

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARRA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA – SP.

Processo nº 1000146 – 21 / 2014

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO MAISON D' FRANCE** em face de **ANTONIO BARTUIRA PEREIRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. OBJETIVO

Ao 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 Embiruçu, nº 179 apartamento 132, localizado no 13º andar ou 14º e 15º pavimento do Condomínio Edifício Maison D' France no Bairro Penha de França, 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
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO MARTIN em 08/08/2024 às 10:22:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000346-24.2019.8.26.0006 e código B5989958.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

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

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 á avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

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

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **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:

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- 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 acordado entre as partes e explicitado no laudo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 MERCADOLÓGICA

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

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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 classificam esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

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

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

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.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Embiruçu, nº 179 apartamento 132, localizado no 13º andar ou 14º e 15º pavimento do Condomínio Edifício Maison D' France no Bairro Penha de França, São Paulo, SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida Amador Bueno da Veiga, Rua Leopoldo de Freitas, Rua Augusto Ostergreen, e Rua José Flávio.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, 16.402/16 de 16 de março de 2016, o local é tido como "MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA" classificada como "ZONA MISTA - ZM".

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Amador Bueno da Veiga.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Redes de água potável, águas pluviais, esgotos, sanitários, gás de rua, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio, transporte coletivo e TV a cabo.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando com 37 anos, possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão médio (1.3.3) no intervalo médio de R8N (5,075 com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos – IBAPE–SP e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE–SP no ano de 2019, tendo seu estado de conservação considerado “entre regular necessitando reparos simples – “D” (0,4575, correspondente a 62 % de idade de vida referencial).

9.7. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando, do tipo duplex, com área útil de 112,86 m², no Condomínio Edifício Maison D’ France, possui sala com dois ambientes e varanda, três dormitórios (um suíte), cozinha, três banheiros, área de serviço e vaga na garagem.

O Condomínio Edifício Maison D’ France é um empreendimento residencial que possui setenta e dois apartamentos, distribuídos ao longo de treze andares. Em suas áreas comuns, o Condomínio Edifício Maison D’ France possui salão de festas, sala de jogos, piscina adulto, piscina infantil, playground, churrasqueira, academia e dois subsolos de garagens.

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.011).

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)

Este Perito transcreve o conceito de 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, 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, este Perito se utilizou:

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) 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 fevereiro de 2020.

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

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

“A superestimativa 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)

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta $f(\text{obs}) = 0,90$, conforme os Anexos - I e II.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência $f(\text{obs})$ e padrão construtivo $f(\text{p.c.})$.

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

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-VIII”.

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

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. GRAU DE PRECISÃO

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-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

“Tabela-06 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO			III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO MARTIN em 16/08/2022 às 10:22:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003526-24.2019.8.26.0006 e código B5948958.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO III** no trabalho, ou seja, $\leq 30\%$.

Pois, conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou - (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

“Tabela-04 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizada	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹	2

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

6	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					11

Obs.: 1) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,40 a 2,50, 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 11 (onze) pontos, conforme a tabela seguinte:

“Tabela-05 – Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	15	9	6	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** no trabalho.

Este documento é o original, consulte o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000346-24.2019.8.26.0006 e código B5548968. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000346-24.2019.8.26.0006 e código B5548968.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado na Rua Embiruçu, nº 179 apartamento 132, localizado no 13º andar ou 14º e 15º pavimento do Condomínio Edifício Maison D' France no Bairro Penha de França, São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 504.230,00 – (Fevereiro / 2020)

(Quinhentos e Quatro Mil, Duzentos e Trinta Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar no imóvel, motivo pelo qual foi utilizado imóvel paradigma.

Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação, este signatário utilizou apartamento nº 131 como paradigma, pois o mesmo **serve como comparativo de tipologia construtiva, conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

Fábio Martin

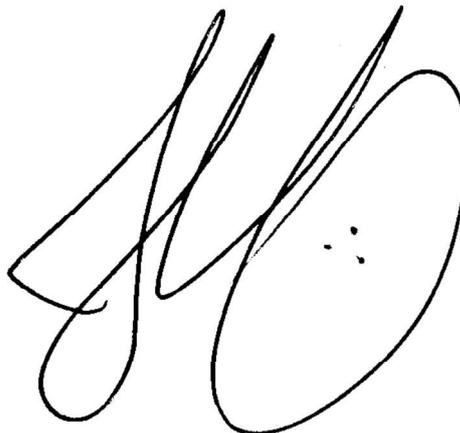
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 23 (vinte e três) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também 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, 21 de Fevereiro de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					fev/20
IMÓVEL AVALIANDO	RUA EMBIRUÇU, Nº 179 - APARTAMENTO 132	Área (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
		112,86			
LOGRADOUROS	PENHA DE FRANÇA - SÃO PAULO - SP				

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - 1, 2 e 3

FICHA Nº 1	RUA EMBIRUÇU, Nº 179		69,00	350.000,00	0,90	315.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Dois dormitórios, sacada, sala cozinha, banheiro e área de serviços				
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN		Coeficiente		
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de RBN (1.3.3) - IBAPE c/elevador		5,0750		
	Idade em (%) da vida referencial:	62%	Estado de conservação	Regular / Necess reparos simples		D
Contato	Adm Pred Caravieri - cód 12051 - tel 2642-8866 / 2641-2400 corretor Mite		Data 13/02/2020			



FICHA Nº 2	RUA EMBIRUÇU, Nº 179		70,00	373.000,00	0,90	335.700,00
	FOTO					
	Descrição interna	Dois dormitórios, sacada, sala cozinha, banheiro e área de serviços				
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN		Coeficiente		
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de RBN (1.3.3) - IBAPE c/elevador		5,0750		
	Idade em (%) da vida referencial:	62%	Estado de conservação	Regular / Necess reparos simples		D
Contato	Imagine Imóveis - cód APD113 - tel 2651-1044 - corretor Carlos		Data 13/02/2020			



FICHA Nº 3	RUA EMBIRUÇU, Nº 179		70,00	370.000,00	0,90	333.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Dois dormitórios, sacada, sala cozinha, banheiro e área de serviços				
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN		Coeficiente		
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de RBN (1.3.3) - IBAPE c/elevador		5,0750		
	Idade em (%) da vida referencial:	62%	Estado de conservação	Regular / Necess reparos simples		D
Contato	Império Adm Vendas - cód 2695 - tel 2289-2143 - corretor Josemar		Data 13/02/2020			



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						fev/20			
IMÓVEL AVALIANDO	RUA EMBIRUÇU, Nº 179 - APARTAMENTO 132	Área (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)				
LOGRADOUROS	PENHA DE FRANÇA - SÃO PAULO - SP	112,86							
FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - 4, 5 e 6									
FICHA Nº 4	RUA EMBIRUÇU, Nº 179		116,00	550.000,00	0,90	495.000,00			
	FOTO								
	Descrição interna	Três dormitórios, sacada, sala cozinha, banheiro e área de serviços							
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN					Coeficiente		
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de RBN (1.3.3) - IBAPE c/elevador					5,0750		
	Idade em (%) da vida referencial:	62%	Estado de conservação				Regular / Necess reparos simples		D
Contato	Mestre Org Imob - cód AD0005 - tel 2408-9488 / 97366-4117 - corretor Conceição		Data				13/02/2020		
FICHA Nº 5	RUA EMBIRUÇU, Nº 179		116,00	580.000,00	0,90	522.000,00			
	FOTO								
	Descrição interna	Três dormitórios, sacada, sala cozinha, banheiro e área de serviços							
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN					Coeficiente		
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de RBN (1.3.3) - IBAPE c/elevador					5,0750		
	Idade em (%) da vida referencial:	62%	Estado de conservação				Regular / Necess reparos simples		D
Contato	NLW Imóveis - cód AD024 - tel 98312-4272 / 4106-8595 corretora Irid		Data				13/02/2020		
FICHA Nº 6	RUA EMBIRUÇU, Nº 623		60,00	280.000,00	0,90	252.000,00			
	FOTO								
	Descrição interna	Três dormitórios, sacada, sala cozinha, banheiro e área de serviços							
	Garagem	Padrão construtivo - base RBN					Coeficiente		
	01 (uma)	Médio no intervalo médio de RBN (1.3.3) - IBAPE c/elevador					5,0750		
	Idade em (%) da vida referencial:	58%	Estado de conservação				Regular / Necess reparos simples		D
Contato	Styllus Empreend cód 2421 tel 2503-9362 / 99979-1276 - corretor Vânia		Data				13/02/2020		

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 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	DEPRECIACÃO	F (OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUATIVO) - RBN (IBAPE)	F (PADRÃO CONS-TRUTIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	RUA EMBIRUÇU, Nº 179											
	65,00	315.000,00	4.565,22	62%	D	0,4575	1,0000	5,0750	1,0000	1,0000	4.565,22	4.565,22
2	RUA EMBIRUÇU, Nº 179											
	70,00	333.700,00	4.795,71	62%	D	0,4575	1,0000	5,0750	1,0000	1,0000	4.795,71	4.795,71
3	RUA EMBIRUÇU, Nº 179											
	70,00	333.000,00	4.757,14	62%	D	0,4575	1,0000	5,0750	1,0000	1,0000	4.757,14	4.757,14
4	RUA EMBIRUÇU, Nº 179											
	116,00	493.000,00	4.267,24	62%	D	0,4575	1,0000	5,0750	1,0000	1,0000	4.267,24	4.267,24
5	RUA EMBIRUÇU, Nº 179											
	116,00	522.000,00	4.500,00	62%	D	0,4575	1,0000	5,0750	1,0000	1,0000	4.500,00	4.500,00
6	RUA EMBIRUÇU, Nº 623											
	60,00	252.000,00	4.200,00	58%	D	0,4900	0,9337	5,0750	1,0000	0,9337	3.921,43	3.921,43
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA												
IMÓVEL AVALUANDO												
112,86			62%	D	0,4575		5,0750					

PADRÃO MÉDIO (1.3.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (RBN) C/ ELEVADOR		5,0750
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO "I(r)" = 60 ANOS & VALOR RESIDUAL - "R" = 20%		
IDADE EM % DE VIDA REFERENCIAL		= 37/60 62%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES		D
VALOR JUSTO DE VENDA - ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)		
VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	4.467,79	4.467,79
DESVIO PADRÃO + OU - 20%	232,49	232,49
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA	4.467,79	
VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)	5%	

LIMITE INFERIOR COM -20%	R\$ 3.574,23	LIMITE SUPERIOR COM + 20%	R\$ 5.361,35
--------------------------	--------------	---------------------------	--------------

VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
R\$ 504.234,86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN em 16/08/2024 às 10:22:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000546-24.2019.8.26.0006 e código B5548858.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Croquis de localização do Condomínio Edifício Maison D' France na Rua Emburu, nº 179.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do Condomínio Edifício Maison D' France.



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 02 – Vista da Rua Embiruçu à direita do Condomínio Edifício Maison D’ France.



FOTO Nº 03 – Vista da Rua Embiruçu à esquerda do Condomínio Edifício Maison D’ France.



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

Este documento é cópia de um arquivo digitalizado e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000546-24.2019.8.26.0006 e código B5588958.

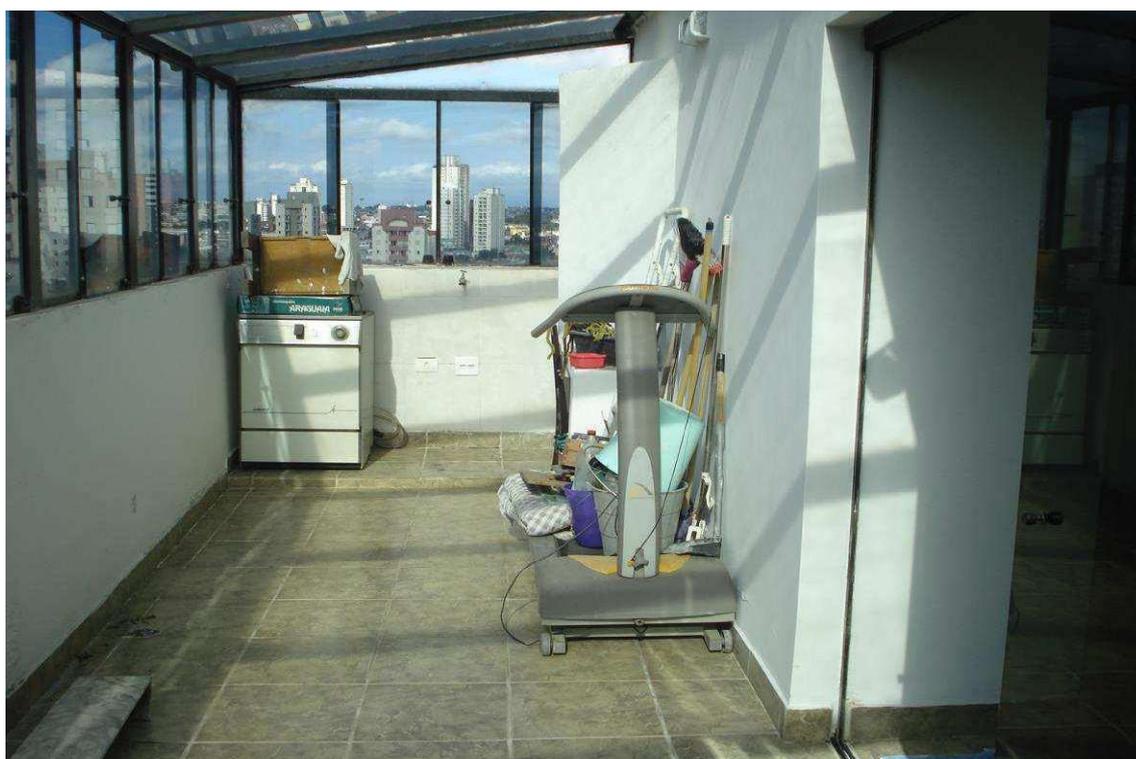
Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 06 – Vista da sala de estar e jantar no apartamento paradigma.



FOTO Nº 07 – Vista da varanda no apartamento paradigma.



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

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 08 – Vista da cozinha no apartamento paradigma.



FOTO Nº 09 – Vista da área de serviço no apartamento paradigma.



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 10 – Vista do quarto na área de serviços no apartamento paradigma.



FOTO Nº 11 – Vista do banheiro na área de serviços no apartamento paradigma.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO MARTIN e publicado em 2020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000346-24.2019.8.26.0006 e código B5588958.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 12 – Vista da escada no apartamento paradigma.



FOTO Nº 13 – Vista do corredor de distribuição no andar superior do apartamento paradigma.



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 14 – Vista da suíte no apartamento paradigma.



FOTO Nº 15 – Vista do banheiro na suíte no apartamento paradigma.



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 16 – Vista do segundo dormitório no apartamento paradigma.

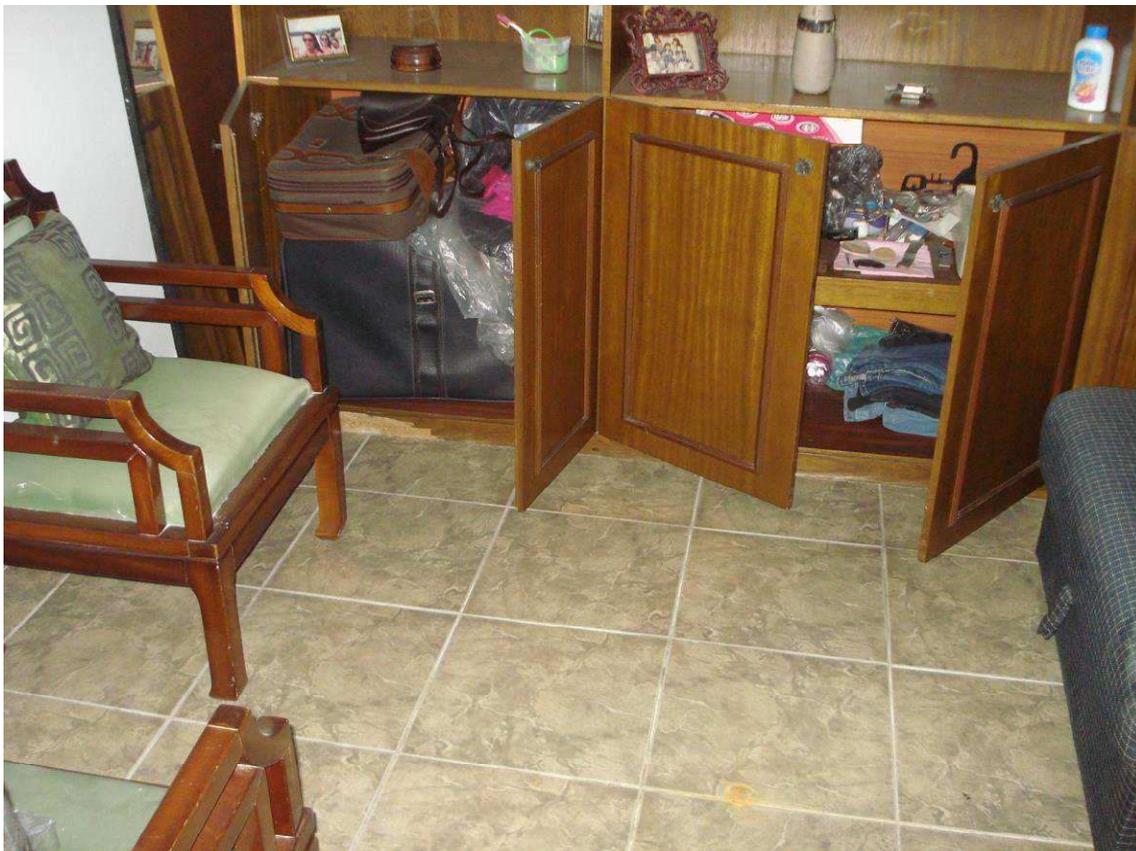
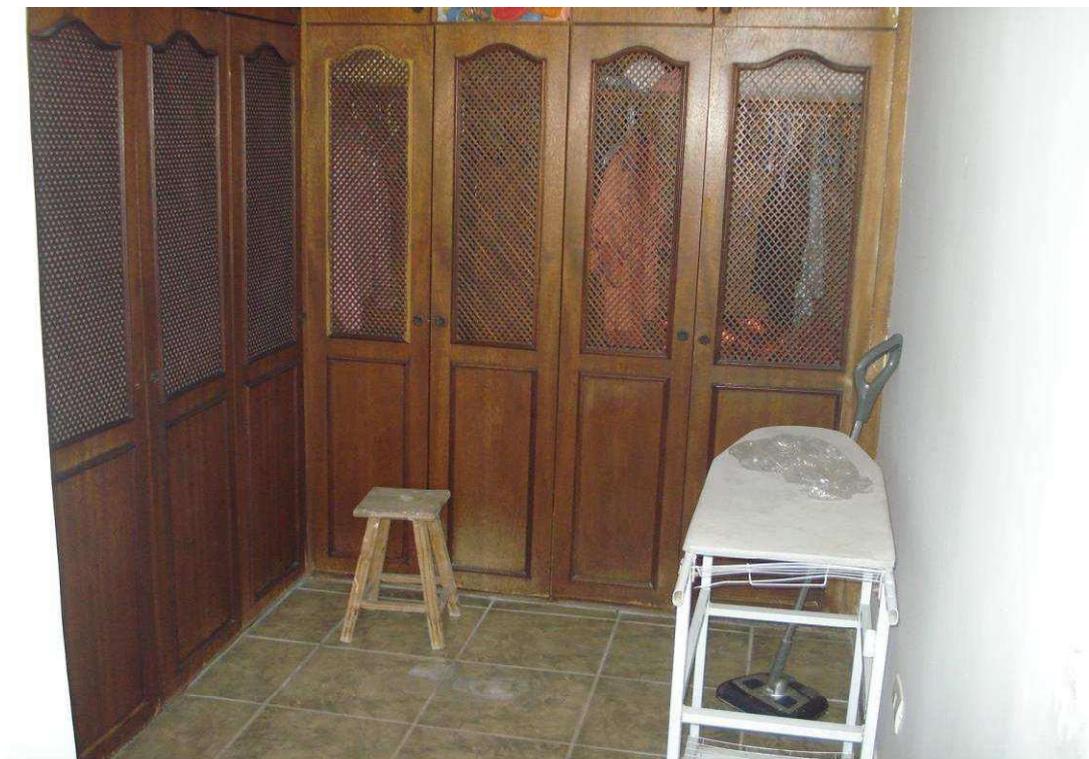


FOTO Nº 17 – Vista do banheiro social no apartamento paradigma.



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 18 – Vista do terceiro dormitório no apartamento paradigma.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA

4ª VARA CÍVEL

Rua Dr. João Ribeiro, 433, 6º Andar, Penha de Franca - CEP 03634-010, Fone: (11) 2093-6612, São Paulo-SP - E-mail: penha4cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1003523-24.2019.8.26.0006 - Execução de Título Extrajudicial**
 Exequente: **Condominio Edificio Maison D' France**
 Executado: **Antonio Bartuira Pereira e outros**

CONCLUSÃO

Em 17 de março de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França, ao(à) Exmo(a). Sr.(a) Dr.(a) **Ana Luiza Queiroz do Prado**. NADA MAIS. Eu, Rodrigo Mendonca Valverde, Assistente Judiciário, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Ana Luiza Queiroz do Prado**

Vistos.

1) Anoto o documento de fls. 271/274.

2) Fls. 285/286: Em atenção aos princípios da celeridade e economia processual, defiro o aproveitamento nestes autos do laudo de avaliação produzido no Processo n.º 1000146-21.2014.8.26.0006 (fls. 294/336).

Por consequência, fixa-se como sendo o **valor atualizado de mercado do imóvel** de Matrícula n.º 68.055 do 12.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 287/293), segundo a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, a importância de **R\$ 536.484,95 (março/2021)**.

3) Para a expropriação do referido bem imóvel, informe o exequente os dados da gestora de leilões de sua preferência, a qual deverá estar devidamente habilitada no E. Tribunal de Justiça de São Paulo. Prazo: 10 (dez) dias.

Com a manifestação do exequente, tornem-se os autos conclusos.

No silêncio, aguarde-se provocação do interessado no arquivo.

Intimem-se.

São Paulo, 17 de março de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA