sup> e área total de 58,62 m<sup>2</sup>. Possui sala de estar / jantar, circulação, 2 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, além de 1 (uma) vaga na garagem.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### **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-2005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2019).

#### **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*

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

*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 08 (oito) 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 julho de 2017.

#### 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  $f(p.c)$ .

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](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** - Pág. 19

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 homogêneos (R\$/m<sup>2</sup>), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

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

Após a obtenção do produto do valor unitário homogêneo (R\$/m<sup>2</sup>), 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):

## ***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	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	30% - 50%	50%>
Nota: Observar subseção 9.1.			

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

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

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	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
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes

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](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** - Pág. 21

## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

		analisadas com foto	dos dados analisadas	aos fatores utilizados
<u>5</u>	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	<u>Admitida para apenas uma variável</u>	Admitida
<u>6</u>	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	<u>0,80 a 1,20</u>	0,50 a 1,50
Nota: Observar subseção 9.1.				

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

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6 com os demais no mínimo no grau II	Itens 3,5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Nota: Observar subseção 9.1.			

## ***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 de mercado do imóvel, sito a Rua Ibitirama, 2051 - Apartamento nº 4 – Edifício Tulipas – Conjunto Residencial Parque das Flores – Vila Alpina – São Paulo - SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

**R\$ 255.900,00 – ( Abril / 2023 )**

( Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil e Novecentos Reais )

# ***Fábio Martin***

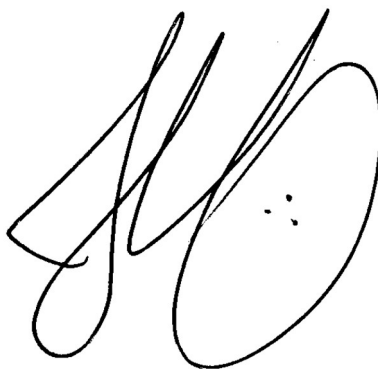
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## **13. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 24 ( vinte e quatro ) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 05 ( cinco ) anexos, conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

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

São Paulo, 14 de Abril de 2023



---

### **Eng. Me. Fábio Martin**

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

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







***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO I

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Pesquisa de Dados Comparativos							
Amostra 1							
Endereço:	RUA IBITIRAMA, 2051						
Bairro:	VILA ALPINA	Cidade:	SÃO PAULO	UF:	SP		
Informante:	Angelo Marcos (11) 94141-1212						
Área Priv./Constr.:	53,21	Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Med			
Idade Aparente:	37	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não		
Qtd. Dorm:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R\$ 299.000,00	Vagas:	1	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.057,32	Data Amost.:	04/04/2023		
Observações:							
Amostra 2							
Endereço:	RUA IBITIRAMA, 2051						
Bairro:	VILA ALPINA	Cidade:	SÃO PAULO	UF:	SP		
Informante:	B&G Imobiliária - Leila (11) 2796-7045(11) 2796-7598						
Área Priv./Constr.:	53,21	Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Med			
Idade Aparente:	37	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não		
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R\$ 287.890,00	Vagas:	1	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.869,40	Data Amost.:	04/04/2023		
Observações:							
Amostra 3							
Endereço:	RUA IBITIRAMA, 2051						
Bairro:	VILA ALPINA	Cidade:	SÃO PAULO	UF:	SP		
Informante:	Kambi (11) 91437-1727						
Área Priv./Constr.:	53,21	Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Med			
Idade Aparente:	37	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não		
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R\$ 260.000,00	Vagas:	1	Andar:	4		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.397,67	Data Amost.:	04/04/2023		
Observações:							

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Pesquisa de Dados Comparativos						
Amostra 4						
Endereço:	RUA IBITIRAMA, 2051					
Bairro:	VILA ALPINA	Cidade:	SÃO PAULO	UF:	SP	
Informante:	Kambi (11) 91437-1727					
Área Priv./Constr.:	53,21	Topografia:		Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	37	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e rep	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	R\$ 250.000,00	Vagas:	1	Andar:	3	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.228,53	Data Amost.:	04/04/2023	
Observações:						
Amostra 5						
Endereço:	RUA IBITIRAMA, 2051					
Bairro:	VILA ALPINA	Cidade:	SÃO PAULO	UF:	SP	
Informante:	Sasso Imóveis - Miguel (11) 98433-6683					
Área Priv./Constr.:	53,21	Topografia:		Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	37	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	R\$ 300.000,00	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.074,23	Data Amost.:	04/04/2023	
Observações:						
Amostra 6						
Endereço:	RUA IBITIRAMA, 2051					
Bairro:	VILA ALPINA	Cidade:	SÃO PAULO	UF:	SP	
Informante:	Angelo Marcos (11) 94141-1212					
Área Priv./Constr.:	53,21	Topografia:		Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	27	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e rep	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	R\$ 305.000,00	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.158,80	Data Amost.:	04/04/2023	
Observações:						

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FÁBIO MARTIN														Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2													
Homogeneização de Dados																											
A	VL de Mercado	Área Pris./Const.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local	F. Área	F. Obsol.							Soma Fatores	Unit-m² Hom												
1	R\$ 195.000,00	53,21	0,900	R\$ 5.067,32	1,111	1,000	0,893	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,004	R\$ 5.078,33												
2	R\$ 281.880,00	53,21	0,900	R\$ 4.869,40	1,051	1,000	0,893	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,946	R\$ 4.684,39													
3	R\$ 260.000,00	53,21	0,900	R\$ 4.397,67	1,175	1,000	0,919	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,105	R\$ 4.859,17													
4	R\$ 250.000,00	53,21	0,900	R\$ 4.228,53	1,175	1,000	0,919	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,105	R\$ 4.672,16													
5	R\$ 300.000,00	53,21	0,900	R\$ 5.074,23	1,111	1,000	0,893	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,004	R\$ 5.015,22													
6	R\$ 305.000,00	53,21	0,900	R\$ 5.158,80	1,111	1,000	0,770	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,881	R\$ 4.544,39													

Média R\$ 4.797,66 Desvio 393,341 Coef. de variação 0,081	Média R\$ 4.889,14 Desvio 239,505 Coef. de variação 0,050
---	---

Média Saneada R\$ 4.889,14 Limite Inferior R\$ 3.366,10 Limite Superior R\$ 6.251,39 Amostras Saneadas 6 Amostras Descartadas 0
---

Valor de Mercado	x	$\frac{\text{Área}}{53,21}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$4.809,14}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 255.500,00
------------------	---	-----------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	----------------

DADOS		Intervalo de Confiança	
Número de Amostras Coletadas:	6	Resultado (g/m²):	R\$ 158,08
Número de Amostras Saneadas:	5	Inferior (p/m²):	-8,29% R\$ 4.651,06
Limite Inferior (g/m²):	R\$ 3.366,40	Superior (p/m²):	3,29% R\$ 4.967,22
Média Aritmética (g/m²):	R\$ 4.809,14	Amplitude Total	8,57%
Limite Superior (g/m²):	R\$ 6.251,89		
Média Saneada (g/m²):	R\$ 4.809,14		
T. de Student:	1,76		
Desvio Padrão:	139,51		
Coefficiente de Variação:	0,050		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO MARTIN, protocolado em 17/04/2023 às 13:05, sob o número WVIP23700526164. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010305-14.2014.8.26.0009 e código KcOoJnH8.

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FÁBIO MARTIN		Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2
<b>Fundamentação</b>		
Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliado Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos
Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 9 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II	
<b>Precisão</b>		
Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística		
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 6,57%	
2	Grau de Precisão Obtido Grau III	

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO III

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Localização do empreendimento onde está inserido o imóvel em questão.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO IV

## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 1** - Vista da portaria e identificação do condomínio onde está inserido o imóvel em questão.



**FOTO 2** – Vista do acesso ao condomínio.

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](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** - Pág. 34

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 3** – Vista do logradouro, condomínio à esquerda.



**FOTO 4** – Vista do logradouro, condomínio à direita.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 5** – Vista da administração e zeladoria.



**FOTO 6** – Vista da portaria.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 7** – Vista do acesso ao Edifício Tulipas.



**FOTO 8** – Vista do acesso ao Edifício Tulipas.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 9** – Vista do hall do pavimento térreo.



**FOTO 10** – Vista da porta de acesso ao imóvel avaliando.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 11** – Vista da cozinha e área de serviço.



**FOTO 12** – Vista da sala de estar.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 13** – Vista do banheiro.



**FOTO 14** – Vista do dormitório.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 15** – Vista do dormitório.



**FOTO 16** – Vista parcial das garagens.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 17** – Vista parcial das garagens.



**FOTO 18** – Vista parcial externa do imóvel do Requerido.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO V

**Fábio Martin**

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 051.017.0542-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R IBITIRAMA, 2051 - APTO 04 ED TULIPAS BLOCO C CEP 03153-900 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R IBITIRAMA, 2051 - APTO 04 ED TULIPAS BLOCO C CEP 03153-900			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 073.441.008-51                      MARCIO PERASSOLLO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	24.200	Testada (m):	220,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0030
Área total (m²):	24.200		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	59	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	4.381	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1985		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.437,00		
- da construção:	2.005,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	95.062,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	34.306,00		
Base de cálculo do IPTU:	129.368,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/10/2022, em</p> <p><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			