

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 0010191 – 87 / 17**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA EMMA** em face de **ERIKA ZIVKOVIC PASQUALOTTO**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda para os boxes de garagem nº 77 e 78 do Condomínio Residencial Villa Emma, situada na Rua Solidônio Leite, nº 2466, Bairro Vila Ivone, nesta Capital - SP, conforme Averbação de Penhora constante nas folhas nº 418 e 424 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 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 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

5.1. AVALIAÇÃO

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

5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBÍTRIO

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

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

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

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários 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.

5.10. DEPRECIÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

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. 5

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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

5.12. ENGENHARIA LEGAL

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

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

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

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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

5.18. PESQUISA

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

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.

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. 7

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5.20. VALOR DE MERCADO

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

5.21. VALOR RESIDUAL

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

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

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

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

- **FATORES 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.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, 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.

- **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
- 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. 10

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- 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.

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que 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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

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

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

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

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

8.2.4. DADOS DE MERCADO

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

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis

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. 14

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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

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 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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

As vagas de garagens n^{as} 77 e 78, estão localizadas no subsolo do Condomínio Residencial Villa Emma, situadas na Rua Solidônio Leite, nº 2466, Bairro Vila Ivone, nesta Capital, SP.



9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui residências, pequeno comércio variado, entorno com pequeno número de prestadores de serviços, tratando-se de zona mista, dirigida potencialmente a residências de padrão simples para médio.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Rua Jambeiro, Rua Francisco de Assis Prado, Rua Moacir Ramos da Silva e Rua Antônio de Paiva Azevedo.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como clássica zona de média densidade, ou seja, “ZM” (Qualificação Urbana).

Os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de (85%) para lotes com até 500,00 m², coeficientes mínimos de 0,300 e máximos de 2,000, além do coeficiente básico de 1,000.

Possui junto a Municipalidade o Índice Fiscal de R\$ 1.452,00/m²/ 2.022.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Rua Solidônio Leite.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido dos seguintes melhoramentos públicos, a saber:

- redes de águas potáveis e pluviais;
- redes de esgoto e de energia elétrica/ telefone público;
- rede de iluminação pública;

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- pavimentação asfáltica;
- guias e passeio;
- coleta de lixo e serviços de correio;
- rede de TV a Cabo.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 - PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 - Padrão Superior	6,144	5,974	6,572
Com elevador	6,144	6,827	7,089

19

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de apartamentos e padrão construtivo superior no intervalo mínimo de (R8N - 1.1.4 = 6,144 - com elevador), conforme o IUP - Índice de Unidades Padronizadas para o Ano de 2.019 (IBAPE-SP), segundo os retângulos vermelhos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2022 às 19:27, sob o número WVIP22700571940. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010191-87.2017.8.26.0009 e código 1062DDD5.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.7. DESCRIÇÃO DOS BOXES/VAGA DE GARAGEM Nº 77 - (MATRÍCULA Nº 116.168) E VAGA DE GARAGEM - Nº 78 (MATRÍCULA Nº 116.169)

Segue a descrição do Box de Garagem nº 77 e que está situado no subsolo, construída na área localizada entre a área de lazer do condomínio e aos fundos dos Blocos A e B, no Condomínio Residencial Villa Emma, onde:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 116.168	ficha 01 D.R.
São Paulo, 10 de dezembro de 1992	
<p>IMÓVEL: A vaga de garagem coberta nº 77, localizada no subsolo, construído na área localizada entre a área de lazer do condomínio e os fundos dos Blocos A e B, no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA EMMA", situado à rua Solidônio Leite, nº 2.466, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, vaga essa para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, sem auxílio de manobrista, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 9,345m², perfazendo a área de 19,345m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,0907%. O terreno onde acha-se construído o empreendimento, encerra a área de 3.994,75m².</p> <p>PROPRIETÁRIOS: ROQUE & SEABRA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Brasil, nº 470, CCC/MF. sob o nº 43.952.647/0001-26.</p>	

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Segue a descrição do Box de Garagem nº 78 e que está situado no subsolo, construída na área localizada entre a área de lazer do condomínio e aos fundos dos Blocos A e B, no Condomínio Residencial Villa Emma, onde:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 116.169 ficha 01 D.R. São Paulo, 10 de dezembro de 1992

IMÓVEL: A vaga de garagem coberta nº 78, localizada no subsolo, construído na área localizada entre a área de lazer do condomínio e os fundos dos Blocos A e B, no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA EMMA", situado à rua Solidônio Leite, nº 2.466, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, vaga essa para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, sem auxílio de manobrista, com a área privativa de 10,00m2 e a área comum de 9,345m2, perfazendo a área de 19,345m2 e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,0907%. O terreno onde acha-se construído o empreendimento, encerra a área de 3.994,75m2.

