

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

490
g

EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.

Processo nº 0008419 – 07 / 97

Controle 0682 / 97

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **CIFONI GIUSEPPE** em face de **APARECIDA MARTINEZ**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

491
J

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda do imóvel, sito à Rua Apiaí, nº 736, Bairro Vila Curuçá, no Município de Santo André - SP, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do total do imóvel, conforme determinação MM. Juiz, fls. 406 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudô de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

492
J

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.



493
J

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

5.1. AVALIAÇÃO

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

5.2. ACESSÓRIOS

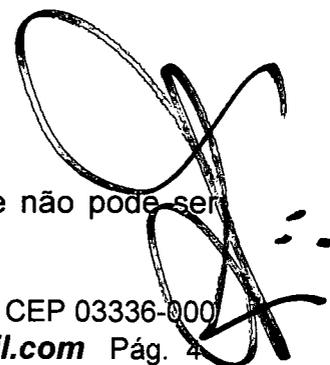
Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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



494
J

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.



495
g

5.10. DEPRECIÇÃO

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.



496
J

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

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

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

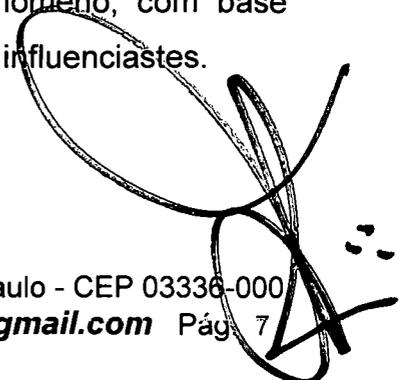
Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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



497
g

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

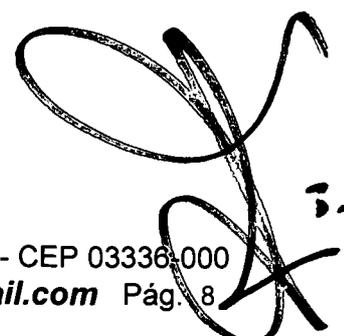
Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

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 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.

499
j

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

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

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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



Fábio Martin

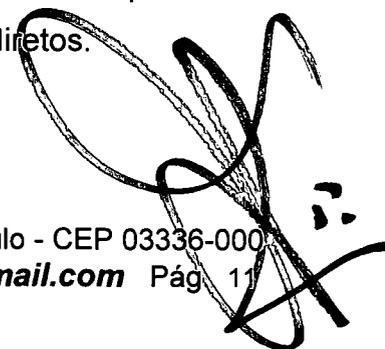
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



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

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

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





8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados



- Formação de opinião de valor e etc...

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
- Dados de mercado

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

503
J**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 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.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

504
J

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.

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



505
g

- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

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.

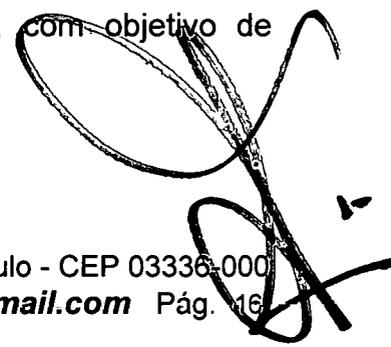
8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

506
j

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.

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.



507.
j

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.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Apiaí, nº 736, Bairro Vila Curuçá, neste Município de Santo André – SP, sob o setor 006 da quadra 051.

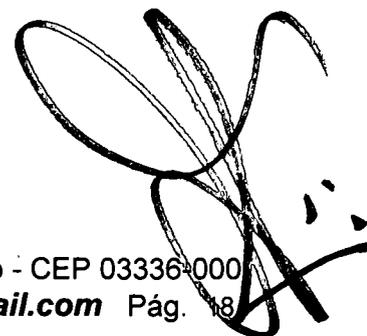
9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Araci, Rua Anhembi e Rua Anhanguera.

9.3. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Apiaí.



508
j

9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

9.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe 1. - residencial, grupo - 1.2 - casa, 1.2.4. - padrão construtivo simples no intervalo médio de - (R8N = 1,056), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.017.

9.6. BENFEITORIAS

Há duas construções erigidas em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- A residência, é composta por varanda, sala, cozinha, dormitório, banheiro e lavanderia.
- A edícula, contém cozinha, dormitório e banheiro.
- área construída total de 141,75 m²; - idade aparente de 50 anos; estado de conservação "g - reparos importantes – 52,60%".



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

509
J

10. AVALIAÇÃO

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

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

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

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

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

S10
gi

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade -

le / Ir e K

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

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

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

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

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

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

Valor de venda: R8N - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$Vv = Vt + Cc$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

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

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. 21



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

S 11
g

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se do custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.779,98/m²/Maio/2.022.

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.

Segue no Anexo - I (um) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos 07 (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R\$ 2.549,67/m² (Dois Mil, Quinhentos e Quarenta e Nove Reais e Sessenta e Sete Centavos), com **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.



512
g

10.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Apiaí, nº 736, Bairro Vila Curuçá, neste Município de Santo André - SP, constituído de parte do Lote 15 da Quadra 24, com frente efetiva de 10,00m de frente para a Rua Apiaí, por 57,00m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 570,00 m², topografia acima do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 2.549,67/m² (Dois Mil, Quinhentos e Quarenta e Nove Reais e Sessenta e Sete Centavos), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado no "Anexo" I (um), resultou em:

$$V(t) = R\$ 1.382.968,36$$

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

R\$ 1.383.000,00 - (Maio / 2022)

(Hum Milhão, Trezentos e Oitenta e Três Mil Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

513
g**10.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES****10.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 141,75 m²)**

- a). $I(e)$ = “50 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = R\$ 1.779,98/m²/Maio/2.022;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 50/70 = 0,7142$ ou 71,42%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,180”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,180) \times (1,00 - 0,20)]$

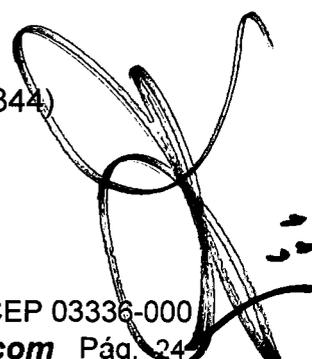
Foc (fator de obsolescência) = “0,344”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe 1. - residencial, grupo 1.2 - casa, 1.2.4. - padrão construtivo simples no intervalo médio de - (R8N) = “1,056”];

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

$V(\text{construções}) = (1,056 \times \text{R\$ } 1.779,98/\text{m}^2 \times 141,75 \text{ m}^2 \times 0,344)$

$V(\text{construções}) = \text{R\$ } 91.655,93$



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

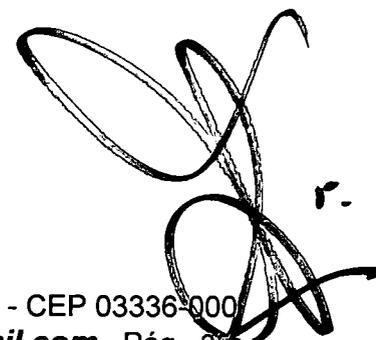
314
J

10.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Rua Apiaí, nº 736, Bairro Vila Curuçá, neste Município de Santo André - SP, (área construída total de 141,75 m²), considerando o mesmo de classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo simples, intervalo médio de (R8N), idade cronológica de 50 anos, estado de conservação "g" – reparos importantes, o valor correspondente às benfeitorias, é de:

R\$ 91.700,00 - (Maio / 2022)

(Noventa e Um Mil e Setecentos Reais)

 r.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

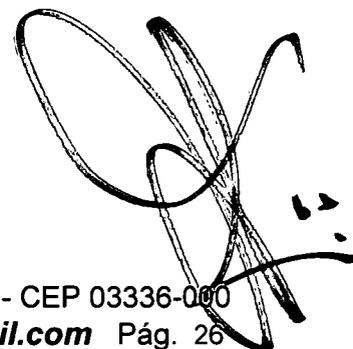
SIS
r

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Rua Apiaí, nº 736, Bairro Vila Curuçá, neste Município de Santo André - SP, para transação à vista, perfaz o total de:

R\$ 1.474.700,00 - (Maio / 2022)

(Hum Milhão, Quatrocentos e Setenta e Quatro Mil e Setecentos
Reais)



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sly
J

**12. - CÁLCULO DO VALOR DA PARTE IDEAL
CORRESPONDENTE, NO PERCENTUAL DE 50%
(CINQUENTA POR CENTO) DO TOTAL DO IMÓVEL**

A parte ideal equivalente a 50% da totalidade do imóvel será calculada através da seguinte expressão:

$$V_{cp} = VI \times PI$$

onde:

Vcp = Valor da cota parte

VI = Valor total do imóvel = R\$ 1.474.700,00

Pi = 0,50% - Parte correspondente a 50% da totalidade do imóvel

Substituindo e calculando:

$$V_{cp} = R\$ 1.474.700,00 \times 0,50\% = R\$ 737.350,00$$

ou, em números redondos:

R\$ 737.350,00 - (Maio / 2022)

(Setecentos e Trinta e Sete Mil e Trezentos e Cinquenta Reais)

J

S17
J

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

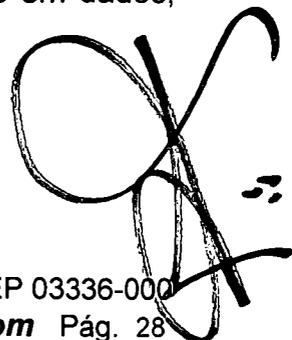
Inspeicionei pessoalmente o empreendimento em questão, constatando sua situação atual;

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

518
e

14. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 29 (vinte e nove) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

- | | | | |
|-------|-----|---|---|
| Anexo | I | - | Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa |
| Anexo | II | - | Croqui Cartográfico de Localização |
| Anexo | III | - | Documentação Fotográfica |
| Anexo | IV | - | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel |

Santo André, 30 de Junho de 2.022.



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.

519
J

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALMERIM - NÚMERO : 125
 COMP. : BAIRRO : VILA CURUÇA CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 322,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.767,46
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 551.820,81 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$): 1.485.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : CANTINHO MÓVEIS
 CONTATO : (11) 94014-1553 TELEFONE : (11)-44387974
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.615,60
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.521,94
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

521
J

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA APIAI NÚMERO : 353
 COMP.: BAIRRO : VILA CURUÇA CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.767,46
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 370.316,25 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 649.990,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CASARI MOVEIS
 CONTATO : (11) 99757-4689 TELEFONE : (11) 41227777
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.946,75
TESTADA CI :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	2.466,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1.2667
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

322
J



© Avaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO -

ENDEREÇO : RUA APIAI NÚMERO : 731
 COMP. : BAIRO : VILA CURUÇA CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 205,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 310,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.767,46
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 555.826,65 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 1.166.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA -ME
 CONTATO : (11) 4800-4444 TELEFONE : (11)-43322222
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP-	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.407,67
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.766,41
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1490
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

151

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA APIAI NÚMERO : 750
 COMP.: BAIRRO : VILA CURUÇA CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 71,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,934 CUSTO BASE (R\$): 1.767,46
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 208.160,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ROYAL JARDIM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : (11) 96073-4528 TELEFONE : (11)-45092499
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.418,40
TESTADA CI : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.063,46
PROFUNDIDADE Cp : 0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.266,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

524
J

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Com Avaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA APIAI, ESQUINA COM RUA ARUJA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : VILA CURUÇA CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 445,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,81
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: em acíve até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IASA
 CONTATO : TELEFONE : (11)-953240911
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.629,21
TESTADA CI :	-0,09 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.531,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9629
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	

525
J

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARUJA NÚMERO : 212
 COMP.: ESQUINA COM RUA ANHABARRO : VILA CURUÇA CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 540,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.767,46
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 79.629,02 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 1.378.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : OLLMAN IMÓVEIS
 CONTATO : (11) 97390-1515 TELEFONE : (11)-43090084
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.149,21
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.229,75
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0375
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

526
J

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2022
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARUJA NÚMERO : 509
 COMP.: BAIRRO : VILA CURUÇA CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 460,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,914 CUSTO BASE (R\$): 1.747,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.679.737,99 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 3.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DONIZETE MÓVEIS JARDIM
 CONTATO : (11) 94007-0547 TELEFONE : (11)-49943477
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.220,52
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.268,42
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0214
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

S27
e



unidesk

Avaliar

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA CURUÇA

DATA : 02/05/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

SJB
J



unidesk

Avaliar

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avallando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ALMERIM , 125	2.615,60	2.521,94	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA APIAI , 353	1.946,75	2.466,01	1,2667	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA APIAI , 731	2.407,67	2.766,41	1,1490	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA APIAI , 750	2.418,40	3.063,46	1,2667	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA APIAI, ESQUINA COM RUA ARUJA ,SN	2.629,21	2.531,71	0,9629	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ARUJA , 212	2.149,21	2.229,75	1,0375	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA ARUJA , 509	2.220,52	2.268,42	1,0216	1,0000

[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

529
J



© Avalia

ADERÊNCIA

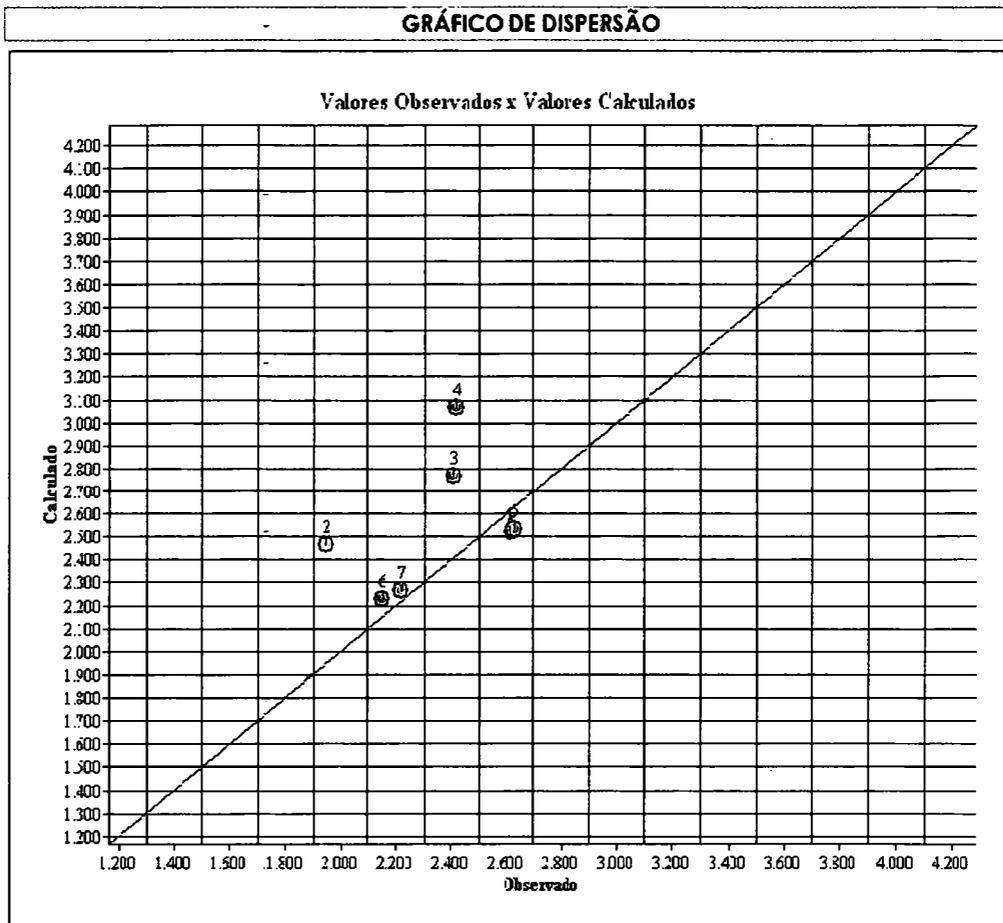
Núm.	Observado	Calculado
1	2.615,60	2.521,94
2	1.946,75	2.466,01
3	2.407,67	2.766,41
4	2.418,40	3.063,46
5	2.629,21	2.531,71
6	2.149,21	2.229,75
7	2.220,52	2.268,42

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

530
J



Canva Avaliação



33

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Avaliar

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : X S/N VILA CURUÇA SANTO ANDRE - SP Data : 02/05/2022
 Cliente : X
 Área m² : 570,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.341,05
 Desvio Padrão : 250,21
 - 30% : 1.638,74
 + 30% : 3.043,37
 Coeficiente de Variação : 10,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.549,67
 Desvio Padrão : 288,82
 - 30% : 1.784,77
 + 30% : 3.314,57
 Coeficiente de Variação : 11,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	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 dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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 pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.549,67
 TESTADA: 0,0000 - PROFUNDIDADE -0,0500
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.424,26000 VALOR TOTAL (R\$): 1.382.968,36
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**
 INTERVALO MÍNIMO : 2.392,47 INTERVALO MÍNIMO : 2.290,11
 INTERVALO MÁXIMO : 2.706,87 INTERVALO MÁXIMO : 2.562,41

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

532

J

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

fls. 667
534
g

ANEXO III

535
gr

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Apiaí, no trecho onde se situa o imóvel avaliando.



FOTO nº 02 Vista geral da fachada do imóvel.

536

g

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 Vista da fachada do imóvel.



FOTO nº 04 Vista da varanda.

Handwritten signature or scribble.

537
J

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 05 Vista da sala.



FOTO nº 06 Vista do dormitório I.

[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

538
g

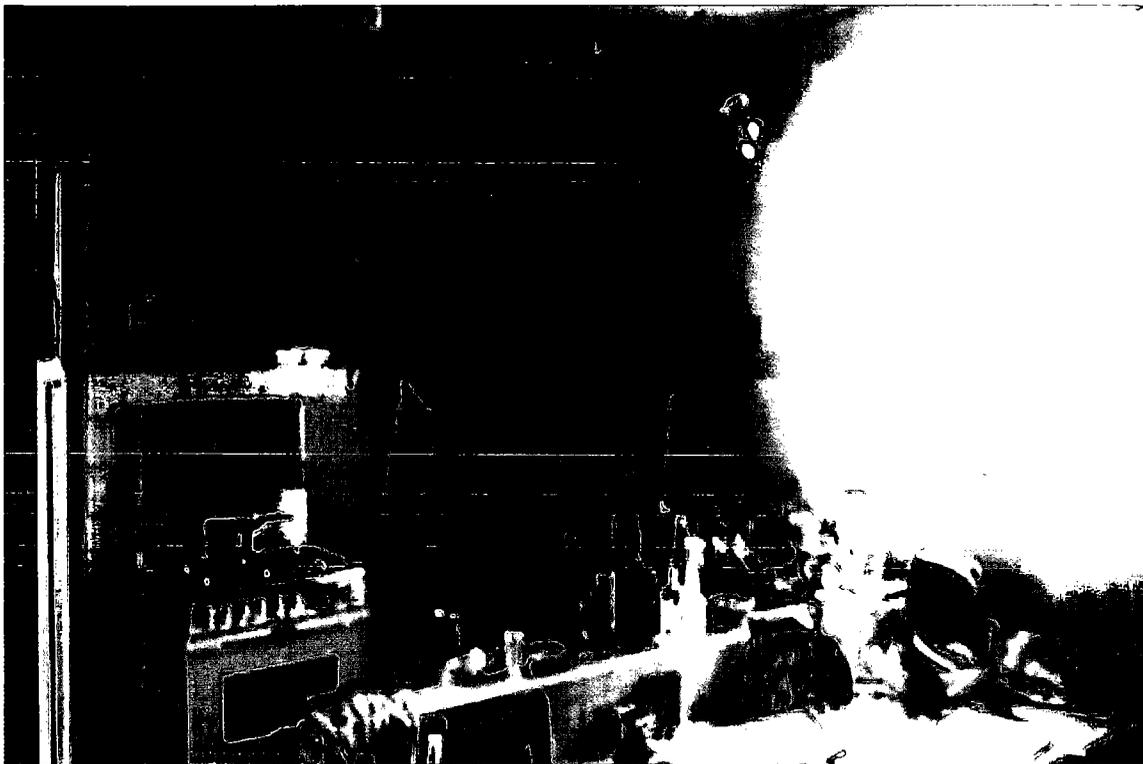


FOTO nº 07 Vista da cozinha.



FOTO nº 08 Vista da cozinha, com detalhe para seu estado de conservação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

539
g.



FOTO nº 09 Vista do dormitório II.



FOTO nº 10 Vista do banheiro.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

540
g



FOTO nº 11 Vista da lavanderia.

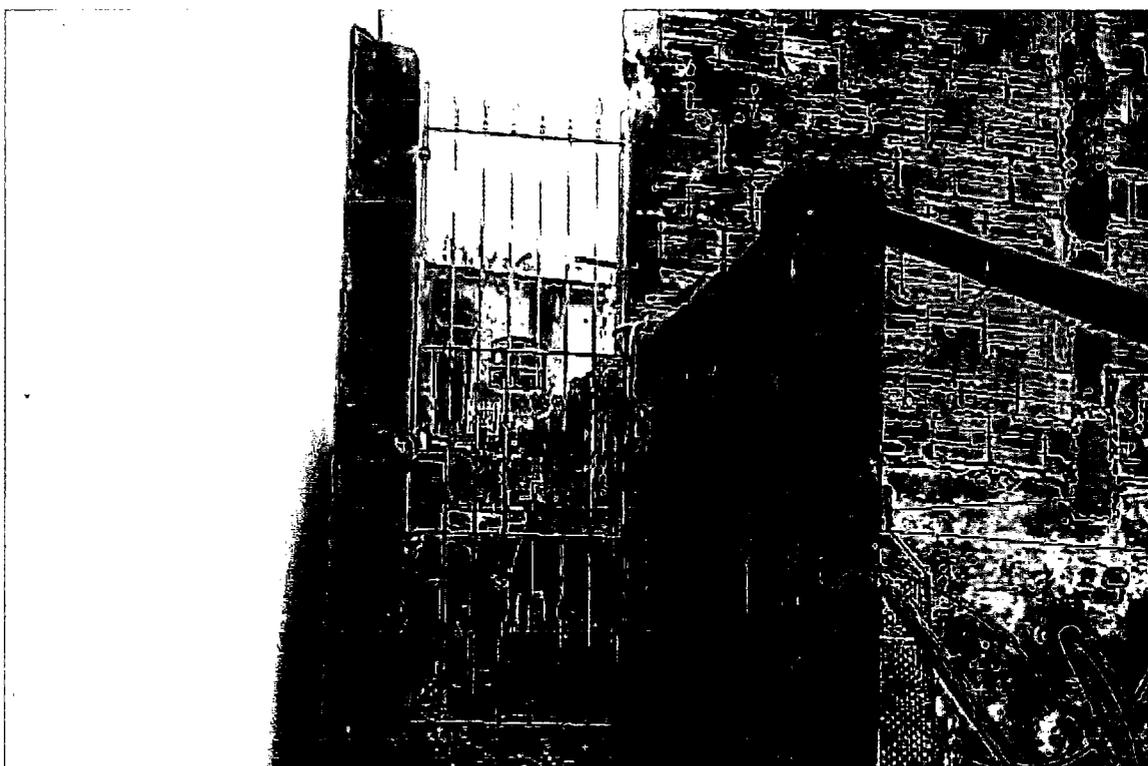


FOTO nº 12 Vista da edícula.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

541
e

ANEXO IV

542
J

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 3872812
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70500000118Coe44050848

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 06.051.020, DE PROPRIEDADE DE APARECIDA MARTINEZ, CONSTITUÍDO PELO LOTE 15-A DA QUADRA 24 LOTEAMENTO VL CURUÇA SITUADO A RUA APIAI, 736 SANTO ANDRÉ 09291-090 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE MAIO DE 2022.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	570,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	141,75	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	94.226,79	447.624,35
VALOR VENAL PRÉDIO	35.493,46	168.611,70
VALOR VENAL TOTAL	129.720,25	616.236,05

FMP EM 2022 = R\$ 4,7505

SANTO ANDRÉ, 18 DE MAIO DE 2022

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 08:45:16

Impresso em: 18/05/2022

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 0008419 – 07 / 97**

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **CIFONI GIUSEPPE** em face de **APARECIDA MARTINEZ**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este signatário apresentou Laudo Judicial, fl. 623/675 dos autos.

O Autor, às fls. 707/709 dos autos, apresenta manifestação, requerendo que o Sr. Perito informe o endereço correto do imóvel penhorado, lote 15, quadra 24, situado na Rua Apiaí, 370, Santo André - SP.

Alega que, em cumprimento ao despacho de fls. 692, protocolou a petição em 13.06.2023, informando o endereço correto do imóvel penhorado (lote 15, quadra 24, situado na Rua Apiaí, 370, Santo André - SP), juntando a matrícula do imóvel e ratificando a realização correta da perícia no imóvel penhorado.

Que o Sr. Perito deu carga dos autos em 29.06.2023 (fls. 701) e permaneceu com os autos em seu poder por longos 120 dias, fato é que ficou sem manifestar-se ou atender à determinação judicial, transcorrendo-se, assim, 06 meses do referido despacho sem que houvesse a devida manifestação do expert.

Diante do exposto, é imperioso ressaltar que a inércia do Sr. Perito configura descumprimento de ordem judicial, o que prejudica sobremaneira o regular andamento do processo de execução, bem como a efetivação do direito do exequente.

Veio o R. despacho do MM. Juízo, fls. 710, determinando que os autos retornem ao perito e sejam apresentados esclarecimentos, o que será feito a seguir.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.- ESCLARECIMENTOS DESTE EXPERT

É de esclarecer que este signatário, realizou a vistoria “in loco”, no imóvel localizado na Rua Apiaí, nº 736 (número atual) antigo nº 370, Bairro Vila Curuçá, Município de Santo André – SP, sendo atendido pela Requerida a Sra. Aparecida Martinez.

Conforme consta, fls. 310 dos autos, Comunicado de Alteração de Numeração Predial, expedido pela Prefeitura Municipal de Santo André, informa que o imóvel sito à Rua Apiaí número 370 foi alterado para número 736 (número Atual).

“Observação: PRN 8605/2002 - Alteração efetuada em face realização da revisão de numeração predial do logradouro.”

[URB.80413] - Comunicado de Alteração de Numeração Predial

Nº Comunicado: 4327 Finalizar Comunicado Finalizado 310

Classificação Fiscal: D6, 051, 020

Processo: PRN 8605/2002

Observação: PRN

Logradouros					
Cod Logradouro	Tipo	Título	Nome	Cep	Bairro
9550	RUA		APIAÍ	9291090	VL. CURUCA

Estabelecimentos					
Logr. Atual	Num. Atual	Compl. Atual	Logr. Novo	Num. Novo	Compl. Novo
9550	736				
9550	370		9550	736	

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANO
ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO PREDIAL Nº: 4327

ESTA PREFEITURA EXPEDE O PRESENTE COMUNICADO DE ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO EXISTENTE NA CLASSIFICAÇÃO FISCAL Nº: 06.051.020, CONFORME DADOS ABAIXO, LOCALIZADA NO BAIRRO VL. CURUCA:

PROPRIETÁRIO(A): REINALDO MARTINEZ
CEP: 09291-090 - RUA APIAÍ
- O NÚMERO 370 FOI ALTERADO PARA O NÚMERO 736
OBSERVAÇÃO: PRN 8605/2002
ALTERAÇÃO EFETUADA EM FACE À REALIZAÇÃO DA REVISÃO DE NUMERAÇÃO PREDIAL DO LOGRADOURO.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Em que pese na matrícula constar lote 15 da quadra 24, a transcrição é antiga e a mesma não foi atualizada.

A fachada do imóvel mostra as duas numerações: 736 atual e 370 antiga, conforme foto constante do laudo (fl. 669 dos autos) e imagem do google, a seguir:



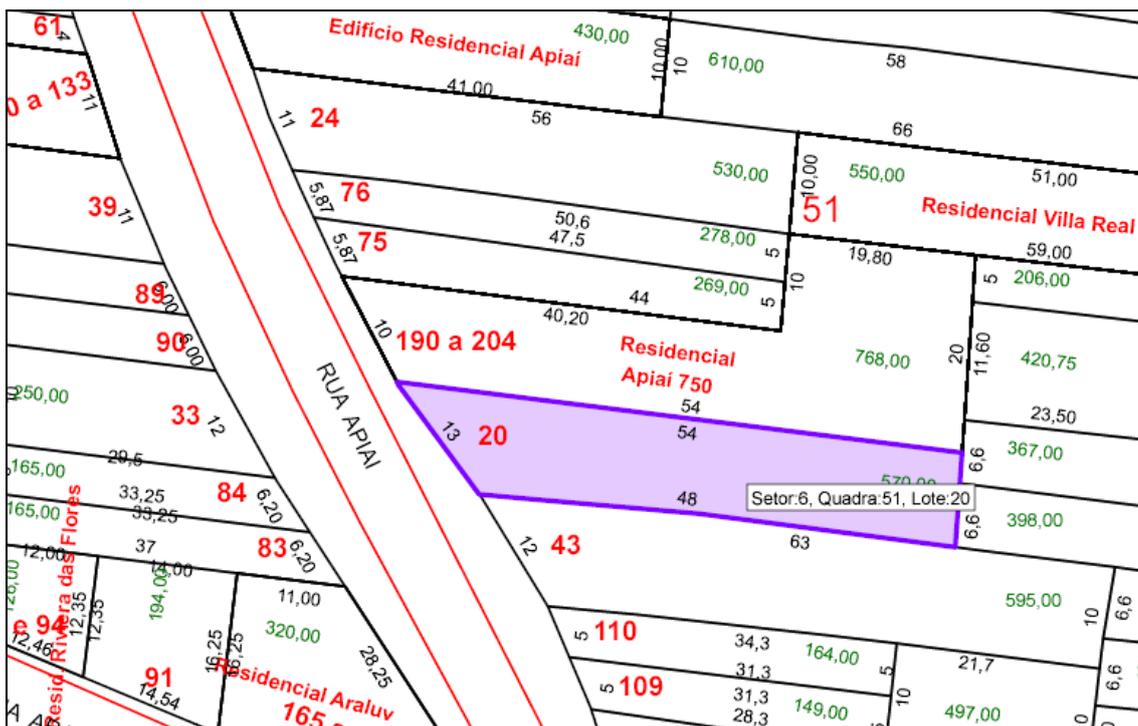
Fonte: https://www.google.com.br/maps/@-23.6436966,-46.5151147,3a,15y,94.97h,97.13t/data=!3m6!1e1!3m4!1s_yaUA3FFjv35HfvAo_m8HeA!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Ao realizar busca no PMSA - Geoprocessamento (santoandre.sp.gov.br) o imóvel é descrito conforme as informações constantes das imagens a seguir:



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 nº 5060203570

Dados do Lote	
CLASSIFICACAO FISCAL:	06.051.020
TIPO DE LOGRADOURO:	RUA
TITULO DO LOGRADOURO:	
NOME DO LOGRADOURO:	APIAÍ
NUMERO:	736
CODIGO POSTAL:	09291-090
NOME DO BAIRRO OFICIAL:	VILA CURUÇÁ
NOME DO LOTEAMENTO:	VL CURUCA
MACROZONEAMENTO:	MACROZONA URBANA
ZONEAMENTO:	ZONA DE QUALIFICACAO URBANA
EIXO TAMANDUATEI:	NAO
SETORIZACAO:	-
RESTRICAO ESPECIFICA:	-
AREA TERRENO (m2):	570
AREA COBERTA (m2):	137
AREA CONSTRUIDA (m2):	141,75
TESTADA CORREGO:	0
TESTADA PRINCIPAL:	13 (RUA APIAÍ - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 162,62681019)
OUTRAS TESTADAS:	
ESQUINA:	NAO
ENGRAVADO:	NAO
PROPRIEDADE MUNICIPAL:	NAO
LOTE CONTAMINADO:	-
CLASS. FISCAL VINCULADA:	NAO
SITUACAO DO PATRIMONIO:	-
HIERARQUIZACAO VIARIA:	VIA LOCAL
HIERARQUIZACAO VIARIA2:	-
LARGURA LETO CARROCAVEL:	0
NUMERO MAXIMO DE PAVIMENTOS:	11 PAVIMENTOS
NUMERO MAXIMO DE PAVIMENTOS HIS(***):	21 PAVIMENTOS
NUMERO PAVIMENTOS VIARIO:	-
VALOR m2 VENAL (*):	162,6268 FMP
VALOR m2 REF.(ODC)(**):	250

* Lei 9.924/16 Art. 43 Paragrafo 7
 ** Lei 9.924/16 Art. 81 Paragrafo 1
 *** Lei 10.191/19 - Anexo II

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ Consulta de classificação fiscal por endereço				
582		6	44	31
598	RESIDENCIA 03 CONJUNTO RESIDENCIAL NAKAYONE	6	44	60
604	RESIDENCIA 02 CONJUNTO RESIDENCIAL NAKAYONE	6	44	59
610	RESIDENCIA 01 CONJUNTO RESIDENCIAL NAKAYONE	6	44	58
698		6	51	42
701		6	50	83
705		6	50	84
706		6	51	109
710		6	51	110
719		6	50	33
725		6	50	90
736		6	51	20
750	RES. 010 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	199
750	RES. 011 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	200
750	RES. 012 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	201
750	RES. 014 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	203
750	RES. 013 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	202
750	RES. 09 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	198
750	RES. 08 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	197
750	RES. 07 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	196
750	RES. 06 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	195
750	RES. 01 - RESIDENCIAL APIAÍ 750	6	51	190

Fonte: http://e-geo.santoandre.sp.gov.br/index_QUADRAS.asp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2024 às 13:50 , sob o número WSNE24701691038. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008419-07.1997.8.26.0554 e código HjjWuqimp.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

De acordo com o SIGA, (o novo portal de Geoprocessamento de Santo André) os dados são os mesmos, conforme imagem a seguir.:

Fonte: https://sigamapa.santoandre.sp.gov.br//index.php?id=search_sql

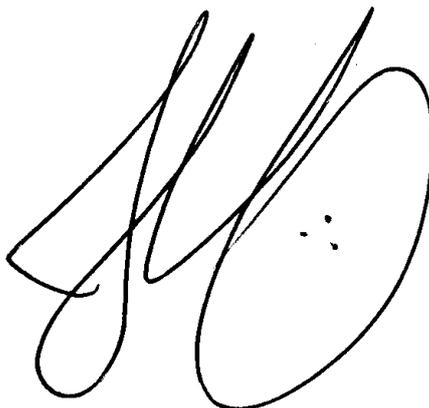
Portanto, os argumentos trazidos pelo Autor, não alteram as conclusões técnicas carreadas no Laudo de Avaliação Judicial, constante de fls. 623/675 dos autos, elaborado por este Perito.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer encerro estes esclarecimentos referentes ao Laudo de Avaliação Judicial apresentado anteriormente, sendo que este é composto por 8 (oito) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última folha que vai também datada e assinada.

São Paulo, 30 de abril de 2024.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

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