

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO.**

Processo nº 0023978 – 32 / 19

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **JOÃO VIEIRA E OUTRO** em face de **ANISIO VIEIRA 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 muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor para venda e locação do imóvel composto por lote e construção, sito à Rua Guarulhos nº 44 no Bairro de Utinga na Cidade de Santo André, SP, conforme o Despacho da folha nº 008 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 dano.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

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

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

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

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir 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 influenciadoras.

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.

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.

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 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

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

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

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

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

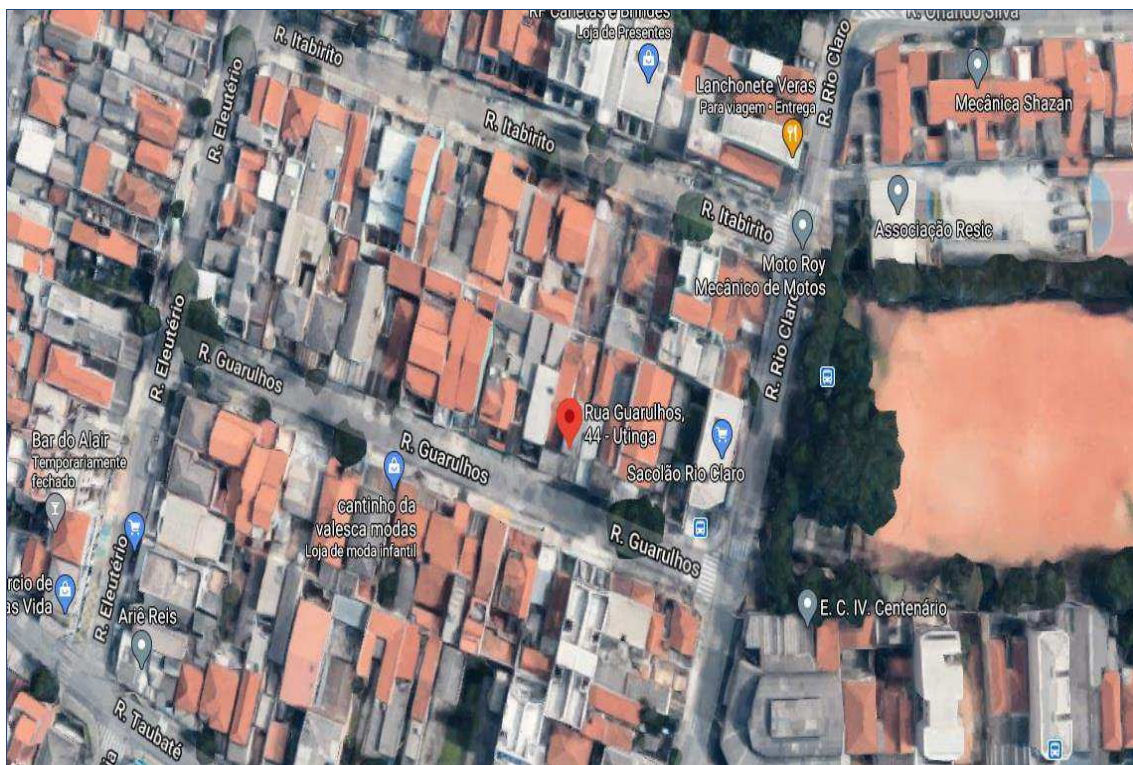
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Guarulhos nº 44 no Bairro de Utinga na Cidade de Santo André, SP, sob o setor 008 da quadra 198 e lote 043.



9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há lanchonetes, pequenos mercados, padarias, colégios públicos, farmácias, pet shops, pizzaria, igrejas evangélicas, colégios, avícola, supermercado, praças, posto de combustível, cujo logradouro é servido por linhas de coletivos urbanos e integrados aos Municípios do ABC.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Itabirito e Rio Claro, cujas vias são encerradas pela Rua Eleutério.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei 8.696/04, o local é tido como clássica “zona de recuperação urbana, ZQU”, categoria de uso MACROZONA URBANA, com a taxa de ocupação máxima de 67% e coeficiente de aproveitamento máximo de 1,3400.

O local é tido como zona de qualificação urbana “ZQU”.

