

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

2538

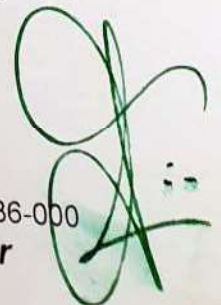
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE VILA PRUDENTE - SP

**Processo nº 0000788 - 51 / 04**  
Controle nº 128 / 04

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil, registro no CREA, nº 5060203570, perito judicial, nomeado nos autos da ação que segue o procedimento sumário ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE THOMAZ SARAIVA** em face de **OSVALDO MARTINI FILHO**, 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 a que cheguei por intermédio do presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**



## 1. OBJETIVO

Determinar o justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias situado à Rua Edmundo Juventino Fuentes, nº 160, apartamento nº 41, Edifício Napoli, 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



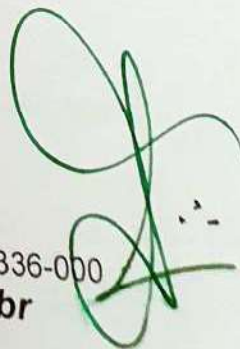
255 ✓

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

#### 4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

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

### 5.2. ACESSÓRIOS

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

### 5.3. BEM

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

### 5.4. BENFEITORIAS

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

#### 5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

#### 5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

#### 5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

#### 5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

#### 5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.



### 5.10. DEPRECIAÇÃO

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

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

### 5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado à avaliação de bens.

### 5.12. ENGENHARIA LEGAL

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

259/

### 5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

### 5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

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

### 5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

### 5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

### 5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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



#### 5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

#### 5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

#### 5.20. VALOR DE MERCADO

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

#### 5.21. VALOR RESIDUAL

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

#### 5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

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



## 6. DEFINIÇÕES GERAIS

### 6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.*

### 6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

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

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

### 6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

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

## 7. METODOLOGIA

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

### 7.1. MÉTODOS DIRETOS

#### 7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

## 8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

## 8.1. VISTORIA

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

## 8.2. COLETA DE DADOS

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

Na coleta de dados é importante ressaltar:

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

### 8.2.1. PESQUISA

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

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabiomartin@terra.com.br](mailto:fabiomartin@terra.com.br)**

### 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.

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.

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabiomartin@terra.com.br](mailto:fabiomartin@terra.com.br)**

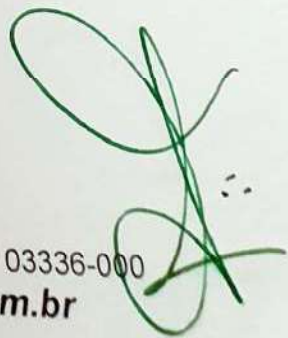


Dentre os dados de mercado podemos destacar:

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

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



### 8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta dos dados de mercado relativos às ofertas, recomenda-se a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

#### 8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

#### 8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.



#### 8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

##### 8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

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

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

##### 8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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

## 9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Edmundo Juventino Fuentes, nº 160, mais precisamente ao Edifício Napoli, apartamento nº 41 do 4º andar, pertencente ao 6º C.R.I da Capital do Estado de São Paulo constituído por terreno ( fração ideal ) e benfeitorias.

### 9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui residências, comércio variado médio, entorno fabril e prestadores de serviços, tratando-se de zona de transição, dirigida potencialmente a residências médias.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pelas Ruas Ulpiano dos Santos, Ramiz Mendes e Juiz de Fora onde as mesmas são encerradas pela Rua Solidônio Leite.

### 9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo à época em vigor, lei 13.430/04 e 13.885/04, o local é tido como clássica zona de centralidade polar a, "ZCP- a".

No logradouro, os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de 0,70, coeficientes mínimos de 0,20 e máximos de 2,50, além do coeficiente básico de 1,00.

#### 9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Rua Solidônio Leite.

#### 9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido dos seguintes melhoramentos públicos:

Rede de água potável; águas pluviais; esgotos; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; pavimentação; passeios públicos; coleta de lixo; correio; transporte coletivo; linha de ônibus; televisão a cabo.

#### 9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

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

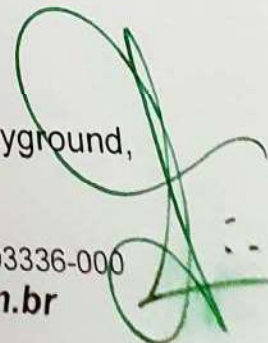
#### 9.7. BENFEITORIAS

O Condomínio Residencial Parque Thomaz Saraiva é constituído por três blocos com arruamentos e benfeitorias.

O apartamento avaliando tem três dormitórios, sala de estar, banheiro social, cozinha, terraço e uma vaga de garagem descoberta no térreo.

O condomínio tem como infraestrutura salão de festas, playground, quadra poliesportiva e área verde.

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**



## 10. AVALIAÇÃO

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

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

### 10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

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

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



Esse Jurisperito 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, esse Jurisperito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 05 (cinco) elementos comparativos diretos de dados de mercado;
- 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 maio de 2.011.

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

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



123

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

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

Ou seja, esse Jurisperito utilizou como fator oferta  $f(o) = 0,90$ , conforme os Anexos - I e II.


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

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

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

Para a obtenção de tais índices, esse Jurisperito 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)”, onde não há anexos.

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabiomartin@terra.com.br](mailto:fabiomartin@terra.com.br)**



Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m<sup>2</sup>), esse Jurisperito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

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

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

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

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

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = fabiomartin@terra.com.br**

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

278

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)

(a): No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 06 (quatro) pontos, conforme a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - E-mail = [fabiomartin@terra.com.br](mailto:fabiomartin@terra.com.br)

218

## 11. 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 à Rua Edmundo Juventino Fuentes, nº 160, apartamento, nº 41, Edifício Napoli, localizado ao 4º pavimento, Bairro de Vila Ema, Município de São Paulo, considerando o valor da transação à vista, é de:

**R\$ 219.100,00 - ( Outubro / 2011 )**

( Duzentos e Dezenove Mil e Cem Reais )

## 12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 25 ( vinte e cinco ) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 04 ( quatro ) anexos, conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

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

São Paulo, 24 de Outubro de 2011.



---

**FABIO MARTIN**

Engenheiro Civil  
CREA nº 5060203570  
Membro titular do (IBAPE) nº 868  
Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP  
Mestrando em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP