

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

Processo nº 1028638 – 95 / 2014

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, ajuizada por **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP**, 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 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

Ao pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob matrícula nº 72.848, sito à Rua Dona Julia Cesar Ferreira, Bairro dos Vianas, município de São Bernardo do Campo/SP, cadastro municipal nº 004.048.026, cujas detalhadas descrições estarão contidas 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:

- 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 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 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Bernardo do Campo.

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 dano.

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 que influenciam na determinação do valor.

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.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, a 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

Á 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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

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

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

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

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

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

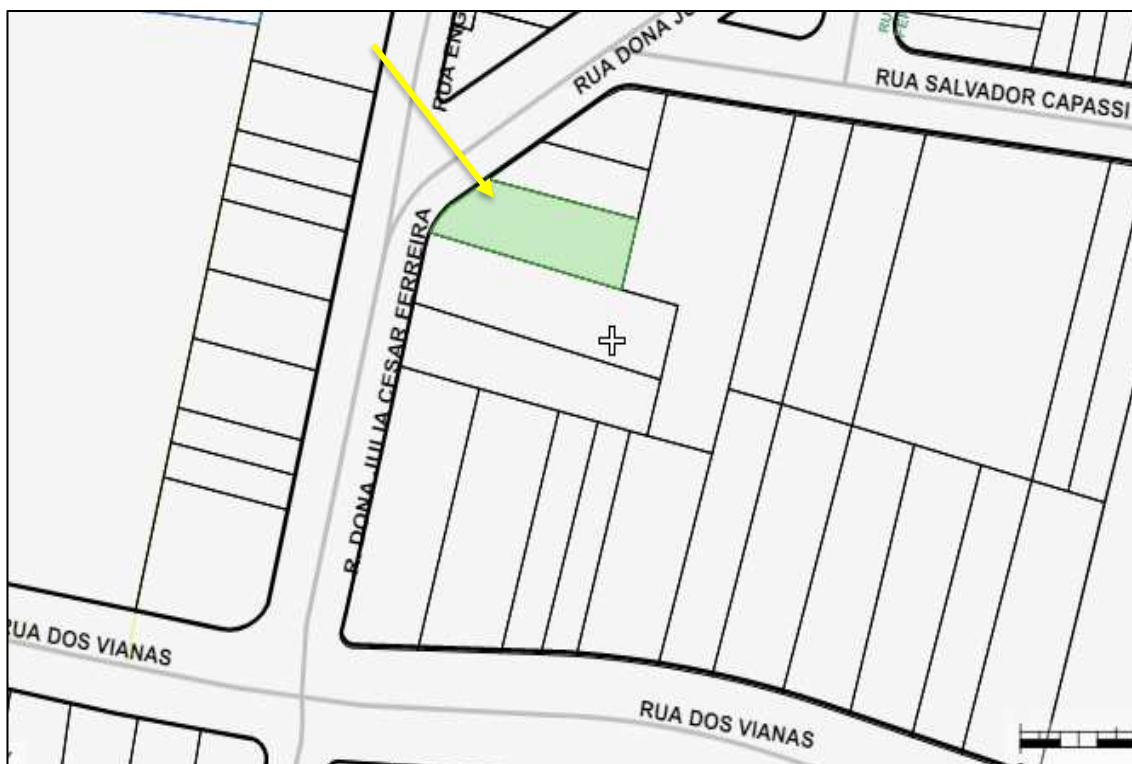
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria ao imóvel ocorreu em 04 de Dezembro de 2020, ocasião em pudemos constatar as condições do bem em avaliação.

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Dona Julia Cesar Ferreira, s/n, Bairro dos Vianas, município de São Bernardo do Campo/SP, e é constituído por terreno.

