

828
9**Fábio Martin**

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 0356658 – 86 / 96**
Controle nº 1617

009 2 FVIP.21.00000675-9 101121 1522 74

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **FORTALEZA EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLAS LTDA.** em face de **MARIA CECÍLIA DA CONCEIÇÃO LOPES E OUTROS**, 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

Foro Regional IX Vila Prudent
2º Ofício Cível
RECEBIDO EM.
16 NOV 2021
NANCI TERUMI KATO
Escrivã Judicial

[Handwritten signature]

819
f

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

Ao 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 sito na Rua Tucuna nº 812 apartamento 122 no Edifício Antunes, bairro Perdizes em 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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



- 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 nos graus II (dois) e III (três), respectivamente.

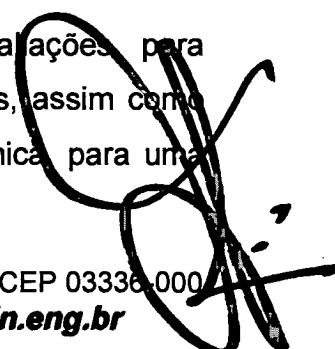
- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

5.1. AVALIAÇÃO

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





5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

5.5. CAMPO DE ARBÍTRIO

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

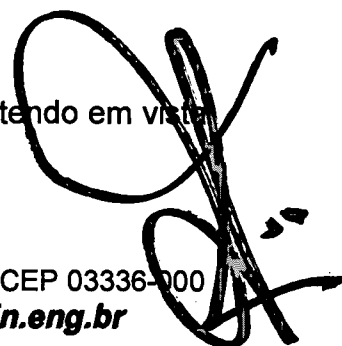
Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

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





Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

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

5.10. DEPRECIAÇÃO

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

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

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado à avaliação de bens.

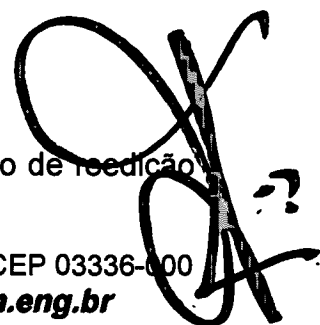
5.12. ENGENHARIA LEGAL

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

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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 nº 5060203570

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

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

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

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 nº 5060203570

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

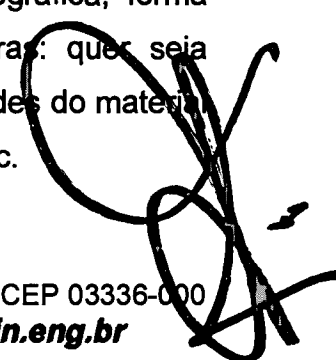
Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

“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, 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.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **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 métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregado, 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.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

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

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 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 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 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.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



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
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas





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

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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

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





Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 nº 5060203570



9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Tucuna nº 812, no 2º C.R.I de São Paulo do Bairro Perdizes, Município de São Paulo, mais precisamente apartamento 122, 12º andar no Edifício Antunes constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, contudo há nas proximidades atividades comerciais, tais como, lojas, serviços diversos e a presença de linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido na geometria formada pelas Ruas Cotoxó, Caraíbas, Coronel Melo de Oliveira, Taváres Bastos.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como clássica zona mista "ZM".

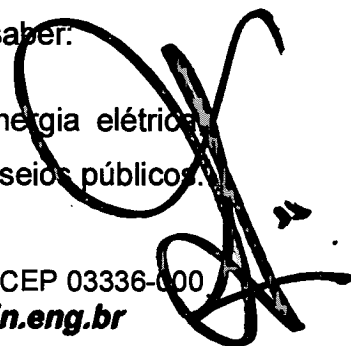
9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Professor Alfonso Bovero.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

Rede de água potável, águas pluviais, esgotos, gás, energia elétrica, iluminação pública, telefone, sarjetas, guias, pavimentação e passeios públicos.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão superior (1.3.4.) no intervalo mínimo de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2017.

9.7. BENFEITORIAS

O Edifício Antunes é um empreendimento residencial que possui 14 andares com 2 apartamentos cada, totalizando vinte e oito apartamentos.

O apartamento avaliando, com área de 89,46 m², possui sala de estar e jantar, dois dormitórios sendo uma suíte, dois banheiros, cozinha, área de serviço, dependência para empregada e duas vagas de garagem.

O Edifício Antunes possui piscina, salão de festas e churrasqueira.

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (NBR 14.653/2.011 - 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-2.017).

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 nº 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 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 setembro de 2.021.



846
9

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 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 para Avaliação de Imóveis Urbanos” (ano de 2.011) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), onde:

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

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 (ano de 2.017) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Capítulo –

yup
T

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

Valor unitário homogeneizado (R\$/m²) =
Valor unitário (R\$) x f (total)

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	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:

848
f

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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, efetivamente utilizada	12	5	3	2
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

840
f

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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	12
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 nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Desta forma, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua Tucuna nº 812 apartamento 122 e as duas vagas de garagem no Edifício Antunes, bairro Perdizes em São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 734.000,00 – (Outubro / 2021)

(Setecentos e Trinta e Quatro Mil Reais)



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 23 (vinte e três) 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 | - | Croqui da Localização Geográfica |
| Anexo | IV | - | Documentação Fotográfica |

São Paulo, 16 de Outubro de 2021.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

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



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570


ANEXO I

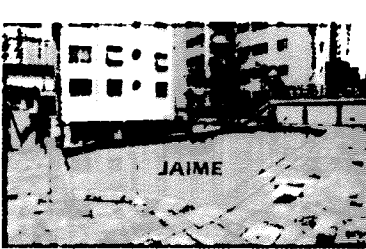
882
4

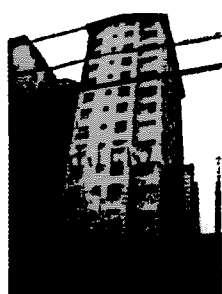
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					set/ 21
IMÓVEL AVALIANDO	RUA TUCUNA Nº 812 APARTAMENTO 122 EDIFÍCIO ANTUNES	Área (m²) 89,4600	VALORDE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALORDE MERCADO (R\$)
LOGRADOUROS	PERDIZES - SÃO PAULO - SP				


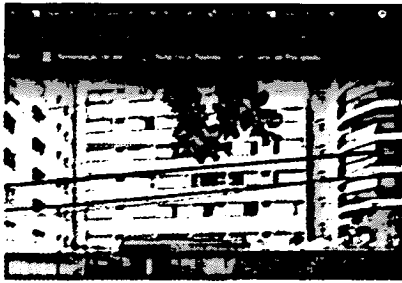

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						
FICHA Nº 1	RUA TUCUNA, 812		90,00	700.000,00	0,90	630.000,00
				FOTO		
	Descrição interna	Dois dormitórios (uma suíte), dois banheiros, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e dependências para empregada				
	Garagem	02 (duas)				
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAFE c/ elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	74%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	Viva Real - COD 90000 tel: (11) 3868-0255		Data 23/09/2021			
						

FICHA Nº 2	RUA TUCUNA, 812		90,00	800.000,00	0,90	720.000,00
				FOTO		
	Descrição interna	Dois dormitórios (uma suíte), dois banheiros, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e dependências para empregada				
	Garagem	02 (duas)				
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAFE c/ elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	74%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	Viva Real - COD PE3673 tel: (11) 3823-3545		Data 23/09/2021			
						

FICHA Nº 3	RUA TUCUNA, 812		89,00	800.000,00	0,90	720.000,00
				FOTO		
	Descrição interna	Dois dormitórios (uma suíte), dois banheiros, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e dependências para empregada				
	Garagem	02 (duas)				
	Padrão construtivo	Superior no intervalo mínimo de R8N (1.3.4) - IBAFE c/ elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	74%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	Viva Real - COD 103974 tel: (11) 3868-0255		Data 23/09/2021			
						

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA Nº 4	RUA TUCUNA, 615				93,00	869.000,00	0,90	782.100,00
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), dois banheiros, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e dependências para empregada						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R&N (1.3.4) - IBAPE d'elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	78%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	Viva Real - COD OH31394-V tel: (11) 3937-3900			Data 23/09/2021				
FICHA Nº 5	RUA TUCUNA, 615				90,00	760.000,00	0,90	684.000,00
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (duas suítes), um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e dependências para empregada						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R&N (1.3.4) - IBAPE d'elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	78%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	Viva Real - COD AP0116 tel: (11) 2589-6483			Data 23/09/2021				
FICHA Nº 6	RUA TUCUNA, 615				93,00	915.000,00	0,90	823.500,00
	FOTO							
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), dois banheiros, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e dependências para empregada						
	Garagem	02 (duas)						
	Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de R&N (1.3.4) - IBAPE d'elevador						
	Idade em (%) da vida referencial:	78%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples				
Contato	Viva Real - COD SU3943 tel: (11) 3864-8711			Data 23/09/2021				

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ANEXO II

Fábio Martin

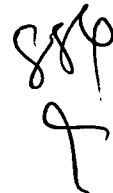
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ELEMENTOS COMPARATIVOS												
ITEM	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIÇÃO	F (OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUTIVO) - RBN (IBAPE)	F (PADRÃO CONSTRUTIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	RUA TUCUNA, 812											
	90,00	830.000,00	7.000,00	74%	e	0,2917	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	7.000,00	7.000,00
2	RUA TUCUNA, 812											
	90,00	720.000,00	8.000,00	74%	e	0,2917	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	8.000,00	8.000,00
3	RUA TUCUNA, 812											
	89,00	720.000,00	8.089,89	74%	e	0,2917	1,0000	2,1720	1,0000	1,0000	8.089,89	8.089,89
4	RUA TUCUNA, 615											
	93,00	782.100,00	8.409,68	78%	e	0,2505	1,1645	2,4060	0,9027	1,0512	8.840,41	8.840,41
5	RUA TUCUNA, 615											
	90,00	684.000,00	7.600,00	78%	e	0,2505	1,1645	2,4060	0,9027	1,0512	7.989,26	7.989,26
6	RUA TUCUNA, 615											
	93,00	823.500,00	8.854,84	78%	e	0,2505	1,1645	2,4060	0,9027	1,0512	9.308,37	9.308,37
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA												
IMÓVEL AVALIANDO												
	89,46			74%	e	0,2917		2,1720				
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos												
VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)												
PADRÃO SUPERIOR (1.3.4) NO INTERVALO MÍNIMO DE (RBN), COM ELEVADOR - 2.172												
VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)												
VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)						8.204,65	8.204,65					
DESVIO PADRÃO + OU - 20%						563,47	563,47					
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA												8.204,65
VARIÇÃO (DESVIO PADRÃO/ MÉDIA) (%)												0,00

