

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1012664 - 72 / 2019

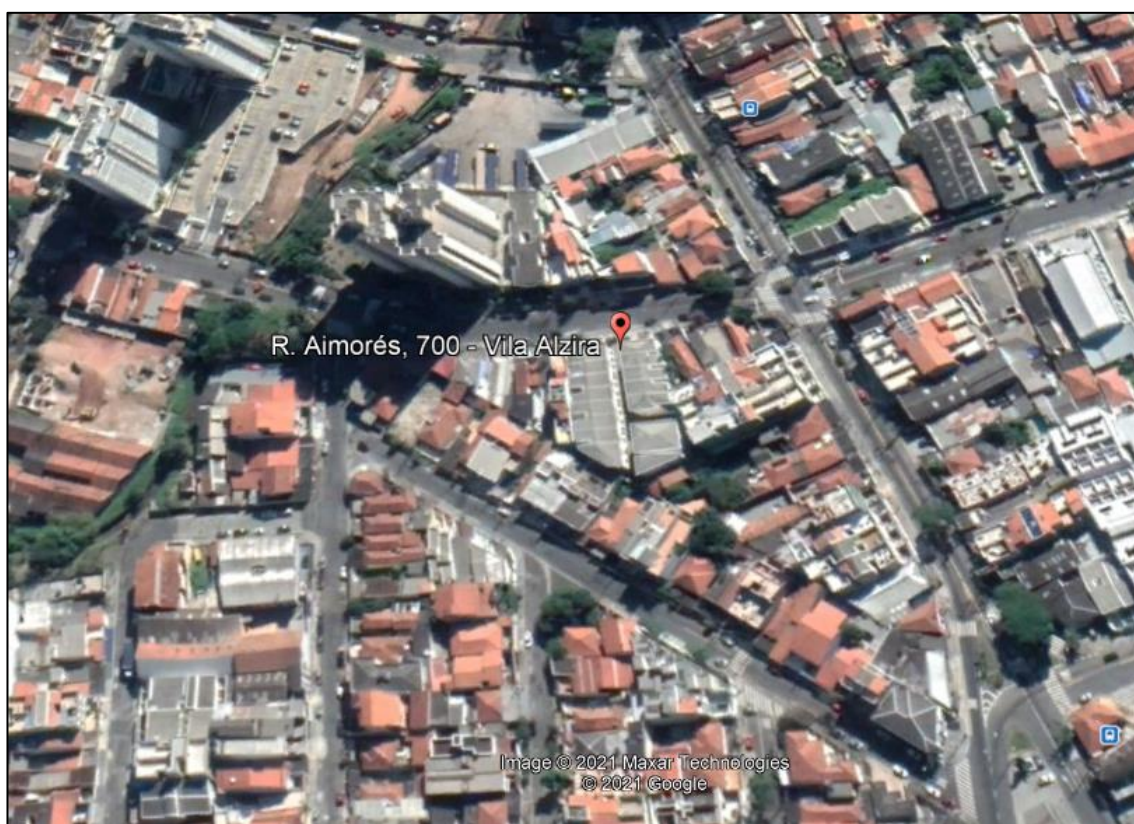
FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 260203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **RESIDENCIAL IUMÃ E OUTRO** em face de **MARCELO ADRIANO RODRIGUES DA COSTA E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de mercado do imóvel, da casa de n.º 10 – situada no Residencial Iumã, localizado na Rua Aimorés, n.º 700, no Vila Alzira, Santo André, SP, conforme mapa aéreo a seguir e cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.



Fonte: Google Earth Pró

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

3. CONTEÚDO

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

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

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

5.1. AVALIAÇÃO

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

5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

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

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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

5.12. ENGENHARIA LEGAL

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

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

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

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 influentes.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.18. PESQUISA

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

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

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

5.20. VALOR DE MERCADO

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

5.21. VALOR RESIDUAL

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

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

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

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 merca-

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

do vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- MÉTODO INVOLUTIVO: Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados

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 5060203570

- Formação de opinião de valor e etc.

8.1. VISTORIA

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

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

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 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
- Taxa de rendimento utilizado

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

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

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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

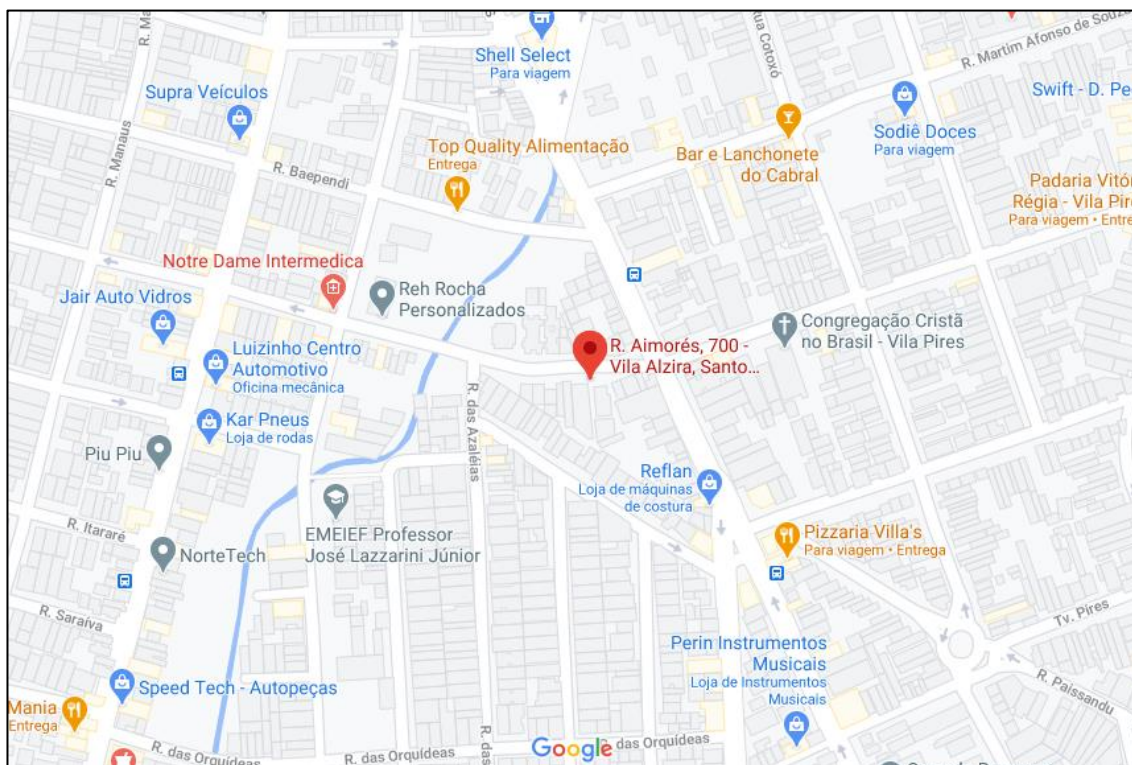
Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, constituído pela casa de n.º 10 – situada no RESIDENCIAL IUMÃ, localizado na Rua Aimorés nº 700, no Vila Alzira, Município de Santo André, na quadra completada pelas vias: Rua das Azaléias, Rua das Glicíneas, Avenida Andrade Neves e a respectiva Rua Aimorés, conforme reprodução ilustrativa a seguir:



FONTE: Google Maps (www.google.com.br/maps)

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui residências de porte simples e médio, comércio pouco diversificado, observando-se: bares, imobiliárias, postos de combustível, mercados, oficinas mecânicas, entre outros situados ao longo da Rua Aimorés e nos logradouros adjacentes.

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**

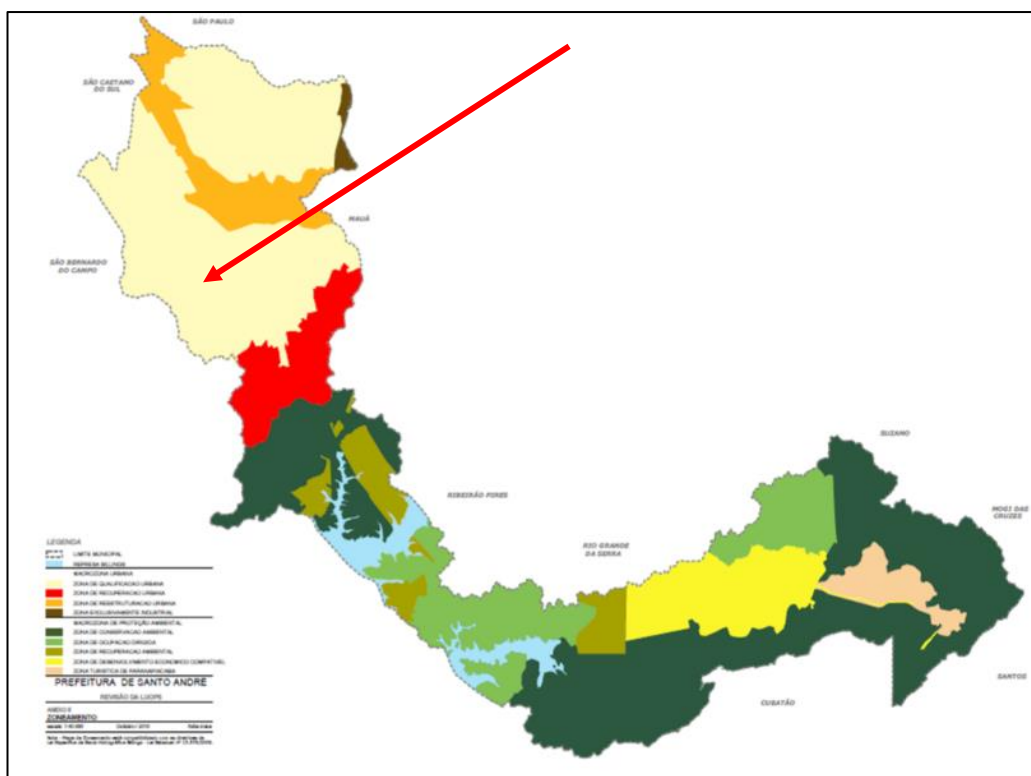
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, 16.402/16 de 16 de março de 2016, o local é tido como “MACROZONA URBANA classificada como “Zona de Qualificação Urbana”. A Macrozona urbana tem por objetivo:

- I - reconverter e implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional;*
- II - requalificar a paisagem;*
- III - recuperar áreas ambientalmente sensíveis;*
- IV - valorizar e proteger o patrimônio cultural;*
- V - promover reparação de área que esteja contaminada de forma a permitir uso ou ocupação do solo compatível com o grau de reversão obtido;*
- VI - integrar a zona a planos regionais de macrodrenagem e recuperação do Rio Tamanduateí;*
- VII - valorizar o Rio Tamanduateí;*
- VIII - mapear áreas contaminadas e com potencial de contaminação.”.*

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela própria Rua Aimorés, utilizando o corredor da Avenida Andrade Neves.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de alguns dos melhoramentos públicos, a saber:

Rede de água potável; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; passeios públicos.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo casa, padrão médio (1.2.5) no intervalo inferior de R₈N, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

9.7. TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente citadas. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Cabe ao Apartamento de n.º 10 do Torre 4 a fração ideal de 0,4706% da área total do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

9.8. BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio Residencial, denominado “**RESIDENCIAL IUMÃ**”, constituído por 17 (dezesete) casas geminadas.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Referidas casas são compostas por 3 (três) pavimentos, a saber: 01 (um) andar térreo, onde situa-se a garagem, e mais 2 (dois) pavimentos superiores.

O RESIDENCIAL IUMÃ é constituído por 01 (uma) portaria e 01 (uma) entrada de garagem pela Rua Aimorés, cuja entrada ocorre pelo n.º 700.

É servido de:

- Portão Automático;
- Portaria com interfone.

9.9. DO CONDOMÍNIO

A casa de n.º 10, unidade autônoma avalianda, integrante do “RESIDENCIAL IUMÃ” encontra-se recuado da via pública.

No andar térreo do condomínio estão localizados: portaria, área comum de circulação e acesso às casas.

9.10. DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE LIDE:

A unidade avalianda, integrante do Residencial Iumã, é constituída pelas seguintes dependências: sala, cozinha, área de serviços, 03 (três) dormitórios e banheiro, encerrando a área total construída de 139,875 m², sendo **135,75 m²** de área útil e 4,125 m² referente a área de quintal situada nos fundos.

9.11. VISTORIA

Em vistoria ao local, este Signatário foi recepcionado pela esposa do requerido Sr. Marcelo Adriano Rodrigues da Costa, que prontamente permitiu a realização da avaliação técnica.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT NBR-14.653-1:2.001 – Avaliação de Bens – Requisitos Gerais e ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE/SP, versão 2.005, e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão 2.011.

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação". (sic)

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

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

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos - I e II;
- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas "in loco" ou na internet no mês de fevereiro de 2.021.

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

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.1.2. DO CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

10.1.2.1. VALOR DA UNIDADE AUTÔNOMA

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor da unidade autônoma:

Vi: Valor do imóvel;

AU: Área Útil da Unidade Autônoma – 135,75 m²;

Vu: Valor Unitário Homogeneizado – R\$ 3.690,88/m²;

Substituindo e calculando:

$$Vi = 135,75 \text{ m}^2 \times R\$ 3.690,88 / \text{m}^2$$

$$Vi = R\$ 501.036,96$$

Ou, em números redondos

R\$ 501.000,00 – (Fevereiro / 2.021)

(Quinhentos e Um Mil Reais)

Obs. R\$ 3.690,88 (três mil, seiscentos e noventa reais e oitenta e oito centavos), obtidos através dos cálculos de homogeneização após tabulação dos elementos de pesquisa e correções por tratamento por fatores, conforme Anexo I e II.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. GRAU DE PRECISÃO

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

“Tabela-06 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO			III

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO III** no trabalho, ou seja, ≤30%.

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

A análise do terreno foi realizada pelo tratamento por fatores, assim:

“Tabela-03 – Graus de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹	3
TOTAL DE PONTOS					11

Obs.: 1) 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, apenas a avaliação da parcela terreno, atingiu 11 (onze) pontos, conforme a tabela abaixo:

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	11
Itens obrigatórios	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	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído do apartamento de n.º 10 do Situada no RESIDENCIAL IUMÃ, sito na Rua Aimorés, n.º 700, Vila Alzira, Santo André, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 501.000,00 – (Fevereiro / 2.021)

(Quinhentos e Um Mil Reais)

Compulsando os autos, identificamos que a cota parte objeto da penhora é de 50%, portanto o valor referente, perfaz o total de:

R\$ 250.500,00 – (Fevereiro / 2.021)

(Duzentos e Cinquenta Mil e Quinhentos Reais)

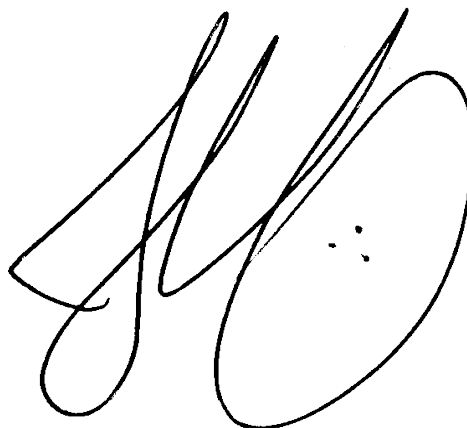
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. ENCERRAMENTO

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

Anexo	I	-	Pesquisa de Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica
Anexo	IV	-	Tabelas de Consultas Normativas

São Paulo, 26 de fevereiro de 2.021.



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 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		1	Data Consulta		fevereiro/2021
Endereço			Bairro		
Rua Aimorés, 700			Vila Prudente		
Município		Setor	Zoneamento		Índice Fiscal
São Paulo - SP		010	ZUD		R\$ 1,00 /m²
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
135,75 m²	Casa Padrão Médio			1,3860	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
11	D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples			0,8355	
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação
3	1.º andar		11 anos		Vertical
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 575.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato		Observações
Robson Ferrari	Autônomo		(11) 94170-6687		Ref. R6412
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	0,8745	-R\$ 478,58	1,0000	R\$ -
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.333,57 /m²	0,8745



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		2	Data Consulta		fevereiro/2021
Endereço			Bairro		
Rua Aimorés, 700			Vila Prudente		
Município		Setor	Zoneamento		Índice Fiscal
São Paulo - SP		010	ZUD		R\$ 1,00 /m²
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
135,75 m²	Casa Padrão Médio (-)			1,2120	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
11	E Necessitando de Reparos Simples			0,7445	
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação
3	1.º andar		11 anos		Vertical
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 510.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato		Observações	
Terraço	Corretor	(11) 4972-7272		Ref. SO0639	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,1222	R\$ 413,26
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.794,48 /m²	1,1222



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		3	Data Consulta		fevereiro/2021
Endereço			Bairro		
Rua Aimorés, 700			Vila Prudente		
Município		Setor	Zoneamento		Índice Fiscal
São Paulo - SP		010	ZUD		R\$ 1,00 /m²
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.
135,75 m²	Casa Padrão Médio				1,3860
Idade Aparente	Estado de Conservação				Foc
11	E Necessitando de Reparos Simples				0,7445
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação
4	1.º andar		11 anos		Vertical
Dos Valores					
Valor do Imóvel					Condições
R\$ 570.000,00					Oferta
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato		Observações
RB Imóveis	Corretor		(11) 4455-0332		Ref. SB966
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc		ΔV2	Cf
1,0000	R\$ -	0,8745		-R\$ 474,42	1,1222
				R\$	461,88
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv		ΔV5	Vu
1,0000	R\$ -	1,0000		R\$ -	ΣC
				R\$ 3.766,46 /m²	0,9967



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		4	Data Consulta		fevereiro/2021
Endereço			Bairro		
Rua Barão do Rio Branco, 296			Vila Prudente		
Município	Setor	Zoneamento	Índice Fiscal		
São Paulo - SP	010	ZUD	R\$ 1,00 /m²		
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
137,00 m²	Casa Padrão Médio			1,3860	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
5	E Necessitando de Reparos Simples			0,7877	
Número de Vagas	Panorama	Idade	Edificação		
3	1.º andar	5 anos	Vertical		
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 550.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato	Observações		
Meu APSP	Corretor	(11) 98184-1145	Ref. 161		
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	CI	ΔV3
1,0000	R\$ -	0,8745	-R\$ 453,60	1,0608	R\$ 219,62
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.379,16 /m²	0,9352



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		5	Data Consulta		fevereiro/2021
Endereço			Bairro		
Rua Barão do Rio Branco, 296			Vila Prudente		
Município	Setor	Zoneamento	Índice Fiscal		
São Paulo - SP	010	ZUD	R\$ 1,00 /m²		
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
138,00 m²	Casa Padrão Médio (-)			1,2120	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
10	E Necessitando de Reparos Simples			0,7521	
Número de Vagas	Panorama	Idade	Edificação		
3	1.º andar	10 anos	Vertical		
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 540.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato	Observações		
Vera Tavares	Autônoma	(11) 98204-6682	Ref. JUSCU7UJ		
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,1109	R\$ 390,47
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.912,21 /m²	1,1109



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		6	Data Consulta		fevereiro/2021
Endereço			Bairro		
Rua Barão do Rio Branco, 296			Vila Prudente		
Município	Setor	Zoneamento	Índice Fiscal		
São Paulo - SP	010	ZUD	R\$ 1,00 /m²		
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
126,00 m²	Casa Padrão Médio (-)			1,2120	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
10	D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples			0,8441	
Número de Vagas	Panorama	Idade	Edificação		
3	1.º andar	10 anos	Vertical		
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 554.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato	Observações		
Rara Imóveis	Corretor	(11) 4125-8477	Ref. CA0041		
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	0,9899	-R\$ 40,01
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.917,13 /m²	0,9899



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Elemento de n.º		7	Data Consulta		fevereiro/2021
Endereço			Bairro		
Rua Aimorés, 557			Vila Prudente		
Município		Setor	Zoneamento		Índice Fiscal
São Paulo - SP		010	ZUD		R\$ 1,00 /m²
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
109,00 m²	Casa Padrão Médio (-)			1,2120	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
10	E Necessitando de Reparos Simples			0,7521	
Número de Vagas	Panorama		Idade	Edificação	
3	1.º andar		10 anos	Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 407.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato	Observações	
Gigante Imóveis	Corretor		(11) 3439-4931	Ref. 12837	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,1109	R\$ 372,60
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.733,15 /m²	1,1109



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas melhorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área útil (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				3				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Localização				Padrão Construtivo				Fator Estado de Conservação					
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coef. Padrão Construtivo	Índice Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Estado de Conservação	Coef. Estado Conserv.	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	FF	At	Vo	IFLocal	FI	ΔV1	Vu1	CPc	Ipc	ΔV2	Vu2	FOC	CF	ΔV3	Vu3	Vu	EC
Paradigma			135,75		1,00				1,2120				0,8355					
1	575.000,00	0,90	135,75	3.812,15	1,00	1,0000	0,00	3.812,15	1,3860	0,8745	-478,58	3.333,57	0,8355	1,0000	0,00	3.812,15	3.333,57	0,8745
2	510.000,00	0,90	135,75	3.381,22	1,00	1,0000	0,00	3.381,22	1,2120	1,0000	0,00	3.381,22	0,7445	1,1222	413,26	3.794,48	3.794,48	1,1222
3	570.000,00	0,90	135,75	3.779,01	1,00	1,0000	0,00	3.779,01	1,3860	0,8745	-474,42	3.304,58	0,7445	1,1222	461,88	4.240,88	3.766,46	0,9967
4	550.000,00	0,90	137,00	3.613,14	1,00	1,0000	0,00	3.613,14	1,3860	0,8745	-453,60	3.159,54	0,7877	1,0608	219,62	3.832,76	3.379,16	0,9352
5	540.000,00	0,90	138,00	3.521,74	1,00	1,0000	0,00	3.521,74	1,2120	1,0000	0,00	3.521,74	0,7521	1,1109	390,47	3.912,21	3.912,21	1,1109
6	554.000,00	0,90	126,00	3.957,14	1,00	1,0000	0,00	3.957,14	1,2120	1,0000	0,00	3.957,14	0,8441	0,9899	-40,01	3.917,13	3.917,13	0,9899
7	407.000,00	0,90	109,00	3.360,55	1,00	1,0000	0,00	3.360,55	1,2120	1,0000	0,00	3.360,55	0,7521	1,1109	372,60	3.733,15	3.733,15	1,1109
Média				3.632,14				3.632,14				3.431,19				3.891,82	3.690,88	Variação
DP				226,89				226,89				255,49				167,03	239,18	0,87
CV				6,25%				6,25%				7,45%				4,29%	6,48%	1,12

VALIDAÇÃO DOS FATORES

	Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
			Isolado	Conjunta	
	Nenhum		6,25%		
1	Localização	Obrigatório	● 6,25%	● 6,48%	● Sem representatividade
2	Padrão Construtivo	Obrigatório	◆ 7,45%	◆ 4,29%	● Usar
3	Fator Estado de Conservação	Obrigatório	● 4,29%	● 7,45%	● Usar
	Todos			6,48%	

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)									
	Original	Valid.	Saneam. 1	Valid.	Saneam. 2	Valid.	Saneam. 3	Valid.	Saneam. 4	Valid.
1	3.333,57	OK	3.333,57	OK	3.333,57	OK	3.333,57	OK	3.333,57	OK
2	3.794,48	OK	3.794,48	OK	3.794,48	OK	3.794,48	OK	3.794,48	OK
3	3.766,46	OK	3.766,46	OK	3.766,46	OK	3.766,46	OK	3.766,46	OK
4	3.379,16	OK	3.379,16	OK	3.379,16	OK	3.379,16	OK	3.379,16	OK
5	3.912,21	OK	3.912,21	OK	3.912,21	OK	3.912,21	OK	3.912,21	OK
6	3.917,13	OK	3.917,13	OK	3.917,13	OK	3.917,13	OK	3.917,13	OK
7	3.733,15	OK	3.733,15	OK	3.733,15	OK	3.733,15	OK	3.733,15	OK
Média	3.690,88		3.690,88		3.690,88		3.690,88		3.690,88	
Média + 30%	4.798,15		4.798,15		4.798,15		4.798,15		4.798,15	
Média - 30%	2.583,62		2.583,62		2.583,62		2.583,62		2.583,62	
Desvio padrão	239,18		239,18		239,18		239,18		239,18	
Elementos Validados	7		7		7		7		7	

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TRANSFORMAÇÃO – PARADIGMA → AVALIANDO

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Apto (R\$)
			Localização			Padrão Construtivo			Fator Estado de Conservação					
			Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Coef. Padrão Construtivo	Índice Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Estado de Conservação	Coef. Estado Conserv.	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)			
#	At	Vu	IFLocal	FI	ΔV1	Pe	Cp	ΔV2	Fp	Cf	ΔV3	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	135,75		1,00			1,2120			0,8355					
Avaliando	135,75	3.690,88	1,00	1,0000	0,0000	1,2120	1,0000	0,0000	0,8355	1,0000	0,0000	1,0000	3.690,88	501.036,96
Pesquisados														
1	135,75	3.690,88		1,0000	0,0000		0,8745	-0,1255		1,0000	0,0000	1,1436	4.220,76	572.968,01
2	135,75	3.690,88		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1222	0,1222	0,8911	3.288,90	446.468,58
3	135,75	3.690,88		1,0000	0,0000		0,8745	-0,1255		1,1222	0,1222	1,0033	3.703,17	502.705,39
4	137,00	3.690,88		1,0000	0,0000		0,8745	-0,1255		1,0608	0,0608	1,0692	3.946,45	540.663,00
5	138,00	3.690,88		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1109	0,1109	0,9002	3.322,50	458.504,60
6	126,00	3.690,88		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9899	-0,0101	1,0102	3.728,58	469.801,09
7	109,00	3.690,88		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1109	0,1109	0,9002	3.322,50	362.152,18

V.U. HOMOGENEIZADO

Parcela	Valor (R\$)
Valor Unitário (R\$/m²) - Vu	R\$ 3.690,88 /m²
Área Útil (m²) - Au	135,7500 m²
FAM	1,00
Valor do Imóvel (R\$) - Vi	R\$ 501.036,96
Ou, em números redondos (R\$)	R\$ 501.000,00
50%, objeto da penhora	R\$ 250.500,00

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 1 – Vista da Rua Aimorés no trecho onde situa-se o imóvel avaliando



Foto 2 – Vista da Rua Aimorés, tomada por outro ângulo da foto anterior

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando



Foto 4 – Vista do acesso à casa de n.º 10, objeto da presente demanda, através da garagem.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 5 – Vista da fachada da casa de nº 10, observando-se os demais pavimentos

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 6 – Vista da garagem.



Foto 7 – Vista da cozinha.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 8 – Vista da sala do imóvel avaliando.

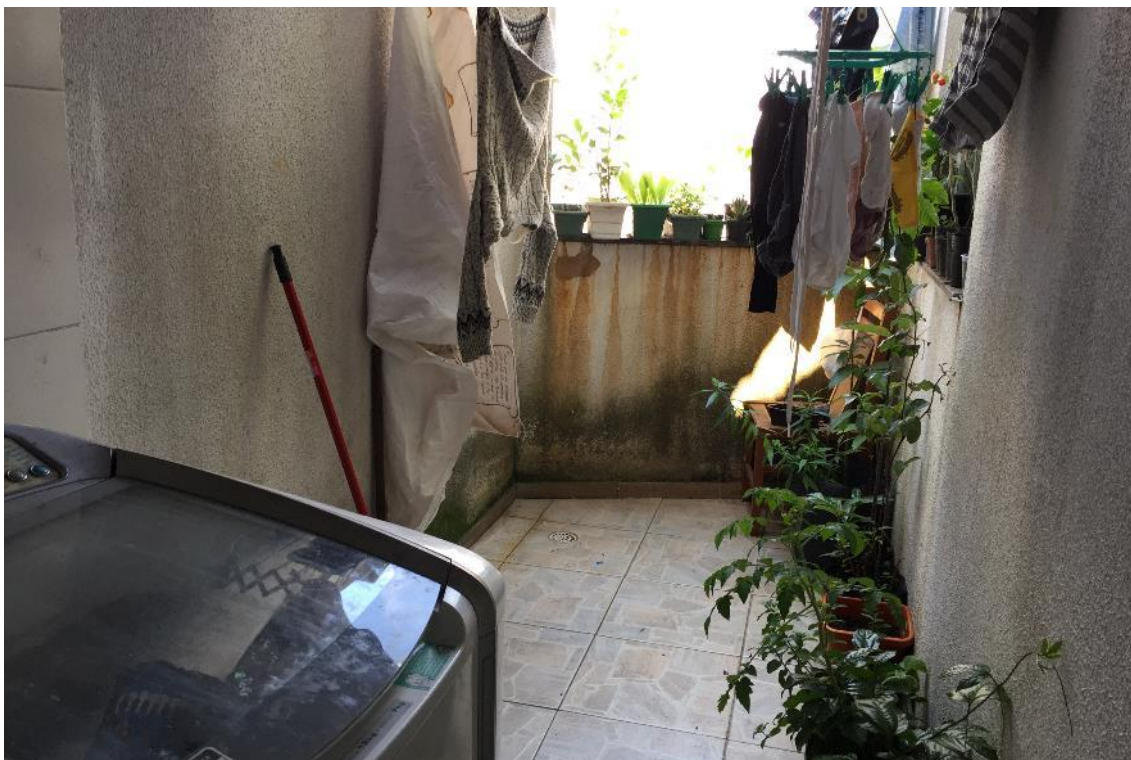


Foto 9 – Vista da área de serviços do imóvel avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 10 – Vista de um dos dormitórios do imóvel avaliando.



Foto 11 – Vista de outro dormitório do imóvel avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Foto 12 – Vista do outro dormitório.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA A – Fatores de topografia

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

TABELA B – Fatores de consistência

CONSISTÊNCIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10 %	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA C – Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 2,890		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com Elevador	1,260	1,470
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com Elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com Elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,490		
2 – COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com Elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com Elevador	1,632	1,836
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046
			Com Elevador	2,052	2,286
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 – Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 – Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 – Padrão Superior	Acima de 1,690		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA D – Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I _r (anos)	Idade residual “R” (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA E – Valores do Coeficiente “K” do método Ross/Heidecke

Idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,454	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,448	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,442	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,436	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,430	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,424	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,410	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,403	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,119
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA F – Estado de Conservação

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Obs.: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

TABELA G – Distribuição “t” de Student

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,119	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,119
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1012664 - 72 / 2019

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 260203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **RESIDENCIAL IUMÃ E OUTRO** em face de **MARCELO ADRIANO RODRIGUES DA COSTA E OUTROS**, após entregar o Laudo Judicial, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a liberação dos honorários periciais, conforme formulário MLE em anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2.021.



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 5060203570

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELE-
TRÔNICO**

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

Número do processo *(padrão CNJ)*: **1012664-72.2019.8.26.0554**

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 depósi-
to:** **169**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 4.730,00**

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 conta 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:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1012664 - 72 / 2019

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 260203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **RESIDENCIAL IUMÃ E OUTRO** em face de **MARCELO ADRIANO RODRIGUES DA COSTA E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, em atenção à r. determinação de fls. 252 vem, mui respeitosamente, à Vossa presença para apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em dezembro de 2.020 este signatário entregou o Laudo de Avaliação de fls. 181/232 dos autos, chegando ao seguinte valor para o imóvel constituído pela casa de nº 10, situada no Residencial Iumã, localizado na Rua Aimorés, nº 700, Vila Alzira, Santo André, SP:

R\$ 501.000,00 – (Fevereiro / 2.021)

(Quinhentos e Um Mil Reais)

Sendo que a penhora recaiu apenas em 50% do imóvel, portanto, o valor penhorado corresponde à:

PROPORÇÃO DE 50% REFERENTE À PENHORA

R\$ 250.500,00 – (Fevereiro / 2.021)

(Duzentos e Cinquenta Mil e Quinhentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Com a juntada do Laudo, veio a pronunciar o requerente, às fls. 238/249 dos autos, tecendo críticas pontuais acerca de dúvidas geradas a partir dos imóveis coletados como elementos de pesquisa de mercado, de modo a não pairar dúvidas acerca do valor à que chegou no laudo.

O requerido não se manifestou.

Às fls. 252 dos autos, veio o respeitável despacho solicitando esclarecimentos deste signatário acerca do contido na manifestação de fls. 238/249 dos autos da requerida.

Atendendo ao despacho supra este signatário retorna aos autos para apresentar os esclarecimentos solicitados.

2. PELO REQUENTE:

O requerido incluiu manifestação acerca do laudo pericial cujas críticas, resumidamente, mencionam:

- Menção sobre a recepção do Perito ter sido realizada pela esposa do requerido, quando o correto seria ter sido feita pela irmã e atual curadora, Sra. Maria Aparecida da Costa Simon;
- Dúvidas acerca dos imóveis coletados como comparação ao imóvel, objeto da presente demanda, uma vez que foram descritos como sendo do bairro de Vila Prudente, comarca de São Paulo-SP, ao passo que, referido imóvel avaliando está na Comarca de Santo André-SP.
- Se o valor encontrado está balizado em imóveis de outras comarcas, o valor deve ser retificado, caso os elementos estejam por equívoco situados na comarca de Santo André-SP, basta a retificação dessa informação e manter o valor encontrado.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. PELO PERITO

O Laudo Avaliatório foi elaborado em parâmetros condizentes com as Normas Técnicas, especialmente à ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens, parte 2 – Imóveis Urbanos e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, versão 2011.

O método utilizado na presente avaliação foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, também chamado de método básico, utilizado para elencar valores de imóveis urbanos, utilizando-se de imóveis similares ofertados na região.

Este signatário, por equívoco, incluiu em sua planilha todos os elementos corretamente e, digitou erroneamente o bairro de Vila Prudente, Comarca de São Paulo, quando o correto seria o Bairro da Vila Alzira, Comarca de Santo André-SP.

Esclarecido o equívoco, fica portanto, retificado todos os elementos coletados, conforme seguem anexo ao presente esclarecimento técnico.

Retifica-se também o título da Sra. Maria Aparecida Costa Simon que trata-se da irmã do requerido e, não esposa, como constou no laudo avaliatório.

Sendo assim, não havendo mais nenhum item técnico a complementar, este signatário vem **RATIFICAR o Valor obtido no Laudo de Avaliação Judicial e RETIFICAR** as informações equivocadamente inseridas no laudo avaliatório, conforme demonstrado.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto nestes **ESCLARECIMENTOS**, este signatário vem **RATIFICAR** o valor obtido no Laudo de avaliação e **RETIFICAR** as informações constantes no Laudo Judicial, conforme descrito no corpo destes esclarecimentos técnico, cujo justo, real e atual valor do imóvel constituído da casa nº 10, situada no Residencial Iumã, localizada na Rua Aimorés, nº 700, Vila Alzira, Santo André, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 501.000,00 – (Fevereiro / 2.021)

(Quinhentos e Um Mil Reais)

PROPORÇÃO DE 50% REFERENTE À PENHORA

R\$ 250.500,00 – (Fevereiro / 2.021)

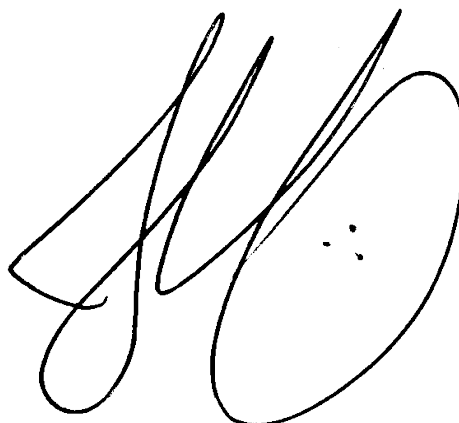
(Duzentos e Cinquenta Mil e Quinhentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro estes esclarecimentos referente ao Laudo de Avaliação Judicial apresentado anteriormente, onde este é composto por 6 (seis) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 19 de janeiro de 2.022.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Elemento de n.º		1	Data Consulta		janeiro/2022
Endereço			Bairro		
Rua Aimorés, 700			Vila Alzira		
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal	
Santo André - SP		010	ZUD	R\$	1,00 /m²
Das Benefeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
135,75 m²	Casa Padrão Médio			1,3860	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
11	D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples			0,8355	
Número de Vagas	Panorama		Idade	Edificação	
3	1.º andar		11 anos	Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 575.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato	Observações	
Robson Ferrari	Autônomo		(11) 94170-6687	Ref. R6412	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	0,8745	-R\$ 478,58	1,0000	R\$ -
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.333,57 /m²	0,8745



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Elemento de n.º		2	Data Consulta		janeiro/2022
Endereço			Bairro		
Rua Aimorés, 700			Vila Alzira		
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal	
Santo André - SP		010	ZUD	R\$	1,00 /m²
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
135,75 m²	Casa Padrão Médio (-)			1,2120	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
11	E Necessitando de Reparos Simples			0,7445	
Número de Vagas	Panorama		Idade	Edificação	
3	1.º andar		11 anos	Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 510.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato	Observações	
Terraço	Corretor		(11) 4972-7272	Ref. SO0639	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,1222	R\$ 413,26
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.794,48 /m²	1,1222



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Elemento de n.º		3	Data Consulta		janeiro/2022
Endereço			Bairro		
Rua Aimorés, 700			Vila Alzira		
Município	Setor	Zoneamento	Índice Fiscal		
Santo André - SP	010	ZUD	R\$ 1,00 /m²		
Das Benfeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
135,75 m²	Casa Padrão Médio			1,3860	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
11	E Necessitando de Reparos Simples			0,7445	
Número de Vagas	Panorama	Idade	Edificação		
4	1.º andar	11 anos	Vertical		
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 570.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato	Observações		
RB Imóveis	Corretor	(11) 4455-0332	Ref. SB966		
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	0,8745	-R\$ 474,42	1,1222	R\$ 461,88
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.766,46 /m²	0,9967



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Elemento de n.º			4	Data Consulta		janeiro/2022
Endereço				Bairro		
Rua Barão do Rio Branco, 296				Vila Alzira		
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal		
Santo André - SP		010	ZUD	R\$ 1,00 /m²		
Das Benfeitorias						
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
137,00 m²	Casa Padrão Médio				1,3860	
Idade Aparente	Estado de Conservação				Foc	
5	E Necessitando de Reparos Simples				0,7877	
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação	
3	1.º andar		5 anos		Vertical	
Dos Valores						
Valor do Imóvel					Condições	
R\$ 550.000,00					Oferta	
Informação						
Imobiliária	Contato	Forma de Contato		Observações		
Meu APSP	Corretor	(11) 98184-1145		Ref. 161		
Fatores						
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação		
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3	
1,0000	R\$ -	0,8745	-R\$ 453,60	1,0608	R\$ 219,62	
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização		
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.379,16 /m²	0,9352	



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Elemento de n.º		5	Data Consulta		janeiro/2022
Endereço			Bairro		
Rua Barão do Rio Branco, 296			Vila Alzira		
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal	
Santo André - SP		010	ZUD	R\$	1,00 /m²
Das Benefeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
138,00 m²	Casa Padrão Médio (-)			1,2120	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
10	E Necessitando de Reparos Simples			0,7521	
Número de Vagas	Panorama		Idade	Edificação	
3	1.º andar		10 anos	Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 540.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato	Observações	
Vera Tavares	Autônoma		(11) 98204-6682	Ref. JUSCU7UJ	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,1109	R\$ 390,47
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.912,21 /m²	1,1109



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Elemento de n.º		6	Data Consulta		janeiro/2022
Endereço			Bairro		
Rua Barão do Rio Branco, 296			Vila Alzira		
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal	
Santo André - SP		010	ZUD	R\$ 1,00 /m²	
Das Benefeitorias					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
126,00 m²	Casa Padrão Médio (-)			1,2120	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
10	D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples			0,8441	
Número de Vagas	Panorama		Idade	Edificação	
3	1.º andar		10 anos	Vertical	
Dos Valores					
Valor do Imóvel				Condições	
R\$ 554.000,00				Oferta	
Informação					
Imobiliária	Contato		Forma de Contato	Observações	
Rara Imóveis	Corretor		(11) 4125-8477	Ref. CA0041	
Fatores					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	0,9899	-R\$ 40,01
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.917,13 /m²	0,9899



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Elemento de n.º			7	Data Consulta		janeiro/2022
Endereço				Bairro		
Rua Aimorés, 557				Vila Alzira		
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal		
Santo André - SP		010	ZUD	R\$ 1,00 /m²		
Das Beneficiarias						
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
109,00 m²	Casa Padrão Médio (-)				1,2120	
Idade Aparente	Estado de Conservação				Foc	
10	E Necessitando de Reparos Simples				0,7521	
Número de Vagas	Panorama		Idade		Edificação	
3	1.º andar		10 anos		Vertical	
Dos Valores						
Valor do Imóvel					Condições	
R\$ 407.000,00					Oferta	
Informação						
Imobiliária	Contato	Forma de Contato		Observações		
Gigante Imóveis	Corretor	(11) 3439-4931		Ref. 12837		
Fatores						
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação		
FI	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,1109	R\$ 372,60	
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização		
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 3.733,15 /m²	1,1109	