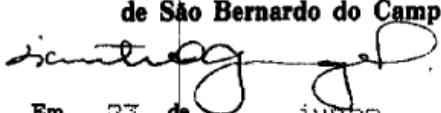


(Fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/> - Imóvel localizado pela Inscrição Imobiliária nº 004.048.026)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Destaca-se o seguinte trecho, d a Matrícula nº 72.848, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, constante das fls. 2100 dos autos:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Bernardo do Campo	
72.848	1	 Em 23 de junho de 1974.	
IMÓVEL : Um terreno, no Bairro dos Vianas, no lugar conhecido por Fonte da Água Mineral, medindo 14m. em curva de frente para a Rua Dona Julia Cesar Ferreira, tendo nos fundos a medida de 12,70m., e da frente aos fundos, do lado direito, visto da rua, mede 29m., e do lado esquerdo mede 23,80m., encerrando a área de 349,20M2., confrontando do lado direito com propriedade de Adelino Leal e Malhado Filho, do lado esquerdo com propriedade de Maria José Rodrigues Vieira, e nos fundos com Ajacio Maia Coutinho. CADASTRO MUNICIPAL: 004.048.026.000.			

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui característica mista, residencial e com comércios locais variados, como padarias, salões de beleza, farmácias, supermercados, bancos, escolas, entre outros.

O imóvel está inserido no quarteirão formado pela Rua Salvador Capassi e Rua dos Vianas.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor no município, LM 6.374/14, o imóvel está situado em local tido como “ZUD 1 - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 1”.

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel, é feito pelas Avenidas Armando Ítalo Setti, Pery Ronchetti e Brigadeiro Faria Lima.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido dos principais melhoramentos públicos, a saber:

Rede de água potável; águas pluviais; esgotos; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; pavimentação; passeios públicos.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel em foco é constituído apenas por terreno.

9.7. BENFEITORIAS

Não existem benfeitorias erigidas no terreno em avaliação.

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

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

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

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

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

$$Cc = R8N \times Sinduscon \times Ac \times Foc$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

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

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

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

Valor de venda: $R8 N$ - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$Vv = Vt + Cc$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares 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\$ 1.538,49/m² – Dezembro/2020.

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 - II (dois) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos imóveis (seis amostras), que se enquadram na classificação “2ª Zona Residencial Horizontal Médio”, segundo a *Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos: IBAPE/SP*, no qual, para o presente caso, aplicou-se os fatores de testada, profundidade e área (para determinação do fator de área, adotou-se a fórmula conceituada de Sérgio Antonio Abunahman).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, 5 (cinco) dos elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, considerando-se os fatores homogeneizantes definidos pela Norma do IBAPE, bem como a influência da localização.

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Transportando o valor de terreno paradigma (R\$ 1.416,78/m²) para o lote avaliando, sito a Rua Dona Julia Cesar Ferreira, Bairro dos Vianas, município de São Bernardo do Campo/SP, cadastro municipal nº 004.048.026, obteremos o valor unitário de R\$1.523,42/m² (Um mil, Quinhentos e Vinte e Três Reais e Quarenta e Dois Centavos por metro quadrado), data base Janeiro/2.021.

Assim, o valor do terreno foi calculado pela seguinte fórmula:

$$V(t) = V(u) / \{ 1 + [(F(transp) - 1) + (F(test) - 1) + (F(prof) - 1)] \} \times A(t)$$

$$V(t) = R\$ 1.416,78/m^2 / \{ 1 + [(1,0 - 1) + [(0,93 - 1) + [(1,0 - 1)]] \} \times 349,20 m^2$$

$$V(t) = R\$ 531.979,11$$

(Quinhentos e Trinta e Um Mil, Novecentos e Setenta e Nove Reais e Onze 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 imóvel constituído por terreno, sito à Rua Dona Julia Cesar Ferreira, Bairro dos Vianas, município de São Bernardo do Campo/SP, cadastro municipal nº 004.048.026, em números redondos é de:

R\$ 531.980,00 - (Janeiro / 2021)

(Quinhentos e Trinta e Um Mil e Novecentos e Oitenta Reais)

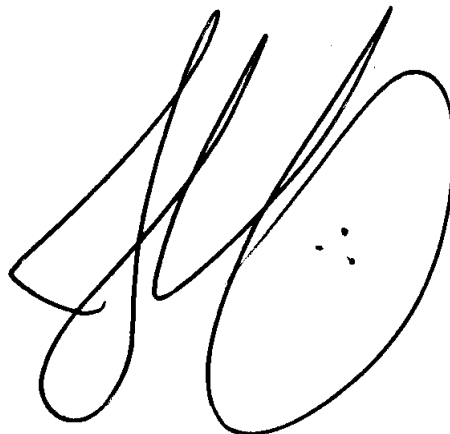
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 26 (vinte e seis) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 03 (três) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica

São Paulo, 29 de Janeiro de 2021.



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

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							jan/21
IMÓVEL AVALIANDO	RUA DONA JULIA CESAR FERREIRA	Áreas (m²)		VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)	
		T:	349,20				
		C:	0,00				
LOGRADOURO	Bairro dos Vianas - São Bernardo do Campo						

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS										
FICHA Nº 1	RUA DONA JULIA CESAR FERREIRA, 25				T:	125,00	280.000,00	0,90	252.000,00	
					C:	80,00	FOTO			
	Descrição interna	Terreno com casa antiga.								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	5	25	1,00	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE	1.2.3 Casa Padrão Econômico								1,070
	Idade (%) vida ref.:	74%	Estado conserv.	Reparos simples a importantes	f					k: 0,2379
	Contato	Imob. Guaíra - Corretor André tel. 98689-3018								Data
					27/01/2021					

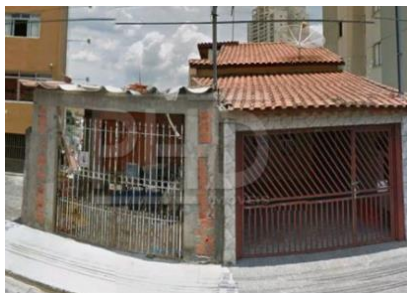
FICHA Nº 2	RUA ELISABETE SABATINI, 108				T:	306,00	480.000,00	0,90	432.000,00	
					C:	0,00	FOTO			
	Descrição interna	Terreno com 4 casas para locação, sem valor comercial.								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	10	30,6	1,00	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE	1.2.3 Casa Padrão Econômico								0,000
	Idade (%) vida ref.:	0%	Estado conserv.	Reparos simples	k: 0,0000					
	Contato	PHD Imóveis - Corretora Angela tel. 96380-6129			Data					
				27/01/2021						

FICHA Nº 3	RUA ELISABETE SABATINI, 148				T:	250,00	700.000,00	0,90	630.000,00	
					C:	0,00	FOTO			
	Descrição interna	Terreno sem construção.								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	10	25,0	1,00	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE									-
	Idade (%) vida ref.:	0%	Estado conserv.	Reparos simples	0					k: 0,0000
	Contato	PHD Imóveis - Corretora Angela tel. 96380-6129			Data					
			27/01/2021							

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							jan/21
IMÓVEL AVALIANDO	RUA DONA JULIA CESAR FERREIRA	Áreas (m ²)		VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)	
		T:	349,20				
		C:	0,00				
LOGRADOURO	Bairro dos Vianas - São Bernardo do Campo						

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
FICHA Nº 4	RUA GUARANI, 264				T:	195,00	375.000,00	0,90	337.500,00
					C:	100,00	FOTO		
	Descrição interna	Terreno com construção .							
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato				
	7	27,9	1,00	Meio de Quadra	Regular				
	Padrão IBAPE	1.2.3 Casa Padrão Econômico							1,070
	Idade (%) vida ref.:	71%	Estado conserv.	Reparos simples a importantes	f				k: 0,2705
	Contato	PHD Imóveis - Corretora Angela tel. 96380-6129			Data				
27/01/2021									

FICHA Nº 5	RUA AGOSTINHO LUIS PIATO				T:	340,00	470.000,00	1,00	470.000,00	
					C:	0,00	FOTO			
	Descrição interna	Terreno com construção sem valor comercial.								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	10	34,0	1,00	Meio de Quadra	Irregular					
	Padrão IBAPE	1.2.3 Casa Padrão Econômico								0,000
	Idade (%) vida ref.:	0%	Estado conserv.	Reparos simples	k: 0,0000					
	Contato	Especial Imóveis - Corretor: Marcio Tel. 4335-5083			Data					
				27/01/2021						

FICHA Nº 6						T:	280,00	640.000,00	0,90	576.000,00	
						C:	150,00	FOTO			
	Descrição interna	Terreno com construção.									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	10	28,0	1,00	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	1.2.3 Casa Padrão Econômico									1,070
	Idade (%) vida ref.:	50%	Estado conserv.	Reparos simples	e	k: 0,5119					
	Contato	Casari Imóveis - Corretora Patricia tel. 4122-7777				Data					
					27/01/2021						

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1	2	3				4				5			
		Fator Transposição				Fator Profundidade				Fator Testada			
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m²	Vu1 R\$/m²	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m²	Vu2 R\$/m²	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m²	Vu3 R\$/m²
1	1606,74	1	1,00	0,00	1606,74	25,00	1,00	0,00	1606,74	5,00	1,15	238,92	1845,66
2	1411,76	1	1,00	0,00	1411,76	30,60	1,00	0,00	1411,76	10,00	1,00	0,00	1411,76
3	2520,00	1	1,00	0,00	2520,00	25,00	1,00	0,00	2520,00	10,00	1,00	0,00	2520,00
4	1387,00	1	1,00	0,00	1387,00	27,86	1,00	0,00	1387,00	7,00	1,07	102,56	1489,55
5	1244,12	1	1,00	0,00	1244,12	34,00	1,00	0,00	1244,12	10,00	1,00	0,00	1244,12
6	1519,63	1	1,00	0,00	1519,63	28,00	1,00	0,00	1519,63	10,00	1,00	0,00	1519,63
Média	1.614,88				1.614,88				1.614,88				1.671,79
Desvio pad	460,22				460,22				460,22				459,69
Coef. Var.	28,50%				28,50%				28,50%				27,50%

6			7	8	9
Fator Área			Unitário Final Homogeneizado	Unitário Final Homogeneizado	Fator Final Resultante
FA	Variação	Vu4 R\$/m²	Vu R\$/m²	Vu R\$/m²	
0,8795	-193,63	1413,10	1652,02	1652,02	1,03
0,9675	-45,85	1365,92	1365,92	1365,92	0,97
0,9198	-201,98	2318,02	2318,02		0,00
0,9298	-97,43	1289,57	1392,13	1392,13	1,00
0,9933	-8,28	1235,84	1235,84	1235,84	0,99
0,9463	-81,63	1438,00	1438,00	1438,00	0,95
		1.510,08	1.566,99	1.416,78	
		402,98	392,07	151,43	
		26,69%	25,02%	10,69%	
	Limite Inferior - 30%:		1.096,89	991,75	
	Limite Superior + 30%:		2.037,09	1.841,82	
	Discrepantes:			Não há	
	Média Saneada:		0,00	1.416,78	

Paradigma	
I.F. Avaliando =	1,00
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
Pma =	40,00
p =	0,5

Cálculo do Fator Área

Elemento	Fórmula Abunahman			Quociente	Áreas > 30%		Diferença Áreas < 30%	
	Área Comparativo	Área Avaliando	Diferença Entre Áreas		Potência	Fator Área	Potência	
1	125	349,20	-64,20%	0,357961054	0,125	0,879487097	0,25	0,773497554
2	306	349,20	-12,37%	0,87628866	0,125	0,983628036	0,25	0,967524114
3	250	349,20	-28,41%	0,715922108	0,125	0,95908748	0,25	0,919848794
4	195	349,20	-44,16%	0,558419244	0,125	0,929758264	0,25	0,864450429
5	340	349,20	-2,63%	0,973654066	0,125	0,996668162	0,25	0,993347425
6	280	349,20	-19,82%	0,801832761	0,125	0,972770685	0,25	0,946282806

Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando

Fórmula IBAPE

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Área de terreno (m²)	F. Transp.	F. Testada	F.Prof.	VU médio	VU Avaliando	Valor Imóvel
349,2	1	0,93	1	1.416,78	1.523,42	531.979,11

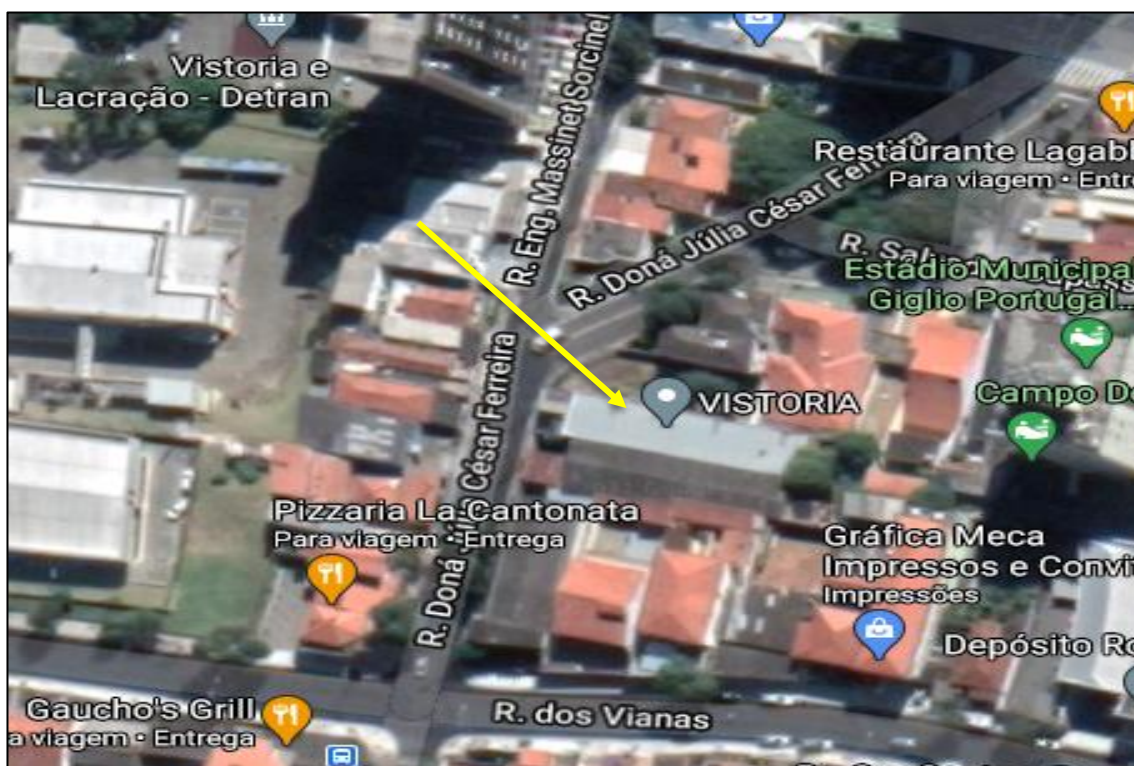
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 – Detalhe de localização geográfica do imóvel avaliando.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 02 – Vista da Rua Dona Julia Cesar Ferreira, à direita do imóvel avaliando.



FOTO nº 03 – Vista da Rua Dona Julia Cesar Ferreira, à esquerda do imóvel avaliando.



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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 04 – Vista do lote avaliando.



FOTO Nº 05 – Divisa do terreno em relação ao lote confrontante à esquerda.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 06 – Vista do terreno em relação ao lote confrontante à direita.



FOTO Nº 07 – Vista interna do terreno.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 08 – Outra vista do terreno.



FOTO Nº 09 – Vista da testada do terreno, em curva.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

Processo nº 1028638 – 95 / 2014

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, ajuizada por **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP**, após entregar o Laudo Judicial, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. requerer a liberação dos honorários periciais, conforme arbitrado em fl. 2.984 e MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 29 de Janeiro de 2021.



Eng. Me. Fábio Martin

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **1028638-95.2014.8.26.0564**

Nome do beneficiário do levantamento: **FÁBIO MARTIN**

Engenheiro Civil – Perito Judicial

CREA: 5060203570

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 5.160,00**

CPF ou CNPJ: 077.476.538-08

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO DO BRASIL

AGÊNCIA: 4859-3

CONTA CORRENTE: 700.265-3

Observações: