

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 0005422 – 65 / 19

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **EIKO ISHIDA** em face de **OLGA PASTOR ARRUDA 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 muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda para o imóvel, sito à Rua Janusia nº 62 no Bairro da Vila Bela na Cidade de São Paulo, conforme a decisão constante da folha nº 14 dos autos.

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:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2019).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

5.1. AVALIAÇÃO

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

5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

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

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir o bem, sem depreciá-lo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 inadequada.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a 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).

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 nº 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 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 que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

Á 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.

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

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível 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.

8.2.3. 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, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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

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

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

8.4. 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.

8.5. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

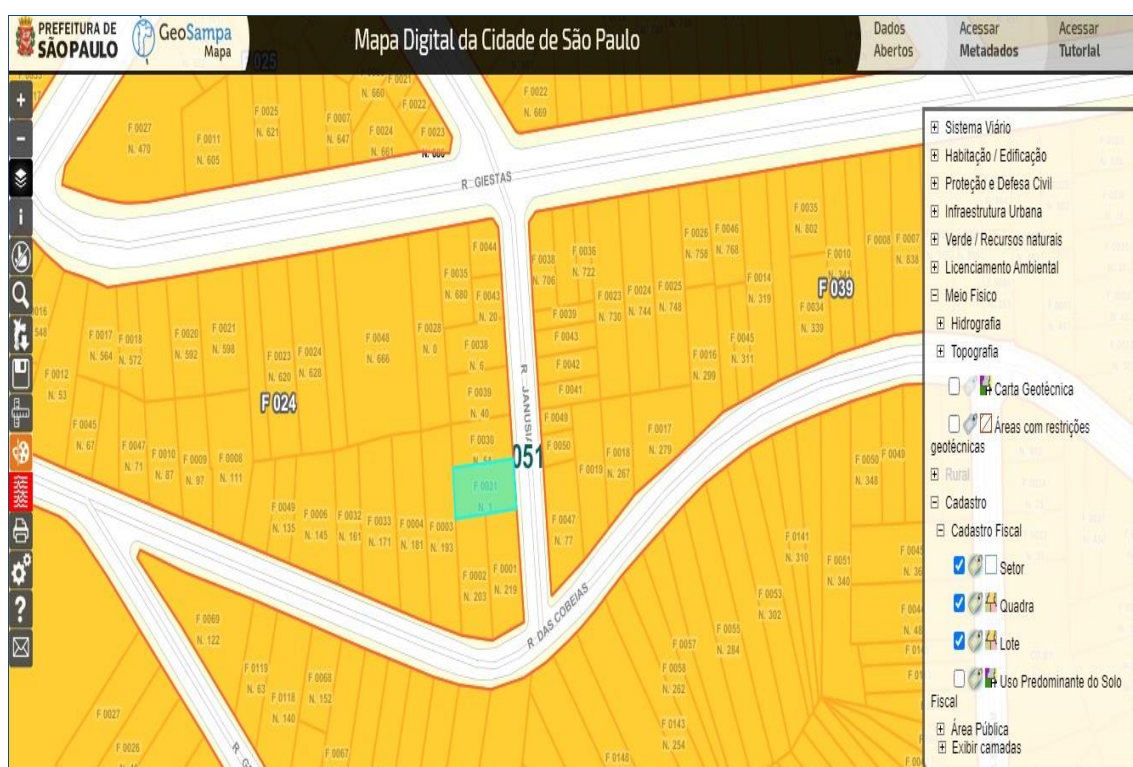
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

9.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 100.764

O imóvel está situado à Rua Janusia nº 62 no Bairro da Vila Bela na Cidade de São Paulo, SP e sobre o setor 051 da quadra 024 e lote 0031, conforme indica o retângulo verde claro.



9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há pet shop, bar, pequenos restaurantes, farmácias, pequenas lojas, padaria, posto de combustível, lanchonete, escritórios de prestadores de serviços, restaurantes e linhas de ônibus integradas ao Metrô.

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

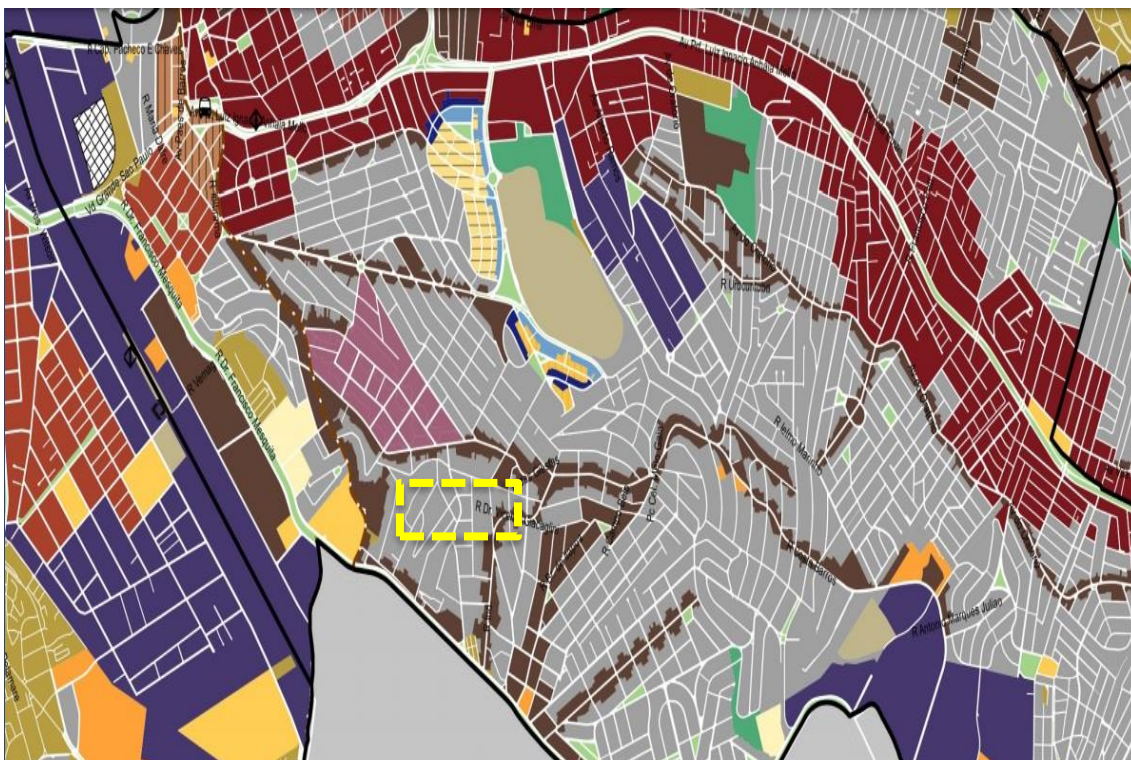
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Giestas e das Cobeias, sendo encerradas pela Rua das Heras.

9.3. ZONEAMENTO

O local do imóvel avaliando é tido como ZEU - zona de qualificação urbana, conforme delimitam as linhas amarelas tracejadas, segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Mapa Auxiliar a Lei nº 16.402/2.016.

O índice fiscal do logradouro público, segundo a (PGV/PMSP) do ano 2.014, ter-se-á = R\$ 755,00/m²/2014 x 28,07% (porcentual de atualização) para o ano de 2.021 = **R\$ 966,93/m²/2.021**.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Rua das Giestas.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- rede de água potável;
- rede de esgoto e rede de águas pluviais;
- rede de energia elétrica;
- rede de iluminação pública, rede de gás encanado;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;
- coleta seletiva de lixo;
- telefone público e rede de TV a cabo e wi-fi.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casas e padrão construtivo simples no intervalo máximo de (PC - 2.4 = 1,7430), conforme os

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

9.7. LOTE E BENFEITORIAS

O lote da Matrícula nº 100.764 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP possui 10,00 m de frente, bem como 20,00 m de profundidade equivalente, totalizando uma área de 200,00 m².

Trata-se de imóvel residencial, cuja garagem está nivelada com o logradouro público.

Segundo a Matrícula nº 100.764, ter-se-á:

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais, segundo a Prefeitura de São Paulo, SP, o imóvel objeto da avaliação possui 92,00 m² (Noventa e Dois Metros Quadrados) de área construída total.

O imóvel avaliando possui estado de conservação de “d – entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) do Ano de 2.019.

A idade aparente do imóvel avaliando é de 35 (trinta e cinco) anos, conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) do Ano de 2.019.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

fls. 19

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: **100.764** ficha: **01**

São Paulo, 02 de fevereiro de 19 89

IMÓVEL: Uma casa e seu respectivo terreno situados na Rua Janússia, nº 1, em Vila Bela, no 26.º Subdistrito Vila Prudente, medindo o terreno que corresponde parte dos lotes 20 e 21 da quadra 17, 10,00m de frente para a referida Rua Janússia, por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área total de 200,00m², confrontando de um lado e pelos fundos com o Espólio de Antonio Manoel Gonçalves Junior, de outro lado com Francisco Medeiros.

PROPRIETÁRIO: MAURO ALVES DE ARRUDA, brasileiro, casado.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 132.202 de 08.01.1965, do 11.º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

CONTRIBUINTE: 051.024.0031-2.

O OFICIAL *Cláudio P. Chami*

* * *

Av.1/M. 100.764 em 02 de fevereiro de 1989.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 16:14, sob o número WV191700849279 e código 9CAA0F5.

A Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo para o Imóvel do Ano de 2.021.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 051.024.0031-2

Local do Imóvel:
R JANUSIA, 1
VILA PRUDENTE CEP 03147-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JANUSIA, 1
VILA PRUDENTE CEP 03147-040

Contribuinte(s):
CPF 199.320.818-68 EIKO ISHIDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	200	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	200		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	92	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	92	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	964,00
- da construção:	1.074,00

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7.1. VISTORIA TÉCNICA EXTERNA - MATRÍCULA Nº 100.764

FOTO nº 01 Vista do lado direito da Rua Janusia.



FOTO nº 02 Vista do lado esquerdo da Rua Janusia.



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

FOTO nº 03 Vista da placa que identifica o logradouro público, onde se situa o imóvel avaliando.



FOTO nº 04 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando, sito à Rua Janusia, nº 62, conforme indica a seta amarela.



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

FOTO nº 05 Outra vista da fachada frontal do imóvel avaliando, sito à Rua Janusia nº 62, conforme indica a seta amarela.



FOTO nº 06 Vista do número nº 62 sobre o muro frontal do imóvel avaliando, conforme indica a seta vermelha.



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

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizar-se-á, o método evolutivo, segundo as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos).

10.1. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

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

c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, INEQUIVOCAMENTE SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

10.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO DA MATRÍCULA Nº 100.764

O terreno de 200,000 m² pode ser classificado como Grupo I - Zonas de Uso Residencial Horizontal, 2ª Zona Residencial Médio, devido ao intervalo das áreas, ou seja, 200,00 a 500,00 m² conforme delimitam as linhas vermelhas na Tabela - 01 da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do (IBAPE – SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) do Ano de 2.011.


ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
ZONA		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais					
		Referências			Expoente do Fator Frente										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500					
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)					
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)					

O terreno está situado no Bairro da Vila Prudente na Cidade de São Paulo, SP, cuja área do lote se localiza em uma ÁREA URBANA e com padrão construtivo médio dos imóveis da micro região.

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

10.1.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

10.1.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 10% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,9000**.

10.1.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores das distâncias polos (avaliando e elemento comparativo), tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe).

Portanto, o índice fiscal do imóvel avaliando ficará sobre o numerador, enquanto os dos elementos comparativos ficarão no quociente, onde será obtido o fator de localização.

10.1.1.1.3. Fator frente (Ff)

Frente de referência de 10,00 m.

10.1.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Profundidade no intervalo de 25,00 a 40,00 m.

10.1.1.1.5. Fator frentes múltiplas (Ffmp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

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

10.1.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Em nível com o logradouro público, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª Edição, Editora Pini:**

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.

(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

$$\mathbf{Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]}$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

Ae - Aa ≤ 30% → 1/4;

Ae - Aa > 30% → 1/8.

10.1.2.1. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- a) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

(1) Ross-Heideck, $F(oc) = R + K \times (1-k)$, onde:

F(oc) = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

(2) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação pela (idade)}$, onde:

- b) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o

valor médio obtido na situação paradigma para as condições do

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

avaliando:

$$(3) Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

$$(4) Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 10% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Maio de 2.021 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 1.658,43/m², segundo pesquisa feita: <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=91>

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.1. RUA DOS JUNQUILHOS Nº 76

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (1) = 184,00 m² x (1,7430 x R\$ 1.658,43) x 0,7294

Valor da Construção (1) = R\$ 387.952,11

$$\text{Valor Unitário do Terreno (1)} = \frac{(670.000,00 \times 0,9000) - 387.952,11}{184,00} + \left\{ \left[\frac{(10)}{0,2000} + (1) + \right. \right. \\ \left. \left. \frac{(966,9300)}{1/4} + \frac{(184,000)}{(1)} + (1) + (1) - (7) + 1 \right] \right\} \\ (1.074,51) \quad (200,000)$$

VUT(1) = R\$ 1.168,74/m² x (1,0279) = **R\$ 1.201,40/m²**

10.1.2.1.2. RUA PITINGA Nº 662

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (2) = 80,00 m² x (2,1540 x R\$ 1.658,43) x 0,7919

Valor da Construção (2) = R\$ 226.315,42

$$\text{Valor Unitário do Terreno (2)} = \frac{(400.000,00 \times 0,9000) - 226.315,42}{90,00} + \left\{ \left[\frac{(10)}{0,2000} + \frac{(1)}{(5)} + \right. \right. \\ \left. \left. \frac{(966,9300)}{1/8} + \frac{(90,0000)}{(1)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1 \right] \right\} \\ (1.093,920) \quad (200,000)$$

VUT(2) = R\$ 1.485,38/m² x (0,9376) = **R\$ 1.392,72/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.3. RUA PITINGA Nº 449

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (3) = 220,00 m² x (1,4970 x R\$ 1.658,43) x 0,7615

Valor da Construção (3) = R\$ 415.921,66

Valor Unitário do Terreno (3) =
$$\frac{(850.000,00 \times 0,9000) - 415.921,66}{300,00} + \{[(1,00) + (1,00) +$$

$$\frac{(966,9300)}{(972,0500)} + \frac{(300,000)}{(200,000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$$

VUT(3) = R\$ 1.163,59/m² x (1,1014) = **R\$ 1.281,60/m²**

10.1.2.1.4. RUA PITINGA Nº 396

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (4) = 200,00 m² x (1,7430 x R\$ 1.658,43) x 0,7294

Valor da Construção (4) = R\$ 421.710,20

Valor Unitário do Terreno (4) =
$$\frac{(850.000,00 \times 0,9000) - 421.710,20}{200,00} + \{[(10) + (1) +$$

$$\frac{(966,9300)}{(1.343,45)} + \frac{(200,000)}{(200,000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$$

VUT(4) = R\$ 1.716,45/m² x (0,8684) = **R\$ 1.490,62/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.5. RUA DAS ROSEIRAS Nº 300/300-A

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (5) = 450,00 m² x (1,7430 x R\$ 1.658,43) x 0,6095

Valor da Construção (5) = R\$ 792.831,24

$$\text{Valor Unitário do Terreno (5)} = \frac{(2.140.000,00 \times 0,9000) - 792.831,24}{561,00} + \left\{ \left[\frac{(10)}{0,2000} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1 \right] \right\}$$

$$(966,9300) + \frac{(561,000)}{1/8} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1$$

$$(988,7000) \quad (200,000)$$

VUT(5) = R\$ 2.019,91/m² x (1,0967) = **R\$ 2.215,24/m²**

10.1.2.1.6. RUA DAS MIMOSAS Nº 188

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (6) = 200,00 m² x (1,2510 x R\$ 1.658,43) x 0,4654

Valor da Construção (6) = R\$ 193.096,10

$$\text{Valor Unitário do Terreno (6)} = \frac{(1.000.000,00 \times 0,9000) - 193.096,10}{430,00} + \left\{ \left[\frac{(10)}{0,2000} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1 \right] \right\}$$

$$(966,9300) + \frac{(430,000)}{1/8} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1$$

$$(1.065,540) \quad (200,000)$$

VUT(6) = R\$ 1.643,96/m² x (0,9721) = **R\$ 1.598,03/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 100.764

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

$$\begin{aligned} \text{- Média Aritmética} &= R\$ 1.201,40/m^2 + R\$ 1.392,72/m^2 + R\$ 1.281,60/m^2 + R\$ 1.490,62/m^2 + R\$ \\ &2.215,24/m^2 + R\$ 1.598,03/m^2 = \underline{R\$ 9.179,61/m^2} = R\$ 1.529,94/m^2 \\ &6,000 \end{aligned}$$

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

$$\text{- Limite inferior (-30\%)} = R\$ 1.070,96/m^2$$

$$\text{- Limite superior (+30\%)} = R\$ 1.988,92/m^2$$

Houve a eliminação do valor unitário VUT (5), com relação ao intervalo amostral de + OU - 30%, logo, o valor unitário da média saneada = R\$ 1.392,87/m².

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido através da média saneada.

R\$ 1.390,00/m²/Junho de 2.021

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA A (MATRÍCULA Nº 100.764)

A tabela abaixo descreve os parâmetros que, subsidiarão a fórmula para a determinação do valor de terreno:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona (Zona de Uso Residencial Horizontal - Zona Residencial Horizontal Médio - Norma do (IBAPE-SP)
Frente de referência (F _r)	10,00 m
Profundidade mínima (P _{mi})	25,00 m
Profundidade máxima (P _{ma})	40,00 m
Expoente do Fator frente (f)	0,2000
Expoente do Fator profundidade (p)	0,5000
Fator esquina	Não se Aplica
Número de fatores utilizados (n)	02
Área do terreno avaliando/penhorado	200,000 m²
Fator topografia (nivelado c/lograd.)	1,0000
Fator de consistência do solo (seco)	1,0000
Índice fiscal (1)	R\$ 966,930/m²
Data-base	Junho de 2.021

Destarte, utilizar-se-á a seguinte fórmula, já descrita no subitem 10.3, deste laudo de avaliação judicial:

$$(4) V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.3. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO OBJETO DA PENHORA PARA A MATRÍCULA Nº 100.764

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, inequivocamente ter-se-á:

$$V(t - Matrícula nº 100.764) = V(ut) \times A(ut) \times \sum f... (n)$$

$$V(t - Matrícula nº 100.764) = R\$ 1.390,00/m^2 \times 200,00m^2 \times [(10,00/10,000)^{0,2000} + (20,000/25,000)^{0,5000} - (2) + 1]$$

$$V(t - Matrícula nº 100.764) = R\$ 248.650,76$$

Portanto, o valor para o lote avaliando, sito à Rua Janusia, nº 62 no Bairro da Vila Bela na Cidade de São Paulo, SP, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 248.650,00 - (Junho / 2021)

(Duzentos e Quarenta e Oito Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.4. VALOR DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 100.764 COM ÁREA CONSTRUIDA TOTAL DE = 92,00 m²

- a). I(e) = “35 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.658,43/m²/Maio de 2.021;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 35/70 = 0,5000 ou 50,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,5744”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - d – entre regular e necessitando de reparos simples, cuja depreciação é de (8,0900%).

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R)$

Foc = $[0,20 + (0,5744) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,6595”

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão construtivo simples no intervalo máximo de (PC) - (2.4)] = “1,7430”;

$V(\text{casa matrícula nº 100.764}) = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{PC} - \text{casa matrícula nº 100.764})$

$V(\text{casa matrícula nº 100.764}) = [\text{R\$ } 1.658,43/\text{m}^2 \times (92,00 \text{ m}^2 \times 1,0000) \times 0,6595 \times 1,7430]$

$V(\text{casa matrícula nº 100.764}) = \text{R\$ } 175.386,90$

R\$ 175.385,00 - (Junho / 2021)

(Cento e Setenta e Cinco Mil, Trezentos e Oitenta e Cinco Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 100.764 - APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Aplicando-se o Método Evolutivo, ter-se-á:

- Fator de Ajuste de Mercado (FAM) – consideração apenas e tão somente do unitário, pois o índice fiscal do logradouro, já bem retrata o posicionamento do imóvel avaliando no meio da quadra fiscal e a sua boa proximidade aos equipamentos públicos e polo comercial, ou seja, ter-se-á - **FAM = 1,0000**. Logo, ter-se-á:

$$Vi = (Vt + VB) . FAM$$

$$Vi = (R\$ 248.650,00 + R\$ 175.385,00) . 1,0000$$

$$Vi = R\$ 424.035,00$$

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e construções, sito à Rua Janusia nº 62 no Bairro da Vila Bela na Cidade de São Paulo, SP, é de:

R\$ 424.000,00 - (Junho / 2021)

(Quatrocentos e Vinte e Quatro Mil Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Portanto, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e construções, sito à Rua Janusia nº 62 no Bairro da Vila Bela na Cidade de São Paulo, SP, para transação à vista perfaz o total de:

R\$ 424.000,00 - (Junho / 2021)

(Quatrocentos e Vinte e Quatro Mil Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar no imóvel, o mesmo se encontra fechado, motivo pelo qual foi utilizado imóvel paradigma.

Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação, este signatário utilizou o apartamento paradigma, pois o mesmo **serve como comparativo de tipologia construtiva, conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

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

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

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	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as características

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

		características dos dados analisadas com foto	características dos dados analisadas	dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)
(a): No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu **grau de fundamentação (II)**, conforme a tabela acima, e seis pontos de acordo com a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fábio Martin

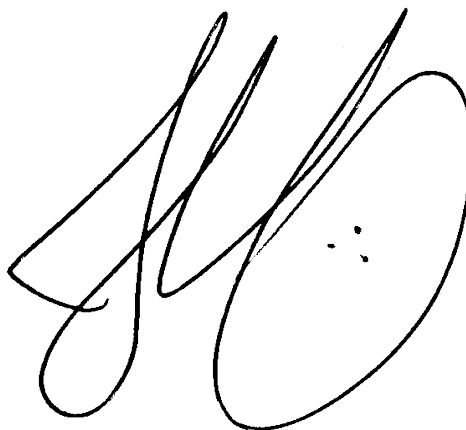
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 44 (quarenta e quatro) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanhadas por e 01 (um) anexo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada nesta data.

Anexo - I Pesquisa dos Elementos Comparativos

São Paulo, 30 de Junho de 2021.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 260203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua dos Junquinhos nº 76
Bairro: Vila Bela
Setor: 051
Quadra: 077

Data: 24/06/2021

Zona: VP-ZM
I.F.1: 1.074,51/21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 670.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 180,00 m²
Testada: 5,000 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado geminado nível com a rua
Padrão: simples no intervalo máximo de R8N, ou seja, (2.4 = 1,7430)
Idade: 28 anos

Área Térreo: 92,00 m²
Área Superior: 92,00 m²

Valor da Construção: R\$ 387.952,11
Área Total: 184,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor Autônomo
Contato: (11) 98539-9369 - Sr. Kleber Bonano
Endereço: Rua dos Junquinhos nº 76

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "d", ou seja, entre regular e necessitando de reparos de simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Pitinga nº 662
Bairro: Vila Bela
Setor: 051
Quadra: 025

Data: 24/06/2021

Zona: VP-ZM
I.F.1: 1.093,72/21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 400.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 90,00 m²
Testada: 5,000 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado geminado nível com a rua
Padrão: médio no intervalo médio de R8N, ou seja, (2.5 = 2,1540)
Idade: 21 anos

Área Térreo: 40,00 m²
Área Superior: 40,00 m²

Valor da Construção: R\$ 226.315,42
Área Total: 80,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Magia Imóveis
Contato: (11) 94746-5722 - Sr. Nivaldo
Endereço: Rua Campos Novos nº 244

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "d", ou seja, entre regular e necessitando de reparos de simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Pitinga nº 449
Bairro: Vila Bela
Setor: 051
Quadra: 014

Data: 24/06/2021

Zona: VP-ZM
I.F.1: 972,05/21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 850.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 300,00 m²
Testada: 10,00 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea em nível com a rua
Padrão: simples no intervalo mínimo de R8N, ou seja, (2.4 = 1,4970)
Idade: 28 anos
Área Térreo: 220,00 m²
Área Superior: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 415.921,66
Área Total: 220,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Renato Stock Imóveis
Contato: (11) 2594-5511 - Sr. Adalberto
Endereço: Rua Manaiá nº 250

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Pitinga nº 396
Bairro: Vila Bela
Setor: 051
Quadra: 010

Data: 24/06/2021

Zona: VP-ZM
I.F.1: 1.343,45/21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 850.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 200,00 m²
Testada: 5,000 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado geminado em nível com a rua
Padrão: simples no intervalo máximo de R8N, ou seja, (2.4 = 1,7430)
Idade: 28 anos

Área Térreo: 200,00 m²
Área Superior: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 421.710,20
Área Total: 200,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Imóveis
Contato: (11) 3995-9080 - Sra. Ana Lúcia
Endereço: Avenida Francisco Falconi nº 664

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "d", ou seja, entre regular e necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: imóvel residencial

Data: 24/06/2021

Endereço: Rua das Roseiras nº 300/300-A

Bairro: Vila Bela

Setor: 051

Zona: VP-ZM

Quadra: 020

I.F.1: 988,70/21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 2.140.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 561,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 11,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: três casas em nível com a rua

Padrão: simples no intervalo máximo de R8N, ou seja, (2.4 = 1,7430)

Idade: 35 anos

Área Térreo: 450,00 m²

Valor da Construção: R\$ 792.831,24

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 450,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castan Imóveis

Contato: (11) 98900-0556 - Sr. Sandro

Endereço: Rua da Mooca nº 1.379

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação “e”, ou seja, necessitando de reparos simples;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua das Mimosas nº 188
Bairro: Vila Bela
Setor: 051
Quadra: 027

Data: 24/06/2021

Zona: VP-ZM
I.F.1: 1.065,54/21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 1.000.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 430,00 m²
Testada: 12,00 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea em nível com a rua
Padrão: simples no intervalo mínimo de R8N, ou seja, (2.4 = 1,2510)
Idade: 49 anos

Área Térreo: 200,00 m²
Área Superior: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 193.096,10
Área Total: 200,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Max Gran Imóveis
Contato: (11) 2341-6161 - Sra. Isabel
Endereço: Rua Rio do Peixe nº 783

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação “e”, ou seja, necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



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.**

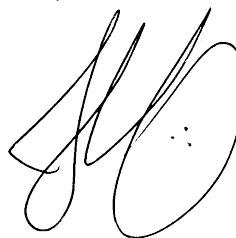
Processo nº 0005422 – 65 / 19

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **EIKO ISHIDA** em face de **OLGA PASTOR ARRUDA E OUTRO**, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar o levantamento dos honorários periciais, conforme formulário MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 30 de Junho de 2021.



Eng. Me. Fábio Martin

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 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): **0005422-65.2019.8.26.0009****Nome do beneficiário do levantamento:** **FÁBIO MARTIN****Engenheiro Civil – Perito Judicial****CREA:** **5060203570****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento:** (**X**) Parcial

() Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do**depósito:** **59****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** **R\$ 2.000,00****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:**