



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ-SP

Processo Nº: 0001681-70.2023.8.26.0625

Exeqte: Rogério de Mattos Ramos

Exectdo: Start Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Ação: Cumprimento de sentença

Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos da Ação de Cumprimento de sentença, movida por Rogério de Mattos Ramos em face de Start Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, vem requerer a juntada do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.



SUMÁRIO

I.	SÍNTESE	3
II.	OBJETIVO	4
III.	LOCALIZAÇÃO	4
IV.	DA VISTORIA	5
V.	DO ENTORNO	5
VI.	DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	6
VII.	DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
VIII.	DA AVALIAÇÃO	10
VIII.I.	Do Diagnóstico de Mercado.....	10
VIII.II.	Da Metodologia	11
VIII.III	Da Avaliação do Imóvel	11
VIII.V.	Da especificação da avaliação	13
IX.	CONCLUSÃO	14
	Apêndice.....	16



I. SÍNTESE

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença movida por Rogério de Mattos Ramos, advogando em causa própria, em face de Start Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, representado por seu advogado Dr. Antônio Paulo Grassi Trementocio.

O exequente afirma na inicial (fls. 1/3), que José da Silva Pereira e Regina Ferreira Correa Pereira moveram Ação de Procedimento Comum em face de Start Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, a qual condenou a parte executada o pagamento dos honorários advocatícios no importe de 10% sobre o total devido, o qual não foi realizado, acarretando em novos honorários de 10% sobre a dívida.

A inicial está instruída com os documentos de fls. 04/54.

Primeiramente, em fls. 73 o exequente solicita penhora dos imóveis de matrículas nº 119.968 e 119.975, os quais foram avaliados em R\$174.000,00, cada, por oficial de justiça em fls. 108. Entretanto, a executada em fls. 149/150, alega que referidos imóveis foram adquiridos por terceiros antes da propositura da ação. Dessa forma, requer a suspensão dos leilões.

Em despacho de fls. 170, o MM. Juiz de Direito declara desconstituídas as penhoras dos imóveis de matrículas 119.968 e 119.975, intimando a executada a informar quais imóveis de sua propriedade não foram alienados ou compromissados a terceiros. Em fls. 214/215, o exequente solicita então a penhora do imóvel de matrícula nº 120.077 (fls. 216/217).

Auto de avaliação do imóvel em fls. 358/382, determinado seu valor de venda em R\$ 130.000,00. Entretanto, diante da discordância da executada, o MM. Juiz de Direito, nomeia como perita judicial a Arq. Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, que deverá apresentar a proposta de honorários, que serão antecipados pela parte devedora.

Estimativa de honorários, pela Perita, às fls. 409/411.

Às fls. 500/501, o MM. Juiz de Direito, arbitra os honorários da Perita em 58 UFSP (R\$ 2.147,16).

Às fls. 513, comprovante de reserva de honorários.

Nesta data faz a apresentação do Laudo de Avaliação.

II. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo de avaliação, é estabelecer o devido valor de mercado do imóvel penhorado, reconhecido pela matrícula nº 120.077, levando em conta as recomendações da NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos da ABNT.

III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua 7, Lote 11 da Quadra D, no Condomínio Residencial Ecovilla – Cataguá, Taubaté/SP, o qual é acessado através da Estrada Antônio de Angelis. O terreno está situado em Zona Urbana do município de Taubaté – classificado pela faixa de zoneamento denominada ZONA ESPECIAL URBANA – Z5, conforme Mapa de Zoneamento do município e *“está localizada entorno dos rios Itaim e Una, com ocupações urbanas espaçadas, mescladas com atividades rurais, na porção urbana do município, em porção do território especialmente afetada por processos de assoreamento e onde o crescimento da urbanização merece cuidados adicionais”*.

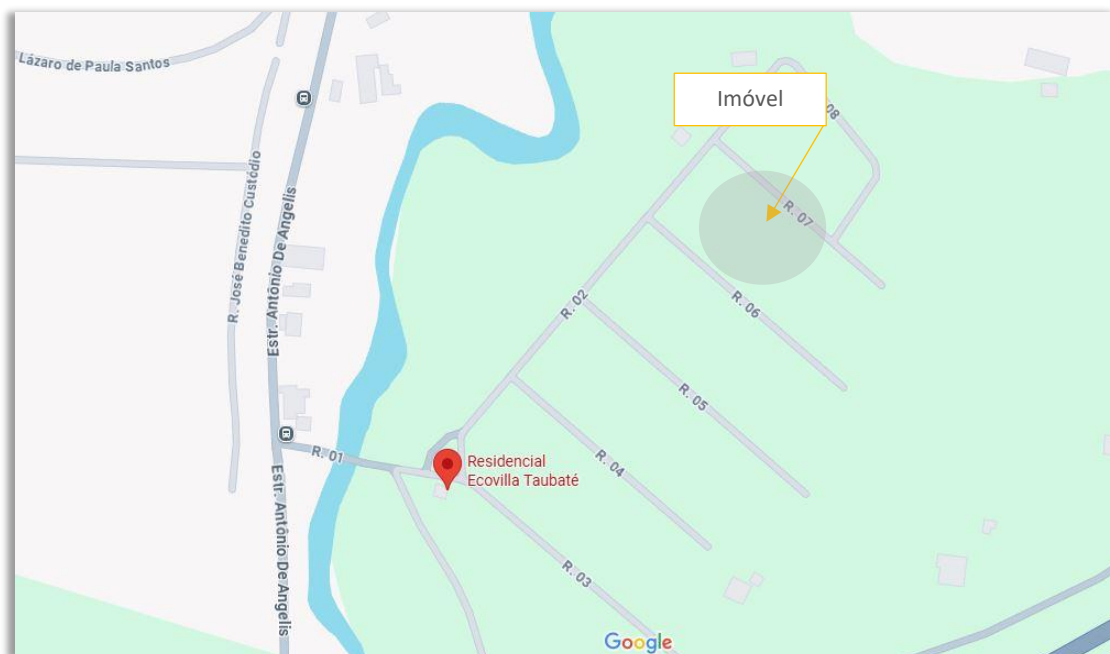


Imagem 01. Mapa de localização
Fonte: Google Maps

IV. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 24/06/2025, as partes foram devidamente comunicadas da data da vistoria via processo, conforme anuncia o Ato Ordinatório de fls. 516.

Nestes termos, aos 24/07/2025, às 11h00, foi realizada vistoria no local somente pela Perita e sua equipe. Informa que nenhuma das partes compareceu à diligência, tendo tido apenas contato telefônico com o autor do processo, Dr. Rogério de Mattos Ramos para confirmação exata do local do objeto.

A vistoria iniciou através do reconhecimento da área e levantamento fotográfico, inclusive utilizando veículo aéreo não tripulado (Drone).

V. DO ENTORNO

O imóvel avaliando está implantado na região sul da cidade de Taubaté, em uma área predominantemente constituída por construções unifamiliares horizontais, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como “Médio/Superior” conforme VEIU – IBAPE-SP, estando predominantemente dentro de condomínios residenciais fechados, permeados por lotes sem ocupação.

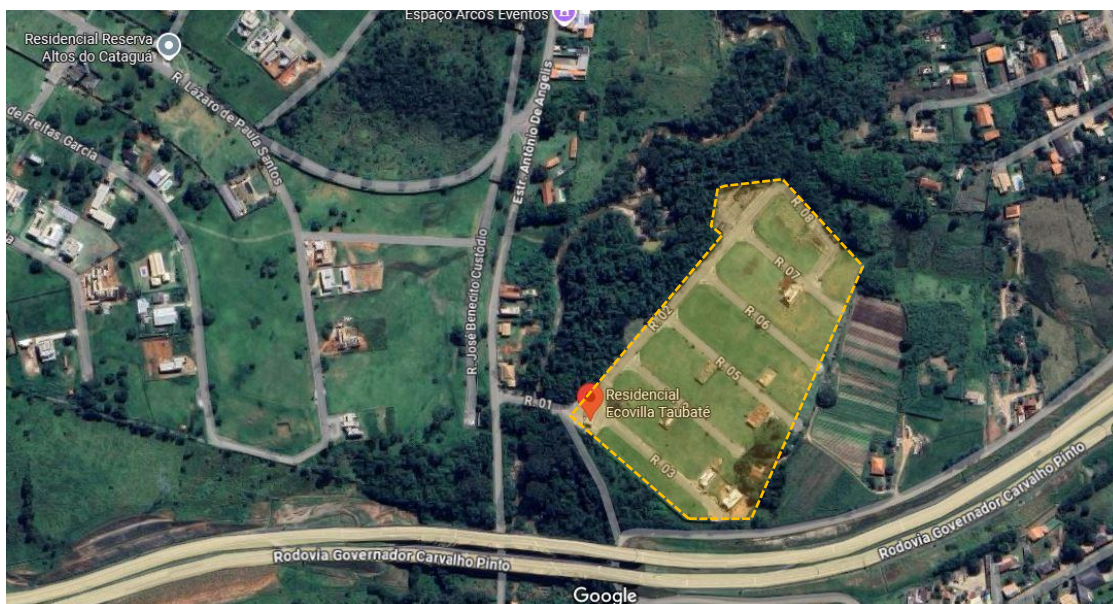


Imagem 02. Vista Aérea do Condomínio Residencial Ecovilla

Fonte: Google Maps

O condomínio Residencial Encovila, caracteriza-se como loteamento de casas, o qual dispõe de portaria e infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas com bloquetes, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, abastecido por rede de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.



Foto 01. Vista da Portaria do Condomínio

VI. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em busca de reconhecer as atuais condições de documentação dos objetos, analisou, primeiramente, relação de documentos dos autos que dizem respeito à legalização da existência do imóvel perante o Município e Cartório de Registro de Imóveis.

Sendo assim, informa que o imóvel se encontra devidamente registrado através da matrícula nº 120.077, a qual consta ser propriedade na proporção de 40% para Campos e Barros Gestão Patrimonial LTDA e 60% para Start Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

Com relação ao município, verifica que a matrícula nº 120.077 está cadastrada sob BC nº 2.7.284.011.001, estando com dívidas ativas de IPTU (anexo 1).

Consulta online realizada no site do município aos 27/08/2024 (anexo 2).

Inscrição	Contribuinte	Documento
2.7.284.011.001	START EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	13.412.875/0001-42

1 - 1

Q

Ir

Ações

☐	Exercicio	Nome Tributo	Tipo	Aviso	Valor Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. de Proc.	Total	Situação
☐	2024	99 - IPTU	99	134042	684,70	38,52	144,66	92,44	0,00	0,00	960,32	PROTESTADO - Div. Ativa - Dívida Ativa

1 - 1

Imagem 03. Consulta de dívida ativa no lote
Fonte: <https://taubate.sp.gov.br/novo/cidadao/iptu>

VII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que faz frente para rua pavimentada sem saída, trata-se de um terreno sem benfeitorias contendo 312,50m², correspondente ao Lote 11 situado na Quadra D, o qual dispõe de topografia em aclave, predominantemente recoberto por vegetação rasteira do tipo gramínea.



Fotos 02 e 03. Vistas do terreno em sua topografia original

Adicionalmente, informa que o terreno se insere em um loteamento ainda pouco adensado, contendo apenas algumas construções espalhadas entre as quadras – aspecto que deverá ser levado a efeito no processo avaliatório.



Foto 04. Vista aérea do imóvel (Drone)

NOTA: Reprodução perimétrica aproximada, podendo conter variações.



Foto 05. Vista aérea do imóvel (Drone)

NOTA: Reprodução perimétrica aproximada, podendo conter variações.



Foto 06. Via de acesso ao Lote 11 da Quadra D



Foto 07. Via de acesso ao Lote 11 da Quadra D



VIII. DA AVALIAÇÃO

Realizado o reconhecimento do lote, considerando sua descrição perimétrica de matrícula, prossegue com a devida avaliação, levando em conta seus atributos e características.

VIII.I. Do Diagnóstico de Mercado

O segundo semestre de 2025 reúne uma combinação rara de estímulos para o mercado imobiliário brasileiro — com restrição de oferta, aumento nos preços médios dos imóveis e perspectivas de estabilidade na política monetária.

As vendas de imóveis residenciais novos cresceram cerca de 5% em volume e 6% em valor nos primeiros quatro meses deste ano, um desempenho consistente, mesmo em um cenário de juros elevados.

Em paralelo, os lançamentos acumulam alta expressiva: até abril, foram 140,8 mil unidades, 38,9% mais que no mesmo período anterior, impulsionadas pela habitação popular — com avanço de quase 87% no segmento MCMV e crescimento também significativo no MAP.

A oferta de imóveis vem recuando: houve redução de 4,1% no estoque entre junho de 2024 e junho de 2025, para cerca de 290 mil unidades — o menor nível já registrado —, equivalente a apenas 8,2 meses de consumo. Isso reforça a pressão por parte da demanda.

Ao mesmo tempo, o preço médio dos imóveis subiu 4,2% no período, deixando os ativos imobiliários cada vez mais atrativos para investidores voltados ao aluguel.

O cenário macroeconômico mais amplo, ainda conta com uma Selic elevada, estabilizada em 15% ao ano após um ciclo de sete aumentos consecutivos, o maior nível desde 2006, e sem expectativa de cortes até o fim do ano, dado o desafio de ancorar as expectativas inflacionárias em torno da meta de 3%.

Contudo, o mercado projeta que a estabilidade deve permanecer somente até dezembro, com expectativa de início de redução já em janeiro de 2026, rumo a 12,5% ao ano no final de 2026.

Em resumo, o país segue num ciclo positivo em seu mercado imobiliário — com vendas sustentadas, lançamentos robustos, oferta enxugada, preços em alta e perspectivas de alívio nos juros a médio prazo — criando um ambiente atrativo para compradores e investidores.



VIII.II. Da Metodologia

Adota-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis neste caso.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, tendo por objetivo, descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%.

No caso, em face das especificidades do condomínio em que se situa o terreno, adota como amostras, ofertas de terrenos encontradas no mesmo local.

VIII.III Da Avaliação do Imóvel

Para a homogeneização dos dados de mercado, foram utilizados os fatores “Oferta”, “Topografia”, “Área”, “Múltiplas Frentes” e “Superfície”, conforme passa a expor:

Fator Oferta: Utilizado para ajustar os valores dos anúncios encontrados no mercado para que reflitam de forma mais precisa os valores de transação reais.

Fator Topografia: Utilizado para ajustar as características físicas do terreno, como inclinação, declive, relevo e sua relação com o entorno.

Fator área: Utilizado para ajustar o valor unitário do metro quadrado de acordo com a dimensão total do terreno.

Fator Múltiplas Frentes: Considera a valorização adicional que um terreno adquire por possuir mais de uma frente ou por estar localizado em esquina.

Fator Superfície: Utilizado para ajustar as características físicas do solo como seco, brejoso, alagadiço, etc.

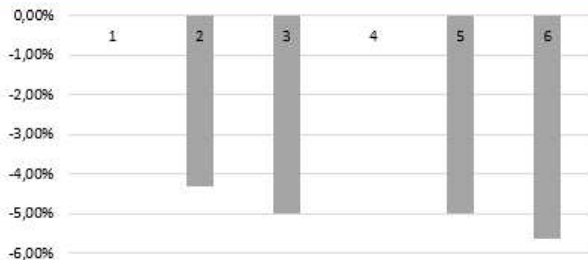
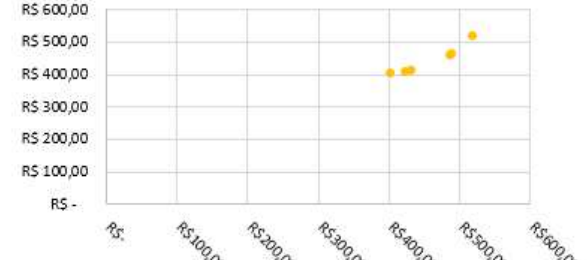
Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (VEIU)	F. Ofer	Unit/m²	F. Top	F. Área	F. Mult. F.	F. Superfície	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 180.000,00	312,50	R\$ -	0,900	R\$ 518,40	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 518,40	
2	R\$ 150.000,00	318,00	R\$ -	0,900	R\$ 424,53	1,000	1,004	0,952	1,000	1,000	1,000	0,957	R\$ 406,17	
3	R\$ 170.000,00	312,50	R\$ -	0,900	R\$ 489,60	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	R\$ 465,12	
4	R\$ 140.000,00	312,50	R\$ -	0,900	R\$ 403,20	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 403,20	
5	R\$ 150.000,00	312,50	R\$ -	0,900	R\$ 432,00	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	R\$ 410,40	
6	R\$ 165.000,00	304,50	R\$ -	0,900	R\$ 487,68	0,950	0,994	1,000	1,000	1,000	1,000	0,944	R\$ 460,15	

Média	R\$ 459,24	Média	R\$ 443,91
Desvio	45,427	Desvio	45,754
Coef. de variação	0,099	Coef. de variação	0,103
Média Saneada	R\$ 443,91		
Limite Inferior	R\$ 310,73		
Limite Superior	R\$ 577,08		
Amostras Saneadas	6		
Amostras Descartadas	0		

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 138.700,00
	312,50		R\$443,91		1,00		

Tratamento Estatístico			
DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	6		
Número de Amostras Saneadas:	6		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 310,73		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 443,91		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 577,08		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 443,91		
T. de Student:	1,476		
Desvio Padrão:	45,75		
Coeficiente de Variação:	0,103		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m²):	R\$ 30,20		
Inferior (p/m²): -6,80%	R\$ 413,71		
Superior (p/m²): 6,80%	R\$ 474,11		
Amplitude Total	13,61%		

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 138.700,00

VIII.V. Da especificação da avaliação

O empenho do referido trabalho, é de atingir os maiores graus de fundamentação e precisão possíveis, dentro dos parâmetros estabelecidos em norma, sendo I o menos aceitável e III, o maior. Logo, informa que os resultados enquadrados na avaliação, atingiram graus II de fundamentação e III de precisão, conforme se espera.

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 14%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III



IX. CONCLUSÃO

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se na matrícula e em outros documentos constantes nos autos, além da análise visual realizada in loco durante procedimento de vistoria do imóvel referente a matrícula nº 120.077, contendo 312,50m² (Lote 11 – Quadra D), localizado na Rua 7 do Condomínio Residencial Ecovilla.

Feitas as referidas análises, realizou pesquisa mercadológica, com base em imóveis contendo natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de fatores de homogeneização, e fundamentados nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação.

Logo, atribui-se o valor de **R\$ 138.700,00 (Cento e trinta e oito mil e setecentos reais)** para o imóvel objeto da matrícula nº 120.077 – Válido para o mês de agosto de 2025.

Honrada com mais esta nomeação, coloca-se esta perita à disposição do juízo e de Vossa Excelência, para eventuais novas nomeações.

Taubaté, 29 de agosto de 2024

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS

ARQUITETA | PERITA JUDICIAL

Membro Titular do IBAPE: nº 2210

CAU – SP: A179470-1



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

APÊNDICE



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento Comparativo 1									
Endereço:	Condomínio Ecovilla Taubaté								
Bairro:	Condomínio Ecovilla Taubaté			Cidade:	Taubaté			UF:	SP
Informante:	Vista Bela Administração De Imóveis Ltda								
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Caído para os fu	Testada:	-				
Área do Terreno:	312,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco				
Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 518,40	Data Amost.:	28/08/2025				
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-ecovilla-bairros-taubate-312m2-venda-R\$180000-id-2801099820/?source=ranking%2Crp								
Elemento Comparativo 2									
Endereço:	Condomínio Ecovilla Taubaté								
Bairro:	Condomínio Ecovilla Taubaté			Cidade:	Taubaté			UF:	SP
Informante:	Franco Consultoria de Imóveis								
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Caído para os fu	Testada:	-				
Área do Terreno:	318,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco				
Preço Anunciado:	R\$ 150.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 424,53	Data Amost.:	28/08/2025				
Observações:	https://www.francoimoveis.net/imovel/terreno-taubate-319-m/TE1073-FRCX								
Elemento Comparativo 3									
Endereço:	Condominio Ecovilla Taubaté								
Bairro:	Condominio Ecovilla Taubaté			Cidade:	Taubaté			UF:	SP
Informante:	Franco Consultoria de Imóveis								
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-				
Área do Terreno:	312,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco				
Preço Anunciado:	R\$ 170.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 489,60	Data Amost.:	28/08/2025				
Observações:	https://www.francoimoveis.net/imovel/terreno-taubate-313-m/TE1007-FRCX								



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Elemento Comparativo 4										4
Endereço:	Condomínio Ecovilla Taubaté									
Bairro:	Condomínio Ecovilla Taubaté			Cidade:	Taubaté			UF:	SP	
Informante:	Franco Consultoria de Imóveis									
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Caído para os fu	Testada:	-					
Área do Terreno:	312,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 140.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 403,20	Data Amost.:	28/08/2025					
Observações:	https://www.francoimoveis.net/imovel/terreno-taubate-312-m/TE0995-FRCX									
Elemento Comparativo 5										5
Endereço:	Condomínio Ecovilla Taubaté									
Bairro:	Condomínio Ecovilla Taubaté			Cidade:	Taubaté			UF:	SP	
Informante:	Franco Consultoria de Imóveis									
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	312,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 150.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 432,00	Data Amost.:	28/08/2025					
Observações:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-taubate-313-m/TE1075-FRCX									
Elemento Comparativo 6										6
Endereço:	Condomínio Ecovilla Taubaté									
Bairro:	Condomínio Ecovilla Taubaté			Cidade:	Taubaté			UF:	SP	
Informante:	TEOMI IMÓVEIS - TAUBATÉ									
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	304,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 165.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 487,68	Data Amost.:	28/08/2025					
Observações:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-taubate-305-m/TE0698-TEOM?from=sale									

FUNDAMENTAÇÃO DOS CÁLCULOS

Vieira Mascarenhas - Avaliações & Perícias

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL		
FATOR OFERTA		
Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

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

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA		
Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em active até 10%	5%	0,95
Em active até 20%	10%	0,90
Em active acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

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

MULTIPLAS FRENTES	
Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Vieira Mascarenhas - Avaliações & Perícias

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO					
FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL					
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)					
Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{x}$$

L_{máx} é o valor crítico superior;

L_{mín} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRÍO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{\text{Área}} \right) \times F. \text{Oferta} \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o Critério da Média Saneada, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad \text{> Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad \text{> Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. \text{ Obsol.} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritmética dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.



Anexos

Anexo 01. IPTU

Anexo 02. Certidão Positiva de Tributos Imobiliários



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

fls. 541

Ficha Cadastral do Imóvel - Simplificada

Inscrição: 2.7.284.011.001

Nº CADASTRO 999383557	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 2.7.284.011.001	ÚLT. ATUALIZAÇÃO 27/12/2023 00:00	MATRÍCULA	ISENTO/IMUNE NÃO	DATA INATIVAÇÃO
PROPRIETÁRIO START EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA					
RESPONSÁVEIS					
ENDEREÇO DO IMÓVEL 07, RUA - ECOVILLA TAUBATE, LOT. RESID.			Nº 00000	CEP 12100-000	COMPLEMENTO
LOTEAMENTO 464 - ECOVILLA TAUBATE, LOT. RESID.	BAIRRO CATAGUA	LOTE 11	QUADRA D	FRACIONADO NÃO	COMPLEMENTO
ÁREA CONSTRUÍDA		TIPOLOGIA		CLASSIFICAÇÃO	INTERFERÊNCIA
ÁREA DO TERRENO 312,50	FRENTE 12,50	FUNDOS 12,50	LADO DIREITO 25,00	LADO ESQUERDO 25,00	VALOR VENAL TOTAL 45.645,78



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

Estado de São Paulo

SECRETARIA DA FAZENDA

ÁREA DA RECEITA

fls. 542

CERTIDÃO POSITIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Certidão nº: **480485**

Requerente: **START EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**

C e r t i f i c o q u e, de acordo com os assentamentos existentes nesta Municipalidade, verificou-se que constam débitos fiscais apurados discriminados abaixo , sobre o imóvel sito à **07, RUA - ECOVILLA TAUBATE, LOT. RESID., Nº00000** , localizado no bairro **CATAGUA**, cadastrado para efeito de tributos sob o BC nº **2.7.284.011.001**, em nome de **START EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**.

Debitos Apurados	Ano	Total
99 - IPTU	2025	R\$ 529,17
99 - IPTU	2024	R\$ 960,32
		R\$ 1.489,49

C e r t i f i c o m a i s, que não há débitos fiscais apurados provenientes de ISSQN sobre a Construção Civil, Contribuição de Melhoria e Preço de Serviço de Calçamento em Passeio Público, no imóvel supracitado.

C e r t i f i c o f i n a l m e n t e, que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na cobrança de débitos provenientes de Impostos, Taxas e Multas que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao tributo e período referido nesta certidão.

Taubaté, 27 de Agosto de 2025

Emitida às 09:55:26 do dia 27/08/2025

Válida até 27/02/2026

Código de controle da certidão: CIP963FE1DD8F6C1CEC5BDEB9263961483B

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ – SP

Processo nº 0001681-70.2023.8.26.0625

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, perita judicial nomeada nos autos da Ação, movida por ROGÉRIO DE MATTOS RAMOS, em face de START EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, em atendimento à determinação de Vossa Excelência de fls. 561, vem prestar os necessários esclarecimentos ao requerimento de fls. 553/560, formulados pela Executada.

I. DOS ESCLARECIMENTOS ÀS CRÍTICAS DA EXECUTADA

Não obstante tenha atuado de forma legítima, imparcial e com a devida técnica na elaboração do Laudo Pericial, baseando-se na legislação pertinente e em documentos e informações obtidas através das partes, manifesta-se às críticas de fls. 553/560.

A Executada discorda do valor de avaliação apresentado por esta Expert, alegando a existência de outras avaliações juntadas nos autos com valores mais elevados;

Isso porque, conforme se verificar nestes próprios autos, houve a avaliação de dois lotes no empreendimento (fls. 106/108), sendo avaliados respectivamente pelos valores de R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil) cada um, tendo o valor do metro quadrado de R\$ 600,00.

A Executada menciona que “houve avaliação de dois lotes no empreendimento, avaliados em R\$ 174.000,00 cada, a R\$ 600,00/m²”, conforme certidão do Oficial de Justiça datada de 19 de outubro de 2023 (fls. 106/108).

Entretanto, verifica que não se trata de uma avaliação técnica, mas apenas de uma estimativa sumária realizada por servidor do juízo sem competência técnica para o labor.



Outrossim, ressalva que nos termos da Resolução nº 218/1973 do CONFEA e da ABNT NBR 14.653-1:2001, item 1, § final, as atividades de vistoria, perícia e avaliação de bens constituem atribuições privativas dos engenheiros, arquitetos e agrônomos devidamente habilitados e registrados nos respectivos conselhos profissionais. Logo, o Oficial de Justiça, embora agente público, não possui formação técnica para a realização de avaliação imobiliária conforme os preceitos normativos vigentes.

Em síntese, trata-se de mera estimativa empírica, desprovida de validade técnica, não podendo ser comparada ao presente Laudo Pericial Judicial, elaborado com base em metodologia científica e sob os preceitos das normas brasileiras de avaliação, a qual não atende os preceitos estabelecidos pela NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Ademais, destaca-se que a referida certidão foi emitida em outubro de 2023, ou seja, quase dois anos antes da vistoria e da data-base adotada neste laudo (agosto de 2025). Durante esse período, o mercado imobiliário passou por flutuações relevantes, especialmente em razão do prolongado ciclo de juros elevados, com a taxa Selic estabilizada em 15% a.a., que impactou diretamente o custo do crédito imobiliário e o comportamento da demanda, associado a demanda de oferta no local.

Mais uma vez, a Executada discorda do valor apresentado por esta Perita, alegando avaliação divergente em outro processo.

Estamos diante de um terreno de 259,11 metros quadrados, avaliado pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), ou seja, o metro quadrado foi avaliado em R\$ 694,00, muito diferente do apresentado nestes autos de R\$ 443,91.

A declaração faz referência a uma avaliação pericial constante dos autos do processo nº 0006991-28.2021.8.26.0625, relativamente a outro lote situado no mesmo empreendimento imobiliário, indicando que o valor encontrado naquele laudo seria diverso daquele ora apresentado.

Entretanto, cumpre esclarecer que esta Perita Judicial não possui acesso a outros processos judiciais, salvo àqueles em que tenha sido formalmente nomeada por este Juízo. Assim, não há como verificar a autenticidade, metodologia, data de referência,



elementos amostrais, fatores de homogeneização e demais fundamentos técnicos que embasaram o valor citado pela parte impugnante.

Dessa forma, a simples comparação entre valores absolutos de laudos distintos, elaborados em momentos diferentes e por profissionais diversos, não constitui parâmetro técnico válido, sem a análise completa das condições em que cada trabalho foi executado – até porque, a parte não traz um argumento técnico sequer, que venha indicar erro de método ou metodológico nos cálculos avaliatórios.

Dito isso, cabe apenas ressaltar que o presente laudo se fundamentou integralmente no método comparativo direto de dados de mercado, conforme item 8.1.1 da NBR 14.653-2, utilizando anúncios reais coletados no mesmo condomínio Residencial Ecovilla, todos atuais e devidamente documentados.

II. CONSIDERAÇÕES FINAIS

E por acreditar que as críticas apresentadas ao trabalho desta expert foram todas esclarecidas, baseando-se no próprio laudo, requer que as críticas sejam desacolhidas e o laudo de fls. 519/542 seja mantido por Vossa Excelência.

Taubaté, 10 de novembro de 2025

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS

ARQUITETA | PERITA JUDICIAL
Membro Titular do IBAPE-SP: 2210
CAU-SP: A179470-1

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 138.700,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Agosto/2025 a Janeiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

153 dias

1,009728

Percentual correspondente

153 dias

0,972781 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 140.049,25

Sub Total

(=)

R\$ 140.049,25

Valor total

(=)

R\$ 140.049,25[Retornar](#) [Imprimir](#)