

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

Determinar o justo, real e atual valor de mercado do imóvel, sito à Rua Ruth Pinto de Camargo, 70 – Nova Petrópolis – São Bernardo do Campo – S.P.

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
- Avaliação

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

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, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

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

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

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

8.2. COLETA DE DADOS

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

Na coleta de dados é importante ressaltar:

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

8.2.1. PESQUISA

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO 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 localizado na Rua Ruth Pinto de Camargo, 70 – Nova Petrópolis – São Bernardo do Campo – S.P.

O imóvel em questão está devidamente registrado na matrícula nº 30919 (fls. 10/15 dos autos) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo. Possui área de terreno de 251,25 m².

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando é composta por residências térreas e assobradadas.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei Municipal nº 6181/2011, o local é tido como “ZUD – 1 – Zona de Uso Diversificado”.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando pode ser feito pela Rua Ruth Pinto de Camargo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro possui água encanada, esgoto, águas pluviais, rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação, etc.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

No imóvel avaliando existe uma edificação residencial dotada de 2 (dois) pavimentos. No pavimento térreo estão dispostas a sala de estar, lavabo, sala de jantar, cozinha, área gourmet, depósito e banheiro. No pavimento superior há 1 (uma) suíte, 2 (dois) dormitórios, banheiro e área de serviço.

De acordo com as informações constantes na Certidão de Valor Venal (Anexo IV) possui área total construída de 222,25 m².

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

Foc = R + k x (1 - R)

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

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

$$V_v = V_t + C_c$$

Onde:

V_v = valor de venda

V_t = valor do terreno

C_c = custo da construção

Esclarecimentos:

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

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

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Segue no Anexo - I (um) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos (Anexo II), todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 2.776,28 / m² (dois mil setecentos e setenta e seis reais e vinte e oito centavos por metro quadrado).

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Ruth Pinto de Camargo, 70 – Nova Petrópolis – São Bernardo do Campo – S.P., obter-se-á o valor unitário de 2.776,28 / m² (dois mil setecentos e setenta e seis reais e vinte e oito centavos por metro quadrado).

$$V(t) = \text{R\$ } 697.500,00$$

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

R\$ 697,500,00 - (Fevereiro / 2023)

(Seiscentos e Noventa e Sete Mil e Quinhentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Dados provenientes dos autos:

- a). $I(e)$ = “25 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – CUB (residencial) – SP = R\$ 1.912,53/m²;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 25/70 = 0,357$ ou 35,70%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d”

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,768”)

De posse das informações acima descritas, obteve-se o valor das construções conforme tabela abaixo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Cálculo das Construções - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (VEIU)													
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	Vida Útil	Residual %	Coef. Padrão	Coef. Depreciação	CUB R8N	Valor Novo (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
1	Residência	222,25	25	Entre regular e reparos simples	Casa Superior	Med	70	20	2,659	0,768	R\$ 1.912,53	R\$ 1.130.200,00	R\$ 867.700,00
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
21													
22													
23													
24													
25													
Valor das Construções para Mercado:												R\$ 867.700,00	

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para as benfeitorias existentes no imóvel, sito à Rua Ruth Pinto de Camargo, 70 – Nova Petrópolis – São Bernardo do Campo - S.P. com 222,25 m² de área total construída, considerando o intervalo médio de R8N, idade igual à vinte e cinco anos, além de possuir estado de conservação “d – entre regular e necessitando de reparos simples”, o valor correspondente à construção, é de:

R\$ 867.700,00 - (Fevereiro / 2023)

(Oitocentos e Sessenta e Sete Mil e Setecentos 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 de mercado do imóvel constituído por terreno e sem quaisquer construções e benfeitorias, sito à Rua Ruth Pinto de Camargo, 70 – Nova Petrópolis – São Bernardo do Campo - S.P., é de:

R\$ 1.565.200,00 - (Fevereiro / 2023)

(Um Milhão, Quinhentos e Sessenta e Cinco Mil e Duzentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. 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 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 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.

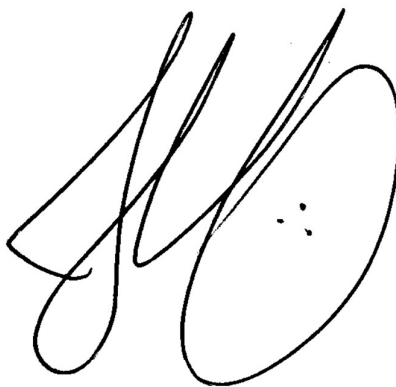
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 28 (vinte e oito) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica
Anexo	IV	-	Certidão de Valor Venal

São Paulo, 23 de Fevereiro de 2023.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

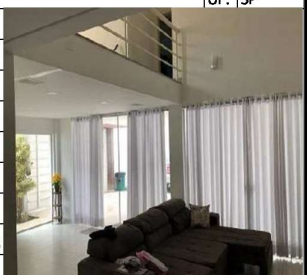
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Dados considerados do Imóvel avaliando										
Imóvel Objeto da Avaliação										
Endereço:	RUA RUTH PINTO DE CAMARGO, 70									
Bairro:	NOVA PETRÓPOLIS			Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO			UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica									
Área Priv./Constr.:	222,25	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	251,25	Uso:	Residencial	Profundidade:	-					
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Superior	Med						
Idade Aparente:	25	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Superfície:	Seco					
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A					
Observações:										
Pesquisa de Dados Comparativos										
Amostra 1										
Endereço:	Rua Ruth Pinto de Camargo 23°42'28.27"S 46°32'18.36"W									
Bairro:	Nova Petrópolis			Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO			UF:	SP	
Informante:	Quinto Andar - Francine (11) 3230-4186									
Área Priv./Constr.:	291,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	255,00	Uso:	Comercial	Profundidade:						
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio							
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	regular e reparos si	Superfície:	Seco					
Valor de Mercado:	R\$ 1.000.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.529,41	Data Amost.:	10/02/2023					
Observações:										
Amostra 2										
Endereço:	Rua Ruth Pinto de Camargo 23°42'28.93"S 46°32'17.03"W									
Bairro:	Nova Petrópolis			Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO			UF:	SP	
Informante:	Quinto Andar - Francine (11) 3230-4186									
Área Priv./Constr.:	125,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	160,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio							
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Valor de Mercado:	R\$ 800.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.500,00	Data Amost.:	10/02/2023					
Observações:										
Amostra 3										
Endereço:	Rua Vicente Galafassi 23°42'29.26"S 46°32'21.38"W									
Bairro:	Nova Petrópolis			Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO			UF:	SP	
Informante:	Guaira Imobiliária – André (11) 4348-1900 (11) 4126-7300									
Área Priv./Constr.:	234,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	110,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Superior							
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Valor de Mercado:	R\$ 960.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.854,55	Data Amost.:	10/02/2023					
Observações:										

