

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 0019089 – 70 / 09**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação monitória, ajuizado por **AUTO POSTO DE SERVIÇO NOSSA GENTE LTDA** em face de **NELSON BUSTAMANTE**, 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**

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **1. OBJETIVO**

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda do imóvel, sito à Rua Professor Castelo Branco, s/nº - Lote 9 da Quadra ZQ, Bairro Cidade de São Mateus, nesta Capital - SP, conforme determinação da MMa. Juíza, fls. 240 dos autos.

## **2. FINALIDADE**

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

## **3. CONTEÚDO**

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

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

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 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 – 2/2011 (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 São Paulo.

## 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.

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **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.

## **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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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.

### 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.

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](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** - Pág. 6

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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.

### 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **5.20. VALOR DE MERCADO**

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

### **5.21. VALOR RESIDUAL**

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

### **5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA**

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

## **6. DEFINIÇÕES GERAIS**

### **6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR**

Conceitualmente, 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”.*

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

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

### 6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

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

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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.

- **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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **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.

## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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.

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 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, 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.

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

## 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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.

### 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)**

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

### **8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO**

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

## **9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **9.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando está situado à Rua Professor Castelo Branco, s/nº - Lote 9 da Quadra ZQ, Bairro Cidade de São Mateus, nesta Capital - SP.

### **9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Professor Antônio Sampaio Dória, Rua Augusto Ferreira Ramos e Rua José Maria Ferreira Santos

### **9.3. ZONEAMENTO**

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

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

Possui junto a Municipalidade o Índice Fiscal de R\$ 947,39 /m<sup>2</sup>/ 2.023.

### **9.4. ACESSIBILIDADE**

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Professor Castelo Branco.

### **9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

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

### **9.6. BENFEITORIAS**

No imóvel, objeto da ação, não existe benfeitorias a serem avaliadas.

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. 18

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **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.

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

Esclarecimentos:

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

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.954,65 /m<sup>2</sup>/agosto/2.023.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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\$ 1.322,63/m<sup>2</sup> (Hum Mil, Trezentos e Vinte e Dois Reais e Sessenta e Três Centavos por metro quadrado), 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.

#### 10.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Professor Castelo Branco, s/nº - Lote 9 da Quadra ZQ, Bairro Cidade de São Mateus, nesta Capital - SP, com frente efetiva de 10,00m; por 35,00m de ambos os lados, topografia plana do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 1.322,63/m<sup>2</sup> (Hum Mil, Trezentos e Vinte e Dois Reais e Sessenta e Três Centavos por metro quadrado), sendo seu valor total 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. 20

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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:

$$V(t) = R\$ 462.919,32$$

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

$$\mathbf{VT = R\$ 462.900,00 - ( Agosto / 2023 )}$$

( Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil e Novecentos Reais )

### 10.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por se tratar de imóvel sem benfeitorias, o valor total resulta do valor do terreno, anteriormente calculado, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 462.900,00

VI = R\$ 462.900,00

$$\mathbf{VI = R\$ 462.900,00 - ( Agosto / 2023 )}$$

( Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil e Novecentos Reais )

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 10.4. CÁLCULO DO VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE A 50% ( CINQUENTA POR CENTO ) DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor da cota-parte, equivalente a 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total do imóvel, será calculada através da seguinte expressão:

$$V_{cp} = V_i \times P_{cp}$$

onde:

$V_{cp}$  = Valor da cota-parte

$V_i$  = Valor total do imóvel = R\$ 462.900,00

$P_{cp}$  = Cota-parte = 50% (cinquenta por cento)

Substituindo e calculando:

$$V_{cp} = R\$ 462.900,00 \times 50\% \text{ (cinquenta por cento)} = R\$ 231.450,00$$

**$V_{cp} = R\$ 231.450,00 - (\text{Agosto} / 2023)$**

( Duzentos e Trinta e Um Mil, Quatrocentos e Cinquenta Reais )

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**11. CONCLUSÃO**

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real valor de mercado do imóvel, situado na à Rua Professor Castelo Branco, s/nº - Lote 9 da Quadra ZQ, Bairro Cidade de São Mateus, nesta Capital - SP, para transação à vista, perfaz o total de:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL****R\$ 462.900,00 - ( Agosto / 2023 )**

( Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil e Novecentos Reais )

**VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE À 50%****(CINQUENTA POR CENTO)****DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL****R\$ 231.450,00 – (Agosto / 2023)**

(Duzentos e Trinta e Um Mil, Quatrocentos e Cinquenta Reais)

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### **12. RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES**

#### **12.1. RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERIDO (FOLHA Nº 244 DOS AUTOS)**

1.) Quais as características construtivas e de localização do imóvel?

**RESPOSTA:** No imóvel, objeto da ação, não existem benfeitorias. O imóvel está localizado na Rua Professor Castelo Branco, s/nº - Lote 9 da Quadra ZQ, Bairro Cidade de São Mateus, nesta Capital – SP.

2.) Qual é o método de avaliação e critérios utilizados pelo Senhor Perito?

**RESPOSTA:** No presente trabalho, a metodologia utilizada foi o Método Comparativo Direto. Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

3.) Qual o valor de mercado do imóvel considerando todas as suas características, bem como benfeitorias, condomínio, vagas, metragem, localização, fator conservação etc.?

**RESPOSTA:** O valor de mercado do imóvel considerando todas as suas características, é de: R\$ 462.900,00 - (Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil e Novecentos Reais) – para o mês de Agosto de 2023.

4.) Qual é o valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) na região em que o imóvel se localiza?

**RESPOSTA:** Conforme pesquisa de mercado elaborado na região, o valor unitário por metro quadrado de terreno é de 1.322,63/m<sup>2</sup> (Hum Mil, Trezentos e Vinte e Dois Reais e Sessenta e Três Centavos), foi obtido através de Pesquisa de Mercado de Terrenos.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. De acordo com o Método Comparativo Direto de dados de Mercado, qual o valor do imóvel?

**RESPOSTA: Favor reportar-se ao quesito de nº 3 desta série.**

6. Há alguma atividade de agricultura no imóvel?

**RESPOSTA: A resposta é negativa.**

### **12.2. RESPOSTAS AOS QUESITOS DA REQUERENTE (FOLHA Nº 250 DOS AUTOS)**

a) Queira o Sr. Perito informar os dados técnicos do imóvel, quais sejam, matrícula, circunscrição imobiliária, os últimos registros/averbações feitos, os atuais proprietários, e ainda, identificar se há quaisquer ônus gravados sobre tais levantamentos;

**RESPOSTA: Os dados técnicos do imóvel, circunscrição imobiliária, os últimos registros/averbações feitos, os atuais proprietários, e os ônus, encontram-se descritos na Matrícula de nº 125.466 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, presente no Anexo IV deste Laudo de Avaliação Judicial.**

b) Havendo resposta positiva quanto aos ônus, queira o Sr. perito os identificar/detalhar, e se possível, atribuir os mesmos a quem de Direito;

**RESPOSTA: Favor reportar-se a resposta ofertada no quesito anterior.**

c) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel em análise, em seus aspectos físicos, suas dimensões e características, sobre sua forma externa;

**RESPOSTA: Trata-se de lote com formato regular, topografia em declive, com frente acima do nível da rua. O terreno aparenta ser seco e firme para receber edificações de qualquer porte obedecidas, evidentemente, às posturas municipais, com uma área total de 350,00 m<sup>2</sup>.**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

d) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel em análise, em seus aspectos físicos, suas dimensões e características, sobre sua forma interna;

**RESPOSTA: Favor reportar-se a resposta ofertada no quesito anterior.**

e) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso;

**RESPOSTA: A resposta é positiva.**

f) Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente as benfeitorias existentes sobre o imóvel;

**RESPOSTA: O imóvel não possui benfeitorias.**

g) Com base nas respostas acima, queria o Sr. perito informar qual o valor que pode ser atribuído como valor de mercado atual do imóvel;

**RESPOSTA: O valor de mercado do imóvel considerando todas as suas características, é de: R\$ 462.900,00 - (Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil e Novecentos Reais) – para o mês de Agosto de 2023.**

h) Com base na resposta acima, esta é condizente com o valor venal de referência atribuído pela Prefeitura Municipal?

**RESPOSTA: O valor venal do imóvel é de R\$ 316.050,00 (Trezentos e Dezesesseis Reais e Cinquenta Centavos).**

# ***Fábio Martin***

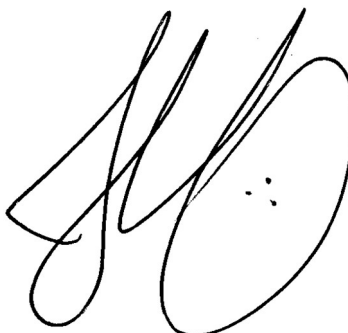
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **13. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 27 ( vinte e sete ) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 06 (seis) 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  | - | Matrícula do Imóvel   |
| Anexo | V   | - | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel  |
| Anexo | VI  | - | Planta da Quadra Fiscal   |

São Paulo, 18 de Agosto de 2.023.



---

**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.

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](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** - Pág. 27

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO I

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/08/2023	
SETOR : 149	QUADRA : 263	ÍNDICE DO LOCAL : 871.43	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA DOUTOR MARIO SCAFF		NÚMERO : 58	
COMP.:	BAIRRO : SÃO MATEUS	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	241,00	TESTADA - (ct) m	10,16
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,72
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-20152000		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,09	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	1.249,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.283,20
		VARIAÇÃO :	1,0104
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 04/08/2023	
SETOR : 149	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 923.12	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA FILIPE MARINETTI		NÚMERO : 110	
COMP.:	BAIRRO : SÃO MATEUS	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (At) m²:	340.00	TESTADA - (ct) m	10.00    PROF. EQUIV. (Pe) :    34.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular    ESQUINA :    Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	SASSO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÕES LTDA		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-984336683		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.03	FT ADICIONAL 01 :	0.00    VALOR UNITÁRIO :    1.058.82
TESTADA Cf :	0.00	FT ADICIONAL 02 :	0.00    HOMOGENEIZAÇÃO :    1.389.18
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00    VARIAÇÃO :    1.312.0
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00    VARIAÇÃO AVALIANDO :    1.0003
CONSISTÊNCIA Fe :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00
TOPOGRAFIA Ft :	0.29		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2023 às 14:36, sob o número WVIP23701371520. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019089-70.2009.8.26.0009 e código Y0uh0XP.

