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

PROCESSO: 1002163-53.2024.8.26.0564

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** proposta por **CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS** em face de **ELCIMAR CEZARIO DE LIMA**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 11 do Edifício Arizona – Bloco 03, integrante do Condomínio Estados Unidos, situado na Rua Gregória de Fregel nº 380 – Bairro Demarchi - São Bernardo do Campo - SP (Matrícula nº 46.604 do 2º CRI de São Bernardo do Campo).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

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

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de agosto de 2.026.

II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 11 do Edifício Arizona – Bloco 03, integrante do Condomínio Estados Unidos, situado na Rua Gregória de Fregel nº 380 – Bairro Demarchi - São Bernardo do Campo - SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site "Google Earth") mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Demarchi, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Condomínio em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta praticamente plana.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido o Condomínio Estados Unidos, o qual é composto por 43 blocos de edifícios.

Cada bloco possui pavimento térreo e 5 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada.

O Condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, academia, salão de jogos, salão de festas, playground, 3 quadras e quiosque.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado e, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel em tela poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

A unidade avalianda situa-se no 1º andar do Edifício Arizona – Bloco 03 e é identificada pelo nº 11. Conforme informado no local, é composta por: sala de estar, 2 dormitórios, banheiro e cozinha. Dispõe da utilização de uma vaga na garagem coletiva do edifício.

Conforme descrito na Matrícula nº 46.604 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, apresenta as seguintes descrição e confrontações:

Certidão na última pá

CNM: 112524.2.0046604-90

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula -46.604- Ficha -1-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 23 de julho de 2.002.-

IMÓVEL :- **UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 11, localizado no 1º. Andar ou 2º Pavimento do "EDIFÍCIO ARIZONA" – BLOCO 03, integrante do "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS" sito à Rua Gregório de Fregel, nº. 380,** contendo a área útil de 40,02 metros quadrados, área comum de 5,49 metros quadrados, totalizando 45,51 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale à 54,072735 metros quadrados do terreno, confrontando de quem do hall de circulação dos pavimentos olhar para o apartamento, pela frente com o hall de circulação e área comunitária, do lado direito com os apartamento de final 2, respectivamente, do lado esquerdo com área comunitária, comunitária que separa esse Edifício do Edifício Alaska; e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Georgia. O **"CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS"** possui uma área destinada a servir como estacionamento, fazendo parte da área comunitária do mesmo, com capacidade para abrigar 860 automóveis de passeio de porte médio ou pequeno, os quais serão estacionados, em lugares indeterminados, não demarcados com auxilio de manobrista, na proporção de uma vaga para cada apartamento. O "**CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS**" acha-se construído em terreno com a área de 46.502,58 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 42.595 deste Registro Imobiliário. **Inscr. Munic. nº. 024.019.017.000 (em área maior).-**

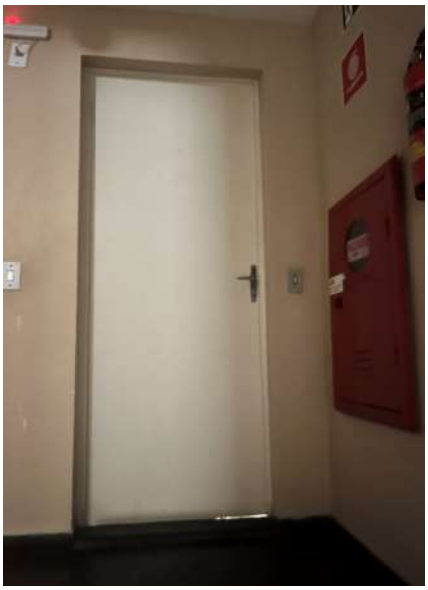
O edifício aparenta ter sido construído há 15 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

1 – Vista da Rua Gregória de Fregel	**2 -** Vista da Rua Gregória de Fregel
	

3 – Entrada do Condomínio	**4 –** Vista geral do Condomínio
	

5 – Playground	**6** – Bloco 03
	

7 – Entrada da unidade avalianda	**8** – Vaga da unidade avalianda
	

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas "NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" e "NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• MÉTODO INVOLUTIVO:

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO EVOLUTIVO:

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**:

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsoletismo funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO**:

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

•**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma "NBR 14653-1" recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;

b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;

d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos, pois todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica;

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m^2 por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1+[(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) ...+ (F_n-1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço:			***Área útil (m²):***	***Vagas:***	***Dorm.:***
Rua Gregória de Fregel , 380 -Cond. Estados Unidos -11 Bloco 03			40,02	1	2
Setor:	***Quadra:***	***IL:***	***Tipo:***	***Padrão:***	
24	19	100,00	Apartamento	Médio sem elevador	
Fator Padrão:	***Idade:***	***Estado de Conservação:***		***FOC:***	
4,218	15 anos	C	regular	0,858	

Elemento Comparativo n° 1					
Endereço:			**Valor :**	**Tipo:**	
Rua Gregória de Fregel , 380 -Cond. Estados Unidos			R$ 270.000,00	Oferta	0,90
Fonte:			**Área útil (m²):**	**Vagas:**	**Dorm.:**
Guaíra Imóveis - Tel. (11) 4993-9500			42	1	2
Setor:	**Quadra:**	**IL:**	**Tipo:**	**Padrão:**	
24	19	100,00	Apartamento	Médio sem elevador	
Fator Padrão:	**Idade:**	**Estado de Conservação:**		**FOC:**	
4,218	15 anos	C	regular	0,858	

Elemento Comparativo n° 2					
Endereço:			**Valor :**	**Tipo:**	
Rua Gregória de Fregel , 380 -Cond. Estados Unidos			R$ 290.000,00	Oferta	0,90
Fonte:			**Área útil (m²):**	**Vagas:**	**Dorm.:**
Guaíra Imóveis - Tel. (11) 4993-9500			48	1	2
Setor:	**Quadra:**	**IL:**	**Tipo:**	**Padrão:**	
24	19	100,00	Apartamento	Médio sem elevador	
Fator Padrão:	**Idade:**	**Estado de Conservação:**		**FOC:**	
4,218	15 anos	C	regular	0,858	

Elemento Comparativo n° 3					
Endereço:			**Valor :**	**Tipo:**	
Rua Gregória de Fregel , 380 -Cond. Estados Unidos			R$ 260.000,00	Oferta	0,90
Fonte:			**Área útil (m²):**	**Vagas:**	**Dorm.:**
Rodrigo Cardoso - Tel. (11) 98423-6526			40	1	2
Setor:	**Quadra:**	**IL:**	**Tipo:**	**Padrão:**	
24	19	100,00	Apartamento	Médio sem elevador	
Fator Padrão:	**Idade:**	**Estado de Conservação:**		**FOC:**	
4,218	15 anos	C	regular	0,858	

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I= Padr.aval/ H	J = %C.x(I-1)xF	K= F+J
1	270.000,00	52	5.192,31	0,900	4.673,08	io sem eleva	4,218	1,000	0,00	4.673,08
2	290.000,00	58	5.000,00	0,900	4.500,00	io sem eleva	4,218	1,000	0,00	4.500,00
3	260.000,00	50	5.200,00	0,900	4.680,00	io sem eleva	4,218	1,000	0,00	4.680,00

	Fator Foc						Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp.- % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R$/m²)
	L	M	N	O= Foc.aval/N	P= %conx(O-1)xF	Q= F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	15	C	0,858	1,000	0,00	4.673,08	100,00	1,000	0,00	4.673,08
2	15	C	0,858	1,000	0,00	4.500,00	100,00	1,000	0,00	4.500,00
3	15	C	0,858	1,000	0,00	4.680,00	100,00	1,000	0,00	4.680,00

RESULTADOS OBTIDOS

Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	4.673,08	4.673,08	4.673,08	4.673,08	4.673,08	4.673,08	4.673,08	4.673,08
2	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
3	4.680,00	4.680,00	4.680,00	4.680,00	4.680,00	4.680,00	4.680,00	4.680,00
Média (R$/m2)	4.617,69	4.617,69	4.617,69	4.617,69	4.617,69	4.617,69	4.617,69	**4.617,69**
Desvio Pad.	2.468,96	2.468,96	2.468,96	2.468,96	2.468,96	2.468,96	2.468,96	2.468,96
Coef.Variação.	53,47	53,47	53,47	53,47	53,47	53,47	53,47	53,47
Inter.Conf(80%)	2.859,65	2.859,65	2.859,65	2.859,65	2.859,65	2.859,65	2.859,65	2.859,65
Interv. Inf.	1.758,04	1.758,04	1.758,04	1.758,04	1.758,04	1.758,04	1.758,04	1.758,04
Interv. Sup.	7.477,35	7.477,35	7.477,35	7.477,35	7.477,35	7.477,35	7.477,35	7.477,35
Amplitude	76,49	76,49	76,49	76,49	76,49	76,49	76,49	76,49
Interv. (+30%)	6.003,00	6.003,00	6.003,00	6.003,00	6.003,00	6.003,00	6.003,00	6.003,00
Interv. (-30%)	3.232,38	3.232,38	3.232,38	3.232,38	3.232,38	3.232,38	3.232,38	3.232,38



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

q = R$ 4.617,69 / m²
(agosto/2.026)

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

Onde:

VI = valor do imóvel.
q = valor unitário = R$ 4.617,69/m²
Au = área utilizável do imóvel
Au = 40,02 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10,00m² (área estimada da vaga) = 50,02 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

VI = R$ 4.617,69 / m² x 50,02 m²
VI = R$ 230.976,00 ou, em números redondos:

VI = R$ 231.000,00
(agosto/2.026)

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para agosto de 2.026, do apartamento nº 11 do Edifício Arizona – Bloco 03, integrante do Condomínio Estados Unidos, situado na Rua Gregória de Fregel nº 380 – Bairro Demarchi - São Bernardo do Campo - SP (Matrícula nº 46.604 do 2º CRI de São Bernardo do Campo), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R$ 231.000,00
(agosto/2.026)

V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 04 de setembro de 2.026.

Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia