

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1011724 – 05 / 22

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum, ajuizado por **JESSIE ESTEVES DE MOURA E OUTRO**, em face de **SIDNEI ESTEVES DE MOURA**, 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 do aluguel do imóvel, sito à Rua Amélia Rodrigues, nº 33, Bairro Jardim Ipanema, neste Município de Santo André, correspondente aos Autores a cota-parte de 75% (setenta e cinco por cento), conforme sentença, fls. 214/218, desta a data da citação, ou seja, agosto de 2022.

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

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

5.1. AVALIAÇÃO

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

5.2. ACESSÓRIOS

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

5.3. BEM

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

5.4. BENFEITORIAS

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

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

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

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

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

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

5.20. VALOR DE MERCADO

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

5.21. VALOR RESIDUAL

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

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

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

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

7. METODOLOGIA

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

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

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

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

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

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

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

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

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

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

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

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

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

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

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

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

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

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

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Amélia Rodrigues, nº 33, Bairro Jardim Ipanema, neste Município de Santo André.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Alfredo Pujol, Avenida Queiróz Filho, Rua Cisplatina e Rua João Bolognese.

9.3. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Amélia Rodrigues.

9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui, grupo – 2. casa, 2.4 - padrão construtivo simples no intervalo médio - (R8N = 1,497), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.019.

9.6. BENFEITORIAS

Há uma construção erigida em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- a residência é composta por garagem, salão, sala, cozinha, dormitórios, banheiro, lavanderia e lavanderia.

- área construída total de 117,00 m²; - idade aparente de 30 anos; - estado de conservação “e – necessitando de reparos simples – 18,10 %”.

10. AVALIAÇÃO

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

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

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

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

I_e / I_r e K

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

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

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

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

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

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

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

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

$$V_v = V_t + C_c$$

Onde:

V_v = valor de venda

V_t = valor do terreno

C_c = custo da construção

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\$ 1.956,58 /m²/Novembro/2.023.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11.1. 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 com 07 (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R\$ 2.195,15 (Dois Mil, Cento e Noventa e Cinco Reais e Quinze 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.

11.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Amélia Rodrigues, nº 33, Bairro Jardim Ipanema, neste Município de Santo André, com frente efetiva de 5,00m, por 25,00m de ambos os lados, topografia plana do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 2.195,15 (Dois Mil, Cento e Noventa e Cinco Reais e Quinze Centavos por metro quadrado), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado no “Anexo” I (um), resultou em:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$V(t) = R\$ 238.873,74$$

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

R\$ 238.900,00 - (Novembro / 2023)

(Duzentos e Trinta e Oito Mil e Novecentos Reais)

10.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

10.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 117,00 m²)

- a). I(e) = “30 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = R\$ 1.956,58 /m²/Novembro/2.023;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 30/70 = 0,4285 ou 42,85%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

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

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,5595”)

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. 23

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,5595) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,6476"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [, grupo – 2. casa, 2.4 - padrão construtivo simples no intervalo médio - (R8N) = "1,497";

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

$$V(\text{construções}) = (1,497 \times \text{R\$ } 1.956,58 / \text{m}^2 \times 117,00 \text{ m}^2 \times 0,6476)$$

$$V(\text{construções}) = \text{R\$ } 221.928,01$$

10.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Rua Amélia Rodrigues, nº 33, Bairro Jardim Ipanema, neste Município de Santo André, (área construída total de 117,00m², considerando o mesmo de classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo simples, intervalo médio de (R8N), idade aparente de 30 anos, estado de conservação "d" – necessitando de reparos simples, o valor correspondente às benfeitorias, em números redondos, é de:

R\$ 221.900,00 - (Novembro / 2023)

(Duzentos e Vinte e Um Mil e Novecentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno e das construções, anteriormente calculados, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 238.900,00

VB = R\$ 221.900,00

VI = R\$ 238.900,00 + R\$ 221.900,00 = R\$ 460.800,00

R\$ 460.800,00 - (Novembro / 2023)

(Quatrocentos e Sessenta Mil e Oitocentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.5. - CÁLCULO DO VALOR DA COTA-PARTE CORRESPONDENTE A 75% (SETENTA E CINCO POR CENTO), CABENTE AOS AUTORES.

A parte ideal equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade 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\$ 460.800,00

P_{cp} = Cota parte = 75% (setenta e cinco por cento) - parte correspondente aos Autores

Substituindo e calculando:

$$V_{cp} = R\$ 460.800,00 \times 75\% = R\$ 345.600,00$$

ou, em números redondos:

$V_{cp} = R\$ 345.600,00$ (Novembro/2023)

(Trezentos e Quarenta e Cinco Mil e Seiscentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.6. - CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL, PARA A DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO/2022

O valor da cota-parte, pertencente aos Autores do total do imóvel, para a data da citação, ou seja, agosto de 2022 será retroagido através do índice do IPC-FIPE, na apuração do valor do aluguel, empregando-se a taxa de renda líquida anual de 5,00%, sobre o capital - imóvel (terreno + benfeitorias), e dividindo-se o resultado por 12 meses, tem-se, então, concluído pelo valor locativo mensal de:

VALOR DA COTA-PARTE DO TOTAL DO IMÓVEL

VALOR DA COTA PARTE = R\$ 345.600,00

ÍNDICE PARA OUTUBRO/2023 = 669,7890

ÍNDICE PARA AGOSTO/2022 = 644,4139

$R\$ 345.600,00 / 669,7890 \times 644,4139 = R\$ 332.506,87$

VALOR DO ALUGUEL DA COTA-PARTE

$A_L = \frac{R\$ 332.506,87 \times 0,05\%}{12} = R\$ 1.385,45$

ALUGUEL = R\$ 1.385,45 (AGO/2022)

(Hum Mil, Trezentos e Oitenta e Cinco Reais e
Quarenta e Cinco Centavos)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.6. - CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL, DEVIDO AOS AUTORES DESDE A DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO DE 2022 ATÉ OUTUBRO DE 2023.

CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DEVIDO PELO RÉU, DESDE AGOSTO DE 2022 ATÉ OUTUBRO DE 2023		
MÊS	ALUGUEL / MENSAL	REAJUSTE ANUAL
AGOSTO/2022	R\$ 1.385,45	
SETEMBRO/2022	R\$ 1.385,45	
OUTUBRO/2022	R\$ 1.385,45	
NOVEMBRO/2022	R\$ 1.385,45	
DEZEMBRO/2022	R\$ 1.385,45	
JANEIRO/2023	R\$ 1.385,45	
FEVEREIRO/2023	R\$ 1.385,45	
MARÇO/2023	R\$ 1.385,45	
ABRIL/2023	R\$ 1.385,45	
MAIO/2023	R\$ 1.385,45	
JUNHO/2023	R\$ 1.385,45	
JULHO/2023	R\$ 1.385,45	
AGOSTO/2023	R\$ 1.278,58	REAJUSTE
SETEMBRO/2023	R\$ 1.278,58	
OUTUBRO/2023	R\$ 1.278,58	
TOTAL	R\$ 20.461,14	

R\$ 20.461,14 (NOVEMBRO / 2023)

(Vinte Mil, Quatrocentos e Sessenta e Um Reais
e Quatorze Centavos)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do aluguel do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Rua Amélia Rodrigues, nº 33, Bairro Jardim Ipanema, Município de Santo André, para o valor do aluguel, correspondente aos Autores a cota-parte de 75% (setenta e cinco por cento), conforme sentença, fls. 214/218, desta a data da citação, ou seja, agosto de 2022, é de:

**VALOR DA COTA-PARTE DE 75% (SETENTA E CINCO POR
CENTO), CABENTE AOS AUTORES DO VALOR DO ALUGUEL**

R\$ 1.385,45 (AGOSTO / 2022)

(Hum Mil, Trezentos e Oitenta e Cinco Reais e
Quarenta e Cinco Centavos)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

VALOR DO ALUGUEL, DEVIDO AOS AUTORES DESDE A
DATA DA CITAÇÃO, OU SEJA, AGOSTO DE 2022
ATÉ NOVEMBRO DE 2023

R\$ 20.461,14 (NOVEMBRO / 2023)

(Vinte Mil, Quatrocentos e Sessenta e Um Reais
e Quatorze Centavos)

Observação Importante: Em diligência realizada no local, não foi possível adentrar no imóvel, pois o imóvel encontra-se fechado.

Diante da impossibilidade de adentrar no imóvel objeto da avaliação,
a avaliação será procedida com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE**
IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições,
conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no
subitem – 7.3.5.2.

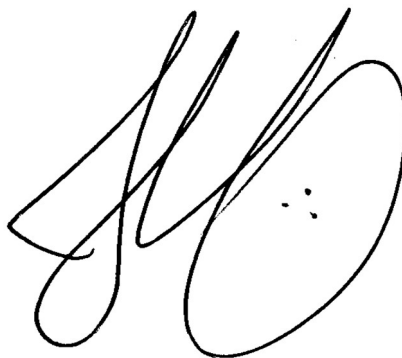
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 31 (trinta e uma) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

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

São Paulo, 07 de dezembro de 2023.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ALUISIO CASTRO			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IPANEMA		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	160,00	TESTADA - (ct) m	9,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	17,78
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 198,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa econômico			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,561	CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		232.546,30	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 585.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	GUARA NEGÓCIOS				
CONTATO :	(11) 4348-1900		TELEFONE : (11)-41267300		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.837,21
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.217,65
PROFUNDIDADE Cp :	0,19	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2071
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CAMBORIÚ			NÚMERO : 58		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IPANEMA		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (ct) m	7,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,57
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,919	IDADE REAL : 40	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,561
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		CUSTO BASE (R\$): 1.956,58		
VALOR CALCULADO (R\$):		151.309,86	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	EDMUR IMÓVEIS				
CONTATO :	(11) 99479-3333				TELEFONE : (11)-49969900
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.853,45
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.990,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0739
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CISPLATINA			NÚMERO : 1725		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM PANEMA		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	158,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	15,80
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		383.699,03	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 715.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	NEGÓCIOS TOP				
CONTATO :	(11) 95278-8319		TELEFONE : (11)-27747829		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.644,31
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.068,36
PROFUNDIDADE Cp :	0,26	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2579
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOÃO BOLOGNESI		NÚMERO : 98	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IPANEMA	CIDADE : SANTO ANDRE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	119,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	324.662,36	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 560.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	NEGOCIOS TOP 2		
CONTATO :	(11) 92774-7629	TELEFONE : (11)-952788319	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.434,70
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.028,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.414,42
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA NATIVIDADE			NÚMERO : 50		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM PANEMA		CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	12,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,903	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,800	CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		297.869,74	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 580.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	THERA IMÓVEIS				
CONTATO :	(11) 4990-0707				TELEFONE : (11)-34586638
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.649,04
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.332,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4142
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA NATIVIDADE			NÚMERO : 168		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM PANEMA		CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	160,00	TESTADA - (ct) m	9,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	17,78
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 158,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,251	IDADE REAL : 30	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655
CUSTO BASE (R\$): 1.956,58					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$): 253.310,57		VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 650.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	GUARA NEGÓCIOS				
CONTATO :	(11) 4348-1900		TELEFONE : (11)-41267300		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.073,06
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.502,34
PROFUNDIDADE Cp :	0,19	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2071
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PROMISSÃO			NÚMERO : 152		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IPANEMA		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	80,00	TESTADA - (ct) m	4,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 109,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 20	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,800
CUSTO BASE (R\$): 1.956,58					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$): 255.408,82		VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 440.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	NOVA ABC IMÓVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIOS				
CONTATO :	(11) 95444-7000		TELEFONE : (11)-44783003		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,757,39
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2,226,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,266,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,000,1
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: JARDIM IPANEMA

DATA: 31/10/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SÃO 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
☒ Localização	1,00
☒ Testada	5,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA ALUISIO CASTRO, 5N	1.837,21	2.217,65	1,2071	1,0000
☒ 2	RUA CAMBORIÚ, 58	1.853,45	1.990,50	1,0739	1,0000
☒ 3	RUA CISPLATINA, 1725	1.644,31	2.068,36	1,2579	1,0001
☒ 4	RUA JOÃO BOLOGNESI, 98	1.434,70	2.028,97	1,4142	1,0002
☒ 5	RUA NATIVIDADE, 50	1.649,04	2.332,10	1,4142	1,0002
☒ 6	RUA NATIVIDADE, 168	2.073,06	2.502,34	1,2071	1,0000
☒ 7	RUA PROMISSÃO, 152	1.757,39	2.226,14	1,2667	1,0001

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

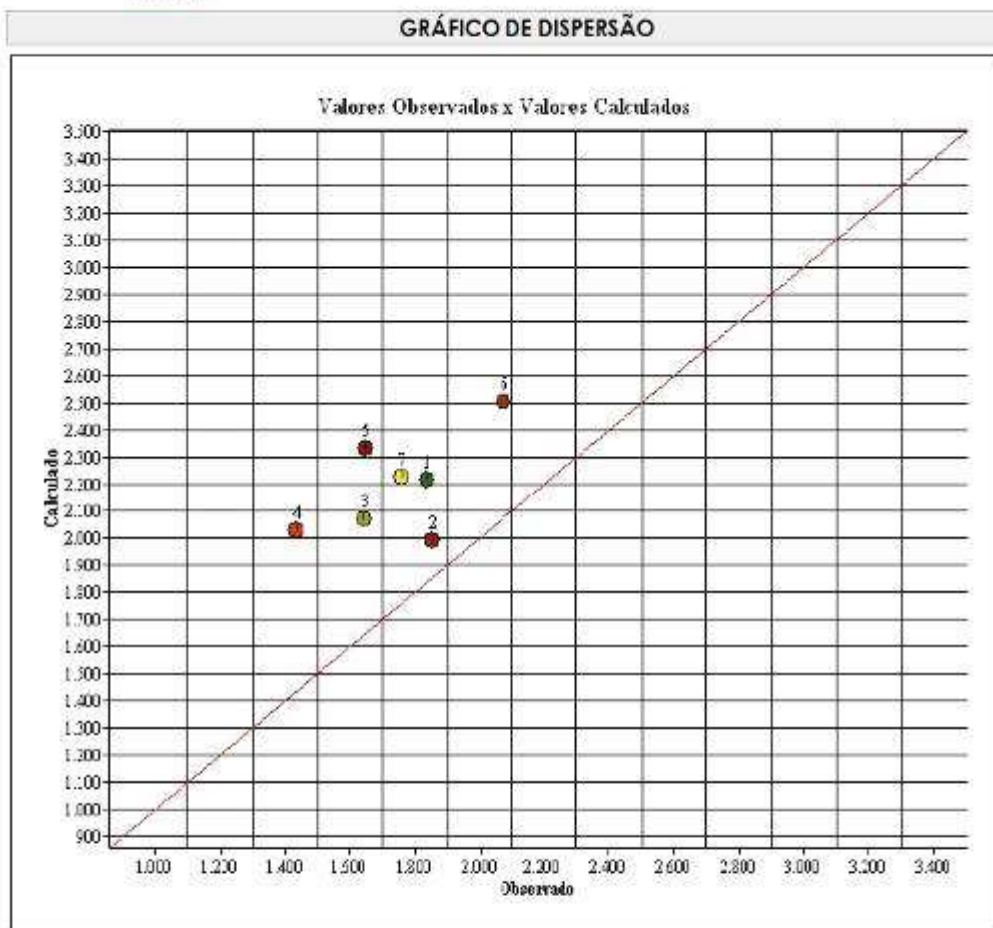
Núm.	Observado	Calculado
1	1.837,21	2.217,65
2	1.853,45	1.990,50
3	1.644,31	2.068,36
4	1.434,70	2.028,97
5	1.649,04	2.332,10
6	2.073,06	2.502,34
7	1.757,39	2.226,14

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvatar Pro



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GenAvatar Pro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : X X JARDIM IPANEMA SANTO ANDRÉ - SP Data : 31/10/2023
 Cliente : X
 Área m² : 125,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.749,88
 Desvio Padrão : 201,46
 - 30% : 1.224,92
 + 30% : 2.274,84

Coefficiente de Variação : 11,5100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.195,15
 Desvio Padrão : 182,65
 - 30% : 1.536,61
 + 30% : 2.853,70

Coefficiente de Variação : 8,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	6	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "2	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.195,15

TESTADA: -0,1500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.910,99000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 238.873,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.095,74

INTERVALO MÁXIMO : 2.294,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.801,39

INTERVALO MÁXIMO : 2.020,59

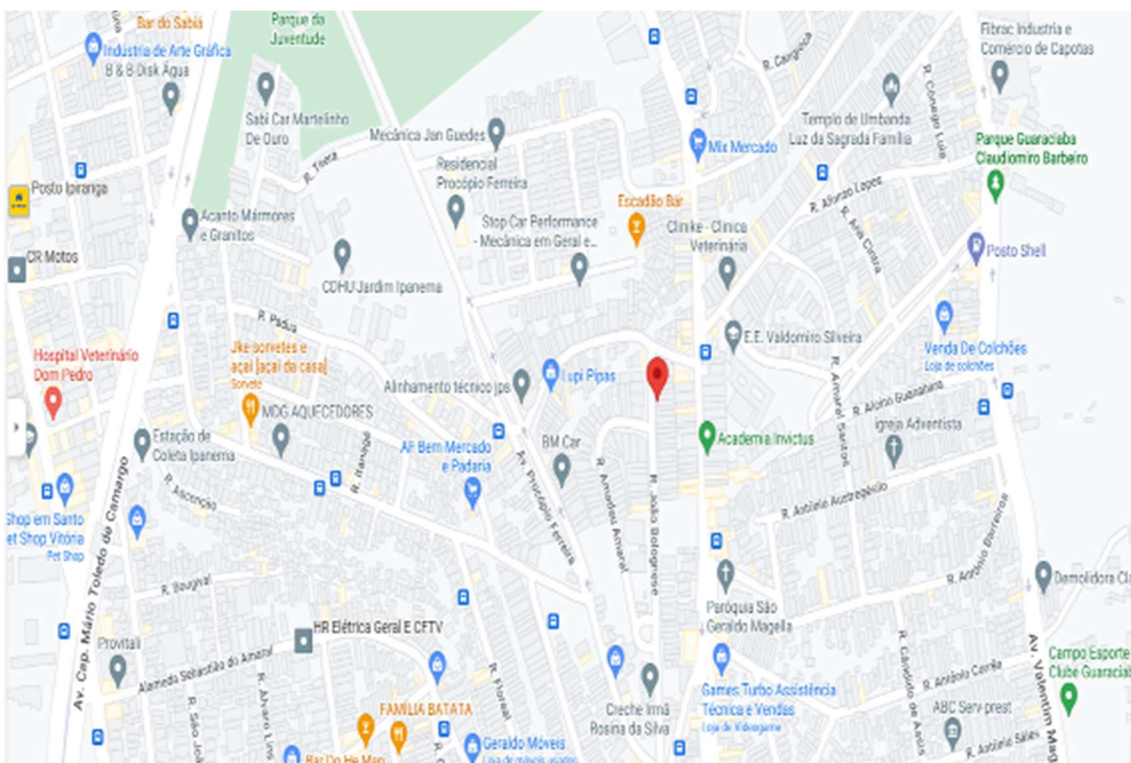
GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização do imóvel na Rua Amélia Rodrigues, nº 33, Bairro Jardim Ipanema, Município de Santo André.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 01 Vista da Rua Amélia Rodrigues, no trecho onde se situa o imóvel em questão.



FOTO nº 02 Vista da fachada do 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** Pág. 48

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 Vista da fachada do imóvel, objeto da ação, tomada de outra posição.



FOTO nº 04 Vista do número de identificação do imóvel, objeto da presente 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** Pág. 49

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 05 Vista da garagem.



FOTO nº 06 Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 06 Vista da fachada do imóvel, com detalhe para seu estado de conservação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 5213528
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 83700000107Coe57110935

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 23.119.049, DE PROPRIEDADE DE JESSIE ESTEVES DE MOURA, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/10 DA QUADRA 8 LOTEAMENTO JD SILVANA SITUADO A RUA AMÉLIA RODRIGUES, 33 SANTO ANDRÉ 09121-630 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE NOVEMBRO DE 2023.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	125,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	117,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	11.325,80	57.283,61
VALOR VENAL PRÉDIO	24.789,09	125.378,24
VALOR VENAL TOTAL	36.114,88	182.661,85

FMP EM 2023 = R\$ 5,0578

SANTO ANDRÉ, 07 DE NOVEMBRO DE 2023

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 09:57:20

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

 **Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André**

 O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

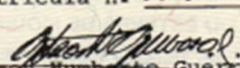
MATRÍCULA 59.502 FICHA 1

Santo André, 03 de janeiro de 1989

Imóvel:— Um terreno designado como sendo parte do lote nº 10 da quadra nº 08, do Jardim Silvana, nesta cidade, medindo -- 5,00 m. de frente para a Rua Amélia Rodrigues, por 25,00 m. da frente aos fundos e em ambos os lados; tendo, nos fundos, a largura de 5,00 m., encerrando a área de 125,00 m.2; confrontando pelo lado direito, visto da rua, com o lote 9, prédio nº 43 da Rua Amélia Rodrigues; pelo lado esquerdo, com o remanescente do lote 10; e, nos fundos, com parte dos lotes 14 e 15. Localizado no lado ímpar da Rua Amélia Rodrigues.

Proprietários:— VANIR ESTEVES DE MOURA, encarregado de produção, portador da RG. nº 10.535.530, e s/mulher EUNICE DE PAULA ESTEVES DE MOURA, do lar, portadora da RG. nº 10.535.462, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens e anteriormente ao advento da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 261.019.638-53, res. e dom. na Rua Amélia Rodrigues, nº 31, nesta cidade, e JESSIE ESTEVES DE MOURA, aposentado, portador da RG. nº 2.955.349, e s/mulher NEUSA DATTORE DE MOURA do lar, portadora da RG. nº 10.535.472, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens e anteriormente ao advento da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 300.800.028-20, res. e dom. na Rua Amélia Rodrigues, nº 33, nesta cidade.

Registro anterior:— R.3 - matrícula nº 59.501 e Av.4.-

O Escrevente autorizado, 
(Gilson Humberto Guerra)

R.1/M 59.502, em 03 de janeiro de 1.989

Por escritura de 31 de agosto de 1988, do 3º Cartório de Notas desta cidade, L.º.376-Fls.161, JESSIE ESTEVES DE MOURA e s/mulher NEUSA DATTORE DE MOURA, supra qualificados, adquiriram a título de DIVISÃO, pelo valor de Cz\$16.500,00, o imóvel

(continua no verso)

11100-5-AA 897996

Pág. 001/003
Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

MATRICULA 59.502 FICHA 1 VERSO

objeto desta matrícula.-V.venal-Cz\$16.838,75.-
Registrado por *(Gilson Humberto Guerra-esc.auto)*

Av. 02, aos 03 de janeiro de 2.020 1110053310000AV2M59502208
Título Prenotado sob n°. 458989, reingresso aos 26 de dezembro de 2.019

Óbito
Por escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 03 de dezembro de 2.019 do 5º Tabelião de Notas desta Comarca, livro 497, páginas 185/189, e da certidão de óbito que a acompanha, é feita a presente para constar o falecimento de NEUSA DATTORE DE MOURA, aos 10 de outubro de 2.019.

(Assinatura)
Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada
R. 03, aos 03 de janeiro de 2.020 1110053210000R3M5950220W

Partilha
Por escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 03 de dezembro de 2.019 do 5º Tabelião de Notas desta Comarca, livro 497, páginas 185/189, verifica-se que em razão do falecimento de NEUSA DATTORE DE MOURA, que era inscrita no CPF/MF sob n°. 275.196.678-04, o imóvel objeto da matrícula, adquirido no registro nº. 01, com valor atribuído em R\$145.481,57, foi partilhado ao viúvo-meeiro, JESSIE ESTEVES DE MOURA, portador da carteira de identidade RG nº. 2.955.349-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 300.800.028-20, já nomeado, na proporção de 50%; e aos herdeiros filhos, REGINALDO ESTEVES DE MOURA, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade RG nº. 16.907.749-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 061.127.008-08, casado sob o regime da comunhão universal de bens, aos 29 de dezembro de 1.990, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº.19.532 no Livro 03-Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis, com SONIA CLAUDIO BRANCA DE MOURA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 19.883.849-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 124.598.668-60, residentes e domiciliados na Rua Senador

...continua na ficha 2...

Pag. 002/003
Certidão na última página

ESTE DOCUMENTO É CÓPIA DO ORIGINAL, ASSINADO DIGITALMENTE POR FÁBIO MARTIN E TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, PROTOCOLADO EM 15/12/2023 ÀS 15:37, SOB O NÚMERO WSNE23704435155. PARA CONFERIR O ORIGINAL, ACESSO O SITE <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, INFORME O PROCESSO 1011724-05.2022.8.26.0554 E CÓDIGO A6u6VbSD.

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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. 57