EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo nº 0017836-84.2016.8.26.0564

Antonio Carlos Fernandes, engenheiro civil registrado no CREA SP sob o nº 0601621967, honrado por V.Exa. como Perito do Juízo na ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**

que

CONDOMÍNIO DOS RIOS

move contra

SÉRGIO AUGUSTO ALVES e outro

dando por encerrado os estudos necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, e coligido os elementos essenciais para bem avaliá-lo, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

L A U D O

SUMÁRIO

1.OBJETIVO DO LAUDO 3

2.FINALIDADE.....3

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....3

4. VISTORIA.....5

5.DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....21

6.AVALIAÇÃO 24

7. VALOR DO APARTAMENTO.....37

8. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 38

9. CONCLUSÃO 42

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS 43

11. RESPOSTAS AOS QUESITOS 45

12.ENCERRAMENTO.....51

1. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é apurar o valor de mercado sobre o apartamento 13 no bloco Amazonas parte integrante do Condomínio dos Rios, localizado na Av. José Odorizzi, 2109 no bairro Chácara Dublin Paulista, município de São Bernardo do Campo/SP.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação tem por finalidade fornecer subsídios técnicos e informações necessárias para que V. Ex.ª possa, ao final desta lide, julgar com precisão, além de providenciar o real valor de mercado do imóvel sub judice a ser usado para alienação através de hasta pública.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 – Histórico Processual – Resumo

Trata-se de cumprimento de sentença interposto por Condomínio dos Rios contra Sérgio Augusto Alves e Gilda Ramos Cunha referente ao não pagamento das parcelas condominiais. Houve a averbação da penhora junto a matrícula 18.638 do 2° CRI de São Bernardo do Campo e também uma avaliação do imóvel (evento 89) e sucessivas tentativas de hastas públicas, porém, sem sucesso. Por isso, foi solicitada pela exequente uma nova avaliação a qual foi deferida pelo ilustre julgador no evento 487.

3.2 – Ressalvas e Princípios

a) Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria do local, contatos, levantamento de dados foram realizados entre os dias 30 de junho e 14 de agosto do corrente ano.

b) Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

c) Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:
   - Matrícula do imóvel apresentada nos autos;

d) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador preparou as análises e respectivas conclusões;

e) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

f) Este Perito não tem nenhuma inclinação pessoal ou profissional em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse no bem objeto desta avaliação;

3.3– Normas e Leis

As normas e leis utilizadas neste laudo estão abaixo relacionadas:

a) ABNT NBR 14.653 – 1 Avaliação de Bens (Procedimentos Gerais);

b) ABNT NBR 14.653 – 2 Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos);

c) ABNT NBR 12.721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios de edifícios – Procedimento;

d) Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP);

e) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP: 2011);

f) Norma CAJUFA 2013 (Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública da Capital);

g) Lei nº 6.184 de 21 de dezembro de 2011 dispõe sobre Plano Diretor do município de São Bernardo do Campo;

h) Lei nº 6.222 de 3 de setembro de 2012 dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do município de São Bernardo do Campo;

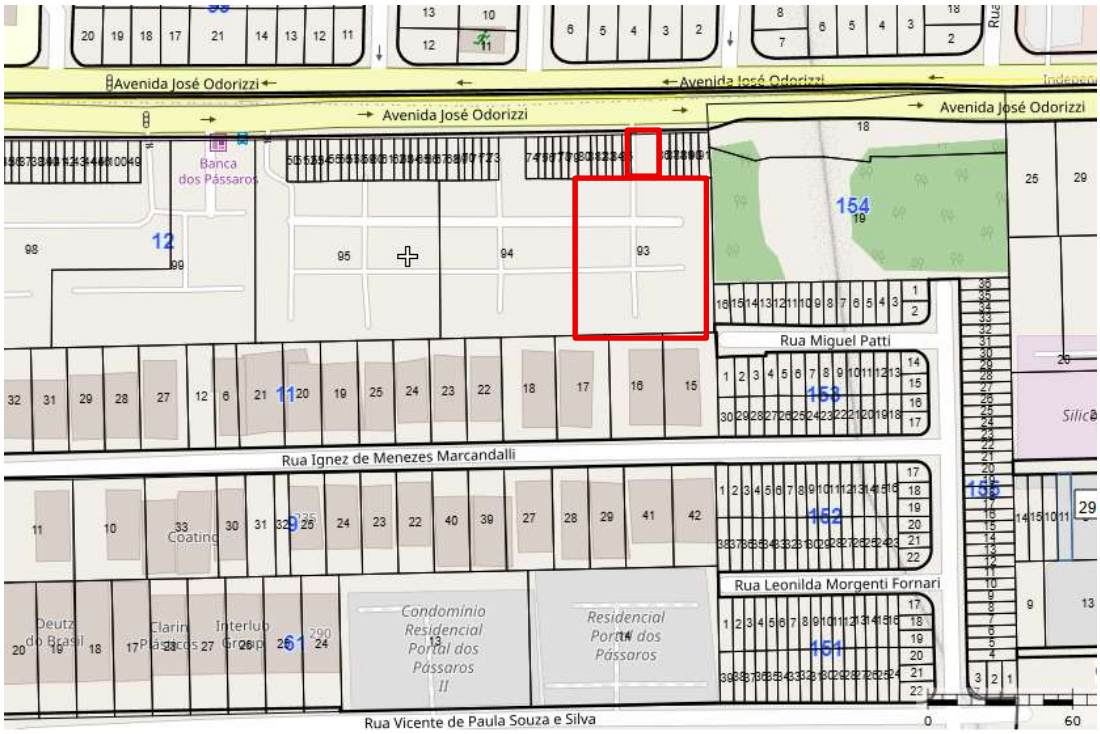
4. VISTORIA

Após minucioso estudo dos autos, bem como da matéria que envolve o caso, este signatário se deslocou até o imóvel sub judice em 30 de junho do corrente ano, no intuito de coletar todos os subsídios necessários para a elaboração deste laudo, porém, não obteve êxito na vistoria interna do apartamento, vistoriando somente as áreas comuns do condomínio, acompanhado pelo seu assistente, Sr. Jorge Villar, portador do RG 15.136.621-4; pelo Sr. Orlando José de Santana, portador do RG 17.753.608, na qualidade de zelador.

Devido ao insucesso da vistoria, foi remarcada uma nova diligência para o dia 14 de agosto do corrente ano. Desta vez com sucesso. Neste dia, este jurisperito foi acompanhado pelo seu assistente Jorge Villar e pela filha da executada, Sra. Adriana e também pela executada Sra. Gilda. Tirou várias fotografias apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão.

4.1 – Localização

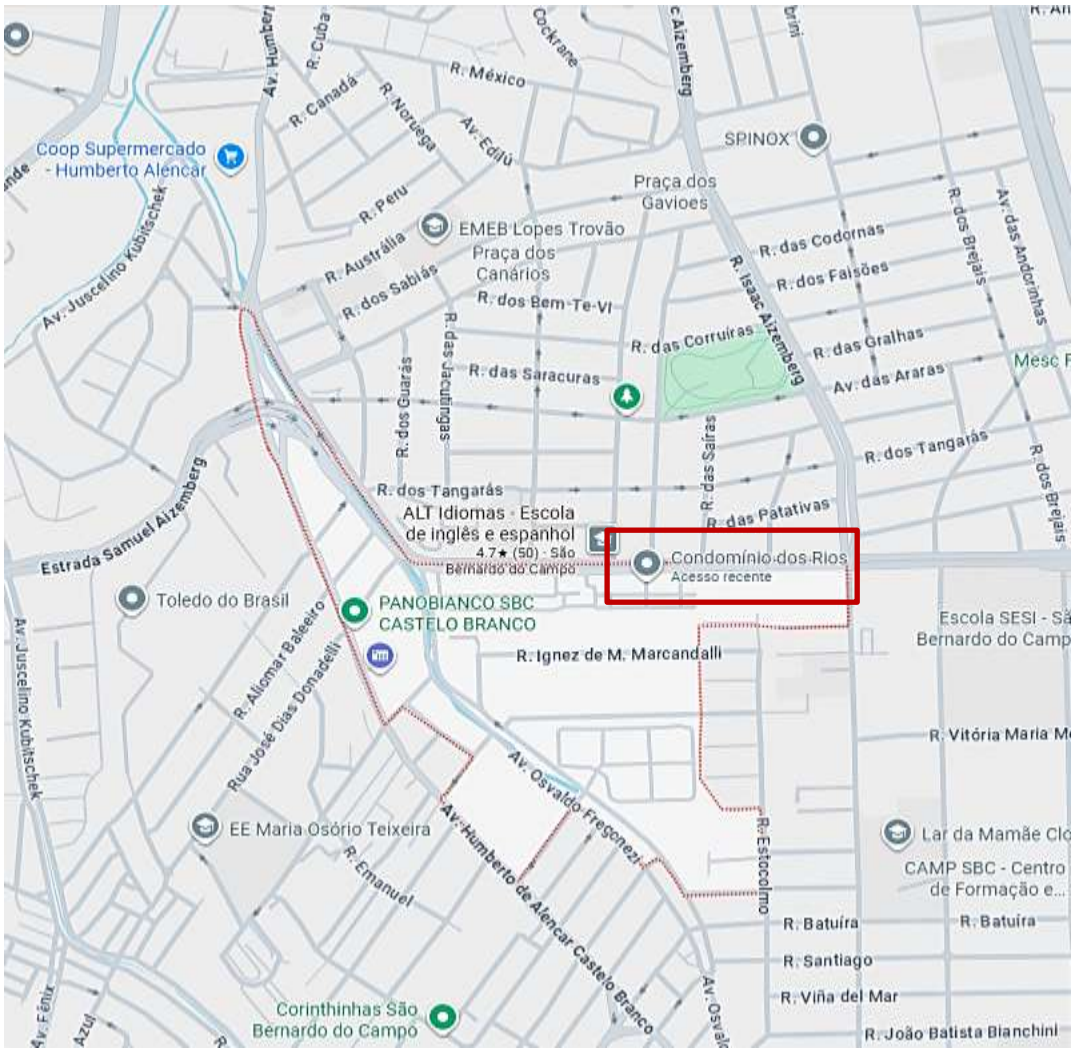
O Condomínio dos Rios está localizado na Av. José Odorizzi, 2109 na região Chácara Dublin Paulista, parte integrante do bairro Assunção, região urbana e fora da área de proteção aos mananciais hídricos dos Contribuintes da Billings, consoante se observa nos mapas abaixo:



Mapa 1: No detalhe, o imóvel objeto desta lide editado por este signatário Fonte: https://geo.saobernardo.sp.gov.br/



Mapa 2: Detalhe do imóvel objeto desta lide editado por este signatário. Fonte: https://geo.saobernardo.sp.gov.br/



Mapa 3: Delimitação da região Chácara Dublin Paulista. **Fonte: Google Maps.**

4.2 – Imóvel avaliando

O imóvel objeto da presente avaliação é composto pelo apartamento 13 sito andar térreo do edifício Amazonas, faz parte do Condomínio dos Rios, localizado na Av. José Odorizzi, 2109, bairro Chácara Dublin Paulista integrante do bairro Assunção cidade de São Bernardo do Campo, CEP 098610-01.

Com o intuito de elucidar este trabalho, segue no APÊNDICE 01 o croqui do apartamento em questão, composto por dois dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço e banheiro.

Conforme consta na matrícula de imóvel nº 18.638 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, o referido apartamento possui uma área útil de 51,62 m², área real de uso comum de 3,4911 m², totalizando uma área total de 55,1111 m² e que corresponde a fração ideal 1,3888% do terreno. A esse apartamento corresponde ao uso de uma

vaga de garagem descoberta, localizada no estacionamento coletivo interno do condomínio no térreo, As vagas são para veículos de passeio até porte médio padrão nacional. O edifício encontra-se construído em terreno com área de 3.793,46 m².

Durante a vistoria, pôde constatar os tipos de acabamentos e o padrão construtivo do imóvel. Segue abaixo planilha com as características de acabamento do referido apartamento:

COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS						
Cômodo	**Qtdade.**	**Paredes**	**Piso**	**Teto**	**Portas**	**Janelas**
Sala de Estar	1	Pintura sobre argamassa	Cerâmica	Pintura laje	Madeira	Ferro
Banho Social	1	Cerâmica até o teto	Cerâmica	Pintura sobre forro de PVC	Madeira	Ferro
Dormitórios	2	Pintura sobre argamassa	Cerâmica	Pintura sobre laje	Madeira	Ferro
Cozinha	1	Cerâmica até o teto	Cerâmica	Pintura sobre laje	Madeira	Ferro
Área Serviço	1	Pintura sobre argamassa e cerâmica somente na área do tanque	Cerâmica	Pintura sobre laje	PVC	Ferro

O apartamento pode ser enquadrado na tipologia construtiva de ***"apartamento padrão simples"***, de acordo com as várias classificações descritas e contidas no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme se nota no ANEXO 2 e seu coeficiente médio, ainda segundo o referido estudo, é de 3,533.

Do que se observou durante a vistoria, **o estado de conservação** de tal apartamento pode ser considerado **na referência *"E"* do Quadro 1** do referido estudo (vide abaixo item 6.2), que menciona: *"Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico".*

4.2.1 – Registro fotográfico

Durante a vistoria este signatário tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão.



Foto 1: Fachada frontal do Condomínio dos Rios com entrada social e de veículos.



Foto 2: Vista da frente para os fundos do interior do condomínio.



Foto 3: Vista do salão de festas do condomínio.



Foto 4: Outra vista do salão de festas do condomínio.



Foto 5: Fachada do salão de festas do condomínio.



Foto 6: Bicicletário do condomínio.



Foto 7: Bloco Amazonas onde se localiza o apartamento objeto desta lide. No destaque, segundo o zelador, vaga de estacionamento pertencente ao apartamento avaliando.



Foto 8: Vista do edifício Amazonas onde se localiza o apartamento objeto desta lide.



Foto 9: Vista da entrada para o edifício Amazonas onde se localiza o apartamento objeto desta lide.



Foto 10: Vista dos fundos para frente do interior do condomínio. Nota-se que as vagas são de estacionamento demarcadas no piso e descobertas.



Foto 11: Vista do interior do condomínio. Nota-se que as vagas são de estacionamento demarcadas no piso e descobertas.



Foto 12: Vista do interior do condomínio. Nota-se que as vagas são de estacionamento demarcadas no piso e descobertas.

.



Foto 13: Vista da lixeira.



Foto 14: Vista do piso da sala em cerâmica.



Foto 15: Vista parcial da cozinha.



Foto 16: Outra vista parcial da cozinha.



Foto 17: Vista parcial da área de serviço.



Foto 18: Vista do hall.



Foto 19: Vista parcial do banheiro social.



Foto 20: Vista parcial do dormitório 1.



Foto 21: Vista parcial do dormitório 2.

4.3 – Características do Condomínio

O Condomínio dos Rios é constituído por seis blocos cada um contendo térreo e mais dois andares, com quatro apartamentos por andar, totalizando setenta e duas unidades residências. Os blocos ocupam terreno, aparentemente, seco e regular, plano no sentido longitudinal e em declive no sentido transversal.

Com relação à infraestrutura e lazer, o conjunto residencial possui um salão de festas, estacionamento para motos, bicicletário, uma lixeira, controle de acesso (portaria), um depósito. Além disto, possui também central de gás encanado em cada bloco. A fachada principal dos edifícios é constituída de pintura acrílica.

A idade aparente da construção é de 45 (quarenta e cinco) anos e seu estado de conservação é ***"necessitando de reparos simples".***

O acesso aos andares é feito por escadas, não há elevadores.

Segundo relatou o Sr. Orlando, zelador do condomínio, a este jurisperito, as vagas de garagem são determinadas e demarcadas, sendo uma vaga para cada unidade residencial. Ainda segundo as vagas, apurou-se que as suas dimensões não são uniformes, ou seja, diferem umas das outras.

Mais detalhes podem ser vistos nas fotos acima.

4.4 – Características da Região

A região do imóvel, objeto desta lide, está inserida em zona urbana e é caracterizada por ocupação mista (residencial, comercial e de prestação de serviços), porém, com predominância de residências unifamiliares padrão médio a superior, contendo infraestrutura urbana completa, ou seja, ruas com pavimentação asfáltica, com drenagem urbana, passeios públicos, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, tv a cabo, iluminação pública, correios, coleta de lixo. Tem fácil acesso e está provida de linhas de ônibus coletivo.

Nas proximidades são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, como banco, consultórios, imobiliárias, SESI, escolas públicas e particulares, academia, etc.

4.4.1 – Registro fotográfico



Foto 22: Vista da Av. José Odorizzi (lado direito de quem da rua olha para o condomínio).



Foto 23: Vista da Av. José Odorizzi (lado esquerdo de quem da rua olha para o condomínio).

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário em São Bernardo do Campo, tem sido impulsionado por investimentos e a expansão de novos empreendimentos, resultando em valorização e aumento na demanda por imóveis. A cidade é reconhecida como uma boa opção para investir no setor, com uma diversidade de opções para diferentes perfis e orçamentos, graças à sua localização estratégica, proximidade a São Paulo e ao porto de Santos.

Principais Características e Tendências:

- Valorização e Crescimento:

A cidade tem atraído investimentos e novos empreendimentos, o que contribui para a valorização imobiliária da região.

- Localização Estratégica:

A proximidade a São Paulo e outras cidades importantes do ABC é um fator chave na busca por imóveis na região.

- Diversidade de Imóveis:

Há uma variedade de opções, desde apartamentos a casas, atendendo a diferentes necessidades e faixas de preço.

- Foco em Novos Empreendimentos:

Novos e modernos empreendimentos têm impulsionado o mercado e a atratividade da cidade.

De acordo com informações obtidas junto a profissionais do mercado imobiliário local e pelas constatações efetuadas em diligência, pode-se afirmar que a região se apresenta em nível estável, apresentando predominância de operações destinadas à moradia própria, com reduzida participação de investidores. Observou-se predominância de negociações envolvendo casas (térreas e sobrados), imóveis usados, pequenas edificações multifamiliares e alguns terrenos.

No caso em tela, são poucas ofertas disponíveis, apresentando maior número de imóveis residenciais unifamiliares.

Podemos definir liquidez como a capacidade de conversão de um bem em dinheiro, ou seja, é a rapidez com a qual se consegue desfazer de algo para receber dinheiro em mãos. Assim, a liquidez de um imóvel é a velocidade e grau de facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada. Desta forma, quanto maior a liquidez, mais facilmente o imóvel pode ser vendido.

Dito isso, adotamos o seguinte critério para classificar liquidez:

- Liquidez alta:

  Quando se presume que o imóvel pode ser vendido em até 3 meses depois de colocado à venda;

- Liquidez média (normal):

  Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 3 meses a um ano da data de disponibilização para venda;

- Liquidez Baixa:

Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.

Ressalte-se que há entendimentos diversos quanto ao conceito que aqui foi adotado.

Com isso, considerando as características da região, o histórico das negociações, o número de ofertas observado e o comportamento do mercado imobiliário em São Bernardo do Campo, o bem avaliando, por seu porte, potencial de aproveitamento, localização, apresenta liquidez normal.

Durante a pesquisa de mercado constatou-se baixo número de ofertas de imóveis à venda semelhantes ao avaliando, além de outros pontos, onde se pode estabelecer uma relação entre o imóvel em estudo e a situação de mercado, conforme visto abaixo:

Cenário de liquidez para a venda	Média (Normal)
Desempenho do mercado	Em estabilidade.
Quantidade de ofertas de imóveis similares	Baixo
Prazo médio de absorção de venda do imóvel	De 06 a12 meses
Público alvo	Pessoas com renda mensal de até 3 salários mínimos.

O comportamento do mercado demonstra relativa estabilidade, com valorização moderada decorrente, principalmente, da atualização monetária dos imóveis, melhorias na infraestrutura urbana e evolução natural da ocupação da região.

Constituem fatores positivos de valorização:

- Infraestrutura urbana completa e consolidada;
- Facilidade de acesso à Rodovia Anchieta e Imigrantes;
- Fácil acesso ao centro da cidade;
- Disponibilidade de transporte público;
- Predominância de uso residencial;
- Disponibilidade de equipamentos públicos;
- Disponibilidade de escolas (SESI) e ginásio de esportes;

Constituem fatores negativos que podem afetar o comportamento do mercado imobiliário:

- Reduzida oferta de novos empreendimentos;
- Predominância de imóveis antigos;
- Redução da liquidez em períodos de retração econômica;

Do que se pôde notar da pesquisa que o mercado indica que os valores praticados refletem as características físicas, de localização e econômicas dos imóveis, não sendo observadas distorções relevantes que comprometam a representatividade da amostra utilizada no presente trabalho. Portanto, podemos afirmar que o mercado imobiliário local apresenta estabilidade, comportamento previsível e nível de informações compatível com a obtenção de valor de mercado mediante tratamento técnico estatístico dos elementos comparativos, desta forma, atendendo aos requisitos normativos, especialmente, a ABNT NBR 14.653-2.

6. AVALIAÇÃO

6.1 INTRODUÇÃO E METODOLOGIA

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1, “Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e transcrito abaixo:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Segundo relatado na norma CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital) 2013 no item 9.1, transcrito abaixo:

A Avaliação de unidades condominiais – apartamentos e escritórios – deverá ser feita, preferencialmente, pelo Método Comparativo Direto.

Também a norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP no seu item 8.5 transcrito abaixo, menciona:

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. (g.n.)

Por tudo o que foi exposto acima será utilizado o Método Comparativo Direto.

- **Método Comparativo Direto**

A NBR 14.653-1 "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

O Método Comparativo Direto é aquele que define o valor do bem de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, devidamente tratados e homogeneizados, constituindo-se assim um método básico, de uso preferencial.

Para a correta aplicação da metodologia de avaliação é necessária à realização de um tratamento prévio dos diversos tipos de construções que podem integrar tanto o imóvel avaliando quanto os imóveis de referência. Para tanto, será utilizado o cálculo da área útil de cada um dos bens, porque toda a comercialização imobiliária é baseada nessa área e também é recomendada pela norma CAJUFA no seu item 9.3, transcrito abaixo:

"9.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial".

Portanto, nos cálculos foi utilizada a área útil informada na matrícula do imóvel, a qual é, praticamente, igual à área apurada "in loco" por este signatário.

6.2 – Tratamento de fatores

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação aos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação. Sendo assim, a norma do CAJUFA menciona no item

9.2, que devem ser admitidas para a homogeneização de valores, as seguintes influências – mínimas – na formação do valor médio do metro quadrado do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsoletismo e estado de conservação.

Para o caso em questão, o fator localização foi adotado como igual a 1,0, pois os elementos comparativos estão no mesmo condomínio do avaliando e na mesma região homogênea e proximidade imediata, não exigindo correção diferencial.

Na homogeneização desses elementos comparativos este signatário apontará alguns critérios recomendados pelas “Normas Para Avaliações De Imóveis” do IBAPE e ABNT, que são os seguintes:

- **Fator de Oferta ou Elasticidade**: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimava natural das mesmas.

- **Fator Obsolescência (Depreciação Física)**: Será utilizado quando o padrão de conservação da amostra difere daquele do imóvel avaliando. Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação, através do método de Ross-Heidecke, levando em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção (TABELAS 1, 2 e Quadro 1 abaixo).

  O fator Foc é determinado pela expressão:

  Foc = R + K * (1-R), onde:

  R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 2;

  K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na TABELA 1;

  Obtém-se o coeficiente “K” mediante dupla entrada na TABELA 1:

  ➢ Na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção;

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado no QUADRO 1;

No cálculo da homogeneização é utilizado o coeficiente de obsolescência abaixo:

Co = fator avaliando / fator pesquisado

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

16

O item em destaque se refere ao imóvel avaliando.

Tabela 1 – Valores tabulados do coeficiente "K"

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O valor em destaque se refere ao imóvel avaliando.

Tabela 2 – Vida referencial e o valor residual para os padrões especificados

ibape SP

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão		Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico		60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%

O item em destaque se refere ao imóvel avaliando.

Portanto, das informações acima temos que o fator do imóvel avaliando é:

Foc = R + K x (1-R)

Foc = 0,20 + 0,292 x (1 – 0,20)

Foc = 0,434

- **Fator Padrão Construtivo:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo com o do avaliando. Para tanto, será utilizado o estudo

"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme se observa no ANEXO 2.

Para o fator padrão construtivo, este signatário se utilizou da seguinte fórmula de correção para se obter o índice corrigido:

Cpc = fator do avaliando / fator do comparativo

Conforme já citado, o fator do imóvel avaliando segundo o estudo do IBAPE (ANEXO 2) é de 3,533.

- **Garagem:** por serem descobertas e apenas demarcadas, tais vagas são caracterizadas como estacionamento e, por isso, ficam fora dos cálculos.

- **Fator andar**

Edifícios sem Elevador: O mercado se comporta de forma **inversa**. Os andares mais baixos (1º e 2º) são mais valorizados, ocorrendo forte desvalorização nos andares mais altos (3º e 4º) pelo esforço físico de acesso.
"Para o segmento de mercado em análise — edifícios de padrão simples desprovidos de equipamento de elevador — o comportamento dos preços de transação e oferta é inversamente proporcional à altura do pavimento. O esforço físico diário exigido para o acesso aos andares superiores atua como um fator de depreciação do valor unitário do metro quadrado. Assim, estabeleceu-se o **1º Andar (ou Pavimento Térreo elevado)** como a referência neutra (Fator = 1,00), aplicando-se coeficientes de desvalorização para os pavimentos subsequentes.

Para a homogeneização dos dados de mercado coletados, este jurisperito adotou o **Fator Translação (Altura)**, justificável pelas características intrínsecas da tipologia do imóvel avaliando (edifício residencial de 3 andares, desprovido de equipamento elevador).

Considerando os critérios consagrados pela doutrina da Engenharia de Avaliações e a liquidez imobiliária local, adotou-se como paradigma de referência (F alt = 1,00) o 2º Pavimento (1º andar). Os pavimentos térreo e superiores foram

ajustados seguindo a escala de depreciação pelo acesso vertical forçado (escadas) e vulnerabilidade.

São fixados os coeficientes de ponderação descritos na fundamentação deste laudo, coeficientes estes, usuais de mercado para esta tipologia, principalmente, na região do ABC:

Pavimento / Andar	**Descrição Técnica**	**Fator Altura (F_alt)**	**Justificativa de Mercado**
Térreo	Rés-do-chão	**0,95**	Maior ruído, menor privacidade e segurança.
2º Pavimento	1º Andar	**1,00**	**Andar de referência (padrão).**
3º Pavimento	2º Andar	**0,95 a 1,00**	Acesso por escadas começa a penalizar o valor.
4º Pavimento	3º Andar (Último)	**0,85 a 0,90**	Penalização severa por escadas e maior exposição térmica.

6.3 – Tratamento estatístico

Após a homogeneização dos dados dos elementos de referência, procede-se a verificação da pertinência das amostras obtidas, sendo para isso, utilizado o método de *Chauvenet*. Para este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o seu desvio padrão for inferior ao número crítico de *Chauvenet* tabelado. (vide ANEXO 3). Para tanto, utiliza-se os valores extremos superior e inferior da amostra.

Caso tanto o elemento superior quanto o inferior forem pertinentes, todas as amostras contidas nesse intervalo também serão. Do contrário, exclui-se o elemento impertinente e se refaz todo o processo até que todo o conjunto seja pertinente.

Com a constatação da amostra pertinente, realiza-se a definição do limite de confiança dos valores, sendo utilizada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição *"t"* de Student para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80% (Vide ANEXO 3). Os limites de confiança foram calculados pela equação:

$Lc = X \pm tc\ x\ S/\sqrt{n}$ onde:

t_c = valores percentis para distribuição "t" de Student com *n* amostras e "n-1" graus de liberdade confiança de 80 % tabelado. (Vide ANEXO 3).

S = Desvio padrão

n = quantidade de elementos da amostra

X = média aritmética dos valores homogeneizados obtidos

LC = limite de confiança (máx. e min.)

Após o cálculo dos valores dos limites de confiança, determina-se a amplitude do intervalo de confiança, através da equação:

$A_p = LC_{max} – Lc_{min}$

Obtido a amplitude, determina-se o grau de precisão, segundo a NBR 14.653-2/2011, utilizando-se a equação:

$Gp = A_p / X * 100$ onde:

Gp = Grau de precisão (%)

A_p= Amplitude

X = média

A aplicação do Método Comparativo Direto se resume na determinação do valor unitário básico da área útil do apartamento na região onde se localiza o imóvel avaliando a partir dos elementos comparativos coletados, obtendo desta forma, a planilha de homogeneização de dados, extraindo assim, pelo tratamento estatístico a média aritmética saneada.

O valor unitário saneado de cada amostra será determinado pela equação:

$$Vu = \frac{V0 \times Fo}{Ae} \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \ldots + (Fn-1)]\}$$ onde:

V0 = Valor ofertado

Fo = Fator oferta = 0,9 ou fator = 1,0 caso a amostra tenha sido comercializada.

Fo = 1,0 para imóveis comercializados no intervalo de um mês

F1, F2, ..., Fn = Fatores de homogeneização

6.4. PESQUISA DE VALORES

6.4.1. ELEMENTOS COMPARATIVOS

No presente caso foram obtidos 6 (seis) elementos comparativos e confiáveis, ofertas de apartamentos à venda tanto no mesmo condomínio quanto na mesma região geoeconômica, ou seja, no mesmo bairro do imóvel avaliando o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel objeto desta lide, além de satisfazer suficientemente a Norma do IBAPE no que tange ao número de comparativos no mesmo local – em número de 3 (três).

ELEMENTO Nº 01

Local: Av. José Odorizzi, 2261

Área útil: 52,0 m²	Dormitórios: 02	Garagem: 01 vaga
Valor oferta: R$ 230.000,00	Idade aparente: 45 anos	
Informante: Giseli Imóveis	Telefone: 4352-9111	ref. 20509
Padrão: Simples	Coeficiente: 3,533	Conservação: Ref. D do quadro 1
Local: 1º andar	Elevador: Não	

ELEMENTO Nº 02

Local: Av. José Odorizzi, 2109 (mesmo condomínio)

Área útil: 53,0 m²	Dormitórios: 02	Garagem: 01 vaga
Valor oferta: R$ 280.000,00	Idade aparente: 45 anos	
Informante: Guaíra Imóveis	Telefone: 4126-7300	ref. 193778
Padrão: Simples	Coeficiente: 3,533	Conservação: Ref. C do quadro 1
Local: 2º andar	Elevador: Não	

ELEMENTO Nº 03

Local: Av. José Odorizzi, 2109 (mesmo condomínio)
Área útil: 52,0 m² Dormitórios: 02 Garagem: 01 vaga
Valor oferta: R$ 270.000,00 Idade aparente: 45 anos
Informante: New Core Imóveis Site: newcore.com.br ref. 510047
Padrão: Simples Coeficiente: 3,533 Conservação: Ref. D do quadro 1
Local: Térreo Elevador: Não

ELEMENTO Nº 04

Local: Av. José Odorizzi, 2261
Área útil: 52,0 m² Dormitórios: 02 Garagem: 01 vaga
Valor oferta: R$ 292.000,00 Idade aparente: 45 anos
Informante: Gabriela Imóveis Telefone: 4122-8600 ref. 45339
Padrão: Simples Coeficiente: 3,533 Conservação: Ref. C do quadro 1
Local: 2º andar Elevador: Não

ELEMENTO Nº 05

Local: Av. José Odorizzi, 2249
Área útil: 56,0 m² Dormitórios: 02 Garagem: 01 vaga
Valor oferta: R$ 260.000,00 Idade aparente: 45 anos
Informante: New Core Imóveis Site: newcore.com.br ref. 511369
Padrão: Simples Coeficiente: 3,533 Conservação: Ref. D do quadro 1
Local: Térreo Elevador: Não

ELEMENTO Nº 06

Local: Av. José Odorizzi, 2249

Área útil: 52,0 m² Dormitórios: 02 Garagem: 01 vaga

Valor oferta: R$ 280.000,00 Valor negociado: R$ 270.000,00 Idade aparente: 45 anos

Informante: Gabriela Imóveis Telefone: 4122-8600 ref. 45369

Padrão: Simples Coeficiente: 3,533 Conservação: Ref. C do quadro 1

Local: 1º andar Elevador: Não

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

EL Nº	Valor Pedido	Área privativa (m²)	Padrão Const. (acab.)	Fatores de Ajuste				Fator FOC	K tabela	Fator Padrão Const.	Altura	Valor Unit. (R$/m²)	Valor Unit. Homog. (R$/m²)
				Oferta	Padrão Const.	Fator depreciação	Altura						
AVALIANDO		51,62	Simples	1	3,533	d	0,95	0,462	0,292	3,533	0,95		
1	R$ 230.000,00	52,00	Simples	0,90	1,00	0,94	0,95	0,462	0,327	3,533	1,000	4.423,08	3.540,26
2	R$ 280.000,00	53,00	Simples	0,90	1,00	1,00	1,00	0,434	0,292	3,533	0,950	5.283,02	4.754,72
3	R$ 270.000,00	52,00	Simples	0,90	1,00	1,00	1,00	0,434	0,292	3,533	0,950	5.192,31	4.673,08
4	R$ 292.000,00	52,00	Simples	0,90	1,00	0,91	1,00	0,478	0,347	3,533	0,950	5.615,38	4.588,25
5	R$ 260.000,00	56,00	Simples	0,90	1,00	0,94	1,00	0,462	0,327	3,533	0,950	4.642,86	3.925,11
6	R$ 270.000,00	52,00	Simples	1,00	1,00	0,91	0,95	0,478	0,347	3,533	1,000	5.192,31	4.454,34

HOMOGENEIZAÇÃO

Soma do Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	25.935,75
Ms = Média Saneada	4.322,63
Nº elementos	6

7. VALOR DO APARTAMENTO

O valor do apartamento objeto desta lide foi obtido pela fórmula abaixo descrita:

Va = Au x Vud onde:

Va = Valor do apartamento

Au = Área útil do apartamento (m²) = 51,62 m²

Vud = Valor unitário de decisão

Segue abaixo a memória de cálculo.

MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

IMÓVEL AVALIANDO

Endereço:	Av. José Odorizzi, 2109	Complemento:	Amazonas apt. 13
Bairro:	Assunção	Cidade:	S.B.Campo

1 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº de amostras	6
Média Saneada dos valores homogeneizados	4.322,63
Desvio padrão	483,23

1.1 - SANEAMENTO DA AMOSTRA - CRITÉRIO DE CHAUVENET

D/S crítico - tabela	1,73	Comentário
Teste valor mínimo (Média - Valor mínimo) / desvio padrão	1,62	Pertinente
Teste valor máximo (Valor máximo - média) / desvio padrão	0,89	Pertinente
Como as amostras inferior e superior satisfazem, conclui-se que todos os demais elementos		
também satisfazem		

Nível de confiança - 80%	
Valor "t" de Student - tabela	1,48
Limite inferior	4.030,66
Limite superior	4.614,59
Amplitude	583,94

Amplitude do intervalo de confiança em relação a estimativa central	13,51%
Grau de fundamentação conforme a NBR 14.653-2	II
Grau de precisão conforme a NBR 14.653-2	III

2 - VALOR DO APARTAMENTO

ÁREA ÚTIL (Au) 51,62 m²

VALOR DO APARTAMENTO (Au * Valor Unitário)	**R$**	**223.133,90**
VALOR ARREDONDADO PARA O IMÓVEL	**R$**	**223.000,00**

8. VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de mercado do imóvel avaliando é o calculado acima. A norma do IBAPE define valor de mercado e valor de liquidação forçada, como sendo:

- Valor de Mercado – *"Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas".*

- Valor de Liquidação Forçada – "*Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado".*

Sendo assim, o valor de mercado expressa o valor do imóvel em condições normais do mercado imobiliário, ou seja, é quando se anuncia a venda do bem e ocorrem todas as etapas normais desse tipo de operação, que envolvem o recebimento das propostas e negociação com possíveis compradores.

Já na liquidação forçada é a situação em que há necessidade de venda imediata do imóvel, geralmente para recuperação de investimento ou crédito. Nesse caso, em geral, os bens são levados a leilão e a negociação é imediata. Naturalmente, para ocorrer à negociação imediata do imóvel entre o vendedor e comprador, o valor de mercado do imóvel é reduzido. O valor de liquidação forçada indica justamente o valor do imóvel para venda nessas condições. Portanto, trata-se de um mecanismo muito utilizado, principalmente por instituições financeiras, para a rápida obtenção de ativos, a partir da aceleração da comercialização de bens.

Um ponto importante a destacar é o fato de as normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos avaliatórios definirem diversos critérios para o cálculo do valor de mercado para venda dos bens imóveis e, entre as finalidades do laudo, apontam garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Assim sendo, não temos um modelo a ser observado no que se refere ao cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a critério do avaliador as análises das características de atratividade e liquidez do imóvel avaliando. Nesse contexto, o valor do imóvel é reduzido quando se leva em conta um prazo menor para venda, como, por exemplo, no caso dos imóveis cedidos em garantia financeira.

Como há certa escassez de literatura técnica sobre este tema, o conceito de Valor de Liquidação Forçada tem uma abordagem esclarecedora no trabalho técnico *"Valor de Mercado – Velocidade de Venda – Liquidação Forçada"* de autoria do Eng.° Nelson Roberto Pereira e da Arq.ª Mônica D'Amato, trabalho este publicado pelo jornal do IBAPE/SP.

Tal trabalho técnico considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. A redução do valor de mercado deve ser considerada

para compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente, perda e ganho dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário, período este expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando. Assim, o valor de liquidez é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

Valor liquidez (VL) = Valor de Mercado (VM) / (1 + i)^n onde:

i = taxa média de juros adotada a série composta pela seguinte linha de crédito: para aquisição de outros bens;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel à venda e da efetiva transação. De acordo com a pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário, a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando é de 12 (doze) meses.

Segue abaixo tabela de juros com algumas instituições financeiras:

Índice por instituição financeira

Nº	Banco	Juros mensal (%)	Juros anual (%)
1	SINOSSERRA S/A - SCFI	0.26	3.2
2	STARA FINANCEIRA S.A. - CFI	0.95	12.05
3	BCO CETELEM S.A.	1.11	14.15
4	BCO CATERPILLAR S.A.	1.15	14.68
5	BANCO CNH INDUSTRIAL CAPITAL S.A	1.23	15.77
6	BCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A.	1.35	17.41
7	BCO XCMG BRASIL S.A.	1.4	18.17
8	FINANC ALFA S.A. CFI	1.44	18.69
9	BCO VOLKSWAGEN S.A	1.48	19.31
10	BCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	1.61	21.09
11	PINTOS S.A. CFI	1.64	21.59
12	BCO VOLVO BRASIL S.A.	1.66	21.81
13	OMNI BANCO S.A.	1.69	22.31
14	BCO BRADESCO S.A.	1.72	22.64
15	TODESCREDI S/A - CFI	1.82	24.19

16	BCO DO ESTADO DO RS S.A.	1.89	25.26
17	BCO VOTORANTIM S.A.	1.97	26.43
18	AYMORÉ CFI S.A.	1.98	26.45
19	BCO DO BRASIL S.A.	2.06	27.76
20	BCO RENDIMENTO S.A.	2,56	35.49

Resultado	**Juros mensal (%)**	**Juros anual (%)**
Média dos 20 primeiros	**1,55**	20,42

Tabela 1: Índices de juros de instituições financeiras. Fonte: https://calculojuridico.com.br/juros-bacen/

Desta forma:

Valor liquidez (VL) = 223.000,00 / (1 + 1,55 %)^12

VL = R$ 185.415,37 arredondando, temos:

VL = R$ 185.000,00

9. CONCLUSÃO

Tendo em vista os fatores e elementos apontados, este signatário avalia, em números redondos, o apartamento em questão por:

- **valor de mercado** = R$ 223.000,00 (duzentos e vinte e três mil reais), data base: agosto/2026.

Vm = R$ 223.000,00 (duzentos e vinte e três mil reais)

data base: agosto/2026

- **valor de liquidação forçada** = R$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), data base agosto/2026.

VL = R$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais)

data base: agosto/2026

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Valor de Liquidação Forçada representa o montante estimado que, provavelmente, seria obtido caso o imóvel necessitasse ser alienado em prazo significativamente inferior ao tempo normal de exposição ao mercado, sem liberdade plena de negociação.

Não corresponde ao Valor de Mercado previsto na ABNT NBR 14.653, sendo uma estimativa específica para cenários extraordinários.

O imóvel apresenta dívidas junto a prefeitura de São Bernardo do Campo, como pode ser constatado no evento 344 e também pela Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, que consta no ANEXO 01.

Deve ser considerado que o imóvel objeto desta lide e descrito na matrícula 18.638 encontra-se penhorado conforme A.13/18.638.

10.1 – Fundamentação / Grau de Precisão

Fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando se mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O presente trabalho foi desenvolvido baseando-se nas metodologias citadas nas normas de avaliação da ABNT, do IBAPE e CAJUFA e os resultados enquadrados nos níveis de precisão e fundamentação abaixo listados.

Critérios a serem considerados segundo a NBR 14.653-2 no seu item 9.2.2.2:

a) Na Tabela 3 abaixo, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; Grau II 2 pontos e do Grau III 3 pontos;
c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 4;

No caso presente obteve-se 8 pontos, portanto grau II de fundamentação.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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 de ajuste 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.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Para o grau de precisão, nos casos de utilização de tratamento de fatores, utiliza-se a tabela 5 da norma ABNT NBR 14.653-2 item 9.2.3.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Os valores obtidos estão informados na memória de cálculo apresentada acima. No caso presente, a amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa central de tendência central foi de 13,51 %.

11. RESPOSTA AOS QUESITOS

11.1 – QUESITOS POR PARTE DO EXEQUENTE

1) Queira o Sr. Perito informar a área privativa real, a área comum e a área total construída do imóvel avaliando, conforme expressamente constante da matrícula nº 18.638 do CRI de São Bernardo do Campo, esclarecendo se tais áreas correspondem àquelas adotadas no laudo de 2019.

Resposta: A área útil é de 51,62 m² confirmada no local (vide croqui apêndice 1). A área comum corresponde a 3,4911 m² e a área total construída de 55, 1111 m². A área utilizada no laudo de 2019 foi de 56 m², divergente da área informada na matrícula 18.638 do 2° CRI de São Bernardo do Campo.

2) Considerando que a matrícula registra área privativa real de 51,62 m² e área total construída de 55,111 m², e que o laudo anterior adotou 56,00 m² como base de cálculo, queira o Sr. Perito esclarecer qual a metragem tecnicamente correta a ser utilizada na reavaliação e qual o impacto, em reais, da eventual divergência sobre o valor final do bem.

Resposta: Este jurisperito adotou o prescrito na norma CAJUFA no seu item 9.3, já mencionado acima no interior deste laudo, o qual se refere que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação a área útil da unidade condominial. A divergência dos valores da área impacta em uma majoração do valor calculado, em cerca de 8 %.

3) Qual a fração ideal do imóvel no terreno do condomínio, e como tal fração foi considerada na composição do valor?

Resposta: A fração ideal é de 1,3888 % e tal índice não é utilizado nos cálculos avaliatórios. Utiliza-se a área útil, como mencionado no quesito anterior.

4) Queira o Sr. Perito apurar e informar a idade da edificação (ano de construção / data do Habite-se), valendo-se, se necessário, de consulta aos registros municipais e ao próprio condomínio.

Resposta: O ano da edificação se inicia com a data de emissão do habite-se (vide Anexo 01) que é 29/07/1981.

5) Apurada a idade, queira o Sr. Perito aplicar a depreciação física correspondente, indicando expressamente o método empregado (v.g., Ross-Heidecke), a vida útil adotada e o percentual de depreciação aplicado, demonstrando o respectivo cálculo.

Resposta: Segue:

Foc = R + K x (1-R)

Foc = 0,20 + 0,292 x (1 – 0,20)

Foc = 0,434

Para mais esclarecimentos, favor se reportar ao item 6.2 deste laudo.

6) Qual o estado de conservação atual da edificação e das áreas comuns, e em que medida tal estado repercute na depreciação e no valor do bem?

Resposta: O estado de conservação do apartamento pode ser considerado como na referência *"E" – Necessitando de reparos simples* do quadro 1 acima, mencionado no item 4.2 deste laudo, ou seja, *"Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico".* Para o condomínio a classificação é a referência *"D" - Entre regular a necessitando de reparos simples"* (favor se reportar ao quadro1 acima). Tal estado repercute em manutenção e reformas de modernização em alguns sistemas, tais como: elétrico, cobertura, pisos e acabamentos. Assim, essa condição reduz o apelo comercial no mercado imobiliário com uma desvalorização do bem.

7) Queira o Sr. Perito confirmar que o imóvel possui apenas 01 (um) dormitório, sala, cozinha e banheiro, e esclarecer como o reduzido número de dormitórios influencia o valor e a liquidez do bem no mercado regional.

Resposta: O imóvel possui dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. O reduzido número de dormitórios ou imóveis tipo Studio, provoca uma inversão na dinâmica imobiliária regional: ela reduz o preço total do bem, mas eleva o valor do metro quadrado e acelera drasticamente a liquidez do ativo.

8) Queira confirmar que a vaga de garagem é descoberta e localizada no pátio, e qual o reflexo dessa característica (em comparação a vagas cobertas e/ou demarcadas) sobre o valor.

Resposta: A vaga de garagem é descoberta e se localiza no pátio. Todas as vagas são demarcadas. Entretanto, não podemos afirmar que se trata de vaga de garagem, pois, é totalmente aberta e sem cobertura. Possui somente a demarcação no solo. Portanto, se trata de vaga de estacionamento. Por isso, não foi considerado nos cálculos. Em contra partida, caso a vaga fosse coberta e fechada, poderíamos somar metade da sua área, conforme preconiza a norma da ABNT NBR 12.721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras

disposições para condomínios de edifícios – Procedimento, com a área útil do apartamento, geralmente, aumentando o valor do imóvel.

9) Queira confirmar que o edifício não possui elevador e que se trata de padrão construtivo classificado, pelo próprio laudo anterior, como "ultrapassado" em relação às novas construções do entorno, esclarecendo o impacto desses fatores de depreciação funcional sobre o valor de mercado.

Resposta: Todos os blocos que constituem o condomínio não possuem elevador. Isso se dá devido ao projeto desenvolvido na época da sua construção, caracterizando por padrão simples. No entorno são encontrados alguns condomínios com as mesmas características.

10) Em que pavimento efetivamente se localiza a unidade (térreo ou 1º andar), considerando a divergência constante do laudo anterior, e qual a repercussão da exata localização sobre o valor?

Resposta: A unidade avalianda se localiza no andar térreo. Como se trata de prédio sem elevador, ocorre uma desvalorização dos imóveis acima do andar, devido ao desgaste físico de utilizar as escadas. Também, apartamentos localizados no andar térreo, possuem fatores que os desvalorizam, tais como, barulho e segurança.

11) Considerando que a vistoria interna do imóvel não foi realizada quando do laudo de 2019, queira o Sr. Perito diligenciar nova tentativa de vistoria interna e, sendo novamente inviabilizada, esclarecer expressamente que o valor é apurado sem verificação das reais condições internas da unidade, indicando as premissas (estado de conservação, acabamentos, eventual necessidade de reforma) adotadas e o respectivo impacto.

Resposta: Prejudicado. Foi feita a vistoria e descrito neste trabalho todas as informações pertinentes.

12) Queira o Sr. Perito, ao aplicar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizar amostra de elementos efetivamente assemelhados ao avaliando, isto é, apartamentos de 01 dormitório, em edifícios sem elevador, de padrão e idade equivalentes, com vaga descoberta, na mesma região.

Resposta: Todos os elementos da amostra estão inseridos na mesma região geoeconômica e são assemelhados ao avaliando, ou seja, apartamentos sem elevador, com dois dormitórios, padrão construtivo e idades equivalentes e uma vaga para veículo.

13) Queira discriminar individualmente cada elemento amostral utilizado (endereço/localização, área, número de dormitórios, existência de elevador, padrão, idade, tipo de vaga e fonte/data da oferta), bem como demonstrar os fatores de homogeneização aplicados a cada um (fator fonte, oferta, área, localização, idade/conservação, etc.).

Resposta: Favor se reportar ao item 6.4.1 deste laudo.

14) Os elementos amostrais foram depurados de eventuais imóveis dissimilares (de padrão superior, mais novos, com elevador, com maior número de dormitórios ou vagas cobertas)? Em caso negativo, qual o impacto dessa heterogeneidade sobre o valor apurado?

Resposta: Não. Todos os elementos são assemelhados ao imóvel avaliando.

15) Qual o grau de fundamentação e de precisão alcançado na reavaliação, nos termos da NBR 14.653-2 da ABNT, e os respectivos parâmetros estatísticos (coeficiente de determinação, significância dos regressores, etc.)?

Resposta: O grau de fundamentação atingido foi II e o de precisão foi III, como pode ser visto no item 10 acima. Com relação aos parâmetros estatístico, favor se reportar a memória de cálculo no item 7 acima.

16) Considerando que o bem foi submetido a sucessivos leilões judiciais, todos desertos e sem qualquer licitante, queira o Sr. Perito reavaliar o grau de liquidez do imóvel, esclarecendo se a classificação de liquidez "média", adotada no laudo de 2019, ainda se sustenta diante do efetivo comportamento do bem em hasta pública.

Resposta: Pela pesquisa realizada e pelas conversar efetuadas junto a pessoas do ramo imobiliário, a liquidez é dada como normal ou média. Favor se reportar ao item 5 deste laudo.

17) Diante da demonstrada dificuldade de alienação, qual o prazo de absorção (velocidade de venda) realisticamente esperado para imóvel com as características do avaliando, e qual o percentual de deságio tecnicamente adequado para a apuração do valor de liquidação forçada?

Resposta: Para imóveis como o avaliando, o prazo de absorção esperado é de 12 (doze) meses. Este perito utilizou a taxa média de juros e o período de absorção pelo mercado. Favor se reportar ao item 8 acima.

18) Apurados os itens anteriores, queira o Sr. Perito indicar o valor de mercado atual e o valor de liquidação forçada atual do bem, em moeda corrente da data da reavaliação.

Resposta: O valor de mercado é de R$ 223.000,00 e o valor de liquidação forçada é de R$ 185.000,00. Favor se reportar aos itens 7 e 8 acima.

19) Queira o Sr. Perito esclarecer se uma avaliação elaborada em dezembro de 2019 — e que se autodeclarou válida por, no máximo, seis meses — pode, do ponto de vista técnico, ser tida por atual mediante mera atualização monetária, ou se a correta apuração do valor exige nova avaliação com pesquisa de mercado contemporânea.

Resposta: A valorização ou desvalorização do imóvel depende de vários fatores, desde melhoramentos públicos até benfeitorias executadas. É sabido que todo imóvel passa por um processo de desgaste com o tempo e necessita de manutenção para garantir a sua vida útil. Assim, a correta apuração do valor exige uma nova avaliação para verificar tanto o seu estado de conservação quanto os preços praticados no mercado imobiliário.

20) Há, na data da reavaliação, fatores supervenientes (de mercado, do condomínio ou da própria unidade) que justifiquem valor distinto daquele apurado em 2019?

Resposta: Não há fatores que justifiquem valor distinto do apurado em 2019. O método utilizado em ambas avaliações é o Comparativo Direto. Porém, na avaliação de 2019, não foi realizada a vistoria interna da unidade condominial, o que pode ter gerado uma valorização artificial do imóvel.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, o signatário dá por concluído o presente Laudo que consta de 51 (cinquenta e uma) folhas digitadas e rubricadas, à exceção da última que vai datada e assinada e completivo de três anexos e um apêndice, assim discriminados:

APÊNDICE 1 – Croqui do apartamento
ANEXO 1 – Documentos
ANEXO 2 – Valores de Edificações Imóveis Urbanos – IBAPE
ANEXO 3 – Tabelas de Estatística

São Bernardo do Campo, 01 de setembro de 2026.

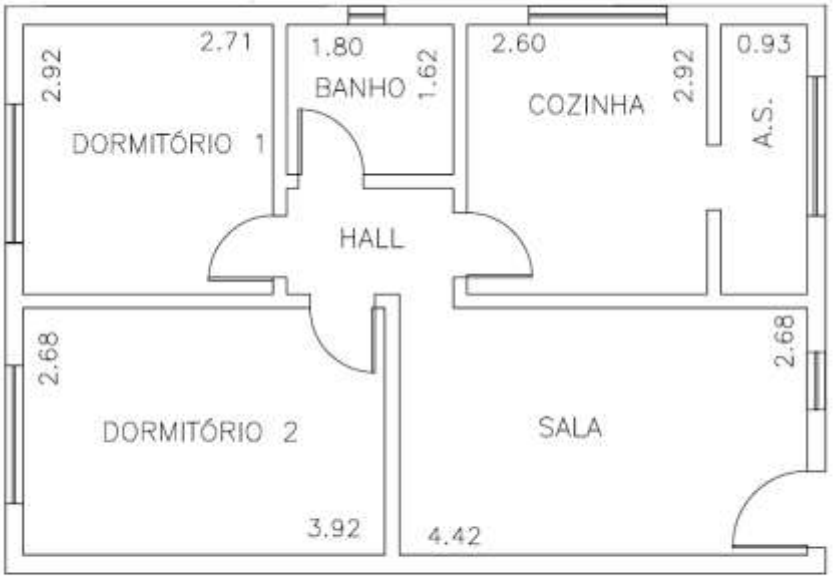


Antonio Carlos Fernandes
Engenheiro Civil - CREA nº0601621967

APÊNDICE 1– CROQUI DO IMÓVEL

- Croqui do imóvel elaborada por este signatário.

Rua do Túnel, 35 – Jardim Copacabana – São Bernardo do Campo – SP CEP: 09606-040
Tel.: Cel. (11) 97414 1700 e-mail: antonio.fer@uol.com.br



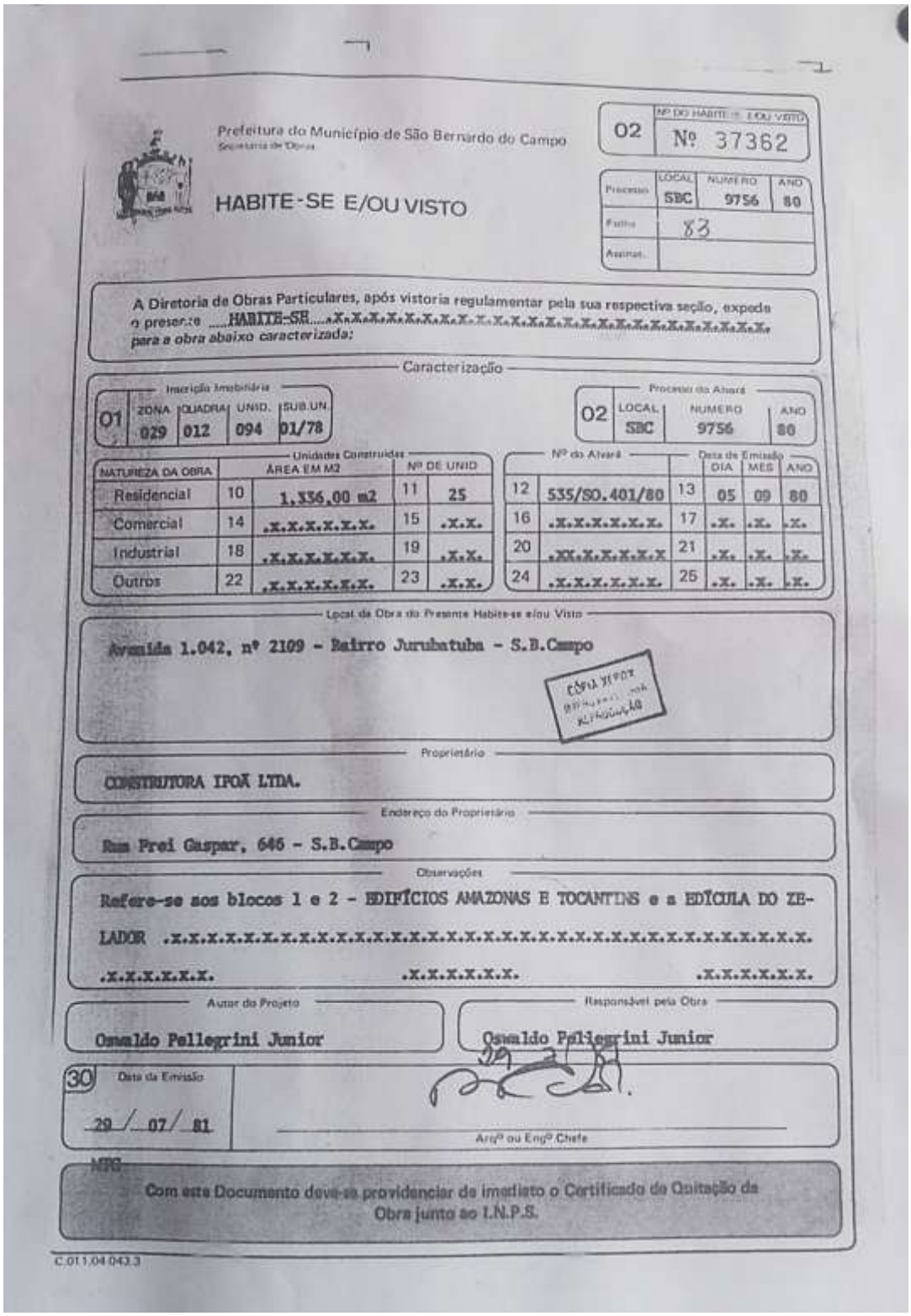
PLANTA APT. 13 – EDIFÍCIO AMAZONAS

s/escala

ANEXO 1 – DOCUMENTOS

- Habite-se fornecido pela prefeitura de São Bernardo do Campo.
- Certidão de Localização emitida pela prefeitura de São Bernardo do Campo.
- Certidão Positiva de Débitos Municipais emitida pela prefeitura de São Bernardo do Campo.

Rua do Túnel, 35 – Jardim Copacabana – São Bernardo do Campo – SP CEP: 09606-040
Tel.: Cel. (11) 97414 1700 e-mail: antonio.fer@uol.com.br



Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo
Secretaria de Obras

HABITE-SE E/OU VISTO

02 Nº DO HABITE-SE E/OU VISTO: Nº 37362

Processo	LOCAL	NUMERO	ANO
	SBC	9756	80
Folha	83		
Assinat.			

A Diretoria de Obras Particulares, após vistoria regulamentar pela sua respectiva seção, expede o presente HABITE-SE para a obra abaixo caracterizada:

Caracterização

Inscrição Imobiliária: 01 | ZONA 029 | QUADRA 012 | UNID. 094 | SUB.UN. 01/78

Processo do Alvará: 02 | LOCAL SBC | NUMERO 9756 | ANO 80

Unidades Construídas

NATUREZA DA OBRA		ÁREA EM M2		Nº DE UNID
Residencial	10	1.336,00 m2	11	25
Comercial	14	.X.X.X.X.X.X.	15	.X.X.
Industrial	18	.X.X.X.X.X.X.	19	.X.X.
Outros	22	.X.X.X.X.X.X.	23	.X.X.

Nº do Alvará / Data de Emissão

			DIA	MES	ANO
12	535/SO.401/80	13	05	09	80
16	.X.X.X.X.X.X.	17	.X.	.X.	.X.
20	.XX.X.X.X.X.X	21	.X.	.X.	.X.
24	.X.X.X.X.X.X.	25	.X.	.X.	.X.

Local da Obra do Presente Habite-se e/ou Visto
Avenida 1.042, nº 2109 - Bairro Jurubatuba - S.B.Campo

CÓPIA XEROX

Proprietário
CONSTRUTORA IPOÃ LTDA.

Endereço do Proprietário
Rua Frei Gaspar, 646 - S.B.Campo

Observações
Refere-se aos blocos 1 e 2 - EDIFÍCIOS AMAZONAS E TOCANTINS e a EDÍCULA DO ZELADOR .X.X.X.X.X.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO

Atendendo requerimento "on line", a Seção de Cadastro de geoinformação da divisão de geoprocessamento e cartografia, certifica que o imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário desta Prefeitura sob o nº **029.012.094**, sito à **AVENIDA JOSÉ ODORIZZI, 2109**, está localizado no Bairro **ASSUNÇÃO; em área urbana do distrito da DISTRITO DA SEDE**, conforme a Lei Municipal nº 2435, de 30 de Dezembro de 1980, **e fora da área de proteção aos mananciais hídricos dos Contribuintes da Billings**, objeto da Lei Estadual nº 13.579/09. Certifica, finalmente, que esta certidão foi expedida para os devidos fins.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE

Código de Autenticidade / chave de reimpressão :10100290120942026090108472O

Certidão emitida às 08:47:20 do dia 01/09/2026 (hora e data de Brasília)
Pagina 1

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DO TESOURO

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 029.012.094.043

Contribuinte: GILDA RAMOS CUNHA

CPF: 312.459.188-77

Local do Imóvel: AVEN. JOSE ODORIZZI Nº: 2109

LOTE: P/49 QUADRA: BLOCO: AP / SL / LJ / AP.13

ARRUAMENTO: CONDOMINIO DOS RIOS

CEP: 9861-1 COMPLEMENTO: EDIFICIO AMAZONAS

O Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária supramencionada, referente à **Tributos e Rendas Municipais, CONSTA(M) PENDÊNCIA(S)**, até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SEFAZ nº 3, de 11 de fevereiro de 2026.

Certidão emitida às **08:33:46** **01/09/2026** <hora e data de Brasília>

Código de Autenticidade da Certidão: E73L6SBVA

Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.

A aceitação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na Internet, na página da Secretaria da Fazenda **https://www.saobernardo.sp.gov.br/web/sbc/negativa-de-debitos**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO 2– ÍNDICES UNIDADES PADRONIZADAS – IBAPE – 2019

Rua do Túnel, 35 – Jardim Copacabana – São Bernardo do Campo – SP CEP: 09606-040
Tel. Cel. (11) 97414 1700 e-mail: antonio.fer@uol.com.br

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.





Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,837
	Com elevador	3,562	**3,958**	4,354

ANEXO 3 – TABELAS DE ESTATÍSTICA

- TABELA DE VALORES DE CHAUVENET

- TABELA DE “T” DE STUDENT

Rua do Túnel, 35 – Jardim Copacabana – São Bernardo do Campo – SP CEP: 09606-040
Tel.: Cel. (11) 97414 1700 e-mail: antonio.fer@uol.com.br

- Critério de CHAUVENET - $\left[\frac{d}{S}\right]$ Crítico

n	$\frac{d}{S}$	N	$\frac{d}{S}$	n	$\frac{d}{S}$
5	1,65	20	2,24	5 x 10³	3,89
6	1,73	22	2,28	5 x 10	4,42
7	1,80	24	2,31	6 x 10	4,89
8	1,86	26	2,35	7 x 10	5,33
9	1,92	30	2,39	8 x 10	5,75
10	1,96	40	2,50		
12	2,03	50	2,58		
14	2,10	100	2,80		
16	2,16	200	3,02		
18	2,20	500	3,29		

TABELA DE t DE STUDENT

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - DESCRITIVO APLICADO À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

n-1/Conf	80%	n-1/Conf	80%
4	1,53	10	1,37
5	1,48	11	1,36
6	1,44	12	1,36
7	1,42	13	1,35
8	1,40	14	1,34
9	1,38	15	1,34

Rua do Túnel, 35 – Jardim Copacabana – São Bernardo do Campo – SP CEP: 09606-040
Tel.: Cel. (11) 97414 1700 e-mail: antonio.fer@uol.com.br