

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 0007630 – 65 / 21**

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **PEDRO MARCELINO DA COSTA**, em face de **ANTONIA MARIA DA SILVA**, 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 valor de mercado do apartamento de nº 23, 2º andar, Bloco 01, situado na Avenida Primeiro de Dezembro, s/nº, Bairro Jardim Santo André, neste Município de Santo André - SP, correspondente ao Autor a cota-parte de 50% (cinquenta por cento), conforme determinação MM. Juiz, fls. 22 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 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

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 danos.

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 um bem, sem considerar eventual depreciação.

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.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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

5.12. ENGENHARIA LEGAL

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

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

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

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

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

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

5.20. VALOR DE MERCADO

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

5.21. VALOR RESIDUAL

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

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA 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, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

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

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...

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 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

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
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

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 AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, o apartamento de nº 23, 2º andar, Bloco 01, situado na Avenida Primeiro de Dezembro, s/nº, Bairro Jardim Santo André, neste Município de Santo André - SP.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Estrada do Pedroso, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Vinte de Novembro e Rua Oito de Maio.

9.3. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Avenida Primeiro de Dezembro.

9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 18

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando de nº 23, 2º andar, Bloco 01, situado na Avenida Primeiro de Dezembro, s/nº, Bairro Jardim Santo André, neste Município de Santo André - SP, com área privativa de 50,00 m².

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

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

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 07 (sete) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme o Anexo - I (um);
- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme o (Anexo - I (um));
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de maio de 2022.

10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DO ANEXO - (I)

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 $f(\text{obs}) = 0,90$, conforme o Anexo - I.

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

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

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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%.

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

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizada	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹	2
6	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					11

Obs.: 1) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,40 a 2,50, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

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

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	15	9	6	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

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

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 de terreno e benfeitorias, situado na Avenida Primeiro de Dezembro, s/nº, apartamento de nº 23, 2º andar, Bloco 01, Bairro Jardim Santo André, neste Município de Santo André - SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 151.300,00 – (Outubro / 2022)

(Cento e Cinquenta e Um Mil e Trezentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. CÁLCULO DO VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE A 50% (CINQUENTA) POR CENTO CABENTE AO AUTOR

O valor da cota-parte, equivalente a 50% (cinquenta) por cento sobre o valor do imóvel, será calculada através da seguinte expressão:

$$V_{cp} = V_{\text{Imóvel}} \times P_{cp}$$

onde:

V_{cp} = Valor da cota parte

$V_{\text{Imóvel}}$ = Valor do imóvel = R\$ 151.300,00

P_{cp} = Cota parte = 50% (cinquenta) por cento

Substituindo e calculando:

$$V_{cp} = R\$ 151.300,00 \times (50\%) = R\$ 75.650,00$$

R\$ 75.650,00 – (Outubro / 2022)

(Setenta e Cinco Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais)

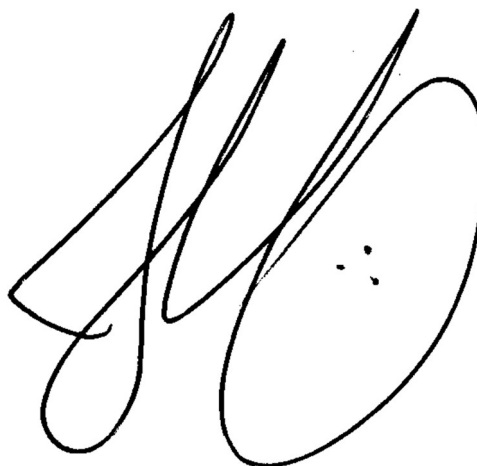
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

14. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial definitivo, onde o mesmo possui 26 (vinte e seis) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

- | | | | |
|-------|-----|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| Anexo | I | - | Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa |
| Anexo | II | - | Croqui Cartográfico de Localização |
| Anexo | III | - | Documentação Fotográfica |
| Anexo | IV | - | Instrumento Particular de Concessão de Subsídios |

Santo André, 21 de Outubro de 2022.



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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LORETO NÚMERO : 406
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETORA
 CONTATO : SRA. LETÍCIA PEREIRA TELEFONE : (11)-999894516
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-412,60	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.306,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.893,52
		VARIAÇÃO : 0,8752

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022
 SETOR : 1 QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PRIMEIRO DE MAIO NÚMERO : 100
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 159.150,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR
 CONTATO : SR. FERNANDO FERRERA TELEFONE : (11)-909251180
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-357,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.864,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.507,19
		VARIAÇÃO : 0,8752

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS DOMINICANOS NÚMERO : 100
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 164.730,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR
 CONTATO : SR. WILSON ALEXANDRE TELEFONE : (11)-909251180
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-420,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.369,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.948,97
		VARIAÇÃO : 0,8752

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022
 SETOR : 1 QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GALILEIA NÚMERO : 320
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,980 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 37,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 37,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : AGUIA MOVEIS
 CONTATO : (11) 97378-5152 TELEFONE : (11)-44798888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.594,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -448,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.532,03
PADRÃO Fp : -1.613,96	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6313
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GALILEIA NÚMERO : 320
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 224.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : HORIZON IMOVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-27582540
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-139,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.032,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.892,10
		VARIAÇÃO : 0,9653

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GALILEIA NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GONCALVES MOVEIS E CONDOMINIOS LTDA
 CONTATO : (11) 99085-8000 TELEFONE : (11)-43314040
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-104,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.895,91
		VARIAÇÃO : 0,9653

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022
 SETOR : 1 QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA REGINALDO ROSSI NÚMERO : 66
 COMP. : BAIRRO : JARDIM SANTO ANDRÉ CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CANDIDHO MÓVEIS
 CONTATO : (11) 94014-1553 TELEFONE : (11)-909251180
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-90,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.596,15
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.506,08
		VARIAÇÃO : 0,9653

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JARDIM SANTO ANDRÉ DATA : 05/10/2022
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0.8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade : 20 Estado de Conservação : D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas : 0 Acréscimo : 0

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA LORETO ,406	3.306,12	2.893,52	0,8752
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA PRIMEIRO DE MAIO ,100	2.864,70	2.507,19	0,8752
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOS DOMINICANOS ,100	3.369,48	2.948,97	0,8752
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA GAULEIA ,320	5.594,59	3.532,03	0,6313
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA GAULEIA ,320	4.032,00	3.892,10	0,9653
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA GAULEIA ,5N	3.000,00	2.895,91	0,9653
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA REGINALDO ROSSI ,66	2.596,15	2.506,08	0,9653

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GRÁFICO DE DISPERSÃO

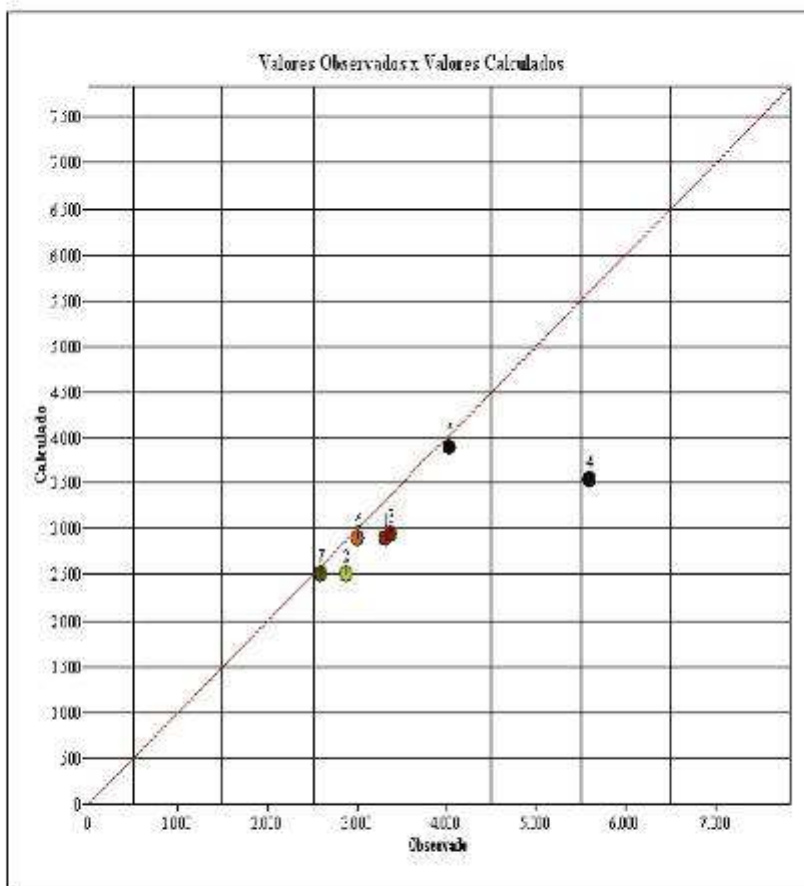
Núm.	X	Y
1	3.306,12	2.893,52
2	2.864,70	2.507,19
3	3.369,48	2.948,97
4	5.594,59	3.532,03
5	4.032,00	3.892,10
6	3.000,00	2.895,91
7	2.596,15	2.506,08

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : X 5/N JARDIM SANTO ANDRÉ SANTO ANDRÉ - SP Data : 05/10/2022
 Cliente : X
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 50,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.537,58
 Desvio Padrão : 1.015,35
 - 30% : 2.476,30
 + 30% : 4.598,85

Coefficiente de Variação : 28,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.025,11
 Desvio Padrão : 514,15
 - 30% : 2.117,58
 + 30% : 3.932,65

Coefficiente de Variação : 17,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	6 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. rel a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. rel a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. rel a todas as caract dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,80 "a" <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.025,11

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.025,11000

VALOR TOTAL (R\$): 151.255,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.745,27

INTERVALO MÍNIMO : 2.745,27

INTERVALO MÁXIMO : 3.304,95

INTERVALO MÁXIMO : 3.304,95

GRAU DE PRECISÃO

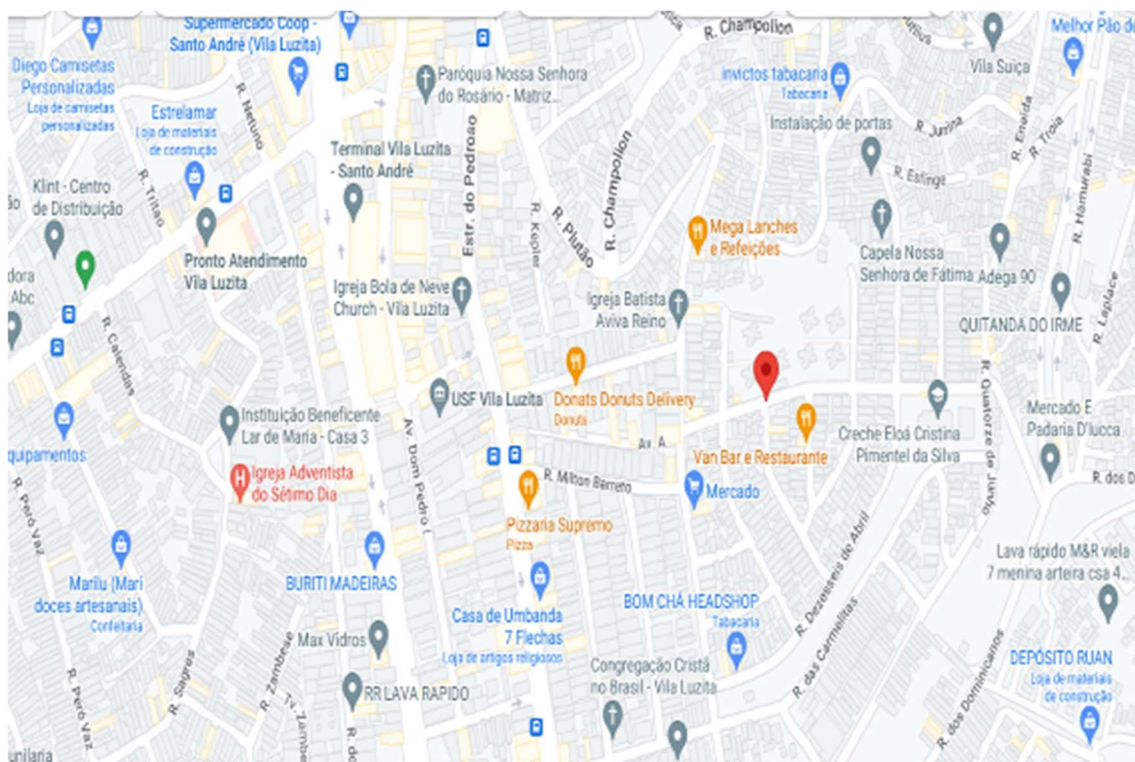
GRAU DE PRECISÃO: III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização geográfica do imóvel localizado na Avenida Primeiro de Dezembro, s/nº, Bairro Jardim Santo André, neste Município de Santo André - SP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 01 – Vista da Avenida Primeiro de Dezembro, no trecho onde se situa o imóvel em questão.



FOTO Nº 02 – Vista da Avenida Primeiro de Dezembro, no trecho onde se situa o imóvel em questão, tomada de outra posição.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 43

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 03 – Vista do prédio, onde se localiza o apartamento de nº 23, 2º andar, Bloco 01.



FOTO Nº 04 – Vista do portão de acesso ao prédio.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 44

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 05 – Vista do bloco 01, de acesso ao apartamento de nº 23, localizado no 2º andar.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 06 – Vista da porta de acesso do bloco 01.

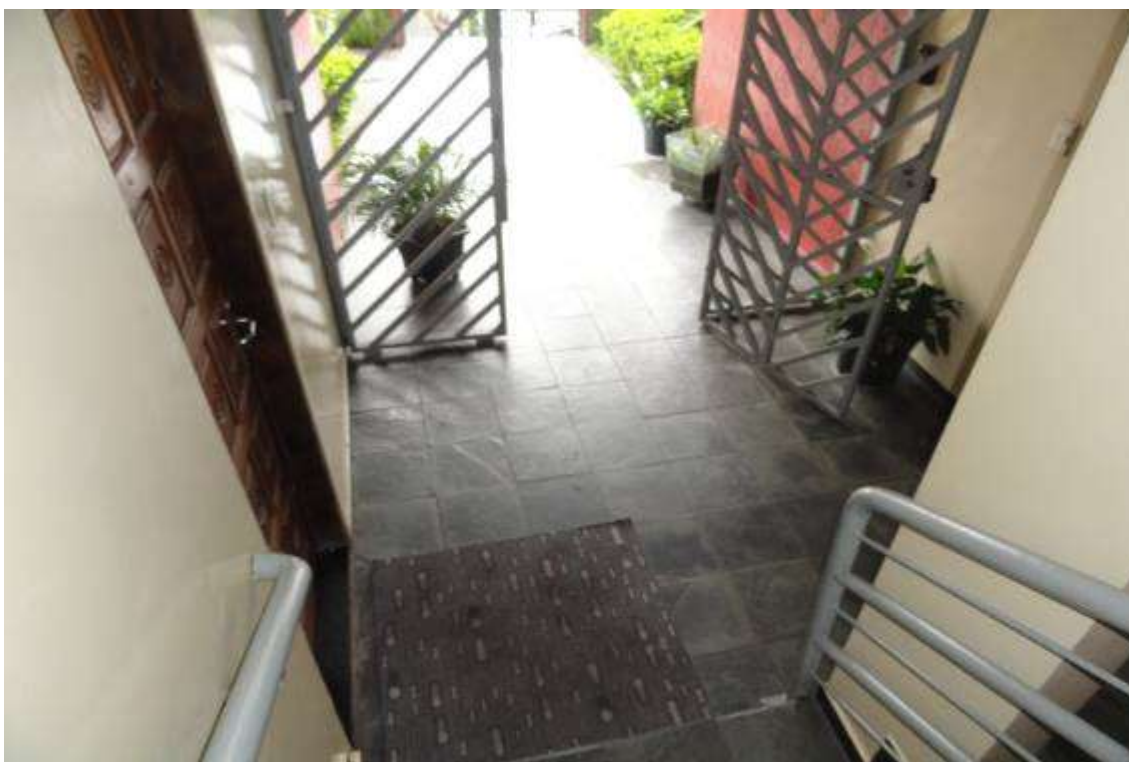


FOTO Nº 07 – Vista do hall de entrada do bloco 01.

Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 08 – Vista da escada de acesso ao 2º andar, onde se localiza o apartamento de nº 23.



FOTO Nº 09 – Vista da identificação apartamento de número 23, objeto da ação.
 R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail = peritofabio martin@gmail.com** - Pág. 47

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO N° 10 – Vista da cozinha.



FOTO N° 11 – Vista da área de serviço.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 12 – Vista do dormitório I.



FOTO Nº 13 – Vista do dormitório II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 14 – Vista do banheiro.



FOTO Nº 15 – Vista da sala.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570




FOTO Nº 16 – Vista da sala, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



CDHU

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS QUE ENTRE SI CELEBRAM, COMO CONCEDENTE, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU E, DE OUTRO LADO, COMO BENEFICIÁRIO(S), IDENTIFICADO(S) NO ITEM 02 DO QUADRO DEMONSTRATIVO DE VALORES.

Pelo presente Instrumento Particular, lavrado em decorrência do disposto Parágrafo único do Artigo 7º, da Lei Estadual nº 6.556 de 30 de Novembro de 1989, de um lado como concedente, a **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**, inscrita no CGC/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob nº 596.784/76, empresa integrante do Sistema Financeiro da Habitação para o Plano Nacional de Habitação Popular - PLANHAP sob matrícula 00041 e, de outro lado o(s) Beneficiário(s), indicado(s) no item 2 do Quadro de Resumo de Valores, juntado ao final como parte integrante e inseparável deste, tem entre si justo e celebrado o presente Contrato de Concessão de Subsídios, que reger-se-á pela cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A CDHU, na presente data, celebra com o(s) Beneficiário(s), Termo de Adesão e Ocupação Provisória Com Opção de Compra - TAOPOC, pelo qual lhe conferiu a posse precária da unidade residencial identificada no item 1 do Quadro Demonstrativo de Valores. Assim, para que o(s) Beneficiários possa(m) fazer frente às taxas de ocupação decorrentes do noticiado Termo de Adesão e Ocupação Provisória Com Opção de Compra, a CDHU decide conceder-lhe(s) subsídios de ordem financeira, no valor e pelo prazo consignados no item 4 do Anexo Quadro Demonstrativo de Valores, que serão diretamente utilizados para redução mensal das taxas de ocupação pactuadas no referido Termo de Adesão e Ocupação Provisória Com Opção de Compra.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os subsídios mencionados no item 4 do Quadro Demonstrativo de Valores serão determinados em moeda corrente na data da fixação da primeira prestação mensal e, daí em diante, serão reajustados na mesma periodicidade e pelo mesmo índice aplicado à prestação.

CLÁUSULA SEGUNDA

Os subsídios ora concedidos pela CDHU são pessoais e intransferíveis, sendo certo que seus valores foram definidos em razão da renda familiar apresentada pelo(s) Beneficiário(s) com vistas à assunção das obrigações de pagamento decorrentes do citado Termo de Adesão e Ocupação Provisória com Opção de Compra do Imóvel, celebrado com a CDHU.

CLÁUSULA TERCEIRA

Os subsídios ora concedidos o são por prazo certo e determinado. Sofrerão eles, durante o prazo convencionado, razão anual de regressão, visando sua gradual extinção, consoante demonstrado no item 4 do Quadro Demonstrativo de Valores.

CLÁUSULA QUARTA

A CDHU, anualmente, procederá à reavaliação da situação sócio-econômica do(s) Beneficiário(s), de molde a aferir a real necessidade do benefício ora concedido. Em se constatando, por par e do(s) mesmo(s), melhora nas condições de renda auferida, poderá a CDHU, a seu exclusivo critério extinguir e/ou o valor do subsídio mensal à prestação assumida pelo(s) Beneficiário(s).

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
SECRETARIA DA HABITAÇÃO
Av. 9 de Julho, 4.927/39 - CEP 01407-200 - São Paulo - SP - Tel. (PABX)3061-3222 - Fax/Símia 3061-1611 - Telex 1136456 DESP-BR
04.01.03.42

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

CDHU

CLÁUSULA QUINTA

Se, em virtude da gradual extinção do subsídio, vier a ocorrer comprometimento maior da renda familiar mensal efetivamente existente na época dessa ocorrência, do que aquele resultante na data de assinatura do Termo de Adesão e Ocupação Provisória com Opção de Compra, superior ao limite estabelecido no Artigo 7º da Lei, nº 6.556/89, a CDHU poderá, a seu exclusivo critério, restabelecer os subsídios mensais às prestações, a pedidos do(s) Beneficiário(s) e após detalhado estudo sócio-econômico do caso, feito por técnicos da CDHU.

CLÁUSULA SEXTA

Operar-se-á a rescisão do presente, com conseqüente imediata extinção dos subsídios ora concedidos, independentemente de qualquer interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses :

- a) Se o(s) Beneficiário(s) der(em) ao imóvel objeto do Termo de Adesão e Ocupação Provisória Com Opção de Compra, finalidade outra que não seja, exclusivamente, de moradia sua e de seus familiares;
- b) A Cessão a terceiros, a qualquer título, do imóvel que lhe foi prometido em Venda;
- c) A transferência de Direitos e Obrigações decorrentes do Termo de Adesão e Ocupação Provisória Com Opção de Compra, sem prévia e expressa anuência da CDHU;
- d) Se, a qualquer tempo, forem constatadas inverídicas as declarações quanto a renda familiar apresentada para concessão de subsídios;
- e) A rescisão do Termo de Adesão e Ocupação Provisória Com Opção de Compra, Beneficiário(s), e sua conseqüente retomada;
- f) A não ocupação, no prazo contratual, ou o abandono do imóvel que lhe(s) foi prometido em venda;
- g) A falta de pagamento de 03 (três) prestações sucessivas, relativas ao imóvel que lhe(s) foi prometido em venda.

CLÁUSULA SÉTIMA

Caso se verifique, a qualquer tempo, serem falsas as declarações quanto à renda familiar auferida(s) pelo(s) Beneficiário(s), de molde a lhe(s) ter sido conferido, desnecessariamente, o presente benefício, estará(ão) o(s) mesmo(s) obrigado(s) a ressarcir(em) a CDHU, de todas as importâncias a ele(s) conferida(s) a título de subsídio, corrigidas monetariamente pelos índices de remuneração dos depósitos de poupança, acrescidos de juros moratórios à razão de 1% (hum por cento) ao mês e honorários advocatícios, cujas importâncias serão cobradas judicialmente.

CLÁUSULA OITAVA

Faz parte integrante e inseparável do presente contrato, como se nele estivesse transcrito, o Quadro Demonstrativo de Valores, juntado ao final como anexo único.

CLÁUSULA NONA

Fica eleito o foro da Comarca da Capital-Centro, como o mais privilegiado para conhecer das questões resultantes deste, renunciado as partes a qualquer outro que porventura tenham.

E, por estarem de acordo, CDHU e Beneficiário(s) assinam o presente em 2(duas) vias de igual forma e teor, perante 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
SECRETARIA DA HABITAÇÃO
Av. 9 de Julho, 4.927/39 - CEP 01407-200 - São Paulo - SP - Tel. (PABX)3061-3222 - Fac-Símile 3061-1611 - Telex 1136456 DESP-BR
04.4.01.03.42

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 0007630 – 65 / 21**

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do Cumprimento de Sentença, ajuizada por **PEDRO MARCELINO DA COSTA** em face de **ANTONIA MARIA DA SILVA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este signatário apresentou o Laudo de Avaliação Judicial às fls. 64/118 dos autos, e prestou esclarecimentos em fls. 158/200, concluindo que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, situado na Avenida Primeiro de Dezembro, s/nº, apartamento de nº 23, 2º andar, Bloco 01, e a vaga de garagem, Bairro Jardim Santo André, neste Município de Santo André - SP, correspondente ao Autor a cota-parte de 50% (cinquenta por cento) do total do imóvel, considerando o valor da transação à vista, é de:

VALOR DO APARTAMENTO

Nº 23, 2º ANDAR, BLOCO 01

R\$ 151.300,00 – (Outubro / 2022)

(Cento e Cinquenta e Um Mil e Trezentos Reais)

**VALOR DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE, AO AUTOR NO
PERCENTUAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO TOTAL DO**

IMÓVEL

R\$ 75.650,00 – (Outubro / 2022)

(Setenta e Cinco Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**VALOR DA VAGA DE GARAGEM APARTAMENTO DE Nº 23,
2º ANDAR, BLOCO 01**

R\$ 19.750,00 - (Outubro / 2022)

(Dezenove Mil e Setecentos e Cinquenta Reais)

**VALOR DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE, AO AUTOR NO
PERCENTUAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO TOTAL DA VAGA
DE GARAGEM**

R\$ 9.900,00 – (Outubro / 2022)

(Nove Mil e Novecentos Reais)

O Autor, em fls. 205/206 dos autos, requer o complemento do laudo atualizando os valores dos bens para data presente, para que possa ser feita a alienação judicial do bem.

Veio o R. despacho do MM. Juízo, fls. 207, determinando que os autos retornem ao perito e sejam apresentados esclarecimentos, o que será feito a seguir.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2. ESCLARECIMENTOS DESTE EXPERT

Este signatário, diante dos argumentos trazidos pelo autor, será atualizado os valores do imóvel e da vaga de garagem para a data atual, ou seja, outubro de 2024.

2.1 ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO APARTAMENTO Nº 23, 2º ANDAR, BLOCO 01 E DA VAGA DE GARAGEM, PARA OUTUBRO DE 2024

O valor do apartamento nº 23, 2º andar, bloco 01 e da vaga de garagem, serão atualizados de outubro de 2022 para novembro de 2024, através do índice do IPC-FIPE, que será feito a seguir:

2.1.1 ATUALIZAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 23, 2º ANDAR, BLOCO 01

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 151.300,00

ÍNDICE PARA OUTUBRO/2022 = 648,0898

ÍNDICE PARA OUTUBRO/2024 = 696,3630

$R\$ 151.300,00 / 648,0898 \times 696,3630 = R\$ 162.569,63$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ou, em números redondos:

R\$ 162.600,00 – (Outubro / 2024)

(Cento e Sessenta e Dois Mil e Seiscentos Reais)

**2.1.2 CÁLCULO DO VALOR DA COTA-PARTE
CORRESPONDENTE A 50% (CINQUENTA) POR CENTO
CABENTE AO AUTOR**

O valor da cota-parte, equivalente a 50% (cinquenta) por cento sobre o valor do imóvel, será calculada através da seguinte expressão:

$$V_{cp} = V_{Imóvel} \times P_{cp}$$

onde:

V_{cp} = Valor da cota parte

$V_{Imóvel}$ = Valor do imóvel = R\$ 162.600,00

P_{cp} = Cota parte = 50% (cinquenta) por cento

Substituindo e calculando:

$$V_{cp} = R\$ 162.600,00 \times (50\%) = R\$ 81.300,00$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R\$ 81.300,00 – (Outubro / 2024)

(Oitenta e Um Mil e Trezentos Reais)

2.2 ATUALIZAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

VALOR DA VAGA DE GARAGEM = R\$ 19.750,00

ÍNDICE PARA OUTUBRO/2022 = 648,0898

ÍNDICE PARA OUTUBRO/2024 = 696,3630

$R\$ 19.750,00 / 648,0898 \times 696,3630 = R\$ 21.221,09$

ou, em números redondos:

R\$ 21.200,00 – (Outubro / 2024)

(Vinte e Um Mil e Duzentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.2.1 CÁLCULO DO VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE A 50% (CINQUENTA) POR CENTO CABENTE AO AUTOR

O valor da cota-parte, equivalente a 50% (cinquenta) por cento sobre o valor da vaga de garagem, será calculada através da seguinte expressão:

$$V_{cp} = V_{vagadegaragem} \times P_{cp}$$

onde:

$$V_{cp} = \text{Valor da cota parte}$$

$$V_{vagadegaragem} = \text{R\$ 21.200,00}$$

$$P_{cp} = \text{Cota parte} = 50\% \text{ (cinquenta) por cento}$$

Substituindo e calculando:

$$V_{cp} = \text{R\$ 21.200,00} \times (50\%) = \text{R\$ 10.600,00}$$

R\$ 10.600,00 – (Outubro / 2024)

(Dez Mil e Seiscentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto, este signatário retifica o Laudo de Avaliação Judicial, fls. 64/118 dos autos, e os esclarecimentos prestados, fls. 158/200, atualizando para outubro de 2024 o valor do imóvel e da vaga de garagem, situados na Avenida Primeiro de Dezembro, s/nº, apartamento de nº 23, 2º andar, Bloco 01, Bairro Jardim Santo André, neste Município de Santo André - SP, perfaz o total de:

VALOR DO APARTAMENTO

Nº 23, 2º ANDAR, BLOCO 01

R\$ 162.600,00 – (Outubro / 2024)

(Cento e Sessenta e Dois Mil e Seiscentos Reais)

VALOR DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE, AO AUTOR NO

PERCENTUAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO)

DO TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 81.300,00 – (Outubro / 2024)

(Oitenta e Um Mil e Trezentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

VALOR DA VAGA DE GARAGEM APARTAMENTO DE Nº 23,
2º ANDAR, BLOCO 01

R\$ 21.200,00 – (Outubro / 2024)

(Vinte e Um Mil e Duzentos Reais)

VALOR DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE, AO AUTOR NO
PERCENTUAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO)
DO TOTAL DA VAGA DE GARAGEM

R\$ 10.600,00 – (Outubro / 2024)

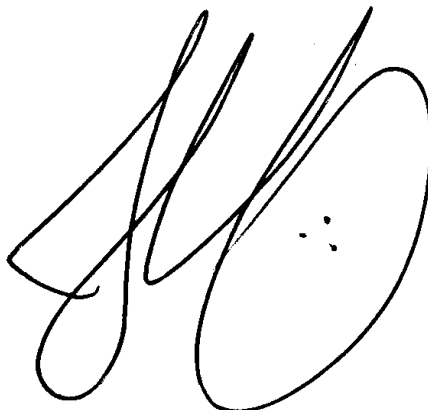
(Dez Mil e Seiscentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer encerro estes esclarecimentos referentes ao Laudo de Avaliação Judicial apresentado anteriormente, sendo que este é composto por 10 (dez) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última folha que vai também datada e assinada.

São Paulo, 06 de novembro de 2024.



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.