

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª  
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 1015587 – 76 / 16**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA** em face de **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

# ***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 Osvaldo Orico nº 10 apartamento 73, 7º andar do bloco 2, integrante do Residencial Valença, no Bairro Jardim Santo André, Santo André, 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

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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 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 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- 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.

### **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 determi-

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

nar 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 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 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.

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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO**

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

### **5.14. HOMOGENEIZAÇÃO**

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

### **5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

### **5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

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

### **5.17. MODELO DE REGRESSÃO**

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

### **5.18. PESQUISA**

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

### **5.19. TRATAMENTO DE DADOS**

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 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”.*

### 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,
- 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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.

- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

### **6.3. GRUPOS DEFINIDORES**

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

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de 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.

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 7.1. MÉTODOS DIRETOS

### 7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

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

## 7.2. MÉTODOS INDIRETOS

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### **8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO**

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

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

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

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

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

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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

### **8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS**

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

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

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

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

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

### **8.2.4. DADOS DE MERCADO**

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

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

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

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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 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 nº 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 Osvaldo Orico nº 10, no 1º C.R.I de Santo André do Jardim Santo André, Município de Santo André, mais precisamente apartamento 73 do 7º andar do bloco 2, integrante do Residencial Valença 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 no quarteirão da Avenida Cap. Mário Toledo de Camargo e Estrada do Pedroso.

### **9.3. ZONEAMENTO**

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 9.924/16, o local é tido como zona de qualificação urbana.

### **9.4. ACESSIBILIDADE**

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Cap. Mário Toledo de Camargo.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

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

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

### **9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão médio (1.3.3.) no intervalo médio de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do ( IBAPE-SP ) no ano de 2007.

### **9.7. BENFEITORIAS**

O Residencial Valença é um empreendimento residencial que possui quatro blocos com doze andares cada.

O apartamento avaliando, com área de 66,49 m<sup>2</sup>, possui sala de estar e jantar, dois dormitórios (sendo que um destes pode ser revertido em mais um dormitório), um banheiro, cozinha e área de serviço. Cabe a esta unidade uma vaga descoberta de garagem localizada no térreo.

O Residencial Valença possui nas áreas comuns, playground, quadra poliesportiva, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos e brinquedoteca.

## **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-2.007).

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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 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:

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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 novembro de 2.020

### 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:

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

## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Capítulo – V”

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m<sup>2</sup>), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

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

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (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-05, (página nº 26) da ABNT-NBR-14.653-2/2.011 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

*“Tabela-05 – Graus de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”.*  
(sic)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	<u>≤ 30%</u>	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Observar subseção 9.2.3			

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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-03 – Graus de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”. (sic)*

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	<u>Completa quanto a todos os fatores utilizados</u>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo</u>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Nota: Observar subseção 9.2.2				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 11 (onze) pontos que conforme a tabela abaixo:

## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

*“Tabela-04 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”. (sic)*

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	<u>6</u>	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no grau I
Nota: Observar subseção 9.2.2			

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de fundamentação II (dois).

## ***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 Osvaldo Orico nº 10 apartamento 73, 7º andar do bloco 2, integrante do Residencial Valença, no Bairro Jardim Santo André, Santo André, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

**R\$ 220.700,00 – ( Novembro / 2020 )**

( Duzentos e Vinte Mil e Setecentos Reais )

## ***Fábio Martin***

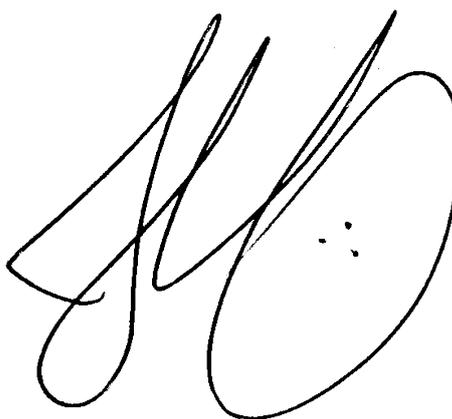
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **12. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, 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 impressas e rubricadas, 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, 15 de Dezembro de 2020.



---

**Eng. Me. Fábio Martin**

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduação 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

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					nov/20	
IMÓVEL AVALIANDO	RUA OSVALDO ORICO Nº 10 APARTAMENTO 73 BLOCO 2 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA		Área (m <sup>2</sup> ) <b>66,4900</b>	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
	LOGRADOUROS	JARDIM SANTO ANDRÉ - SANTO ANDRÉ - SP				

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						
FICHA Nº 1	RUA OSVALDO ORICO, 10		66,00	229.000,00	0,90	206.100,00
	FOTO					
	Descrição interna	Dois dormitórios, um closet/escritório, um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação			
Contato	VivaReal cód 44893 tel (11) 4348-1900		Data	12/11/2020		
FICHA Nº 2	RUA OSVALDO ORICO, 10		66,00	210.000,00	0,90	189.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Três dormitórios, um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação			
Contato	VivaReal cód 40144 tel (11) 4996-8700		Data	12/11/2020		
FICHA Nº 3	RUA OSVALDO ORICO, 10		66,00	250.000,00	0,90	225.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Três dormitórios, um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação			
Contato	VivaReal cód AP7040 tel (11) 4438-6030		Data	12/11/2020		

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA Nº 4	<b>RUA OSVALDO ORICO, 10</b>				67,00	265.000,00	0,90	238.500,00	
	FOTO								
	Descrição interna	Três dormitórios, um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço							
	Garagem	01 (uma)							
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador							
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples					
	Contato	VivaReal - cód 24683 tel (11) 4348-1900			Data				
			12/11/2020						
FICHA Nº 5	<b>RUA OSVALDO ORICO, 10</b>				66,00	240.000,00	0,90	216.000,00	
	FOTO								
	Descrição interna	Três dormitórios, um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço							
	Garagem	01 (uma)							
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador							
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples					
	Contato	ZaplMóveis - cód 2499861019 tel (11) 4996-8700			Data				
			12/11/2020						
FICHA Nº 6	<b>RUA OSVALDO ORICO, 10</b>				66,49	272.000,00	0,90	244.800,00	
	FOTO								
	Descrição interna	Três dormitórios, um banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço							
	Garagem	01 (uma)							
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador							
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples					
	Contato	VivaReal - cód 1240330 tel (11) 3439-4931			Data				
			12/11/2020						

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DE HOMOGENIZAÇÃO												
ITEM	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRE- CIAÇÃO	F (OBSO- LESCÊN- CIA)	(PADRÃO CONSTR- U-TIVO) - R8N (IBAPE)	F (PA- DRÃO CONS- TRUTI- VO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEI- ZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	RUA OSVALDO ORICO, 10											
	66,00	206.100,00	3.122,73	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	3.122,73	3.122,73
2	RUA OSVALDO ORICO, 10											
	66,00	189.000,00	2.863,64	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	2.863,64	2.863,64
3	RUA OSVALDO ORICO, 10											
	66,00	225.000,00	3.409,09	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	3.409,09	3.409,09
4	RUA OSVALDO ORICO, 10											
	67,00	238.500,00	3.559,70	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	3.559,70	3.559,70
5	RUA OSVALDO ORICO, 10											
	66,00	216.000,00	3.272,73	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	3.272,73	3.272,73
6	RUA OSVALDO ORICO, 10											
	66,49	244.800,00	3.681,76	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	3.681,76	3.681,76
<b>PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA</b>												
<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>												
66,49			34%	e	0,6324			1,9260				
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos												
VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)												
<b>PADRÃO MÉDIO (1.3.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N), COM ELEVADOR - 1,926</b>												
VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)												
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)</b>						3.318,27	3.318,27					
<b>DESVIO PADRÃO + OU - 20%</b>						211,11	211,11					
<b>VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA</b>							3.318,27					
<b>VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)</b>							0,00					

**LIMITE INFERIOR COM -20%**

**R\$ 2.654,62**

**LIMITE SUPERIOR COM + 20%**

**R\$ 3.981,93**

**VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**R\$ 220.631,99**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO III



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO IV

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 Vista da fachada e portaria do Residencial Valença.



FOTO nº 02 Vista da Rua Osvaldo Orico à direita do Residencial Valença.



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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

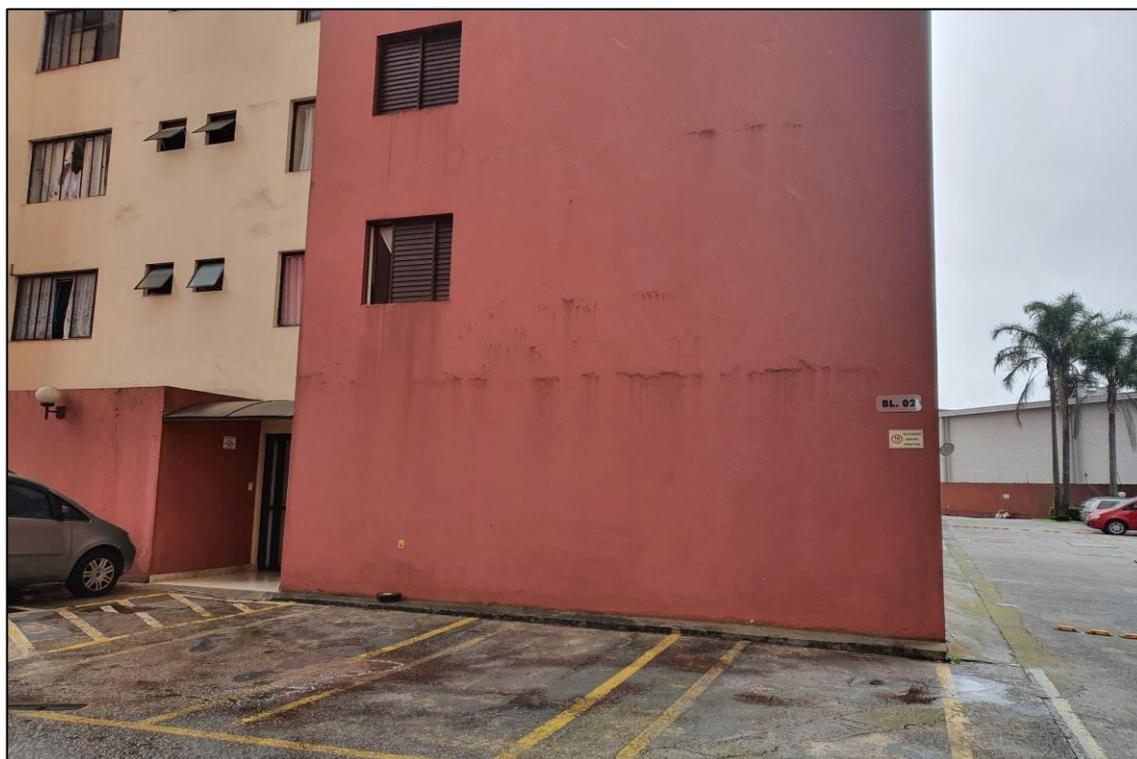
# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da Rua Osvaldo Orico à esquerda do Residencial Valença.



FOTO nº 04 Vista do acesso ao bloco 2 do Residencial Valença.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista do acesso ao apartamento avaliando.

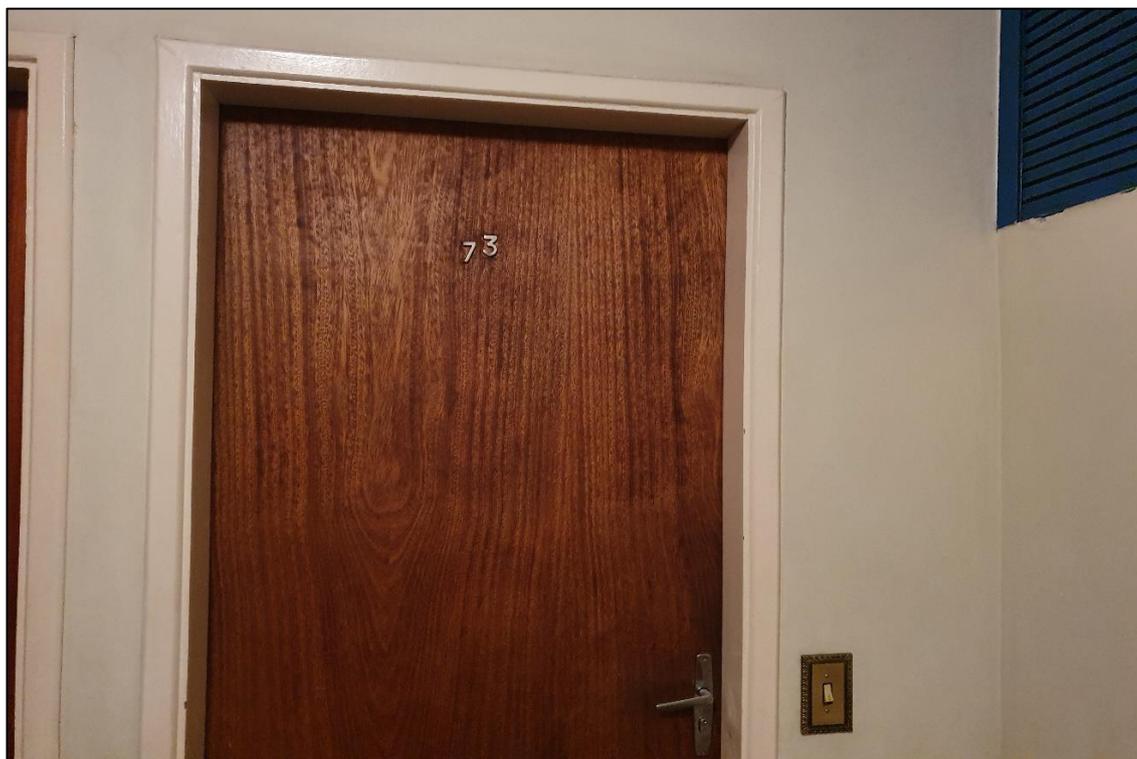
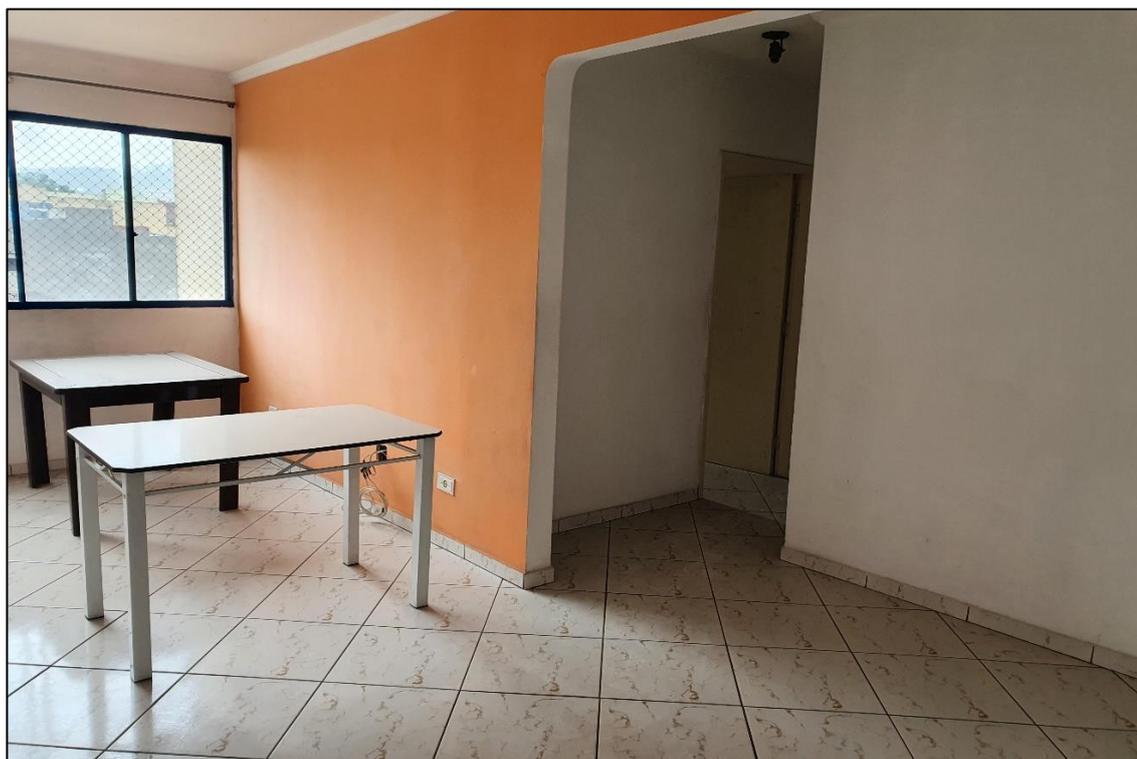


FOTO nº 06 Vista da sala de estar e jantar no apartamento avaliando.



## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista da cozinha e área de serviço no apartamento avaliando.



FOTO nº 08 Vista do banheiro no apartamento avaliando.



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista do 1º dormitório no apartamento avaliando.



FOTO nº 10 Vista do 2º dormitório no apartamento avaliando (com possibilidade de ser revertido em mais um dormitório).



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](mailto:fabio@martin.eng.br)**

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª  
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

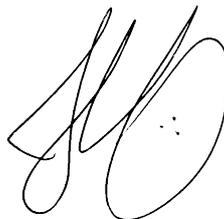
**Processo nº 1015587 – 76 / 16**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA** em face de **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar a liberação dos honorários periciais, conforme MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 15 de Dezembro de 2020.



---

**Eng. Me. Fábio Martin**

**Fábio Martin**

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

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

**Número do processo (padrão CNJ): 1015587-76-2016.8.26.0554****Nome do beneficiário do levantamento: FÁBIO MARTIN****Engenheiro Civil – Perito Judicial****CREA: 5060203570****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento: ( ) Parcial****(X) Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do  
depósito: 340 e 343****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.500,00****CPF ou CNPJ: 077.476.538-08****Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;****(X) II - Crédito em conta Banco do Brasil;****( ) III – Crédito em con outros bancos;****( ) IV – Recolher GRU;****( ) V – Novo Depósito Judicial****Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:****BANCO DO BRASIL****AGÊNCIA: 4859-3****CONTA CORRENTE: 700.265-3****Observações:**