LIMITE INFERIOR COM -20% R\$ 6.563,72

LIMITE SUPERIOR COM +20% R\$ 9.845,68

VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
R\$ 733.988,30

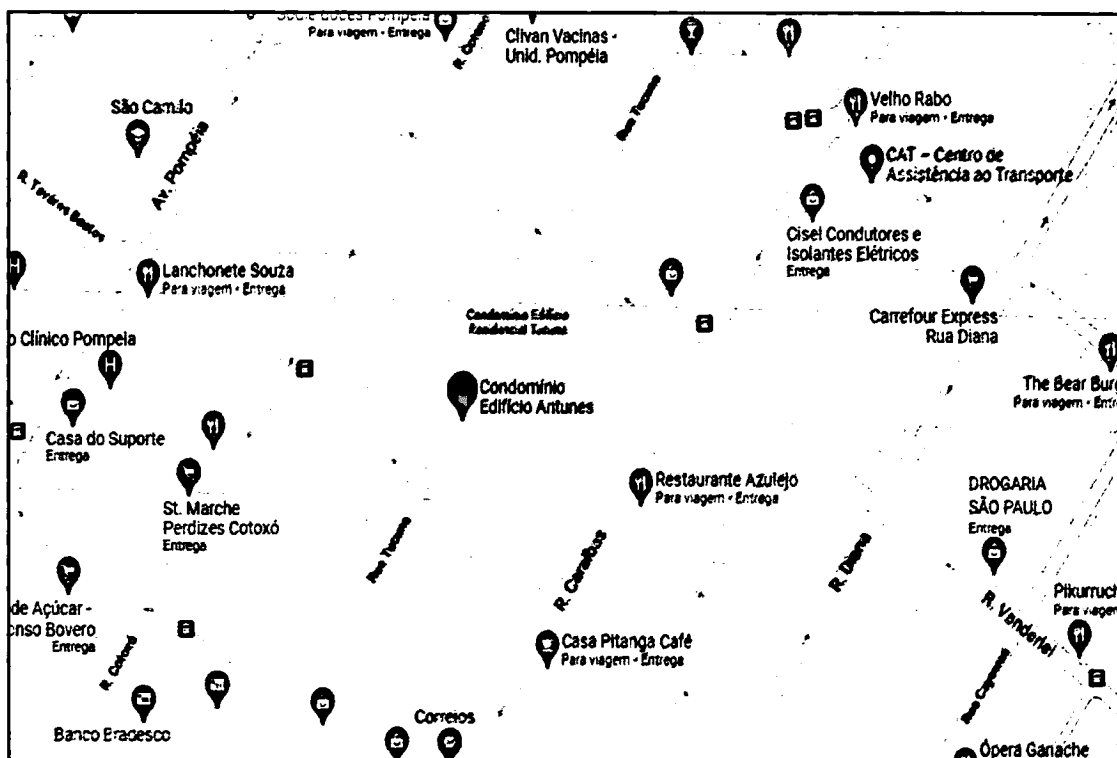


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

858
f

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização Geografica do Edifício Antunes
Na Rua Tucuna nº 812

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ANEXO IV

859
J

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 Vista da fachada e portaria do Edifício Antunes.



FOTO nº 02 Vista da Rua Tucuna à direita do Edifício Antunes.



[Handwritten signature in blue ink]

860
7

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da Rua Tucuna à esquerda do Edifício Antunes.



FOTO nº 04 Detalhe do acesso ao apartamento avaliando.



[Handwritten signature in blue ink]

801
f

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista da sala no apartamento avaliando.



FOTO nº 06 Vista da cozinha no apartamento avaliando.



[Handwritten signature in blue ink]

802
f

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista da cozinha no apartamento avaliando.



FOTO nº 08 Vista da área de serviço no apartamento avaliando.



[Handwritten signature in blue ink]

Handwritten signature

Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista da dependência de empregada no apartamento avaliando.

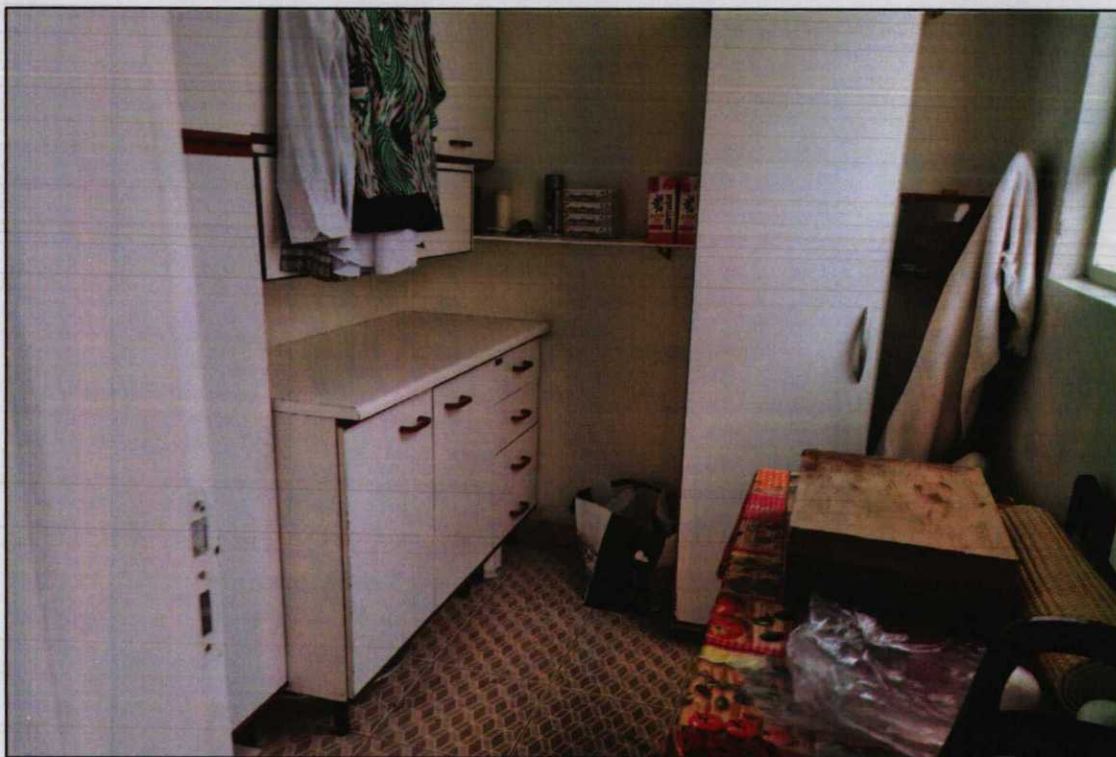
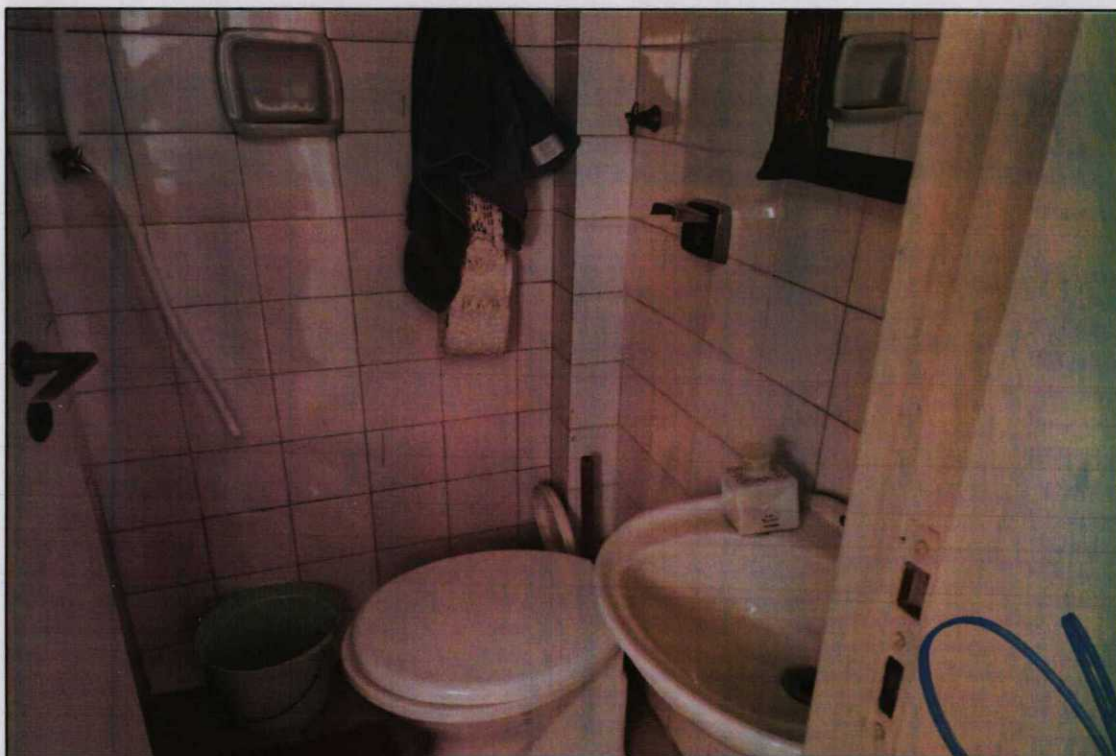


FOTO nº 10 Vista do 1º banheiro no apartamento avaliando.



Handwritten signature in blue ink

864
f

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do 1º dormitório no apartamento avaliando.



FOTO nº 12 Vista do 2º banheiro no apartamento avaliando.



Handwritten signature in blue ink.

865
F

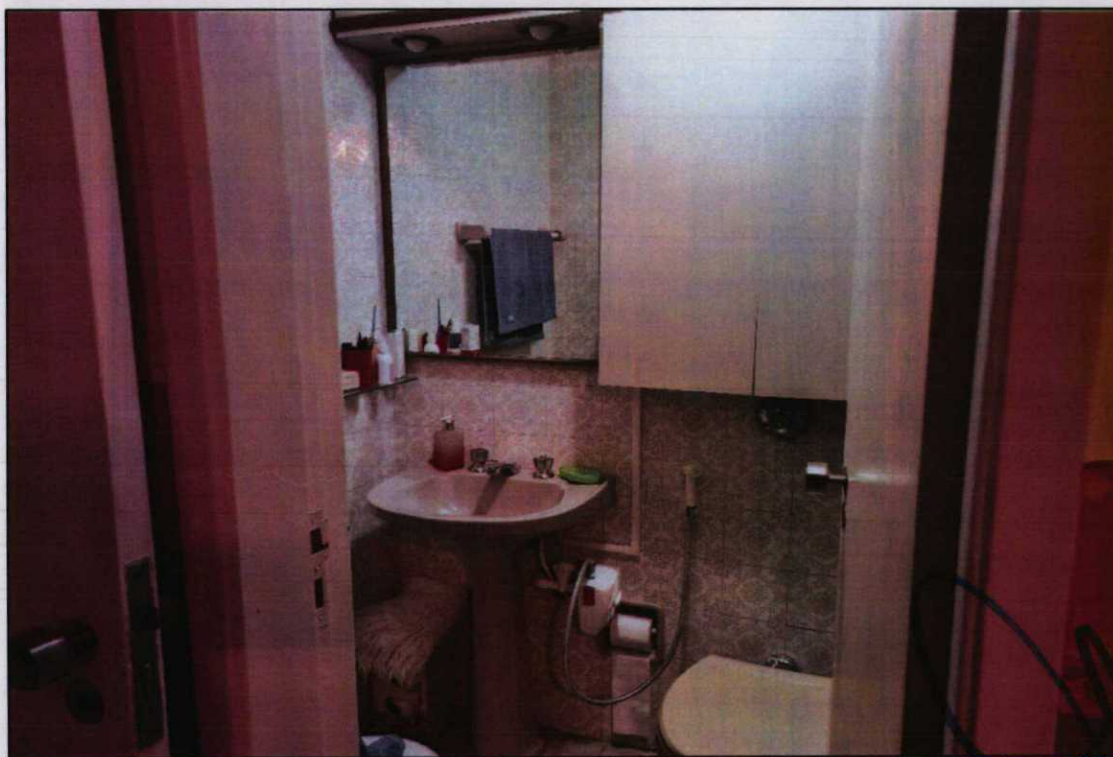
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista do 2º dormitório no apartamento avaliando.



FOTO nº 14 Vista do banheiro da suíte no apartamento avaliando.



[Handwritten signature in blue ink]