



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

Processo: 0004533-33.2024.8.26.0625

Requerente: Décio de Barros Júnior

Requerido: Adriana Ávila Bitencourt

Assunto: Alienação Judicial - Cumprimento de Sentença

Valor da causa: R\$1.000,00

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos da ação de Alienação Judicial, movida por DÉCIO DE BARROS JÚNIOR em face de ADRIANA ÁVILA BITENCOURT, vem requerer a juntada do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.



SUMÁRIO

I.	SÍNTESE	3
II.	OBJETIVO	4
III.	LOCALIZAÇÃO	4
IV.	DO ENTORNO	5
V.	DA VISTORIA.....	6
VI.	DA DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO OFFICE TOWER	6
VII.	DA DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
VIII.	DA METODOLOGIA DAS AVALIAÇÕES	9
IX.	DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
X.	DA AVALIAÇÃO – LOJA Nº 01	11
	X.I Da Descrição da Loja 01.....	11
	X.II Do Padrão Construtivo da Loja 01.....	13
	X.III Do Estado de Conservação da Loja 01.....	13
	X.IV Dos Cálculos Avaliatórios da Loja 01	15
	X.V. Da Especificação da Avaliação da Loja 01.....	16
XI.	DA AVALIAÇÃO – SALA Nº 12	17
	XI.I Da Descrição da Sala 02.....	17
	XI.II Do Padrão Construtivo da Sala 02	19
	XI.III Do Estado de Conservação da Sala 02	19
	XI.IV Dos Cálculos Avaliatórios da Sala 02	20
	XI.V. Da Especificação da Avaliação da Sala 02.....	21
XII.	DA AVALIAÇÃO – SALA Nº 13	22
XIII.	QUESITOS.....	24
XIV.	CONCLUSÃO	25
	APÊNDICE.....	25



I. SÍNTESE

Trata-se de Ação de Alienação Judicial - Cumprimento de Sentença, movida por Décio de Barros Júnior, representado por sua advogada, Dra. Maria Jose Giannella Cataldi, em face de Adriana Ávila Bitencourt.

O Autor alega na inicial que na sentença transitada em julgado em 26/04/2024, foi declarada a extinção do condomínio sobre os direitos aquisitivos de três imóveis (Loja nº 01, Sala nº 12 e Sala nº 13 do Edifício Office Tower), com a alienação judicial dos bens tomando como base os valores de avaliação homologados: R\$ 350.000,00 para a loja e R\$ 225.000,00 para cada sala. Requer o prosseguimento do cumprimento de sentença, com a expedição de edital para alienação judicial dos imóveis pelos valores homologados.

Às fls. 26, O MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Taubaté, Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi, deferiu a realização de prova pericial, nomeando a Sra. Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas como perita para avaliar os imóveis penhorados e apresentar a proposta de honorários, que serão antecipados pela parte requerente.

Estimativa de honorários, pela Perita, às fls. 31/34.

Comprovante de pagamento dos honorários periciais às fls. 48/50.

Agendamento da vistoria, pela Perita, às fls. 55.

Nesta data, faz-se a apresentação do LAUDO DE AVALIAÇÃO.

II. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo de avaliação, é estabelecer o devido valor de mercado dos imóveis objetos da ação, correspondentes a Loja nº 01 (BC nº 1.2.009.033.002), Sala nº 12 (BC nº 1.2.009.033.008) e Sala nº 13 (BC nº 1.2.009.033.009) todos localizados no Edifício Office Tower na cidade de Taubaté, levando em conta seus atributos diretos e indiretos.

III. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis encontram-se localizados na Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 159 do Centro do município de Taubaté – SP, o quais, conforme zoneamento municipal, se inserem em TERRITÓRIO DE CULTURA E MEMÓRIA DO CENTRO – A1, a qual destina-se a “revitalização de imóveis com importância histórica, dinamizar as atividades comerciais e de serviços e os edifícios de uso público, melhorar a paisagem urbana e promover a ocupação da região em todos os horários, além de favorecer o trânsito de pedestres, em conformidade com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.”

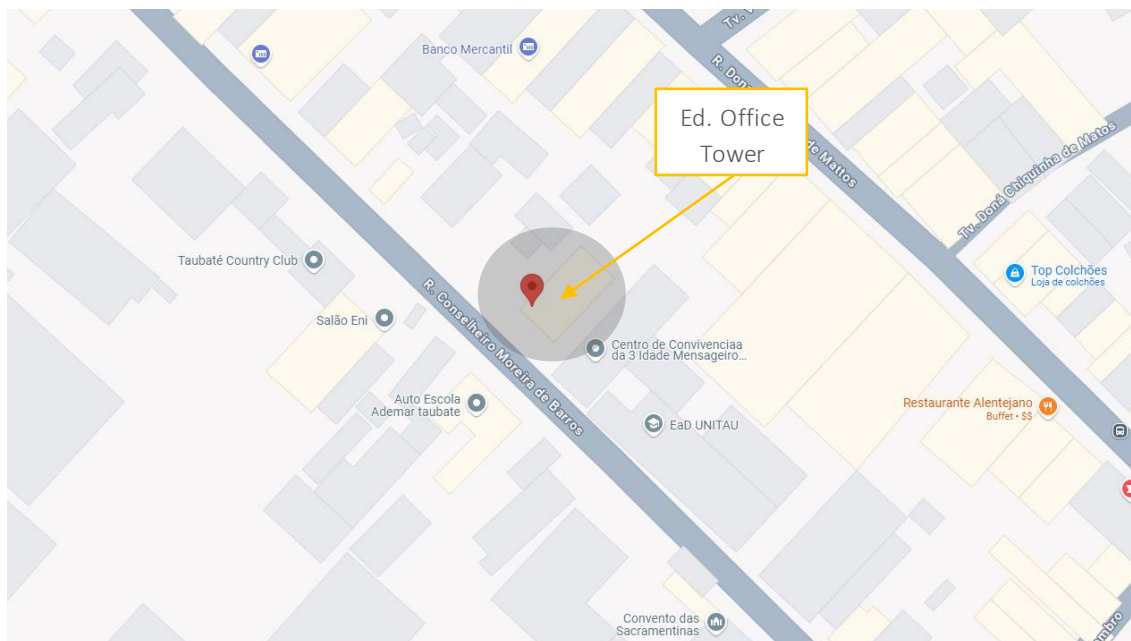


Imagem 01: Mapa de localização do Edifício Office Tower onde se localizam os imóveis objetos

Fonte: Google Maps



O Edifício Office Tower encontra-se implantado na região central da cidade de Taubaté, em uma área constituída por praças, prédios históricos, no entanto, predominantemente constituído por construções com destinação comercial, horizontais e verticais, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como “MÉDIO/SUPERIOR” conforme VEIU – IBAPE-SP.

Fonte: Google Maps

V. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 07/10/2024, através dos autos, as partes foram comunicadas da data e hora da vistoria, conforme anuncia o Ato Ordinatório de fls. 56.

Sendo assim, aos 07/11/2024, às 13h00, a perita nomeada Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, acompanhada de sua equipe, na presença da Assistente Técnica do Requerente, Sra. Amanda Juliana Pacífico Pereira e do advogado da Requerida, Dr. Sandro Leite de Araújo, realizou as vistorias técnicas da Loja 01, situada no térreo e da Sala 12.

Outrossim, informa que em face do Autor não ter previamente franqueado o acesso aos imóveis, a vistoria da Sala 13 - a qual se encontra atualmente alugada - teria ficado prejudica, pois, o inquilino desavisado, não estava no local.

VI. DA DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO OFFICE TOWER

Trata-se de um edifício comercial edificado no ano de 1.995, constituído por recepção, salas comerciais de tipologias e áreas distintas, e algumas lojas no pavimento térreo que fazem frente para a via de acesso. Parte das salas contem vagas de garagem, mas não é caso dos imóveis avaliandos.



Foto 01. Vista da Rua Conselheiro Moreira de Barros



Foto 02. Vista frontal do Edifício Office Tower



Foto 03. Vista da Recepção do Edifício Office Tower



Foto 04. Vista do estacionamento do Edifício Office Tower



Foto 05. Vista das lojas do Edifício Office Tower



VII. DA DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Em busca de reconhecer as atuais condições de documentação dos imóveis, primeiramente foi analisada a relação de documentos juntados nos autos, que dizem respeito à legalização dos objetos perante o município e o Cartório de Registro de Imóveis.

Sendo assim, verifica-se que, conforme sentença de fls. 7, os imóveis estão registrados na matrícula 72.773. Consigna que “não há notícia de registro de condomínio edilício. Logo, é forçoso concluir, que se trata de empreendimento implantado em desacordo com a Lei 4.591/64. Assim, precede a alienação das unidades a regularização do condomínio nos termos da Lei Federal nº 13.465/17.”

Deste modo, não havendo individualização legal dos imóveis, os quais são tratados como parte ideal da referida matrícula, não há registro oficial de área, razão pelo qual, adota nos cálculos avaliatórios as áreas informadas no laudo de fls. 11/15.

Com relação ao município, os imóveis reconhecidos como Loja 01, Sala 12 e Sala 13, correspondem respectivamente aos cadastros nº 1.2.009.033.002, 1.2.009.033.008 e 1.2.009.033.009, os quais se encontram em situação fiscal regular, conforme Certidões Negativas de Débitos Municipais emitidas pela Prefeitura Municipal de Taubaté, emitida em 21/11/2024 (Anexo 01). A única exceção recai sobre a Sala 12, onde consta pendente a taxa de IPTU do ano em exercício.

VIII. DA METODOLOGIA DAS AVALIAÇÕES

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.

Nesse método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação do imóvel com natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado (Apêndice).



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, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

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%, consoante com a Norma Brasileira.

IX. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o mercado imobiliário brasileiro em 2024 apresenta um cenário de grandes desafios e oportunidades, moldado por fatores econômicos, tecnológicos e governamentais. A expectativa é de continuidade na valorização dos imóveis, com destaque para as grandes cidades e algumas regiões suburbanas, que estão experimentando um aumento na demanda devido ao trabalho remoto.

A queda na taxa Selic é um dos principais impulsionadores do mercado, facilitando o acesso ao crédito imobiliário e aumentando a intenção de compra por parte dos consumidores. Isso tem refletido em um maior número de lançamentos e vendas, principalmente no segmento de médio e alto padrão, e também nos imóveis voltados para o programa "Minha Casa, Minha Vida", que ganhou novos incentivos em 2024. Por outro lado, o setor enfrenta desafios significativos, como o aumento dos custos de construção e a instabilidade econômica global, que podem impactar o mercado, especialmente no segundo semestre.

Especialistas da CBIC destacam que, embora o mercado de imóveis novos esteja sentindo a pressão dos custos, o mercado de imóveis prontos não acompanhou totalmente esse aumento, criando uma divergência nos preços.

Este cenário evidencia a necessidade de adaptação por parte dos investidores, que devem estar preparados para operar em um ambiente de crédito diversificado e sensível às variações econômicas, garantindo assim a sustentabilidade de seus investimentos e operações.

X. DA AVALIAÇÃO – LOJA Nº 01

Realizado o reconhecimento do Edifício Office Tower e seu entorno, bem como a metodologia a ser utilizada para todos os imóveis, prossegue com os cálculos avaliatórios relativo a Loja nº 01.

X.I Da Descrição da Loja 01

Trata-se de um imóvel comercial situado no pavimento térreo do Edifício Office Tower com área total de 50,00 m². O imóvel constituído por salão principal e um banheiro, encontra-se atualmente locado para uma lanchonete, denominada "Maiss Café".

O salão principal possui piso cerâmico e teto de laje de concreto sem forro. O banheiro apresenta revestimento cerâmico no piso e na parede apenas na área acima da pia. Os balcões, vitrines e mobílias, não integram o imóvel.



Foto 06. Vista da fachada da Loja nº 01



Foto 07. Vista do salão principal da Loja nº 01



Fotos 08 e 09. Vistas do banheiro da Loja nº 01



X.II Do Padrão Construtivo da Loja 01

Considerando os atributos e características físicas do imóvel e seus materiais de acabamento, e, especialmente por de loja com frente voltada para a via pública, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo “PADRÃO MÉDIO Intervalo de Índice MÁXIMO”, conforme definição a seguir:

“Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.”

X.III Do Estado de Conservação da Loja 01

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de pontos de infiltração, danos nas pinturas das paredes e da laje, que estão manchados pelo acúmulo de umidade e bolor em pontos isolados, entende-se que o estado de conservação do imóvel se enquadra, de acordo com a graduação do estudo de Heideck, no item referencial “D - ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES”, que descreve seu estado como sendo:

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.”



