

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias situado na Rua Costa Barros nº 2050, apartamento nº 102 – Bloco – I (Edifício Parque da Aclimação) integrante do Condomínio Parque Cidade de São Paulo, Bairro da Vila Alpina na Cidade de São Paulo, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

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:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

5.1. AVALIAÇÃO

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

5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

247
11

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.



5.10. DEPRECIAÇÃO

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

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

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.

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

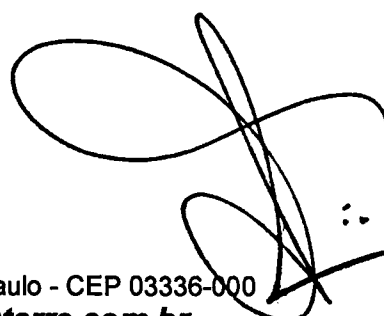
Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

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, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRINSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

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

7. METODOLOGIA

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

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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 considerado 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

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

8.2. COLETA DE DADOS

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

Na coleta de dados é importante ressaltar:

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

8.2.1. PESQUISA

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

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas, é recomendável 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

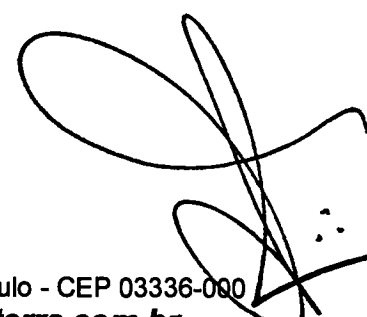
São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

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.

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.



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



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 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, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O apartamento, nº 102 do Bloco - I (Edifício Parque da Aclimação) integrante do Condomínio Parque Cidade de São Paulo está situado na Rua Costa Barros, nº 2050 no Bairro Vila Alpina na Cidade de São Paulo, SP, próximo das divisas com as cidades de São Caetano do Sul e Santo André, constituído por terreno e fração ideal.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pelas Ruas General Dutra, Alfavaca, Majuba e Murta do Campo, onde as mesmas são encerradas pela Avenida dos Estados.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004, o local é tido como "ZONA CENTRALIDADE POLAR, ZCP – a/04", categoria de uso MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA, com a taxa de ocupação máxima de 70% e coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Profº Luis Inácio de Anhaia Melo, vindo da região central da cidade.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Rede de água potável; águas pluviais; esgotos; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; pavimentação; passeios públicos.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão médio (1.3.3.) no intervalo médio de R8N (com elevadores), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2007.

9.7. BENFEITORIAS

O Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo é um empreendimento residencial que possui seis blocos, sendo quatro apartamentos por andar e seiscentos e quarenta e oito unidades autônomas no total.

O apartamento avaliando possui sala de estar, três dormitórios, cozinha, banheiro social, área de serviço e uma vaga de garagem no subsolo.

O Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo conta com 02 quadras poliesportivas, salão de eventos, campo de futebol, pista de corrida/caminhada, passeios públicos com rampas para portadores de necessidades especiais e "playground".

10. AVALIAÇÃO

A perícia técnica se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.011 - Avaliação de Bens - Parte - 01) e (Avaliação de Bens - Parte - 02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho desse Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.007).

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)

A perícia técnica transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

“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”.
(sic)

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

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

- de uma ficha de pesquisa, contendo 05 (cinco) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos I e II;
- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de setembro de 2.014.

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

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, a perícia técnica se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.011, onde:

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Ou seja, esse Perito utilizou como fator oferta $f(o) = 0,85$, conforme os Anexos - I e II.

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

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

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

Para a obtenção de tais índices, esse Perito se utilizou do consagrado “Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias)”, onde não há anexos.

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-04, (página nº 26) da ABNT-NBR-14.653-2/2.011 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

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 atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

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

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	6	3

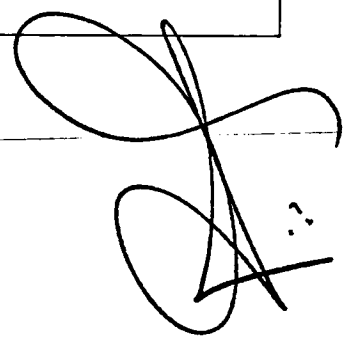
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 no mínimo 06 (quatro) pontos, conforme 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



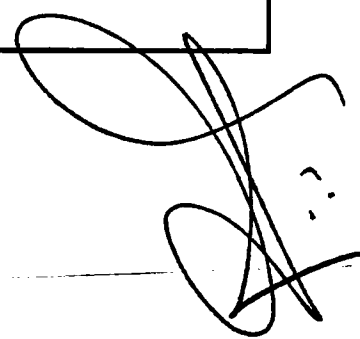
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Desta forma, conclui-se que o justo, real e atual valor do apartamento nº 102 do Bloco – I (Edifício Parque Aclimação) integrante do Condomínio Parque Cidade de São Paulo, constituído de terreno e benfeitorias, situado à Rua Costa Barros nº 2050, é de:

R\$ 267.750,00 - (Setembro / 2014)

(Duzentos e Sessenta e Sete Mil, Setecentos e Cinquenta Reais)



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro este Laudo de Avaliação Judicial, onde o mesmo possui 26 (vinte e seis) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanhadas por 04 (quatro) anexos, conforme descrito abaixo, estando todas as páginas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

- | | | | |
|-------|-----|---|--------------------------------------|
| Anexo | I | - | Pesquisa de Elementos Comparativos |
| Anexo | II | - | Tabela de Homogeneização dos Fatores |
| Anexo | III | - | Croqui da Localização Geográfica |
| Anexo | IV | - | Documentação Fotográfica |

São Paulo, 29 de setembro de 2.014.

Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil
CREA nº 5060203570

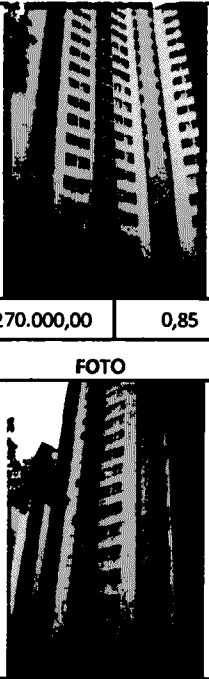
Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

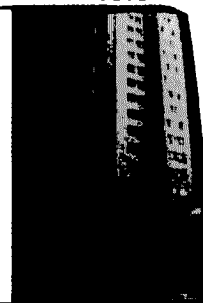
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

269
4

ANEXO I

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
IMÓVEL AVALIANDO: RUA COSTA BARROS N.º 2050 - APARTAMENTO N.º 102 - BLOCO - I (CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO)									
LOGRADOUROS		VILA ALPINA - SÃO PAULO - SP			set/14				
				ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)				
				FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZAD O	VALOR DE MERCADO (R\$)				
FICHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
1	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 401 - BLOCO - V.			69,51	280.000,00	0,85	238.000,00		
	Descrição interna:		Três dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e sacada.						
	Vagas:		01 (uma) subsolo.						
	Padrão construtivo:		Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..						
	Idade em (%) da vida referencial:		33%						
	Estado de conservação:		regular.						
	Data:		08/09/2014						
	Contato:		WGR Imóveis - (11) 2366-6055 - Sr. Ribeiro						
				FOTO					
2	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 1701 - BLOCO - IV.			69,51	270.000,00			0,85	229.500,00
	Descrição interna:		Três dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e sacada.						
	Vagas:		01 (uma) subsolo.						
	Padrão construtivo:		Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..						
	Idade em (%) da vida referencial:		33%						
	Estado de conservação:		regular.						
	Data:		08/09/2014						
	Contato:		Imobiliária OMC Corretore de Imóveis - 11 2912-6714 - Srª Maria						

200

3	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 301 - BLOCO - IV.		69,51	260.000,00	0,85	221.000,00
	Descrição interna:	Três dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e sacada.	FOTO			
	Vagas:	01 (uma) subsolo.				
	Padrão construtivo:	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..				
	Idade em (%) da vida referencial:	33%				
	Estado de conservação:	regular.				
	Data:	08/09/2014				
	Contato:	WGR Imóveis - (11) 2366-6055 - Sr. Ribeiro				
4	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 1001 - BLOCO - III.		69,51	300.000,00	0,85	255.000,00
	Descrição interna:	Três dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e sacada.	FOTO			
	Vagas:	01 (uma) subsolo.				
	Padrão construtivo:	médio no intervalo máximo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..				
	Idade em (%) da vida referencial:	33%				
	Estado de conservação:	Pintura nova				
	Data:	08/09/2014				
	Contato:	Proprietário - (11) 994801569 - Sr. Cláudio				
5	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 602 - BLOCO - I		69,51	275.000,00	0,85	233.750,00
	Descrição interna:	Três dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e sacada.	FOTO			
	Vagas:	01 (uma) subsolo.				
	Padrão construtivo:	médio no intervalo mínimo de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elev..				
	Idade em (%) da vida referencial:	33%				
	Estado de conservação:	regular.				
	Data:	08/09/2014				
	Contato:	Imobiliária OMC Corretore de Imóveis - 11 2912-6714 - Srª Maria				

118

212
8

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ITEM	ELEMENTOS COMPARATIVOS	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	F(OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUATIVO) - R8N (IBAPE)	F(PADRÃO CONSTRUTIVO)	F(TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 401 - BLOCO - V.	69,51	238.000,00	3.423,97	33%	c	0,7610	1,1524	1,9260	1,0187	1,1740	4.019,64	4.019,64
2	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 1701 - BLOCO - IV.	69,51	229.500,00	3.301,68	33%	c	0,7610	1,1524	1,9260	1,0187	1,1740	3.876,08	3.876,08
3	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 301 - BLOCO - IV.	69,51	221.000,00	3.179,40	33%	c	0,7610	1,1524	1,9260	1,0187	1,1740	3.732,52	3.732,52
4	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 1001 - BLOCO - III.	69,51	255.000,00	3.668,54	33%	b	0,7780	1,1272	2,1600	0,9083	1,0239	3.756,28	3.756,28
5	RUA COSTA BARROS, Nº 2050 - APTO Nº 602 - BLOCO - I	69,51	233.750,00	3.362,83	33%	c	0,7610	1,1524	1,9620	1,0000	1,1524	3.875,42	3.875,42
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA													
	IMÓVEL AVALIANDO	69,51			33%	b	0,8770		1,9620				
	IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos					VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)				3.851,99	3.851,99	VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO	R\$ 267.751,89
	IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SIMPLES 60 anos					DESVIO PADRÃO + OU - 20%				72,57	72,57		
	VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)					VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA				3.851,99			
	IMÓVEL AVALIANDO					VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)				0,000			
	PADRÃO MÉDIO (1.3.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N), COM ELEVADOR 1,9260		ÁREA ÚTIL (m²)	69,51		LIMITE INFERIOR COM -20%				R\$ 3.081,59			
	VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)		VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)	3.851,99		LIMITE SUPERIOR COM + 20%				R\$ 4.622,39			

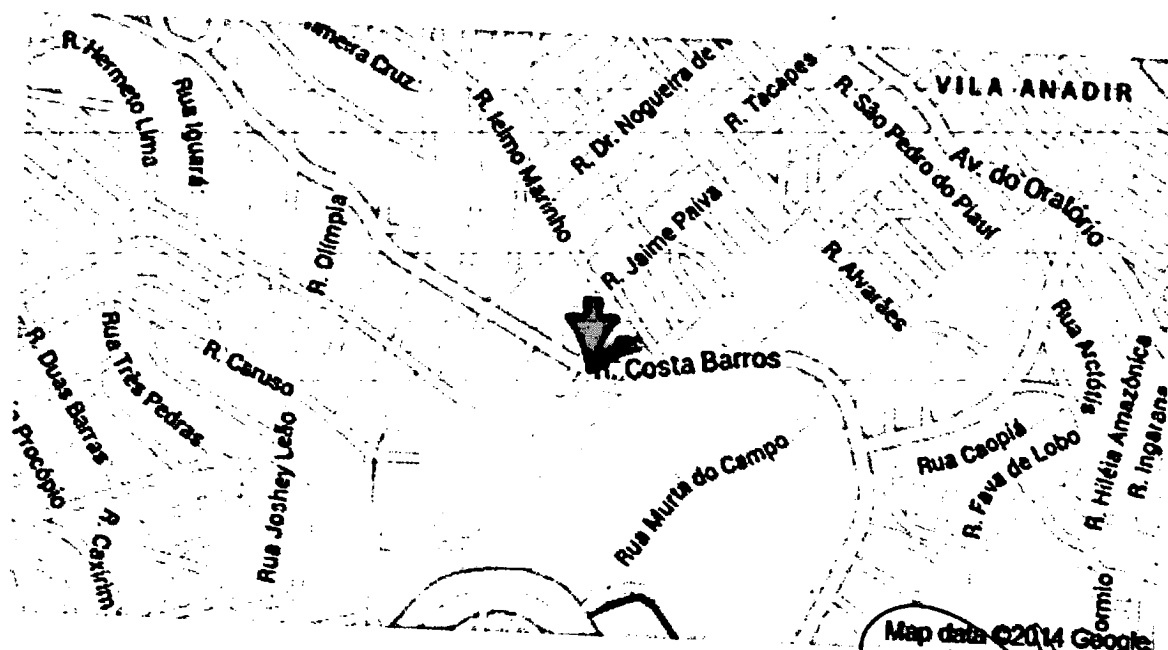
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

217
//

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

275
✓



Map data ©2014 Google

[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

276
9

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

277
X

FOTO nº 01 Vista do lado esquerdo da Rua Costa Barros.



[Handwritten signature]

218

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 02 Vista do lado direito da Rua Costa Barros



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da guarita e acesso de veículos e condôminos no Condomínio Parque Cidade de São Paulo, Rua Costa Barros 2050.



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

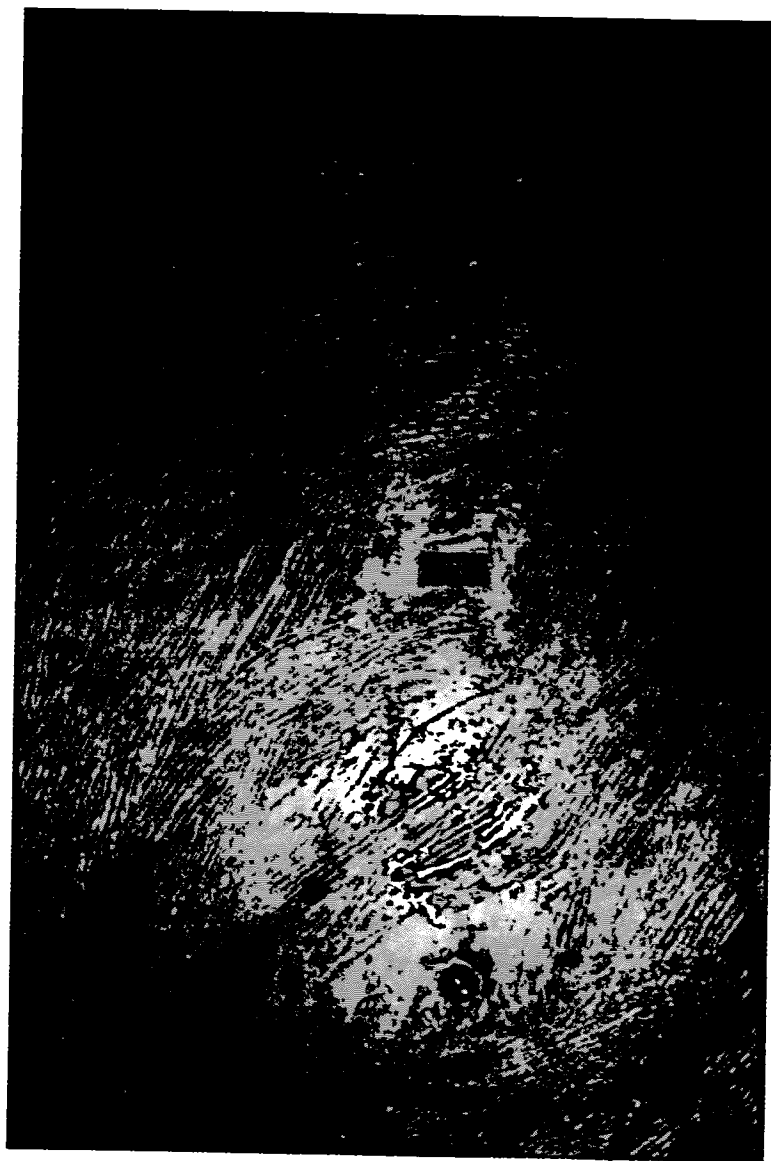
FOTO nº 04 Vista da fachada frontal do Bloco - 1.



Handwritten signature.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

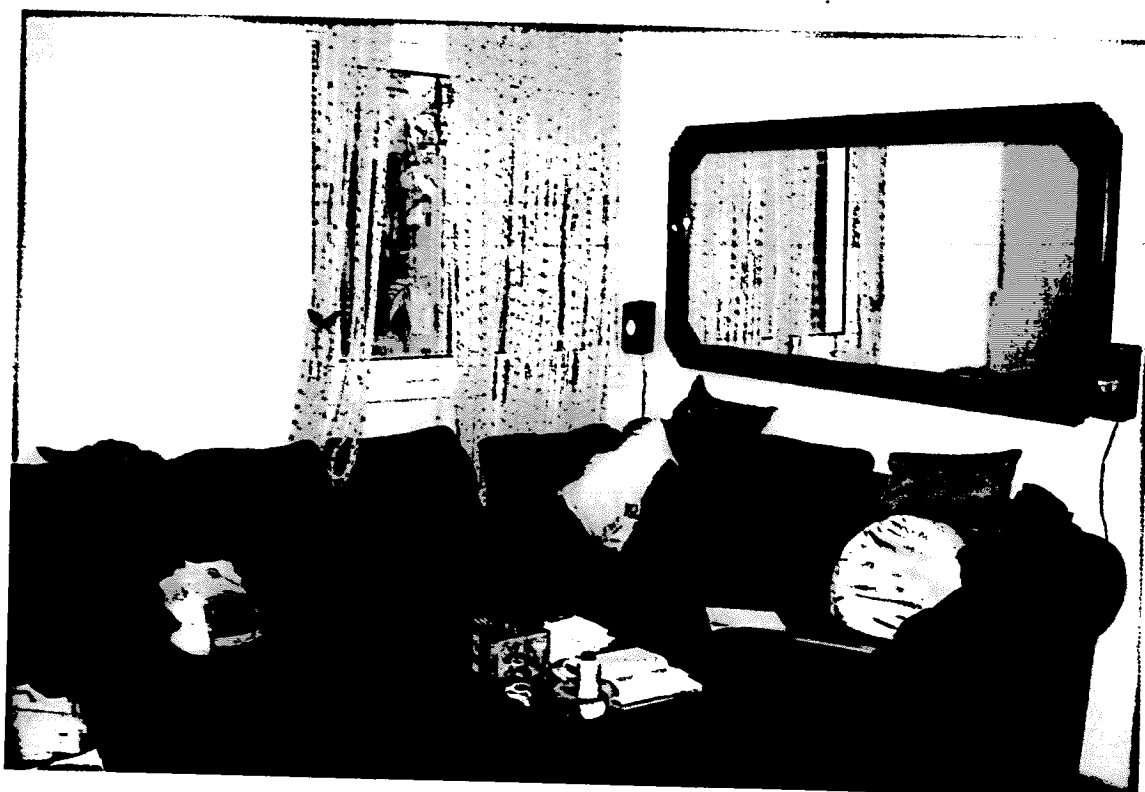
FOTO nº 05 Vista do número de identificação no apartamento avaliando.



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 06 Vista da sala de estar no apartamento avaliando.



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

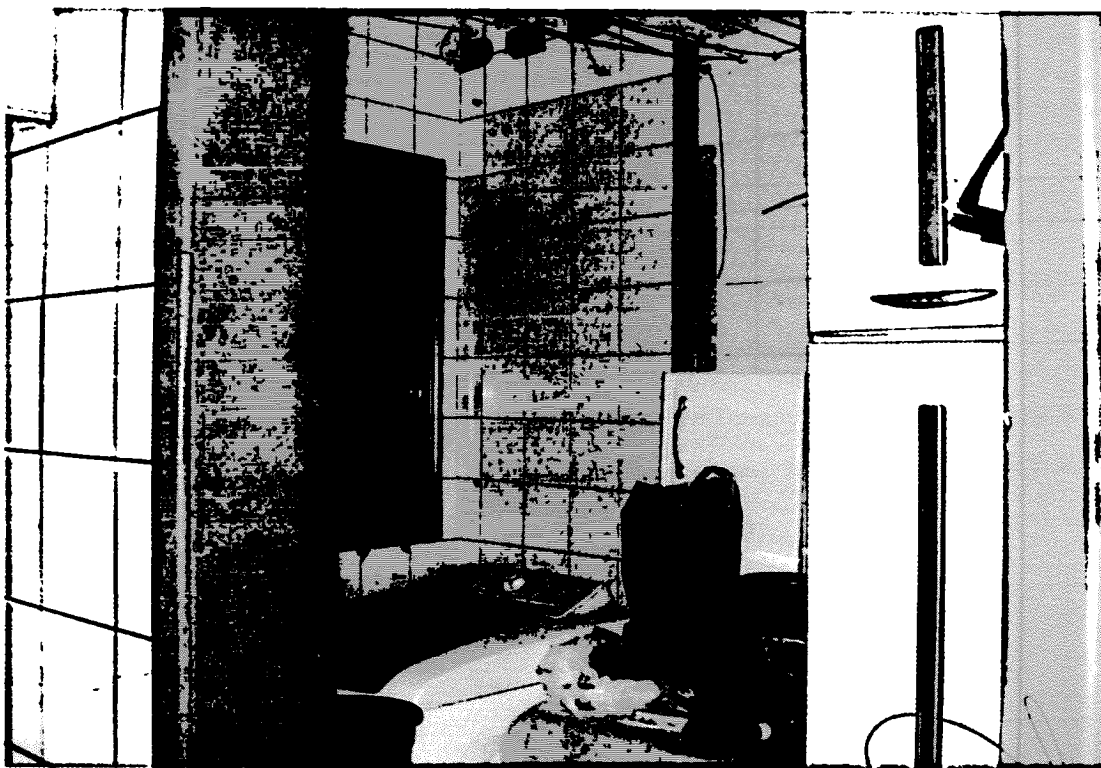
FOTO nº 07 Vista da cozinha no apartamento avaliando.



file 281
Y

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 08 Vista da área de serviço no apartamento avaliando



[Handwritten signature]

FOTO nº 09 Vista do dormitório de solteiro no apartamento avaliando.



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 10 Vista do outro dormitório de solteiro no apartamento avaliando.



Handwritten signature and the number 2.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do dormitório de casal e varanda no apartamento avaliando.



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 12 Vista do banheiro social no apartamento avaliando.



[Handwritten signature]