PROPRIETÁRIOS: ROQUE & SEABRA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Brasil, nº 470, CCC/MF. sob o nº 43.952.647/0001-26.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

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

O estado de conservação das vagas descritas no subitem 9.7 deste laudo de avaliação judicial, pode ser visto no retângulo vermelho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2022 às 19:27, sob o número WVIP22700571940. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010191-87.2017.8.26.0009 e código 1062DD5.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9.7.1. VISTORIA DAS VAGAS DE GARAGEM PENHORADAS



FOTO N° 01 – Vista direita da Rua Solidônio Leite, no trecho onde se localiza o condomínio Residencial Vila Emma, e as vagas de garagem, n°s 77 e 78, objeto da avaliação.



FOTO N° 02 – Vista da fachada do Condomínio Residencial Villa Emma, onde se localizam as vagas de garagem de n°s 77 e 78.

R. Emília Marengo, n° 260 - 14° And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabio martin@gmail.com** Pág. 22

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 03 –Vista esquerda da Rua Solidônio Leite, no trecho onde se localiza o condomínio Residencial Vila Emma.



FOTO Nº 04 – Vista do portão de acesso da garagem no subsolo, onde se localiza as vagas de garagens de nºs 77 e 78.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

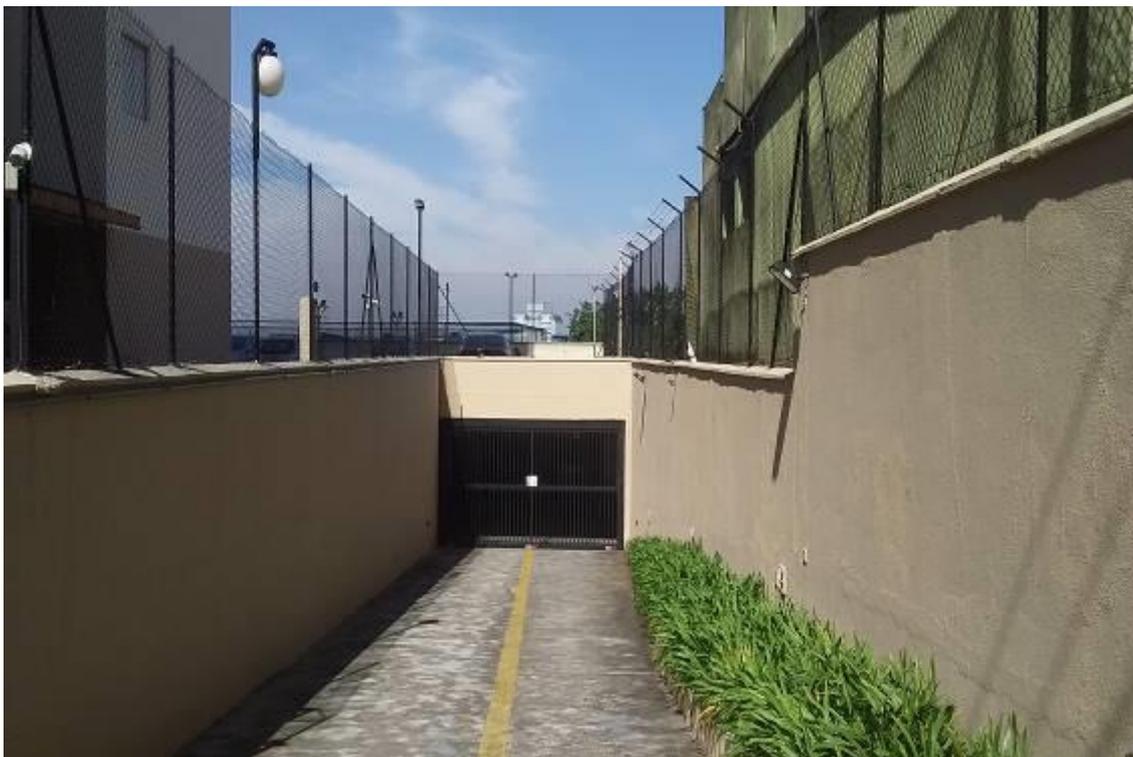


FOTO Nº 05 – Vista da rampa de acesso à garagem do subsolo.



FOTO Nº 06 – Vista do subsolo, onde se localizam as vagas de garagens, nºs 77 e 78, objeto da avaliação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

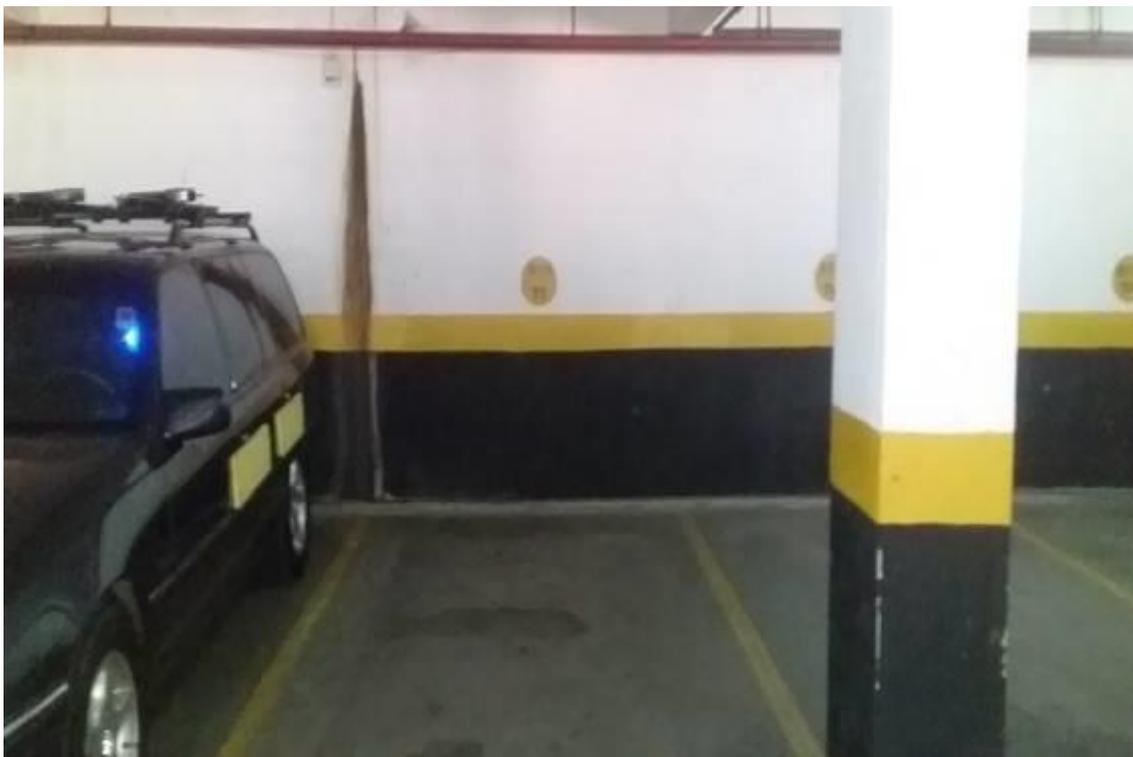


FOTO N° 07 – Vista da vaga de garagem de nº 77.



FOTO N° 08 – Vista da identificação da vaga de garagem de nº 77.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

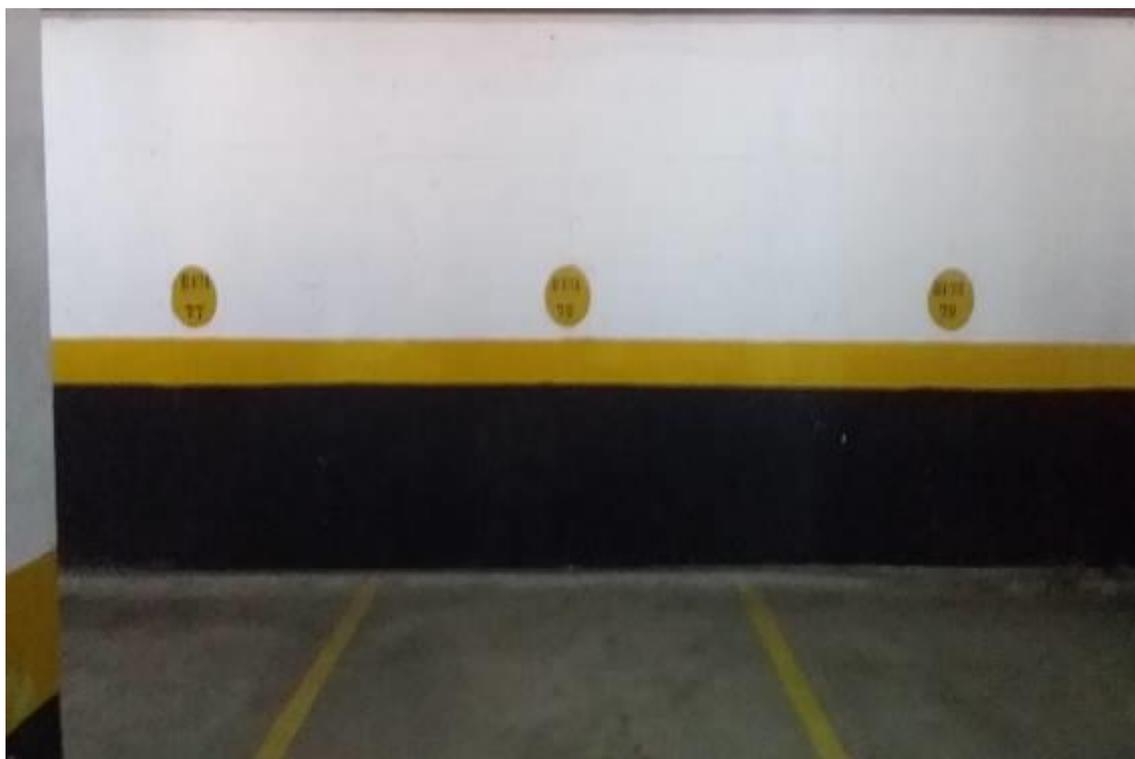


FOTO Nº 09 – Vista da vaga de garagem de nº 78.



FOTO Nº 10 – Vista da identificação da vaga de garagem de nº 78.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10. AVALIAÇÃO

No laudo de avaliação judicial, a perícia técnica judicial apresenta como metodologia adotada, conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

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

É evidente, por outro lado, que essa segurança propiciada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado se faz diretamente proporcional ao grau de semelhança que os elementos comparativos tenham em relação ao procurado (imóvel avaliando).

Basicamente as características importantes na determinação dos valores de venda ou compra dos imóveis, são:

- localização;
- o tipo de imóvel;
- o seu tamanho (área);
- o padrão construtivo;
- a idade aparente;

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- a data do evento (fato oferta ou negócio realizado).

Assim, sugere-se que sejam admitidos como elementos comparativos que atendam às seguintes características com relação ao valor de venda ou compra do (imóvel avaliando), tais como:

a). sejam do mesmo tipo (apartamentos, coberturas, casas, etc.);

b). tenham dimensões assemelhadas com as do imóvel avaliando, podendo-se, de uma forma geral, limitar as dimensões entre a metade e o dobro da área do imóvel avaliando;

c). sejam, dentro do possível, do mesmo padrão construtivo;

d). tenham a idade (aparente) mais próxima possível, limitando-se, também aqui, as idades entre a metade e o dobro daquela do imóvel avaliando;

e). tenham localização semelhante ao imóvel avaliando, estando obrigatoriamente, na mesma região geoeconômica e com índices de transposição limitados entre a metade e o dobro do índice do local do avaliando;

f). possuam a data mais próxima possível daquela do imóvel avaliando, limitando-se o intervalo de validade a comparativos não anteriores ou posteriores a seis meses da data de oferta ou negócio realizado;

g). finalmente, em atendimento à recomendação da ABNT/NBR-14.653-2/2.011 (Avaliações de Imóveis Urbanos), o número de elementos comparativos, após o saneamento da pesquisa, deve ser no mínimo igual a 05 (cinco), no caso de aplicação da metodologia clássica.

Com referência a matéria em questão, este signatário irá reportar-se ao trabalho de autoria do Engenheiro Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, apre-
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. 28

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

sentado no seminário Paulista de Avaliações e Perícias de 1992, realizado pelo (IBAPE-SP), trabalho esse intitulado “Métodos Diretos x Métodos Indiretos”, onde tece as seguintes considerações:

“... a bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e ou operações necessárias a proceder as “homogeneizações” destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto”. (GRIFO NOSSO)

Como nenhuma destas etapas de “homogeneização” é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto de dados de mercado os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

“Como, pela própria definição das normas técnicas vigentes, o valor a ser determinado deve ser o de mercado, correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, - fica mais uma vez comprovado que deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é segundo a classificação da (ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas), um método direto, ou seja, permite que o valor de venda ou compra de determinado imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado de dados referentes as ofertas de elementos comparativos mais assemelhados ao avaliando.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- ⇒ - Localização;
- ⇒ - Tipo de Imóvel;
- ⇒ - Dimensões;
- ⇒ - Padrão Construtivo;
- ⇒ - Idade;
- ⇒ - Data da Oferta.

Conforme o subitem 10.6 da Norma do (IBAPE-SP) é considerado discrepante o elemento que:

a). os valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou o dobro;

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

b). o fator que, de per si, indicar a heterogeneização a amostra só dever ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a). calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b). adota-se como intervalo de elementos homogêneos aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c). se todos os estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se a média como representativa do valor unitário de mercado;
- d). caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, o qual é excluído da amostra, onde após a exclusão, procede-se como em (a) e (b), definindo-se novos limites;
- e). se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f). este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam ao intervalo de + ou – 30% em torno da última média.

Conforme disposto em no subitem (13.1.1.d) da Norma Técnica Vigente da NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta, quando couber).

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.2. EXPRESSÃO DE CÁLCULO PARA APLICAÇÃO DOS FATORES

A aplicação dos fatores na forma de somatório equivale à aplicação da seguinte expressão de cálculo para a homogeneização, após incidência do fator oferta:

$$\mathbf{Vu = Vo \times f (f) [\Sigma F(n) - n + 1/A(p)], onde:}$$

- **Vu = valor unitário básico (homogeneizado);**
- **Vo = valor de oferta ou negócio realizado;**
- **Fn = fatores de homogeneização;**
- **n = número de fatores utilizados;**
- **A(p) = área privativa da unidade (m²).**

No caso da avaliação em tela, este signatário utilizará os seguintes fatores, a saber:

- **f (f) = fator de fonte que pode ser (oferta ou negócio realizado) - observação utilizar-se-á devido ao baixo número de ofertas de venda para apartamentos de cobertura na micro região, uma homoelasticidade ou desconto de 20%);**

- **f (l) = fator de localização;**

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **f (v) = fator de vaga;**
- **f (pc) = fator de padrão construtivo;**
- **f (fobs) = fator de obsolescência.**

Portanto, a fórmula para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, ou seja, o corriqueiro processo dedutivo:

$$Vu = Vo \times f(f) \times [(f(l) + f(v) + f(pc) + f(obs) - n + 1) / A(p)] \quad (1)$$

10.2.1. DA MEMÓRIA DE CÁLCULO

Antes do cálculo individualizado de cada um dos valores unitários básicos (homogeneizado), a perícia técnica judicial salienta que:

- para o fator de fonte f(f) será deduzido, apenas e tão somente 20% (vinte por cento), quando o status for de oferta e nenhum desconto, quando houver o negócio realizado.
- quando o imóvel avaliando tiver uma, ou mais vagas de garagem coberta com relação ao elemento comparativo, adiciona-se 5% (cinco por cento) por vaga de garagem coberta sobre o unitário do fator de vaga, porém para a perícia em tela, o caso não se aplica;
- quando o imóvel avaliando tiver menos vaga de garagem coberta com relação ao elemento comparativo, desconta-se 5% (cinco por cento) sobre o unitário do fator de vaga, porém para a perícia em tela, o caso não se aplica.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.2.2. DADOS DAS VAGAS Nº 77 e 78 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA EMMA

Aplicando-se a Tabela nº 01 do “IUP do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019”, teremos a Vida Referencial (IR) e o Valor Residual (R) para a tipologia de Apartamento Tipo Paradigma na Micro Região e consequentemente das vagas de garagem, conforme indica o retângulo vermelho:

IBAPE		ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS		
Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias desta estudo				
Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 - Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 - Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 - Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 - Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 - Padrão Luxo	50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 - Padrão Simples	70	20%
		2.1.3 - Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 - Padrão Superior	60	20%
		2.1.5 - Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 - Padrão Luxo	50	20%

3.2.5 A idade da edificação na época de sua avaliação (It) é aquela estimada em razão do obsolescência da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (It) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

3.2.7 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.8 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 7 seguinte.

Dessa feita teremos: - a). I(e) = “15 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação);

- b). I(r) = “60 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 15/60 = 0,25000$ ou 25,00%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- d). estado de conservação da edificação = “d - entre regular e reparos simples”, conforme, o IUP - (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019;

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Aplicando-se a Tabela nº 02 do IUP - (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019, obteremos o coeficiente K e calcularemos o Fator de Obsolescência:

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS		ibape		ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS		
IV. TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS						
Os índices foram revisados e atualizados conforme critérios especificados no Apêndice 1. No Quadro 2 são indicadas as tipologias construtivas prevista no estudo.						
Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas						
Classe	Grupo	Padrão				
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	Sem elevador			
		1.1.2 – Padrão Simples	Com elevador			
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador			
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador			
		1.1.5 – Padrão Fino				
		1.1.6 – Padrão Luxo				
	2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	Sem elevador		
			2.1.2 – Padrão Simples	Com elevador		
			2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador		

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3 RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS

3.3.1 Para enquadramento nos padrões referenciados neste estudo, é necessário observar o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2022 às 19:27, sob o número WVIP22700571940. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010191-87.2017.8.26.0009 e código 1062DD5.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,7686”)

Sendo assim, ter-se-á:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,7686) \times (1,00 - 0,20)]$;

Foc (fator de obsolescência) = “0,81488”.

O Apartamento Tipo Paradigma possui *classe residencial, grupo de apartamentos e erigidos em padrão construtivo superior no intervalo mínimo de (1.1.4 - R8N - PC = 6,144 com Elevador)*, conforme o “IUP – Índice de Unidades Padronizadas do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019” pelo (IBAPE - SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo), conforme a página nº 18.

Os dados técnicos dos elementos comparativos que subsidiarão os cálculos dos valores unitários básicos (homogeneizados) se encontram no laudo de avaliação judicial;

Para o tratamento dos fatores de vaga, obsolescência, padrão construtivo e localização, a perícia técnica judicial da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice do avaliando pelo comparativo, conforme:

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

Apenas, o fator de fonte terá aplicação direta na fórmula **(1)**, deste laudo de avaliação judicial.

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. 36

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/05/2022
 SETOR: 117 QUADRA: 217 ÍNDICE DO LOCAL: 1.452,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SOLIDONIO LEITE NÚMERO: 2466
 COMP.: CONDOMÍNIO VILA EMMBAIRRO: VILA IVONE CIDADE: SAO PAULO - 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 84,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 6,87 TOTAL M²: 90,87

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\$): 600.293,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: IMÓVEIS H

CONTATO:

TELEFONE: (11)-994595385

OBSERVAÇÃO:

ponderação vaga de garagem = 13,75 (01 vagas) / peso 02 = 6,87

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
		6.431,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		6.431,71
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/05/2022		
SETOR : 117	QUADRA : 217	ÍNDICE DO LOCAL : 1.452,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SOLIDONIO LEITE			NÚMERO : 2489		
COMP. : CONDOMÍNIO VILA EMMBAIRRO : VILA IVONE			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :					
CONSISTÊNCIA :					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,772	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	68,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	13,75 TOTAL M² : 81,75
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	0
				PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SALÃO DE FESTAS :	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\$) : 575.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	LOPES STILLO				
CONTATO :	(11) 93732-1045			TELEFONE : (11)-20600989	
OBSERVAÇÃO :					
ponderação vaga de garagem = 27,50 (02 vagas) / peso 02 = 13,75					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.610,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	378,54	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.396,71
PADRÃO Fp :	-592,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9719
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/05/2022		
SETOR: 117	QUADRA: 217	ÍNDICE DO LOCAL: 1.452,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA SOLIDONIO LEITE			NÚMERO: 2489		
COMP.: CONDOMÍNIO VILA EMMBAIRRO: VILA IVONE			CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:		FORMATO:		ESQUINA:	
TOPOGRAFIA:					
CONSISTÊNCIA:					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,640	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	13,75 TOTAL M²: 68,75
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES:	0
				PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	0
				SALÃO DE FESTAS:	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\$):	570.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	GRAICHE				
CONTATO:	SR. ANDRÉ LUIZ			TELEFONE:	(11)-31451300
OBSERVAÇÃO:					
ponderação vaga de garagem = 27,50 (02 vagas) / peso 02 = 13,75					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.327,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-330,48	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.674,02
PADRÃO Fp:	-1.322,78	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8228
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/05/2022		
SETOR: 117	QUADRA: 217	ÍNDICE DO LOCAL: 1.452,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA SOLIDONIO LEITE			NÚMERO: 2489		
COMP.: CONDOMÍNIO VILA EMMBAIRRO: VILA IVONE			CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:			UF: SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:		FORMATO:		ESQUINA:	
TOPOGRAFIA:					
CONSISTÊNCIA:					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO:		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO: 2,406		CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,772	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	68,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	6,87 TOTAL M²: 74,87
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES:	0
				PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	0
				SALÃO DE FESTAS:	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\$):	475.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	GRAN LESTE IMÓVEIS				
CONTATO:	(11) 96434-4741				TELEFONE: (11)-23182727
OBSERVAÇÃO:					
ponderação vaga de garagem = 13,75 (01 vagas) / peso 02 = 6,87					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.286,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	312,71	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.110,33
PADRÃO Fp:	-489,14	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9719
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/05/2022		
SETOR: 117	QUADRA: 217	ÍNDICE DO LOCAL: 1.452,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA SOLIDONIO LEITE			NÚMERO: 2489		
COMP.: CONDOMÍNIO VILA EMMBAIRRO: VILA IVONE			CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:		FORMATO:		ESQUINA:	
TOPOGRAFIA:					
CONSISTÊNCIA:					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,772	IDADE:	20 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	68,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	13,75
TOTAL M²:	81,75				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES:	0
				PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	0
				SALÃO DE FESTAS:	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\$):	510.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	GRAICHE				
CONTATO:	SR. EDSON BARSALOBRE (11) 97204-3838			TELEFONE: (11)-980261777	
OBSERVAÇÃO:					
ponderação vaga de garagem = 27,50 (02 vagas) / peso 02 = 13,75					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	335,75	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.560,56
PADRÃO Fp:	-525,19	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9719
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 117 DATA : 11/05/2022
 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	1.452,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA SOLIDONIO LEITE ,2466	3.875,00	5.828,49	1,5041
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA SOLIDONIO LEITE ,2466	6.431,71	6.431,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA SOLIDONIO LEITE ,2489	7.610,29	7.396,71	0,9719
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA SOLIDONIO LEITE ,2489	9.327,27	7.674,02	0,8228
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA SOLIDONIO LEITE ,2489	7.742,65	7.525,35	0,9719
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA SOLIDONIO LEITE ,2489	6.286,76	6.110,33	0,9719
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA SOLIDONIO LEITE ,2489	6.750,00	6.560,56	0,9719

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

GeoAvaliarPro[®]**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

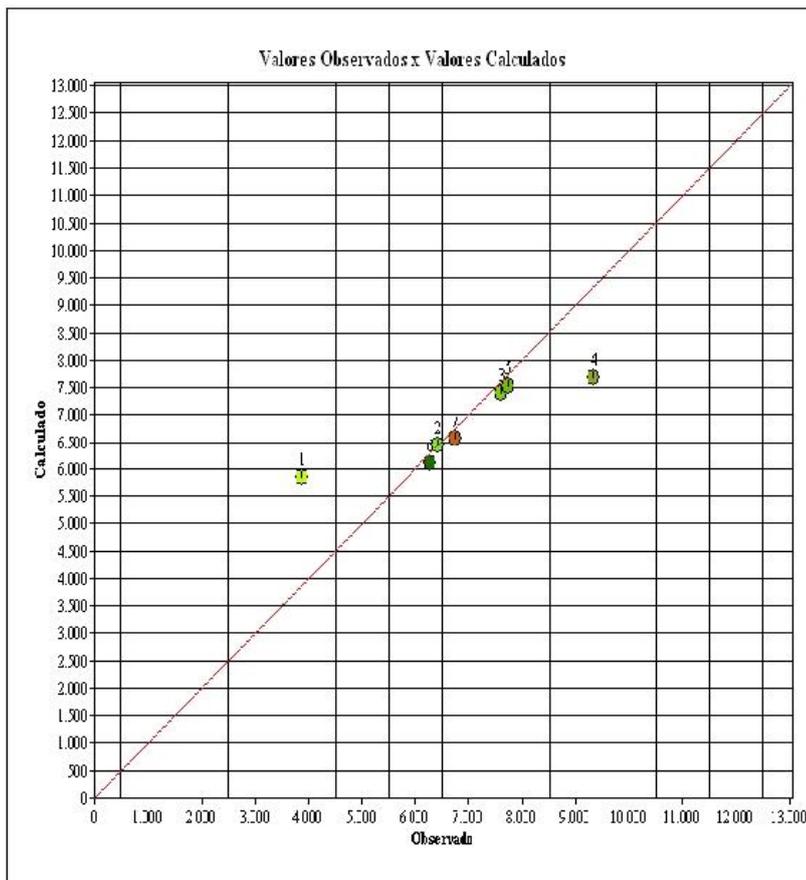
Núm.	X	Y
1	3.875,00	5.828,49
2	6.431,71	6.431,71
3	7.610,29	7.396,71
4	9.327,27	7.674,02
5	7.742,65	7.525,35
6	6.286,76	6.110,33
7	6.750,00	6.560,56

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : X S/N VILA IVONE SAO PAULO - SP Data : 11/05/2022
 Cliente : X
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 84,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.860,53
 Desvio Padrão : 1.676,49
 - 30% : 4.802,37
 + 30% : 8.918,69

Coefficiente de Variação : 24,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.789,60
 Desvio Padrão : 736,86
 - 30% : 4.752,72
 + 30% : 8.826,48

Coefficiente de Variação : 10,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.789,60

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.789,60000

VALOR TOTAL (R\$): 570.326,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.388,55

INTERVALO MÁXIMO : 7.190,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.388,55

INTERVALO MÁXIMO : 7.190,65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2022 às 19:27, sob o número WVIP22700571940. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010191-87.2017.8.26.0009 e código 1062DDD5.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

10.2.3. MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Sendo assim, teremos a média aritmética de:

$$V_{un} = [\Sigma(e_1(n_1) + \dots + e_1(n_6))/n]$$

$$\underline{\underline{V_u \text{ (média aritmética)} = R\$ 6.789,60/m^2/mês}}$$

Nestas condições, o cálculo do valor de venda ou compra perante o mercado imobiliário da microrregião, no que tange às *Vagas de Garagem nº 77 e 78, onde se situam no subsolo do Condomínio Residencial Villa Emma, inequivocamente segue a equação abaixo descrita:*

$$V(\text{vaga}) = A_{(vg)} \times V_u - (m.a) \times F(p)$$

Onde:

V(box) = Valor individual para venda ou compra da vaga de garagem nº 77 – subsolo do Condomínio Residencial Villa Emma perante o mercado imobiliário da micro região - Data Base de Maio de 2.022 = incógnita;

$$A(vg) = \text{Área útil da Matrícula nº 116.168 do 6º C.R.I} = \mathbf{19,345 m^2};$$

Vu (m.a) = Valor unitário homogeneizado básico de venda/compra obtido na média aritmética = R\$ 6.789,60/m²/Maio/2.021;

$$F(P) = \text{Fator de Pavimento (subsolo)} = \mathbf{0,5000};$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

$$V(\text{vaga de garagem nº 77 - subsolo}) = (19,345 \text{ m}^2 \times \text{R\$}6.789,60/\text{m}^2/\text{Mês}/\text{Maio}/2.021 \times 0,5000)$$

O “valor unitário” de “venda” ou “compra” perante o mercado imobiliário da microrregião para “a Vaga de Garagem nº 77” localizada no subsolo do Condomínio Residencial Villa Emma e Matrícula nº 116.168 (6º CRI), sito à Rua Solidônio Leite, nº 2466, Bairro Vila Ivone, nesta Capital - SP, é de:

R\$ 65.700,00 - (Maio / 2022)

(Sessenta e Cinco Mil e Setecentos Reais)

V(vaga) = Valor individual para venda ou compra da vaga de garagem nº 78 – subsolo do Condomínio Residencial Villa Emma perante o mercado imobiliário da micro região - Data Base de Maio de 2.022 = incógnita;

A(vg) = Área útil da Matrícula nº, Matrícula de nº 116.169 do 6º C.R.I = 19,345 m²;

Vu (m.a) = Valor unitário homogeneizado básico de venda/compra obtido na média aritmética = R\$ 6.789,60/m²/Maio/2.021;

F(P) = Fator de Pavimento (subsolo) = 0,5000;

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. 50

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

$V(\text{vaga de garagem nº 78} - \text{subsolo}) = (19,345 \text{ m}^2 \times \text{R\$}6.789,60/\text{m}^2/\text{Mês}/\text{Maio}/2.021 \times 0,5000)$

O “valor unitário” de “venda” ou “compra” perante o mercado imobiliário da microrregião para “a Vaga de Garagem nº 78” localizada no subsolo do Condomínio Residencial Villa Emma e Matrícula nº 116.169 (6º CRI), sito à Rua Solidônio Leite, nº 2466, Bairro Vila Ivone, nesta Capital - SP, é de:

R\$ 65.700,00 - (Maio / 2022)

(Sessenta e Cinco Mil e Setecentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

11. CONCLUSÃO

Portanto, o “valor” de “venda” ou “compra” perante o mercado imobiliário da microrregião para as “Vagas de Garagem nº 77 e 78” localizadas segundo as Matrículas nº 116.168 e 116.169 do 6º C.R.I (São Paulo) localizadas, no subsolo do Condomínio Residencial Villa Emma, situada na Rua Solidônio Leite, nº 2466, Bairro Vila Ivone, São Paulo - SP, perfazem o total de:

R\$ 131.400,00 - (Maio / 2022)

(Cento e Trinta e Um Mil e Quatrocentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO JUDICIAL

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

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

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

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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

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

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. ATESTADO

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

1º

Inspecionei pessoalmente as vagas em questão, constatando sua situação atual;

2º

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

3º

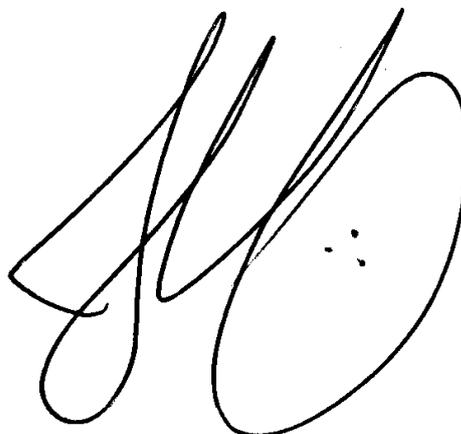
No meu melhor conhecimento e crédito, as análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Pericial Judicial são baseados em dados, vigências, pesquisas e levantamentos, verdadeiros e corretos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 56 (cinquenta e seis) folhas deste papel impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada nesta data.

São Paulo, 16 de maio 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 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 0010191 – 87 / 17

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA EMMA** em face de **ERIKA ZIVKOVIC PASQUALOTTO**, após entregar o Laudo Judicial, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a liberação dos honorários periciais, conforme formulário MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2022.



Eng. Me. Fábio Martin

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): **0010191-87.2017.8.26.0009****Nome do beneficiário do levantamento:** **FÁBIO MARTIN****Engenheiro Civil – Perito Judicial****CREA: 5060203570****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento:** () Parcial**(X) Total****Nº da página do processo onde consta comprovante depósito:****453 dos autos****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** **R\$ 5.400,00****CPF ou CNPJ: 077.476.538-08****Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;**(X) II - Crédito conta do Banco do Brasil;**

() III – Crédito conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**BANCO DO BRASIL****AGÊNCIA: 4859-3****CONTA CORRENTE: 700.265-3****Observações:**