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> <b>3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 04/08/2023	
SETOR : 149	QUADRA : 253	ÍNDICE DO LOCAL : 1,069,77	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA DOMIZIANO ROSSI		NÚMERO : 58	
COMP.:	BAIRRO : SÃO MATEUS	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (At) m²:	730,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-20152000	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>		
construção sem valor comercial		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,29		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	1.109,59
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	1.156,04
		<b>VARIAÇÃO :</b>	1,0419
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	1,0000

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> <b>4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 04/08/2023	
SETOR : 150	QUADRA : 288	ÍNDICE DO LOCAL : 994.86	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO RODRIGO		NÚMERO : 8	
COMP.:	BAIRRO : SÃO MATEUS	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (At) m²:	140,00	TESTADA - (ct) m	7,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) :	280.000,00
IMOBILIÁRIA :	XAVIER E BRITO	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-930705400
OBSERVAÇÃO :	construção sem valor comercial		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	1.800,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	1.879,67
		<b>VARIAÇÃO :</b>	1,0443
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	1,0000

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 04/08/2023	
SETOR : 150	QUADRA : 116	ÍNDICE DO LOCAL : 840.83	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ÂNGELO MALANGA		NÚMERO : 253	
COMP.:	BAIRRO : SÃO MATEUS	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (At) m²:	350.00	TESTADA - (ct) m	10.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	35.00
TOPOGRAFIA :	em acilve de 10% até 20%		ESQUINA : Não
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	DIFERENTE IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-23857833		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.13	FT ADICIONAL 01 :	0.00
TESTADA Cf :	0.00	FT ADICIONAL 02 :	0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00
CONSISTÊNCIA Fe :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00
TOPOGRAFIA Ft :	0.00		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	1.157,14
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	1.303,79
		<b>VARIAÇÃO :</b>	1.124,7
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	1.000,1

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 04/08/2023	
SETOR : 150	QUADRA : 131	ÍNDICE DO LOCAL : 928,40	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA VITÓRIO AZZALIN		NÚMERO : 585	
COMP.:	BAIRRO : SÃO MATEUS	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (At) m²:	380,00	TESTADA - (ct) m	10,00    PROF. EQUIV. (Pe) :    38,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular    ESQUINA :    Não
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	SASSO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÕES LTDA		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-984336683		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00    VALOR UNITÁRIO :    1.184,21
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00    HOMOGENEIZAÇÃO :    1.090,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00    VARIAÇÃO :    0,9205
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00    VARIAÇÃO AVALIANDO :    0,9999
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2023 às 14:36 , sob o número WVIP23701371520 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019089-70.2009.8.26.0009 e código Y0uh0XP5.

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 04/08/2023	
SETOR : 153	QUADRA : 44	ÍNDICE DO LOCAL : 835,56	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AVENIDA TENENTE LAURO SODRÉ		NÚMERO : 58	
COMP.:	BAIRRO : SÃO MATEUS	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (At) m²:	739,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,95
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.050.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	NUCLEAR ORGANIZACAO IMOBILIARIA LTDA - EPP		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-20152000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	1.278,76
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	1.156,49
		<b>VARIAÇÃO :</b>	0,9044
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	0,9999

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2023 às 14:36 , sob o número WVIP23701371520 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019089-70.2009.8.26.0009 e código Y0uh0XP5.

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: SETOR 149 - JARDIM NOVE DE JULIO DATA: 03/08/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - 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	947,39
<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	caldas para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA DOUTOR MARIO SCAFF .SN	1.269,71	1.283,20	1,0106	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA FILIPE MARINETTI .110	1.058,82	1.389,18	1,3120	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOMIZIANO ROSSI .SN	1.109,59	1.156,04	1,0419	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ANTONIN RODRIGO .8	1.800,00	1.879,67	1,0443	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ÂNGELO MALANGA .253	1.157,14	1.303,79	1,1267	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA VITÓRIO AZZAIN .585	1.184,21	1.090,01	0,9205	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	7 AVENIDA TENENTE LAURO SODRÉ .SN	1.278,76	1.156,49	0,9044	0,9999

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



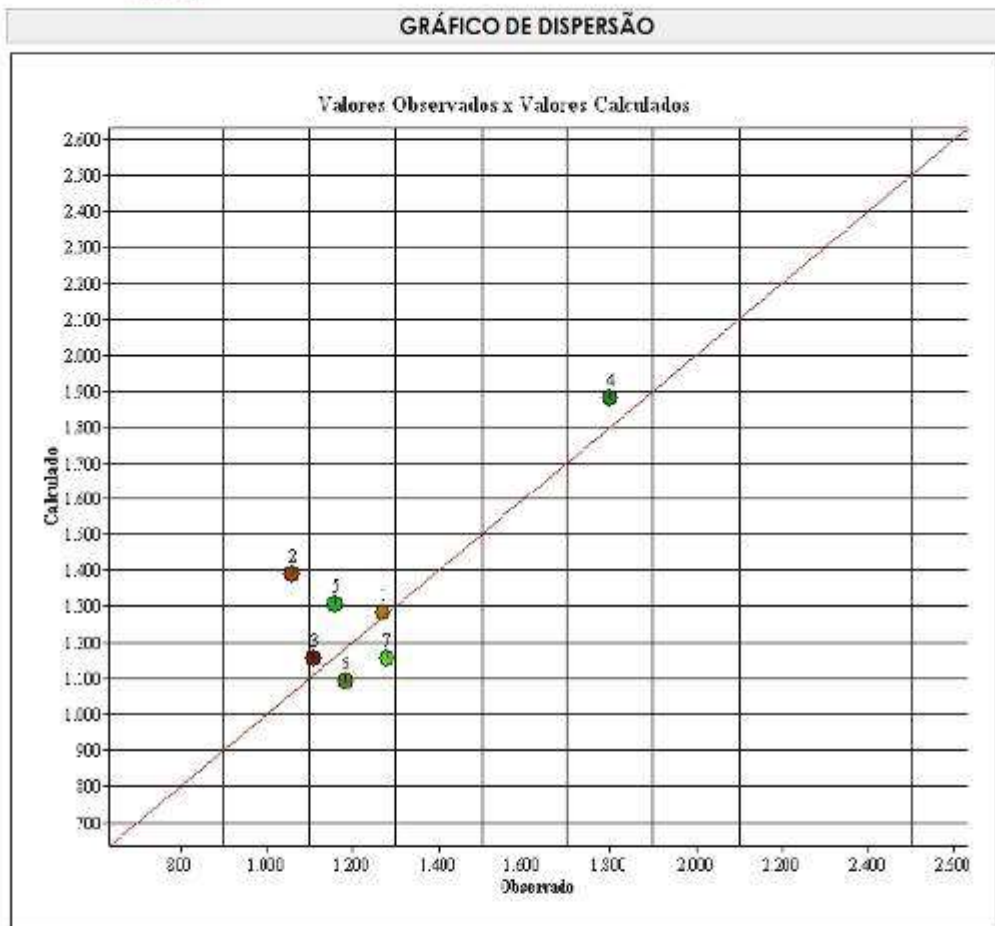
GeoAvaliarPro®

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.269,71	1.283,20
2	1.058,82	1.389,18
3	1.109,59	1.156,04
4	1.800,00	1.879,67
5	1.157,14	1.303,79
6	1.184,21	1.090,01
7	1.278,76	1.156,49

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



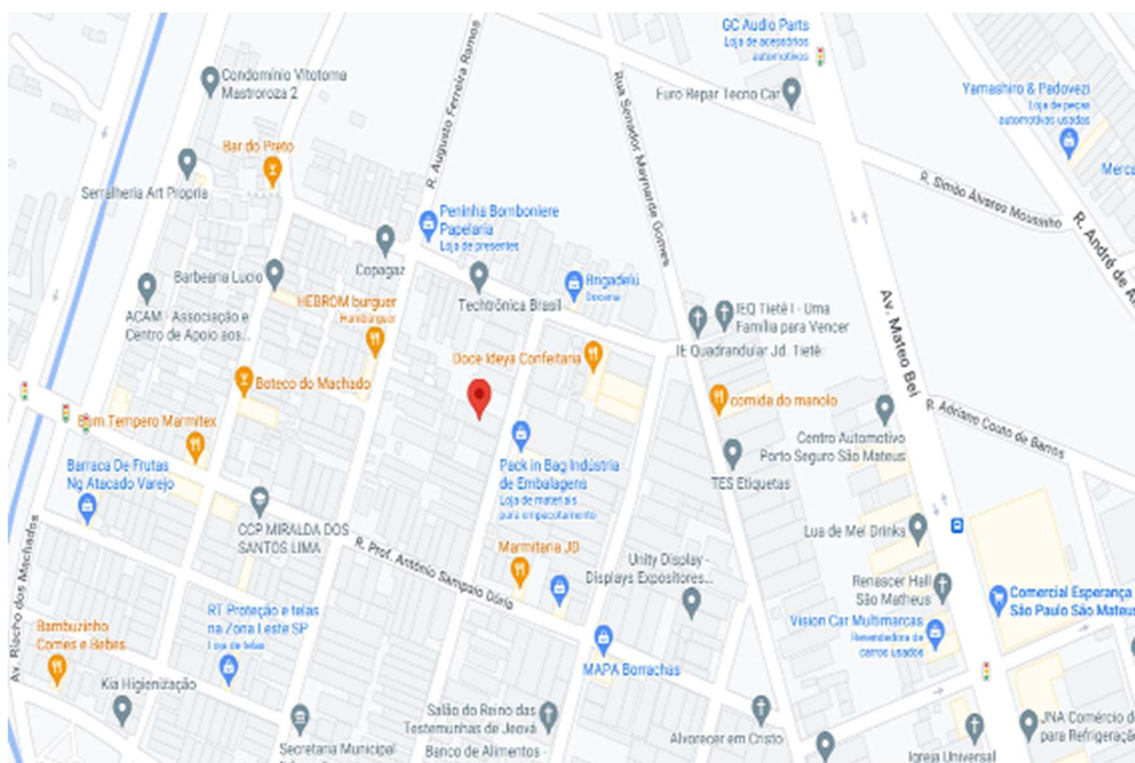


***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



**Croqui da localização geográfica do imóvel, localizado na Rua Professor Castelo Branco, s/nº - Lote 9 da Quadra ZQ, Bairro Cidade de São Mateus, nesta Capital - SP.**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO III

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Professor Castelo Branco, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.



FOTO nº 02 Vista da fachada do imóvel, objeto da ação.

## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 Vista da Rua Professor Castelo Branco, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando, tomada de outra posição.



FOTO nº 04 Vista da placa do logradouro da Rua Professor Castelo Branco, onde se localiza o imóvel, objeto da ação.

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](mailto:peritofabiomartin@gmail.com)** - Pág. 45

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 05 Vista do lote de terreno, na divisa com o lote 10, à esquerda.



FOTO nº 06 Vista geral do lote de terreno.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 07 Vista geral do lote de terreno, tomada de outra posição.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 08 Vista do geral do imóvel, na divisa com o lote 08, à direita.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO IV

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

fls. 360  
C

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula: 125.466  
Folha: 01

São Paulo, 29 de Junho de 1990

**IMÓVEL:-** Um terreno situado à rua Professor Castelo Branco antiga rua 40, lote 09 da quadra ZQ, Cidade São Mateus, Distrito de ITAQUERA, medindo 10,00m de frente, por 35,00m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 350,00m<sup>2</sup>, dividindo de um lado com o lote 08, de outro com o lote 10, e nos fundos com o lote 27, todos da quadra ZQ.

**PROPRIETÁRIOS:-** JOSÉ BUSTAMANTE, brasileiro, metalúrgico, casado pelo regime da comunhão de bens, -- antes da lei 6.515/77, com ANNA BARBERA EVANGELISTA BUSTAMANTE, brasileiro, doméstica, residente e domiciliado a rua Catarina Branda, nº 479, apartamento 210, nesta Capital.

**R. ANTERIOR:-** Transcrição 83.389 do 9º R.I.

**C. CONTRIBUINTE:-** 149.243.0008-9

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial  
ANGELO MONTALBANO - Oficial

R.1/125.466 Em 29 de Junho de 1990.  
Do formal de partilha subscrito em 11 de novembro de 1969, pelo Escrivão do Cartório do 5º Ofício, e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Jefferson Perroni, da 5ª Vara, ambos da Família e das Sucessões, desta Capital, extraído dos autos ( processo nº 1254/68 ) de inventário, dos bens deixados por falecimento de ANNA BARBERA EVANGELISTA BUSTAMANTE, ocorrido em 12 de março de 1967, sem deixar testamento, no estado civil de casada com JOSÉ BUSTAMANTE, e declaração datada de 19-06-90, verifica-se que de conformidade com a sentença de 01 de outubro de 1969, que transitou em julgado, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 324,00, foi partilhado na proporção de 1/2 ideal ao viúvo -meio JOSÉ BUSTAMANTE, já qualificado, e uma parte ideal correspondente a 1/6 a cada um dos herdeiros filhos a saber:- 1) VICENTE BUSTAMANTE, brasileiro, solteiro, maior, industrial; 2) NELSON BUSTAMANTE, brasileiro, solteiro, maior, industrial; 3) JOSÉ CARLOS BUSTAMANTE, brasileiro, solteiro, menor, estudante, todos residentes nesta Capital, a rua Catarina Branda, nº 479, apartamento 210.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial  
ANGELO MONTALBANO - Oficial

continua no verso

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

fls. 161  
L

matrícula 125.466      ficha 01  
verso

**R.2/125.466**      Em 29 de Junho de 1990.  
Do mesmo formal de partilha referido no R. 1, extinto dos autos ( processo nº 1.254/68) de inventário dos bens deixados por falecimento de JOSE BUSTAMANTE, ocorrido em 12 de abril de 1967, sem deixar testamento, no esta do civil de viúvo e declaração datada de 19-06-90, verifica se que de conformidade com a sentença de 01 de outubro de 1969, que transitou em julgado a 1/2 ideal do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em Rcr\$ 162,00, foi partilhada na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/6 a cada um dos herdeiros filhos, a saber: 1) VICENTE BUSTAMANTE, solteiro, maior; 2) NELSON BUSTAMANTE, solteiro, maior; 3) JOSE CARLOS BUSTAMANTE, solteiro, menor, todos já qualificados.

**9.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial  
ANGELO MONTALFANO - Oficial Major

---

**Av.3/125.466**      Em 19 de março de 2012  
Da escritura datada de 11 de Julho de 1.990, do Registro Civil e Tabelaço de Notas do 31.º Subdistrito - Pirituba, desta Capital, livro 187, fls. 132, complementada por requerimento datado de 12 de Março de 2.012 e da Certidão de Casamento expedida em 10/03/2012, pelo Registro Civil do 11.º SUBDISTRITO - SANTA CECÍLIA, desta Capital, matrícula 115147 01 55 1970 2 00089 051 0021685 97, verifica-se que **VICENTE BUSTAMANTE**, contraiu matrimônio em 03/12/1970, com **GILDETE RODRIGUES FIGUEIREDO**, sob o regime da comunhão de bens, passando a contraente a assinar **GILDETE FIGUEIREDO BUSTAMANTE**. PROTOCOLO:- 410.707 de 23.02.2012

**9.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalinj - Substituto  
 Deogenes M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada  
 Leana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

---

**Av.4/125.466**      Em 19 de março de 2012  
Da escritura e do requerimento mencionados na Av.03, e da Certidão de Casamento expedida em 09/03/2012, pelo Registro Civil do 33.º SUBDISTRITO - ALTO DA MOOCA, desta Capital, matrícula 115295 01 55 1982 2 00024 087 0006912 96, verifica-se que **JOSE CARLOS BUSTAMANTE**, contraiu

**continua na ficha 02**

NA

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

162  
2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula: **125.466**      ficha: **02**

São Paulo, 19 de março de 2012

matrimônio em 09/10/1982, com **ELIENE RODRIGUES DE FIGUEIREDO**, sob o regime da comunhão de bens, cujo pacto antenupcial foi registrado sob o número 6.474, no 7ª Registro de Imóveis desta Capital, passando a contraente a assinar **ELIENE RODRIGUES DE FIGUEIREDO BUSTAMANTE**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degerita M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R.5/125.466      Em 19 de março de 2012

Pela escritura e do requerimento mencionados na Av.03, 1) **VICENTE BUSTAMANTE**, industrial, RG nº 2.844.754-SSP/SP, e sua mulher **GILDETE FIGUEIREDO BUSTAMANTE**, do lar, RG nº 4.558.531-SSP/SP, inscritos no CPF/MF nº 070.111.218-20; e, 2) **JOSÉ CARLOS BUSTAMANTE**, industrial, RG nº 7.115.745-SSP/SP, e CPF/MF nº 658.261.168-20, e sua mulher **ELIENE RODRIGUES DE FIGUEIREDO BUSTAMANTE**, do lar, RG nº 18.660.832-SSP/SP, CPF/MF nº 033.705.478-99, todos residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Catarina Braida nº 479, Aptº 210, **VENDERAM 2/3 (DUAS TERÇAS) PARTES IDEIAS DO IMÓVEL**, pelo valor de CR\$140.000,00, a **MELSON BUSTAMANTE**, industrial, RG nº 3.482.108-SSP/SP, CPF/MF nº 063.341.218-04, casado com **SONIA MARIA MARCHIORI BUSTAMANTE**, do lar, RG nº 6.240.582-SSP/SP, CPF/MF nº 006.532.208-80, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Tacomará, nº 250, Aptº 13, Parque da Mooca.


9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degerita M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO V

**Fábio Martin**  
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**

**Cadastro do Imóvel: 149.243.0008-9**

**Local do Imóvel:**  
 R PROFESSOR CASTELO BRANCO, S/N - LT 9 QD ZQ  
 CID SAO MATEUS CEP 03947-020  
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 TV TACOMARE, 250 - AP 131  
 PARQUE DA MOOCA SAO PAULO CEP 03127-200

**Contribuinte(s):**  
 CPF 063.341.218-04                      NELSON BUSTAMANTE  
 CPF 006.532.208-80                      SONIA MARIA MARCHIORI BUSTAMANTE

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	350	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal	1,0000
Área total (m²):	350		

**Dados cadastrais da construção:**  
 Terreno sem construção

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	903,00	
- da construção:	Terreno sem construção	

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	316.050,00	
- da área não incorporada:	0,00	
- da construção:	0,00	
<b>Base de cálculo do IPTU:</b>	<b>316.050,00</b>	



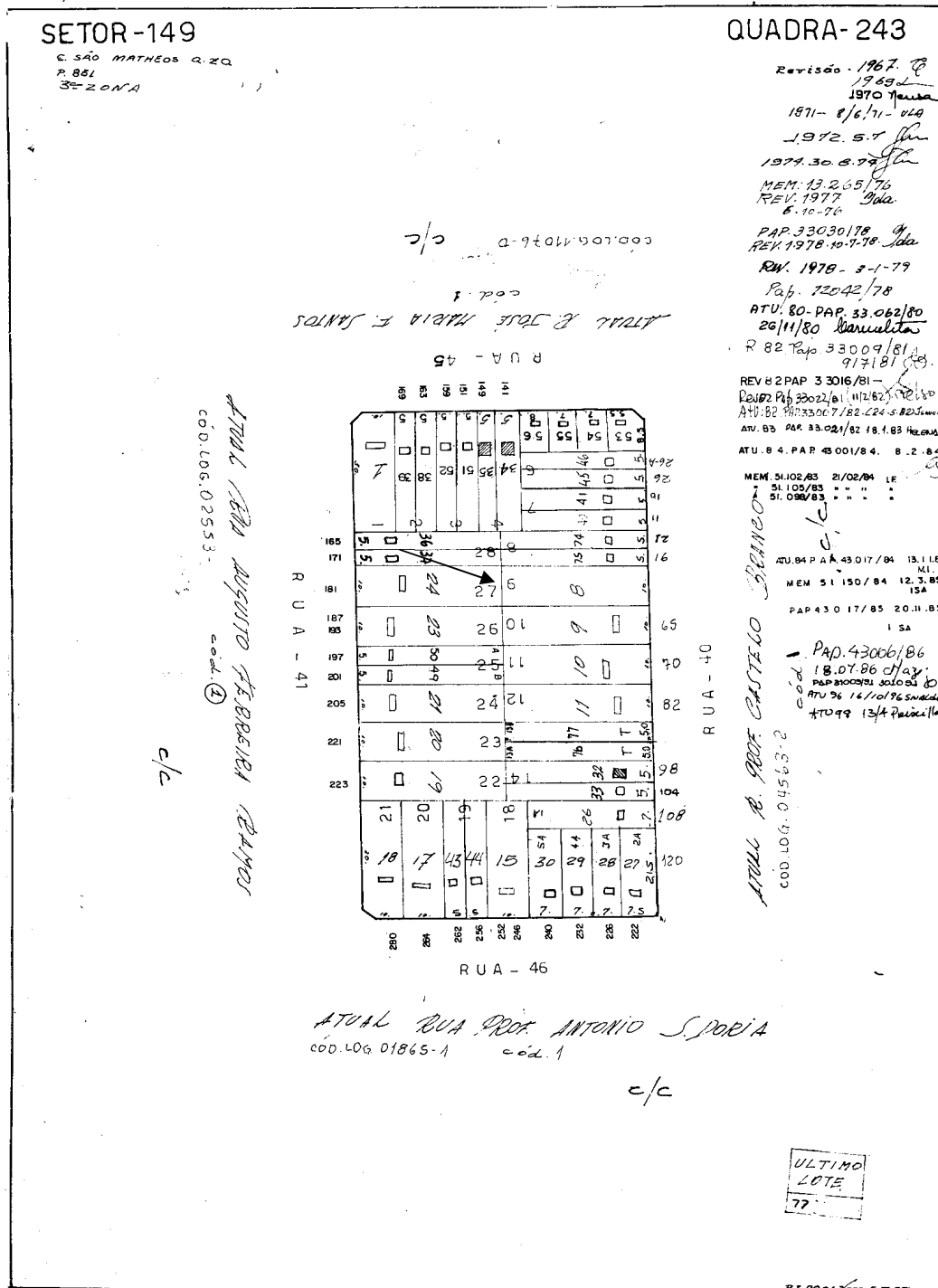
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO VI

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2023 às 14:36, sob o número WVIP23701371520. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019089-70.2009.8.26.0009 e código Y0uhOXPs.

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 0019089 – 70 / 09**

**FÁBIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação Monitória, ajuizado por **AUTO POSTO DE SERVIÇO NOSSA GENTE LTDA** em face de **NELSON BUSTAMANTE**, 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 destes

**ESCLARECIMENTOS**

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## **1. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este signatário apresentou o Laudo de Avaliação Judicial às fls. 280/335 dos autos, concluindo que o justo, real valor de mercado do imóvel, situado à Rua Professor Castelo Branco, s/nº - Lote 9 da Quadra ZQ, Bairro Cidade de São Mateus, nesta Capital - SP, para transação à vista, perfaz o total de:

### **VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

**R\$ 462.900,00 - (Agosto / 2023)**

(Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil e Novecentos Reais)

### **VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE AO RÉU DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

**R\$ 231.450,00 – (Agosto / 2023)**

(Duzentos e Trinta e Um Mil, Quatrocentos e Cinquenta Reais)

O Requerente, em fl. 342 dos autos manifestou concordância com as conclusões do Laudo de Avaliação Judicial.

Os Requeridos, em fls. 346/350, apresentam impugnação ao Laudo de Avaliação Judicial, aduzindo que o método comparativo, com as amostras apresentadas por este perito não foram suficientes para obter o justo e real

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

valor do imóvel e formularam quesitos complementares.

Veio o R. despacho do MM. Juízo, fls. 354, determinando que os autos retornem ao perito e sejam apresentados esclarecimentos, o que será feito a seguir.

## 2.- ESCLARECIMENTOS DESTE EXPERT

### 2.1 PELOS REQUERIDOS – FLS. 346/350 DOS AUTOS

*Impugnam o Laudo Pericial, aduzindo que o valor apurado sobre o referido imóvel não se encontra em consonância com a realidade atual, o Perito avalia como valor justo do terreno em R\$ 462.919,32, porém, este valor é totalmente infundado, conforme se observa nas imagens anexas, existem terrenos na mesma região sendo negociado por valores superiores, inclusive, terrenos com uma área menor do que o terreno objeto da avaliação.*



Rua Doutor Paulo Queiroz - Jardim Nove de Julho, São Paulo - SP

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70m<sup>2</sup>**

70 m<sup>2</sup> 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Elevador Playground Sala de jantar ...

**R\$ 425.000**

Condomínio: R\$ 490

[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)



(exemplo 1)



Rua Doutor Aparício Luís Pugliesi - Jardim Nove de Julho, São Paulo - SP

**Casa com 3 Quartos à Venda, 110m<sup>2</sup>**

110 m<sup>2</sup> 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Churrasqueira Cozinha Lavanderia

**R\$ 500.000**

[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)



(exemplo 2)

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

*Considerando que se trata de um terreno produtivo, que pode ser destinado à construção de residências ou um grande armazém, o valor apresentado no laudo não pode ser mantido, pois o imóvel tem um valor de mercado avaliado em R\$ 600.000,00, o que é superior ao valor estimado pelo Perito, sendo evidenciado nos pareceres apresentados pelos corretores, a avaliação de mercado do imóvel foi estimada entre R\$ 600.000,00 e R\$ 620.000,00, demonstrando ser significativamente superior ao valor apurado.*

*Em pesquisa nos site de anúncio de imóveis demonstra que o metro quadrado da região do imóvel é bem mais elevado do que aquele considerado na avaliação, que evidencia que a avaliação foi feita considerando uma média de preços de outra região, que não corresponde à localização do imóvel em questão, resultando em um valor calculado com base em parâmetros inadequados.*

*Ademais, o método comparativo de mercado, consiste na obtenção do valor de mercado de um determinado bem imóvel através da comparação deste com outros imóveis já transacionados ou em comercialização nessa região, mas para que esta metodologia possa ser efetivamente usada é necessário que exista uma amostra considerável, ou seja, no mercado onde o imóvel se insere deverá existir um número de observações suficiente e que se trate de um mercado dinâmico nesse segmento.*

*O laudo impugnado não foi baseado em amostra semelhante, nem mesmo houve indicação da fonte onde se obteve os dados, assim sendo o método comparativo, com as amostras apresentadas pelo Perito não foram suficientes para obter o justo e real valor do imóvel.*

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 2.2 ESCLARECIMENTOS DESTE PERITO

Este signatário em seu Laudo de Avaliação Judicial, obedeceu às diretrizes gerais as técnicas e recomendações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 5676/88 e do IBAPE SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o que preconiza o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004 e normas vigentes. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado, que determinam o empenho no trabalho, sendo a metodologia empregada na presente avaliação o Método Evolutivo, indicado para calcular o valor de mercado para o tipo de imóvel em questão.

Assim, para determinação do valor do imóvel em estudo, foi aplicado o consagrado Método Comparativo, indicado para calcular o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Com relação ao Exemplo de nº 01, trata-se de apartamentos, conforme as Normas IBAPE/SP, em seu tópico 9.2.1.2 – Coleta de dados, no sub-item: **c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.)**.

### **NORMA IBAPE/SP**

<p><b>9.2.1.2 – Coleta de dados</b></p> <p>Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.</p> <p>É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.</p> <p>Serão considerados semelhantes elementos que:</p> <p>a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;</p> <p>b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;</p> <p><b>c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);</b></p>	12
---	----

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Portanto, o **Exemplo de nº 01 “Apartamento”**, não possui as mesmas características do imóvel avaliando, tratando-se de terreno sem benfeitoria, com características distintas.

Já com relação ao Exemplo de nº 02, não sofreu qualquer tipo de tratamento de fatores, inclusive não foram considerados os vários parâmetros, conforme previstos pelas atuais normas de avaliação, na apuração do valor de mercado do imóvel, na apuração do valor do metro quadrado de terreno, não foi aplicado o fator de localização, elasticidade de preços, fatores de formato (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas), no que se refere às benfeitorias, não se utilizou do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/2019.

Alegam os Requeridos que o laudo não foi baseado em amostra semelhante, nem mesmo houve indicação da fonte onde se obteve os dados, todavia, os Requeridos não se atentaram à pesquisa de mercado juntada ao anexo I do Laudo de Avaliação Judicial, e constante de fls. 308/319 dos autos, onde podem ser constatados os dados, e que constam as fontes consultadas, localização, informante e seu telefone, de modo a possibilitar a conferência de cada elemento comparativo, conforme destacado na imagem a seguir:



## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 3. RESPOSTA AOS QUESITOS COMPLEMENTARES

#### 3.1 RESPOSTA AOS QUESITOS COMPLEMENTARES DOS REQUERIDOS (FL. 349/350 DOS AUTOS).

1) Considerando os exemplos 1 e 2 mencionados pelo réu, a avaliação dos imóveis teria um valor superior a R\$ 462.919,32. Portanto, apresente o Sr. Perito um exemplo concreto de valor de imóveis da mesma localização onde se encontra o imóvel objeto da avaliação.

**RESPOSTA: O exemplo 1, não possui a mesmas características do imóvel avaliando. Já com relação ao exemplo 2, este não sofreu qualquer tipo de tratamento de fatores, inclusive não foram considerados os vários parâmetros, conforme previstos pelas atuais normas de avaliação.**

2) Informe ao Sr. Perito o valor de imóveis que contenham 350m<sup>2</sup> na localização do imóvel objeto da ação.

**RESPOSTA: Na pesquisa de mercado anexada ao Laudo de Avaliação Judicial, encontram-se imóveis com área de 350,00 m<sup>2</sup>, e seu respectivo valor de mercado.**

3) Fundamente o Sr. Perito porque um apartamento de 70m<sup>2</sup> no mesmo bairro onde está localizado o imóvel objeto da ação está sendo vendido pela monta de 425.000,00 e o imóvel em questão contém 350m<sup>2</sup> livre para construção e investimento, está avaliado pelo valor de R\$ 462.919,32.

**RESPOSTA: O apartamento não serve para parâmetro na avaliação de terreno, visto que se trata de imóvel com características distintas ao imóvel em questão.**

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**4. CONCLUSÃO**

Por tudo até aqui exposto, este signatário **RATIFICA** o Laudo de avaliação Judicial constante de fls. 280/335 dos autos, concluindo que o justo, real valor de mercado do imóvel, situado à Rua Professor Castelo Branco, s/nº - Lote 9 da Quadra ZQ, Bairro Cidade de São Mateus, nesta Capital - SP, para transação à vista, perfaz o total de:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL****R\$ 462.900,00 - (Agosto / 2023)**

(Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil e Novecentos Reais)

**VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE AO  
RÉU DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR****TOTAL DO IMÓVEL****R\$ 231.450,00 – (Agosto / 2023)**

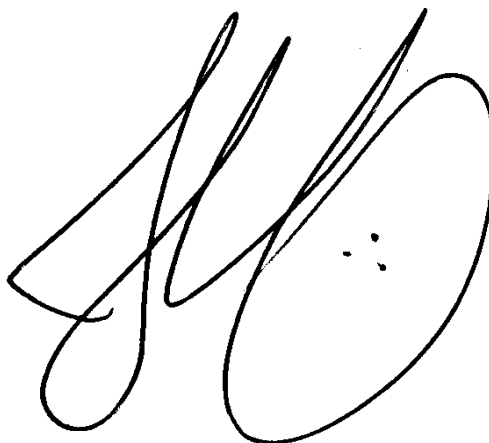
(Duzentos e Trinta e Um Mil, Quatrocentos e Cinquenta Reais)

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer encerro estes esclarecimentos referentes ao Laudo de Avaliação Judicial apresentado anteriormente, sendo que este é composto por 10 ( dez ) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última folha que vai também datada e assinada.

São Paulo, 13 de setembro de 2.024.



---

**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.