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

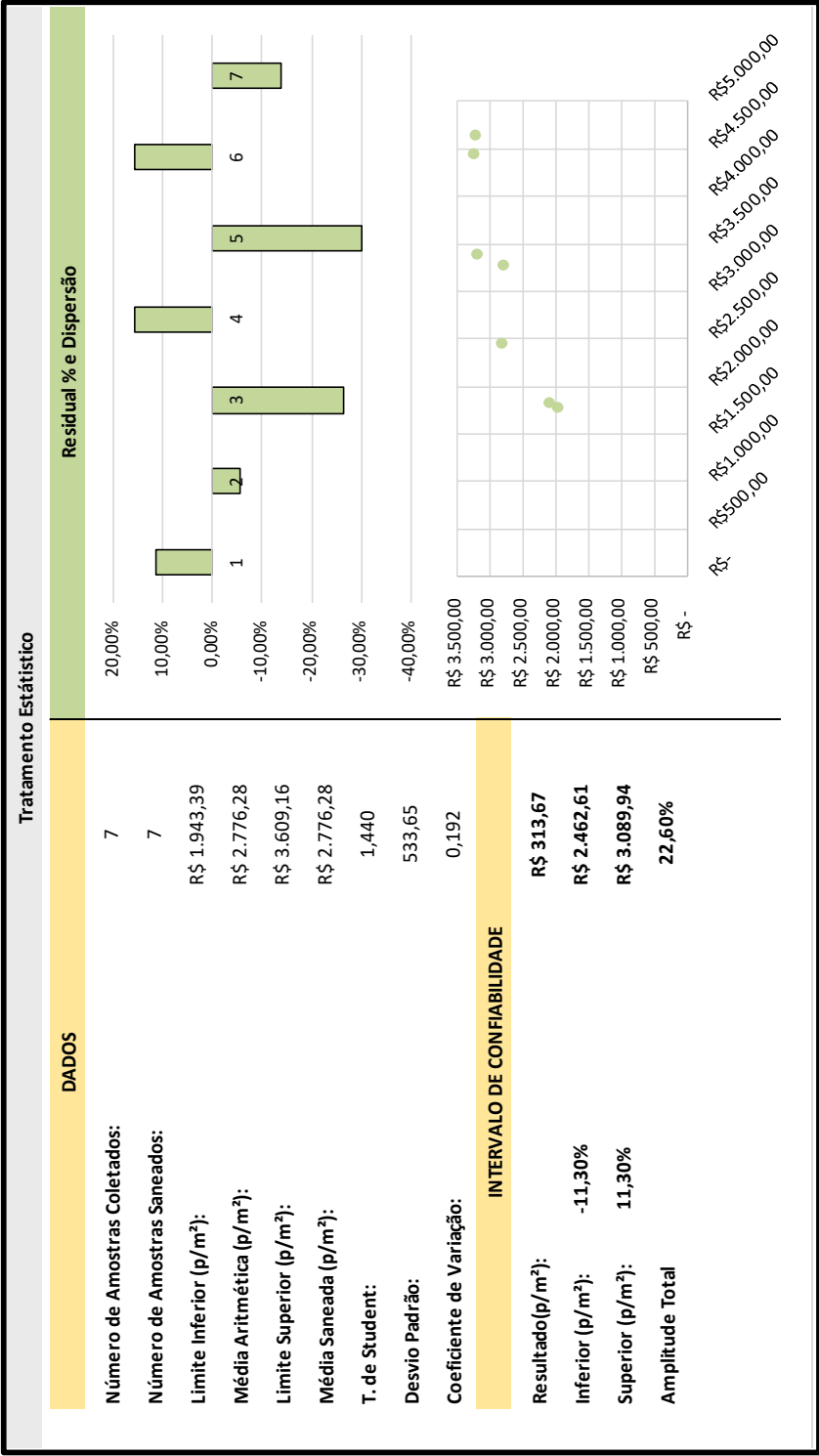
Pesquisa de Dados Comparativos														
Amostra 4														
Endereço:	Rua Giacomio Versolato 23°42'34.23"S 46°32'24.63"W													
Bairro:	Nova Petrópolis	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO				UF:	SP						
Informante:	T- HOUSE Imóveis – Thaylon 11) 93906-2516 (11) 95330-4812													
Área Priv./Constr.:	231,00	Topografia:	Plano	Testada:										
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Comercial	Profundidade:										
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio											
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	regular e reparos s	Superfície:						Seco				
Valor de Mercado:	R\$ 960.000,00	Vagas:		Formato:						Regular				
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.880,00	Data Amost.:						10/02/2023				
Observações:														
Amostra 5														
Endereço:	Rua Ribeirão Pires 23°42'30.34"S 46°32'21.68"W													
Bairro:	Nova Petrópolis	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO				UF:	SP						
Informante:	Em Casa - Marina (21) 4042-3875 (11) 3197-6638													
Área Priv./Constr.:	190,00	Topografia:	Plano	Testada:										
Área do Terreno:	140,00	Uso:	Residencial	Profundidade:										
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Superior											
Idade Aparente:	30	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	regular e reparos s	Superfície:						Seco				
Valor de Mercado:	R\$ 1.010.000,00	Vagas:		Formato:						Regular				
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.492,86	Data Amost.:						10/02/2023				
Observações:														
Amostra 6														
Endereço:	Rua Aírton Gomes de Miranda 23°42'38.34"S 46°32'16.07"W													
Bairro:	Nova Petrópolis	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO				UF:	SP						
Informante:	Prime Imobiliária Digital (11) 98141-4026 - Guilherme													
Área Priv./Constr.:	280,00	Topografia:	Plano	Testada:										
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:										
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio											
Idade Aparente:	15	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Superfície:						Seco				
Valor de Mercado:	R\$ 1.344.000,00	Vagas:		Formato:						Regular				
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.032,00	Data Amost.:						10/02/2023				
Observações:														
Amostra 7														
Endereço:	Rua Nicola Spinelli 23°42'43.59"S 46°32'20.51"W													
Bairro:	Nova Petrópolis	Cidade:	São Bernardo do Campo				UF:	SP						
Informante:	Guaíra Negócios Imobiliários - André (11) 4348-1900 (11) 4126-7300													
Área Priv./Constr.:	193,00	Topografia:	Plano	Testada:										
Área do Terreno:	170,00	Uso:	Residencial	Profundidade:										
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Superior											
Idade Aparente:	15	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Regular	Superfície:						Seco				
Valor de Mercado:	R\$ 980.000,00	Vagas:		Formato:						Regular				
Oferta/ Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.188,24	Data Amost.:						10/02/2023				
Observações:														

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Homogeneização de Dados									
A	VI de Mercado	Á. De Terreno	Valor das Construções (VEIU)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local	F. Área	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 1.000.000,00	255,00	R\$ 447.196,03	0,900	R\$ 1.775,70	1,111	1,004	1,000	R\$ 1.979,59
2	R\$ 800.000,00	160,00	R\$ 178.649,43	0,900	R\$ 3.383,44	1,000	0,945	1,000	R\$ 3.197,87
3	R\$ 960.000,00	110,00	R\$ 375.962,70	0,900	R\$ 4.436,70	0,833	0,902	1,000	R\$ 3.262,03
4	R\$ 960.000,00	300,00	R\$ 316.324,81	0,900	R\$ 1.825,58	1,111	1,045	1,000	R\$ 2.111,18
5	R\$ 1.010.000,00	140,00	R\$ 260.180,58	0,900	R\$ 4.634,42	0,769	0,930	1,000	R\$ 3.238,25
6	R\$ 1.344.000,00	300,00	R\$ 474.588,96	0,900	R\$ 2.450,04	1,111	1,045	1,000	R\$ 2.833,33
7	R\$ 980.000,00	170,00	R\$ 327.127,39	0,900	R\$ 3.263,96	0,909	0,952	1,000	R\$ 2.811,68
Média					R\$ 3.109,98	Média		R\$ 2.776,28	
Desvio					1.158,167	Desvio		533,648	
Coef. de variação					0,372	Coef. de variação		0,192	



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Fundamentação do Terreno		
Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos
Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 8 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II	
Precisão do Terreno		
Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística		
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 23%	
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%	
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III	
Fundamentação das Benfeitorias		
Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias		
Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	
Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias		
1	Pontos Mínimos Grau II	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II	
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II	

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Fundamentação do Metodo Evolutivo		
Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo		
Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	
Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo		
1	Pontos Mínimos Grau II	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II	
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II	

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

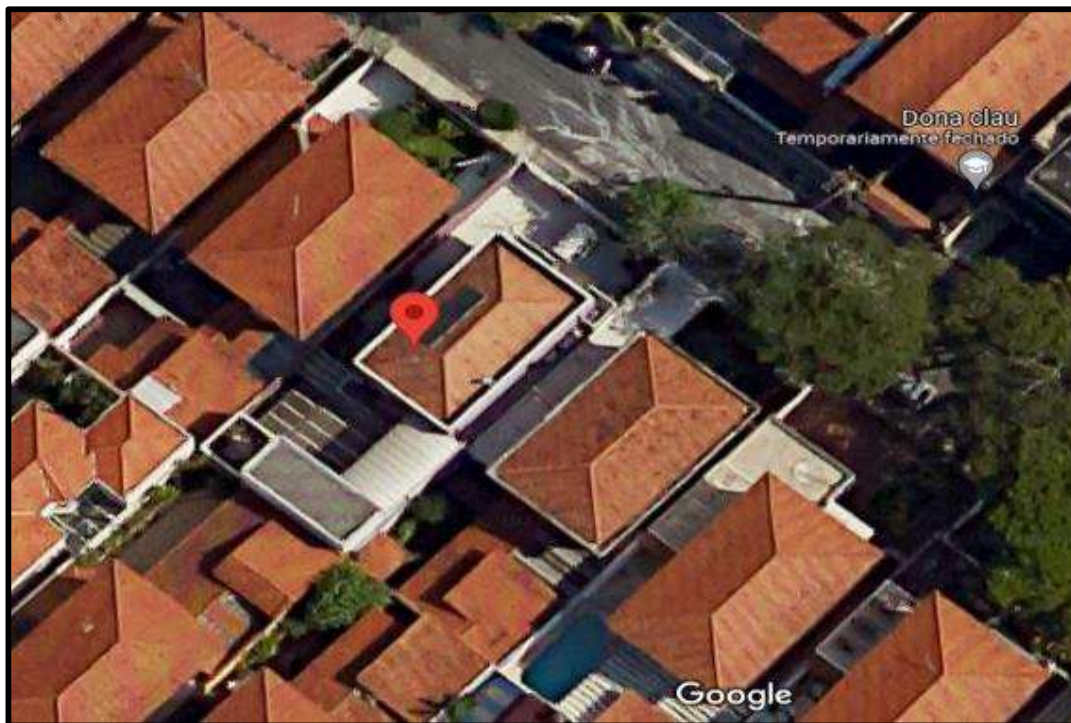


FOTO 1 – Localização do imóvel avaliando.



FOTO 2 – Vista frontal do imóvel avaliando.

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. 38

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 3 – Vista do logradouro, imóvel avaliando à direita.

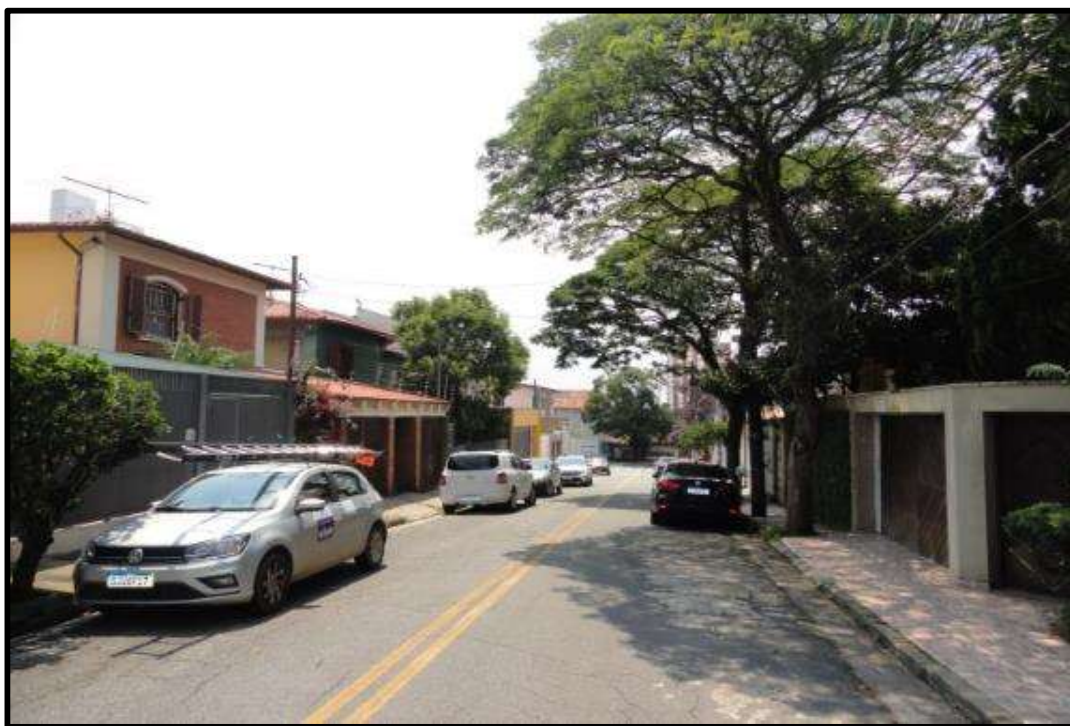


FOTO 4 – Vista do logradouro, imóvel avaliando à esquerda.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 5 – Detalhe do número do imóvel avaliando.



FOTO 6 – Fachada frontal.

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. 40

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 7 – Vista do corredor lateral.



FOTO 8 – Sala de estar.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 9 – Lavabo.



FOTO 10 – Cozinha.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 11 – Vista da cozinha, tomada de outra posição.



FOTO 12 – Sala de jantar.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 13 – Área Gourmet.



FOTO 14 – Vista da Área Gourmet, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 15 – Banheiro.



FOTO 16 – Acesso ao pavimento superior da edícula.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 17 – Banheiro.



FOTO 18 – Lavanderia.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 19 – Vista da lavanderia, tomada de outra posição.



FOTO 20 – Acesso ao dormitório.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 21 – Sala de Estar.



FOTO 22 – Escada de acesso ao pavimento superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 23 – Suíte.



FOTO 24 – Banheiro.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 25 – Banheiro.



FOTO 26 – Closet.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 27 – Banheiro.



FOTO 28 – Dormitório.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 29 – Dormitório.



FOTO 30 – Garagem.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DA RECEITA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2023	
O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:			
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	033.046.007.000		
CONTRIBUINTE:	MAUDE CAMILLO PROSPERO		
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA RUTH PINTO DE CAMARGO	NÚMERO:	70
LOTE:	22		
QUADRA:	7		
ARRUAMENTO:	J.WALLACE SIMONSEN		
ÁREA DE TERRENO:	250,00 m²		
ÁREA PROPORCIONAL:	0,00 m²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	222,25 m²		
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :	
R\$ 214.397,49	R\$ 152.420,34	R\$ 366.817,83	
[TREZENTOS E SESENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E DEZESSETE REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS]			
RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.			
Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.			
EMITIDO NO DIA: 22/02/2023 ÀS 10:19:54			
Chave de Segurança: 9CH9FQNFK			
<u>A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.</u>			
www.sf.saobernardo.sp.gov.br			
<u>Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.</u>			