Possui junto a Municipalidade o Índice Fiscal de R\$ 210,00/m²/ 2.003.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Rua Rio Claro.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- rede de água potável;
- rede de esgoto;
- rede de águas pluviais;
- rede de energia elétrica;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- rede de iluminação pública;
- rede de gás encanado;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica;
- guias;
- sarjetas;
- coleta seletiva de lixo;
- telefone público;
- rede de TV a cabo e wi-fi.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casas e padrão construtivo simples no intervalo mínimo de (R8N - 1.2.4 = 1,2510), conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.017.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7. LOTE E BENFEITORIAS

O lote da Matrícula nº 6.855 do 2º C.R.I de Santo André, SP possui 5,000 m de frente, bem como 27,40 m de profundidade equivalente, totalizando uma área de 137,00 m², cujo lote retro descrito está em declive de até 5% com o logradouro público.

Há três construções com ocupação “multi familiar” sobre o lote:

- *1ª residência no pavimento inferior composta por cozinha, banheiro e dormitório;*
- *2º residência no pavimento superior composta por cozinha, copa, dormitório, banheiro e lavanderia;*
- *3ª residência no pavimento térreo e situado na parte posterior do lote composta por área de serviço externa, cozinha, banheiro, sala e dormitório.*

Há duas vagas de garagem cobertas no recuo frontal e niveladas com o logradouro público.

Não foi constatado nenhum acréscimo de área construída executado recentemente no lote, conforme apuração mediante vistoria técnica realizada “in loco” em 25/08/2020.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

	PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ	
	DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS	
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
	CERTIDÃO Nº 2866522	
	SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70200000117Coe07091020	

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 08.198.043, DE PROPRIEDADE DE ANÍSIO VIEIRA, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/26 DA QUADRA H LOTEAMENTO VILA SA SITUADO A RUA GUARULHOS, 44 SANTO ANDRÉ 09230-390 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE SETEMBRO DE 2020.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	137,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	157,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	17.187,33	70.993,99
VALOR VENAL PRÉDIO	34.930,08	144.282,17
VALOR VENAL TOTAL	52.117,41	215.276,16

FMP EM 2020 = R\$ 4,1306

SANTO ANDRÉ, 17 DE SETEMBRO DE 2020

Baseado na Certidão de Dados Cadastrais, cuja emissão foi realizada em 17/09/2020, o imóvel avaliando possui:

- área construída total de 157,00 m²;
- área de terreno de 137,00 m².

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

A idade aparente do imóvel avaliando é 35 anos, conforme a vistoria técnica realizada em 25/08/2020.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7.1. VISTORIA DAS CONSTRUÇÕES SOBRE O LOTE

FOTO nº 01 Vista do lado esquerdo da Rua Guarulhos.



FOTO nº 02 Vista do lado direito da Rua Guarulhos.



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

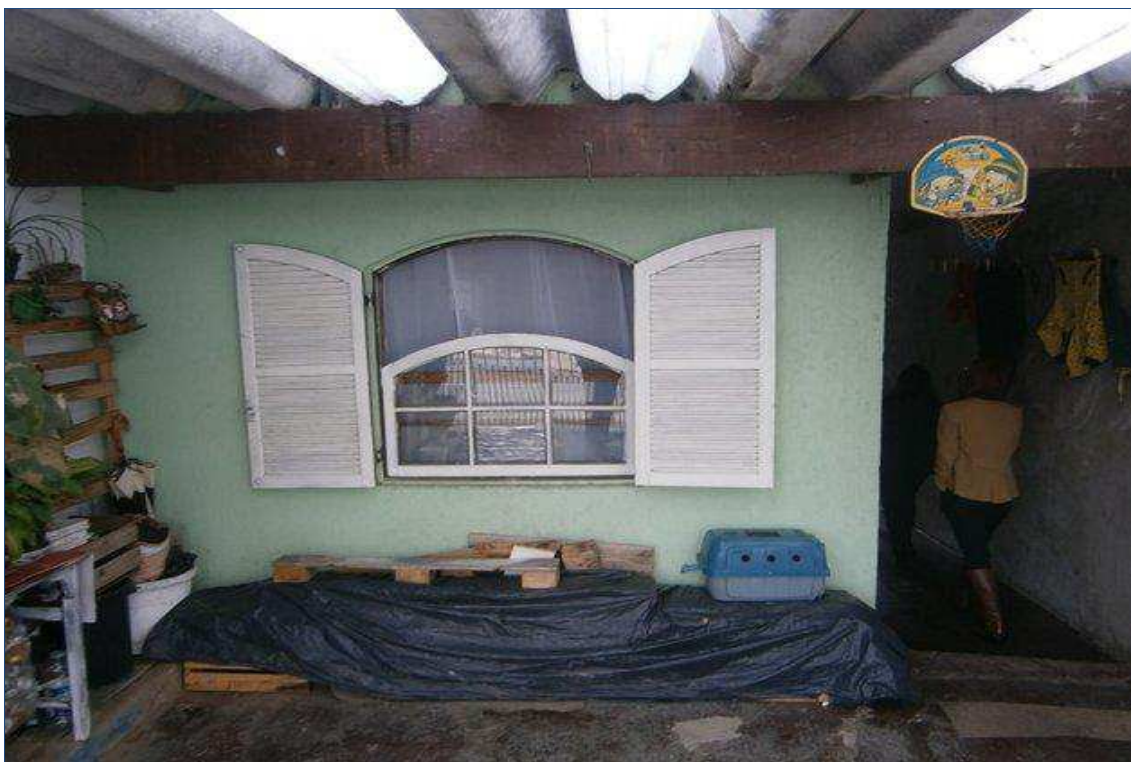
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da fachada do imóvel avaliando, onde existem moradias nos pavimentos inferior e superior, conforme indica a seta vermelha.



FOTO nº 04 Vista da fachada e o recuo na parte frontal do lote.



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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista do recuo lateral, onde existe a terceira moradia erigida em pavimento térreo.



FOTO nº 06 Vista do recuo lateral para a garagem coberta e o acesso para as moradias multi familiares nos pavimentos inferior e superior.



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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista do dormitório na 1ª moradia situada no pavimento inferior e que está nivelada com a garagem coberta.



FOTO nº 08 Vista da cozinha e banheiro na 1ª moradia situada no pavimento inferior e nivelada com a garagem coberta.



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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista do banheiro na 1ª moradia situada no pavimento inferior e nivelada com a garagem coberta.



FOTO nº 10 Outra vista do banheiro na 1ª moradia situada no pavimento inferior e nivelada com a garagem coberta.



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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista da cozinha e o dormitório na 1ª moradia situada no pavimento inferior e nivelada com a garagem coberta.



FOTO nº 12 Vista da escadaria que dá acesso ao pavimento superior e consequentemente a 2ª moradia.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista do dormitório na 2ª moradia situada no pavimento superior, ou seja, acima da garagem coberta.



FOTO nº 14 Vista da cozinha e copa na 2ª moradia situada no pavimento superior, ou seja, acima da garagem coberta.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Vista do w.c na 2ª moradia situada no pavimento superior, ou seja, acima da garagem coberta.



FOTO nº 16 Vista da lavanderia na 2ª moradia situada no pavimento superior, ou seja, acima da garagem coberta.



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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Vista da lavanderia nos fundos do lote e pertencente a terceira moradia no pavimento térreo.



FOTO nº 18 Vista da cozinha e o dormitório na 3ª moradia situada no pavimento térreo.



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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Vista da sala de estar pertencente à terceira moradia no pavimento térreo.



FOTO nº 20 Vista do dormitório pertencente à terceira moradia no pavimento térreo.



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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Vista do banheiro social pertencente à terceira moradia no pavimento térreo.



FOTO nº 22 Vista da cozinha pertencente à terceira moradia no pavimento térreo.



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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

I_e / I_r e K

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

$$Cc = R8N \text{ Sinduscon} \times Ac \times Foc$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: $R8 N$ - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$Vv = Vt + Cc$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.454,44/m²/Junho/2.020.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO ARITMÉTICO E/OU SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - II (dois) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (seis amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, excluem-se aqueles fora do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, onde houve a exclusão do elemento comparativo nº02, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, ou seja, com frente de 10,00 m e profundidade equivalente variando entre 25,00 m e 40,00 m, com topografia em nível e valor unitário saneado de R\$ 1.272,08/m² (Um Mil, Duzentos e Sessenta e Dois Reais e Oito Centavos por metro quadrado).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1. VALOR DO TERRENO

Transportando o valor do terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Guarulhos nº 44 no Bairro de Utinga na Cidade de Santo André, SP com frente efetiva de 5,000 m e profundidade equivalente de 27,40 m, conforme a Matrícula nº 6.855 (2º C.R.I), topografia em nível com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 1.107,41/m² (Um Mil, Cento e Sete Reais e Quarenta e Um Centavos por metro quadrado), mediante aplicação da fórmula abaixo descrita:

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(e) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

$$V(t) = R\$ 1.272,08 /m^2 \times [(5,000/10,00)^{0,2000} + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (1,0000) + (- 5) + 1] \times 137,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.272,08/m^2 \times 0,8706 \times 137,00 \text{ m}^2 = R\$ 151.715,16$$

$$V(t) = R\$ 151.715,00$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 151.715,00 - (Setembro / 2020)

(Cento e Cinquenta e Um Mil, Setecentos e Quinze Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

10.2.1. TRÊS MORADIAS MULTIFAMILIARES – A.C = 157,00 m²

- a). I(e) = “35 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SINDUSCON/SP = R\$ 1.454,44/m²/Jun./2.020;

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

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,5119”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,5119) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,6095”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casa / padrão construtivo simples no intervalo mínimo de R8N – PC (1.2.4) de R8N = “1,2510”];

$V(\text{Construções}) = R8N \times \text{SINDUSCON/SP} \times A_c \times \text{Foc}$

$V(\text{Construções}) = (1,2510 \times \text{R\$ } 1.454,44/\text{m}^2 \times 157,00 \text{ m}^2 \times 0,6095)$

$V(\text{Construções}) = \text{R\$ } 174.111,11 \text{ ou } \underline{\text{R\$ } 174.110,00}$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3. VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO

Para as construções, situadas à Rua Guarulhos nº 44 no Bairro de Utinga na Cidade de Santo André, SP, considerando o mesmo de classe residencial, grupo de casas com padrão construtivo simples, intervalo mínimo de (R8N), idade aparente de 35 anos, estado de conservação “e – necessitando de reparos simples”, o valor total, é de:

R\$ 174.110,00 - (Setembro / 2020)

(Cento e Setenta e Quatro Mil, Cento e Dez Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e construções, sito à Rua Guarulhos nº 44 no Bairro de Utinga na Cidade de Santo André, SP, é de:

R\$ 325.825,00 - (Setembro / 2020)

(Trezentos e Vinte e Cinco Mil,
Oitocentos e Vinte e Cinco Reais)

Consequentemente, considerando a taxa de renda média para a remuneração do capital, ou seja, 5,00% (a.a), o valor locatício para o imóvel, sito à Rua Guarulhos nº 44 no Bairro de Utinga na Cidade de Santo André, SP $V(L) = R\$ 325.825,00 \times 5\% (a.a)$, é de:

R\$ 1.360,00/Mês - (Setembro / 2020)

(Um Mil, Trezentos e Sessenta Reais Por Mês)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

12.1. RESPOSTA AOS QUESITOS DOS REQUERIDOS (FOLHA Nº 17 DOS AUTOS)

1). Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel.

R – Sim, favor reportar-se ao subitem 9.7 deste laudo de avaliação judicial.

2). Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou dados fornecidos por imobiliárias, corretores de imóveis, periódicos, etc.;?

R – Através das imobiliárias do Município de Santo André.

3). Queira o Sr. Perito informar o valor atualizado do imóvel.

R – Sim, favor reportar-se ao item 11 deste laudo de avaliação judicial.

4). Queira o Sr. Perito informar se a metragem que consta na matrícula é a mesma encontrada in loco? Se negativa, pode o expert informar qual a metragem excedente?

R – É a mesma constatada “in loco”.

5). Queira o Sr. Perito informar se existem nas proximidades elementos desvalorizantes ou valorizantes e quais são? Se o imóvel é de esquina? Se o imóvel é acima ou abaixo da rua? Suas confrontações e idade da construção?

R – Favor reportar-se ao item 09 deste laudo de avaliação judicial.

6). Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel? Se em caso positivo, em que consistem e qual o seu valor?

R – Sim, favor reportar-se aos subitens 9.7.1 e 10.2 deste laudo de avaliação judicial.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

7). Queira o Sr. Perito informar se há existência de vícios de qualidade, segurança e estrutura no imóvel ou em parte dele. Se em caso positivo, queira o Sr. Perito informar sua natureza, origem, data provável, progressividade e extensão, a fins de temporização.

R – Não foram constatadas debilidades estruturais aparentes no imóvel avaliando, conforme a vistoria técnica feita em 25/08/2020.

8). Queira o Sr. Perito informar se a pintura, os trincos, fechaduras, parte hidráulica, pisos e azulejos, parte elétrica e vidraças estão em bom estado de conservação?

R – Favor reportar-se ao subitem 9.7.1 deste laudo de avaliação judicial.

9). Queira o Sr. Perito informar se o imóvel fora reformado? Se caso positivo, qual o valor estimado gasto na reforma?

R – Não, favor reportar-se ao subitem 9.7.1 deste laudo de avaliação judicial.

10). Queira o Sr. Perito informar o valor estimado para locação do mesmo.

R – Sim, favor reportar-se ao item 11 deste laudo de avaliação judicial.

11). Queira o Sr. Perito informar se o imóvel é divisível em 04 famílias?

R – Favor reportar-se ao item 9.7.1 deste laudo de avaliação judicial.

12). Queira o Sr. Perito informar quem reside no imóvel atualmente?

R – O Requerido e o seus familiares.

13). Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

R – Favor reportar-se ao laudo de avaliação judicial.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

14). Queira o Sr. Perito informar qual a metodologia usada para a formulação do presente laudo?

R – Favor reportar-se ao item 10 deste laudo de avaliação judicial.

15). Queira o Sr. Perito informar o valor anual do IPTU se o imóvel há débito?

R – Não há débito de IPTU do imóvel avaliando, conforme o subitem 9.7 deste laudo de avaliação judicial.

13. ATESTADO

Eu, Fabio Martin, Engenheiro Civil, Perito Judicial, Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP/SP) e Mestre em Tecnologia de Habitação pelo (IPT/USP), responsável pelo presente trabalho técnico certifico, sobre palavras de honra que:

1º

Inspecionei pessoalmente o imóvel em questão, constatando sua situação atual;

2º

Não tenho no presente, nem contemplo para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação, não possuindo tampouco inclinação pessoal alguma com relação à matéria envolvida neste Laudo Judicial e nem dele auferindo qualquer vantagem;

3º

No meu melhor conhecimento e crédito, as análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Judicial são baseados em dados, vigências, pesquisas e levantamentos, verdadeiros e corretos.

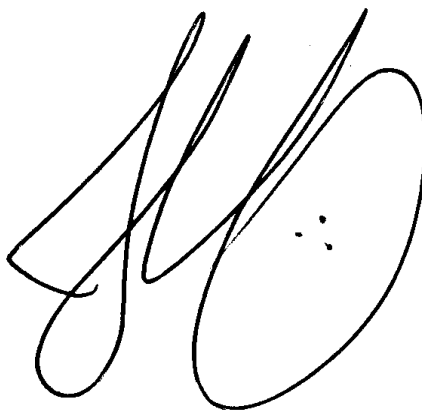
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

14. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 44 (quarenta e quatro) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 03 (três) anexos conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa
Anexo	III	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores

São Paulo, 30 de Setembro de 2.020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil
CREA nº 5060203570
Membro titular do (IBAPE) nº 868
Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua China nº 101
Bairro: Parque das Nações
Setor: 006
Quadra: 080

Data: 14/09/2020

Zona: ZQU
I.F.1: 210,00/03

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 450.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 240,00 m²
Testada: 8,000 m
Topografia: em alicé até 10%

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea acima do nível da rua até 2,000 m
Padrão: simples no intervalo médio de R8N, ou seja, (1.2.4 = 1,4970)
Idade: 49 anos

Área Térreo: 105,00 m²
Área Superior: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 106.388,81
Área Total: 105,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Monici Imóveis
Endereço - Rua Guadalupe nº 482
Contato - Sr. Marcelo

Fone: (11) 4472-2808

OBSERVAÇÕES

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



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua China nº 123
Bairro: Parque das Nações
Setor: 006
Quadra: 080

Data: 14/09/2020

Zona: ZQU
I.F.1: 210,00/03

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 420.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 345,00 m²
Testada: 10,00 m
Topografia: em alicata até 10%

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado
Padrão: simples no intervalo médio de R8N, ou seja, (1.2.4 = 1,4970)
Idade: 42 anos

Área Térreo: 60,00 m²
Área Superior: 60,00 m²

Valor da Construção: R\$ 141.276,94
Área Total: 120,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - SN Castanheira Imóveis
Endereço - Rua Suíça nº 1.321
Contato - Sra. Simone

Fone: (11) 94003-3132

OBSERVAÇÕES

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



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua China nº 131
Bairro: Parque das Nações
Setor: 006
Quadra: 080

Data: 14/09/2020

Zona: ZQU

I.F.1: 210,00/03

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 400.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 240,00 m²
Testada: 8,000 m
Topografia: em aliche até 10%

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casas térreas

Padrão: simples no intervalo mínimo de R8N, ou seja, (1.2.4 = 1,2510)

Idade: 56 anos

Área Térreo: 65,00 m²

Valor da Construção: R\$ 97.831,11

Área Superior: 65,00 m²

Área Total: 130,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - NPP Imóveis

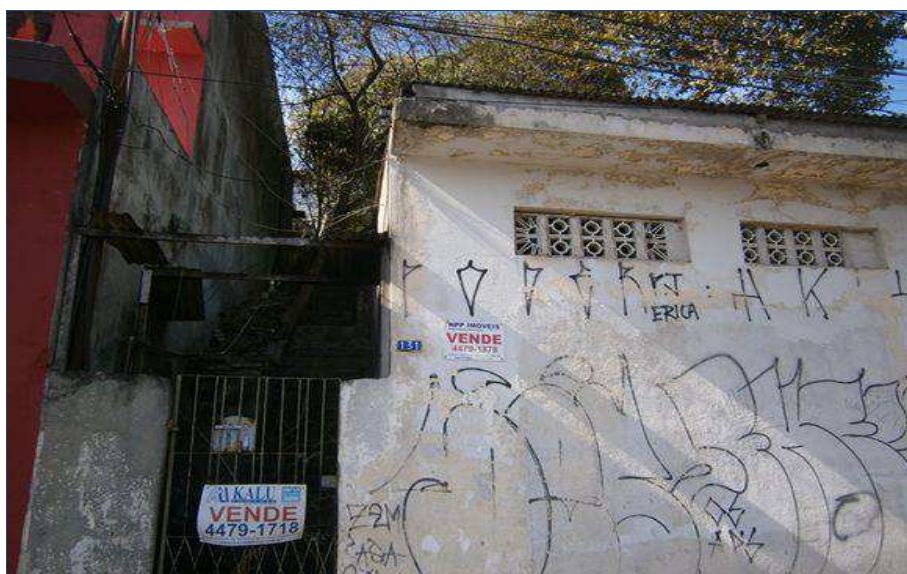
Endereço - Rua Oratório nº 2.842

Contato - Sra. Nicole

Fone: (11) 4479-1878

OBSERVAÇÕES

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



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua China nº 154
Bairro: Parque das Nações
Setor: 006
Quadra: 081

Data: 14/09/2020

Zona: ZQU
I.F.1: 210,00/03

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 570.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 140,00 m²
Testada: 5,000 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado
Padrão: médio no intervalo médio de R8N, ou seja, $(1.2.4 = 2,1540)$
Idade: 21 anos

Área Térreo: 68,50 m²
Área Superior: 68,50 m²

Valor da Construção: R\$ 312.201,78
Área Total: 137,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Pantera Imóveis
Endereço - Avenida das Nações nº 668
Contato - Sr. Toshio

Fone: (11) 2884-6500

OBSERVAÇÕES

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



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Alasca nº 74
Bairro: Parque das Nações
Setor: 006
Quadra: 080

Data: 14/09/2020

Zona: ZQU
I.F.1: 210,00/03

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 425.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 240,00 m²
Testada: 8,000 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea
Padrão: simples no intervalo mínimo de R8N, ou seja, (1.2.4 = 1,2510)
Idade: 56 anos

Área Térreo: 175,00 m²
Área Superior: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 81.360,96
Área Total: 150,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Guaíra Imóveis
Endereço - Rua Gonçalo Fernandes nº 219
Contato - Sra. Cidinha

Fone: (11) 4993-9500

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "h", ou seja, necessitando de reparos importantes a edificação sem valor;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: imóvel residencial

Data: 14/09/2020

Endereço: Rua Alasca próximo à Rua China

Bairro: Parque das Nações

Setor: 006

Zona: ZQU

Quadra: 080

I.F.1: 210,00/03

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 530.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 200,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 8,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado

Padrão: simples no intervalo médio de R8N, ou seja, (1.2.4 = 1,4970)

Idade: 35 anos

Área Térreo: 100,00 m²

Valor da Construção: R\$ 265.412,47

Área Superior: 100,00 m²

Área Total: 200,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Guaíra Imóveis

Endereço - Rua Gonçalo Fernandes nº 219

Contato - Sra. Cidinha

Fone: (11) 4993-9500

OBSERVAÇÕES

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

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



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 01

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 8,000 m;

$f = 0,2000$

$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/8,000) = \mathbf{1,0456}$, para $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$;

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 30,00 m;

p

$C(p) = (Pmi/Pe) = \mathbf{1,0000}$, entre **Pmi e Pma**;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = \mathbf{0,9000}$, pois o status do imóvel é de oferta;

Cálculo do fator de área: $C(a) = (\text{área do lote comparativo}/\text{área do lote$

$a = 0,1250$

avaliando) = $(240,00/210,00)$, portanto $C(a) = \mathbf{1,0168}$;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 210,00/210,00 = \mathbf{1,0000}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e)$ = “49 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SINDUSCON-SP = R\$ 1.454,44/m²/Jun./2.020;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 49/70 = 0,7000$ ou 70,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,3317”);

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,3317) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,4654”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casa/simples) – padrão simples (1.2.4) – intervalo médio de $R8N = 1,4970$

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,4970 \times R\$ 1.454,44/m^2 \times 105,00 m^2 \times 0,4654)$

$Cc = R\$ 106.388,81$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 450.000,00 \times 0,9000) - R\$ 106.388,81]$

Valor do terreno = R\$ 298.611,19

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 298.611,19/240,000 = \mathbf{1.244,21 R\$/m^2}$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 02

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 10,00 m;

$f = 0,2000$

$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/10,00) = \mathbf{1,0000}$, para $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$;

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 34,50 m;

p

$C(p) = (Pmi/Pe) = \mathbf{1,0000}$, entre **Pmi e Pma**;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = \mathbf{0,9000}$, pois o status do imóvel é de oferta;

Cálculo do fator de área: $C(a) = (\text{área do lote comparativo}/\text{área do lote$

$a = 0,1250$

avaliando) = $(345,00/210,00)$, portanto $C(a) = \mathbf{1,0640}$;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 210,00/210,00 = \mathbf{1,0000}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e)$ = “42 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SINDUSCON-SP = R\$ 1.454,44/m²/Jun./2.020;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 42/70 = 0,6000$ ou 60,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,4259”);

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,4259) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,5407”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casa/simples) – padrão simples (1.2.4) – intervalo médio de $R8N = 1,4970$

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,4970 \times R\$ 1.454,44/m^2 \times 120,00 m^2 \times 0,5407)$

$Cc = R\$ 141.276,94$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 420.000,00 \times 0,9000) - R\$ 141.276,94]$

Valor do terreno = R\$ 236.723,06

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 236.723,06/345,00 = \mathbf{686,15 R\$/m^2}$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 03

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 8,000 m;

$f = 0,2000$

$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/8,000) = \mathbf{1,0456}$, para $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$;

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 30,00 m;

p

$C(p) = (Pmi/Pe) = \mathbf{1,0000}$, entre **Pmi e Pma**;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = \mathbf{0,9000}$, pois o status do imóvel é de oferta;

Cálculo do fator de área: $C(a) = (\text{área do lote comparativo}/\text{área do lote$

$a = 0,1250$

avaliando) = $(240,00/210,00)$, portanto $C(a) = \mathbf{1,0168}$;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 210,00/210,00 = \mathbf{1,0000}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e)$ = “56 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SINDUSCON-SP = R\$ 1.454,44/m²/Jun./2.020;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 56/70 = 0,8000$ ou 80,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,2670”);

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,2670) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,4136”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casa/simples) – padrão simples (1.2.4) – intervalo mínimo de $R8N = 1,2510$

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,2510 \times R\$ 1.454,44/m^2 \times 130,00 m^2 \times 0,4136)$

$Cc = R\$ 97.831,11$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 385.000,00 \times 0,9000) - R\$ 97.831,11]$

Valor do terreno = R\$ 248.668,89

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 248.668,89/240,00 = \mathbf{1.036,12 R\$/m^2}$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 04

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 5,000 m;

$f = 0,2000$

$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/5,000) = \mathbf{1,1487}$, para $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$;

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 28,00 m;

p

$C(p) = (Pmi/Pe) = \mathbf{1,0000}$, entre **Pmi e Pma**;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = \mathbf{0,9000}$, pois o status do imóvel é de oferta;

Cálculo do fator de área: $C(a) = (\text{área do lote comparativo}/\text{área do lote$

$a = 0,1250$

avaliando) = $(140,00/210,00)$, portanto $C(a) = \mathbf{0,9506}$;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 210,00/210,00 = \mathbf{1,0000}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e)$ = “21 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SINDUSCON-SP = R\$ 1.454,44/m²/Jun./2.020;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 21/70 = 0,3000$ ou 30,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,6593”);

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,6593) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,7274”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casa/médio) – padrão médio (1.2.5) – intervalo médio de $R8N = 2,1540$

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (2,1540 \times R\$ 1.454,44/m^2 \times 137,00 m^2 \times 0,7274)$

$Cc = R\$ 312.201,78$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 570.000,00 \times 0,9000) - R\$ 312.201,78]$

Valor do terreno = R\$ 200.798,22

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 200.798,22/140,00 = \mathbf{1.434,27 R\$/m^2}$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 05

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 8,000 m;

$f = 0,2000$

$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/8,000) = \mathbf{1,0456}$, para $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$;

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 30,00 m;

p

$C(p) = (Pmi/Pe) = \mathbf{1,0000}$, entre **Pmi e Pma**;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = \mathbf{0,9000}$, pois o status do imóvel é de oferta;

Cálculo do fator de área: $C(a) = (\text{área do lote comparativo}/\text{área do lote$

$a = 0,1250$

avaliando) = $(240,00/210,00)$, portanto $C(a) = \mathbf{1,0168}$;

Cálculo do fator de transposição:

$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo})$
 $= 210,00/210,00 = \mathbf{1,0000}$;

Cálculo do fator de topografia:

$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000}$;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e)$ = “56 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SINDUSCON-SP = R\$ 1.454,44/m²/Jun./2.020;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 56/70 = 0,8000$ ou 80,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,0694”);

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,0694) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,2555”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casa/simples) – padrão simples (1.2.4) – intervalo mínimo de $R8N = 1,2510$

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,2510 \times R\$ 1.454,44/m^2 \times 175,00 m^2 \times 0,2555)$

$Cc = R\$ 81.360,96$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 425.000,00 \times 0,9000) - R\$ 81.360,96]$

Valor do terreno = R\$ 301.139,04

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 301.139,04/240,00 = \mathbf{1.254,75 R\$/m^2}$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 06

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 8,000 m;

$$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/8,000) = \mathbf{1,0456}, \text{ para } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 25,00 m;

$$C(p) = (Pmi/Pe) = \mathbf{1,0000}, \text{ entre } Pmi \text{ e } Pma;$$

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = \mathbf{0,9000}$, pois o status do imóvel é de oferta;

$$C(a) = (\text{área do lote comparativo} / \text{área do lote avaliando}) = (200,00/210,00), \text{ portanto } C(a) = \mathbf{0,9939};$$

Cálculo do fator de transposição:

$$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando}) / (\text{índice fiscal do elemento comparativo}) = 210,00/210,00 = \mathbf{1,0000};$$

Cálculo do fator de topografia:

$$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = \mathbf{1,0000};$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):

- a). $I(e)$ = “35 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – SINDUSCON-SP = R\$ 1.454,44/m²/Jun./2.020;

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

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,5119”);

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,5119) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,6095”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casa/simples) – padrão simples (1.2.4) – intervalo médio de $R8N = 1,4970$

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,4970 \times R\$ 1.454,44/m^2 \times 200,00 m^2 \times 0,6095)$

$Cc = R\$ 265.412,47$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 530.000,00 \times 0,9000) - R\$ 265.412,47]$

Valor do terreno = R\$ 211.587,53

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 211.587,53/200,00 = \mathbf{1.057,94 R\$/m^2}$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS											
ELEMENTOS	LOTES	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR
		TESTADA	PROFUND.	ÁREA	TRANSP.	TOPOGR.	ESQUINA	HOMOGENEIZADO			
(Nº)	(R\$/M2)	(Ft)	(Fp)	(Fa)	(Ftr)	(Ftop)	f(esq)			(R\$/M2)	
1	1.244,21	1,0456	1,0000	1,0168	1,0000	1,0000	1,0000			1.321,85	
2	686,15	1,0000	1,0000	1,0640	1,0000	1,0000	1,0000			730,06	
3	1.036,12	1,0456	1,0000	1,0168	1,0000	1,0000	1,0000			1.100,77	
4	1.434,27	1,1487	1,0000	0,9506	1,0000	0,9500	1,0000			1.504,98	
5	1.254,75	1,0456	1,0000	1,0168	1,0000	1,0000	1,0000			1.333,05	
6	1.057,94	1,0456	1,0000	0,9939	1,0000	1,0000	1,0000			1.099,73	
<u>Grau de Precisão - III</u> , conforme <u>preconiza a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos)</u> .	<u>Arranjo como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja, "6 pontos", conforme preconiza a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos)</u> .	<u>Atendendo o intervalo admissível para o conjunto de fatores (0,50 a 2,00) - (ABNT) a NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos)</u> .	VALOR UNITÁRIO - HOMOGENEIZADO				SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS		7.090,44		
			DESVIO PADRÃO - INTERVALO CAUDAL		MÉDIA ARITMÉTICA		1.181,74				
			LIMITE SUPERIOR (+30%)	1.536,26		VALOR UNITÁRIO - SANEADO					
			LIMITE SUPERIOR (+30%)	827,22		1.272,08					

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO.**

Processo nº 0023978 – 32 / 19

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **JOÃO VIEIRA E OUTRO** em face de **ANISIO VIEIRA E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar a intimação da PGE para liberação dos honorários periciais, conforme fl. 16 dos autos.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 30 de Setembro de 2020.



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**