Foto 10: Vista das patologias do imóvel



Foto 11: Vista das patologias do imóvel

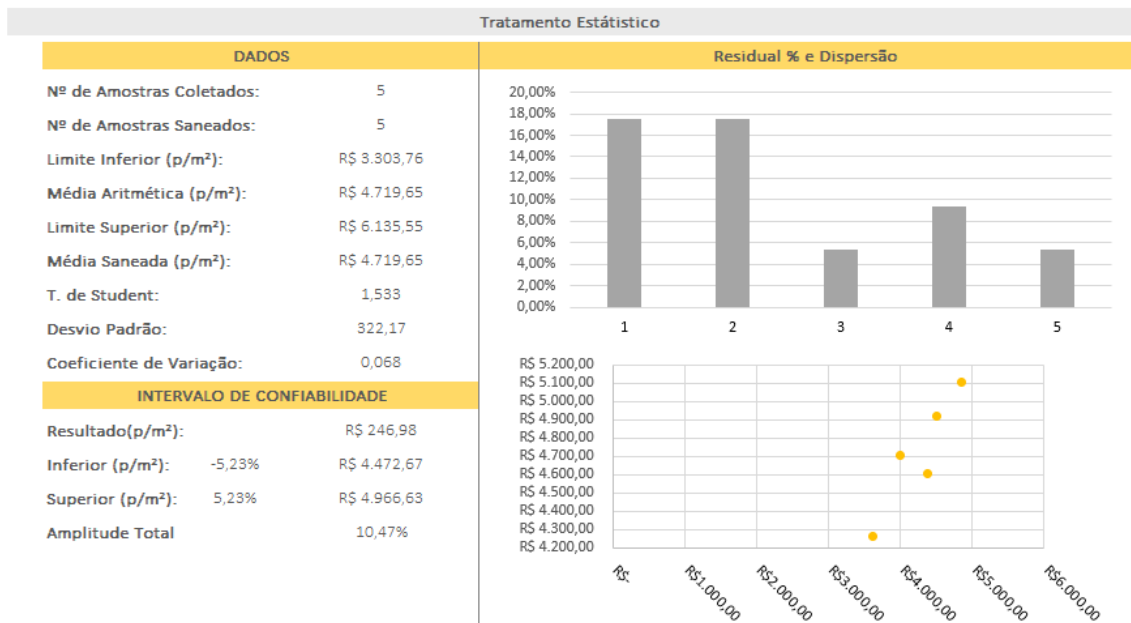


Foto 12: Vista das patologias do imóvel

X.IV Dos Cálculos Avaliatórios da Loja 01

Realizado o reconhecimento do imóvel, prossegue com os devidos cálculos avaliatórios, válidos para novembro de 2024.

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias										Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2								
Homogeneização de Dados																		
A	Preço Anunciado		Área Priv./Const	F. Oferta	Unit/m²		F. Padrão	N/A	F. Obsol.	N/A	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo			
1	R\$	145.000,00	36,00	0,900	R\$	3.625,00	1,094	1,000	1,082	1,000	1,000	1,000	1,000	1,176	R\$	4.261,97		
2	R\$	160.000,00	36,00	0,900	R\$	4.000,00	1,094	1,000	1,082	1,000	1,000	1,000	1,000	1,176	R\$	4.702,87		
3	R\$	170.000,00	31,54	0,900	R\$	4.850,98	1,094	1,000	0,959	1,000	1,000	1,000	1,000	1,053	R\$	5.108,43		
4	R\$	150.000,00	30,00	0,900	R\$	4.500,00	1,094	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,094	R\$	4.921,58		
5	R\$	170.000,00	35,00	0,900	R\$	4.371,43	1,094	1,000	0,959	1,000	1,000	1,000	1,000	1,053	R\$	4.603,42		
				Média	R\$	4.269,48										Média	R\$	4.719,65
				Desvio	471,607										Desvio	322,173		
				Coef. de variação	0,110										Coef. de variação	0,068		
															Média Saneada	R\$	4.719,65	
															Limite Inferior	R\$	3.303,76	
															Limite Superior	R\$	6.135,55	
															Amostras Saneadas	5		
															Amostras Descartadas	0		
Valor de Mercado		Área	x	Unit/m²		x	Fator Ajuste								R\$ 236.000,00			
		50,00		R\$4.719,65			1,00											



VALOR DO IMÓVEL: R\$ 236.000,00

X.V. Da Especificação da Avaliação da Loja 01

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 atingiram graus II e III de fundamentação e precisão respectivamente.

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias

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

Fundamentação

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

Tabela 11 - 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
	10,47%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III

XI. DA AVALIAÇÃO – SALA Nº 12

Realizada a avaliação da Loja 01, prossegue com a avaliação da sala nº 12.

XI.I Da Descrição da Sala 02

Trata-se de uma sala comercial situada no primeiro pavimento do Edifício Office Tower com área total de 31,54 m². O imóvel que originalmente contém um amplo salão e banheiro, encontra-se subdividido por paredes de drywall, o que proporcionou dois ambientes distintos, destinados a recepção e sala de atendimento. Atualmente o local locado para um estúdio de estética, identificado pelo nome "Camila Ferreira Estética Facial e Corporal".

O acabamento é novo e de boa qualidade, o qual caracteriza-se pelo assentamento de piso porcelanato polido, paredes pintadas a látex com elementos decorativo de gesso 3D, e forro com iluminação.



Foto 12: Vista da recepção



Foto 13: Vista da sala de atendimento



Foto 14: Vista do banheiro do imóvel



XI.II Do Padrão Construtivo da Sala 02

Considerando os atributos e características físicas do imóvel e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo “PADRÃO MÉDIO – Intervalo de Índice MÉDIO”, conforme definição a seguir:

“Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.”

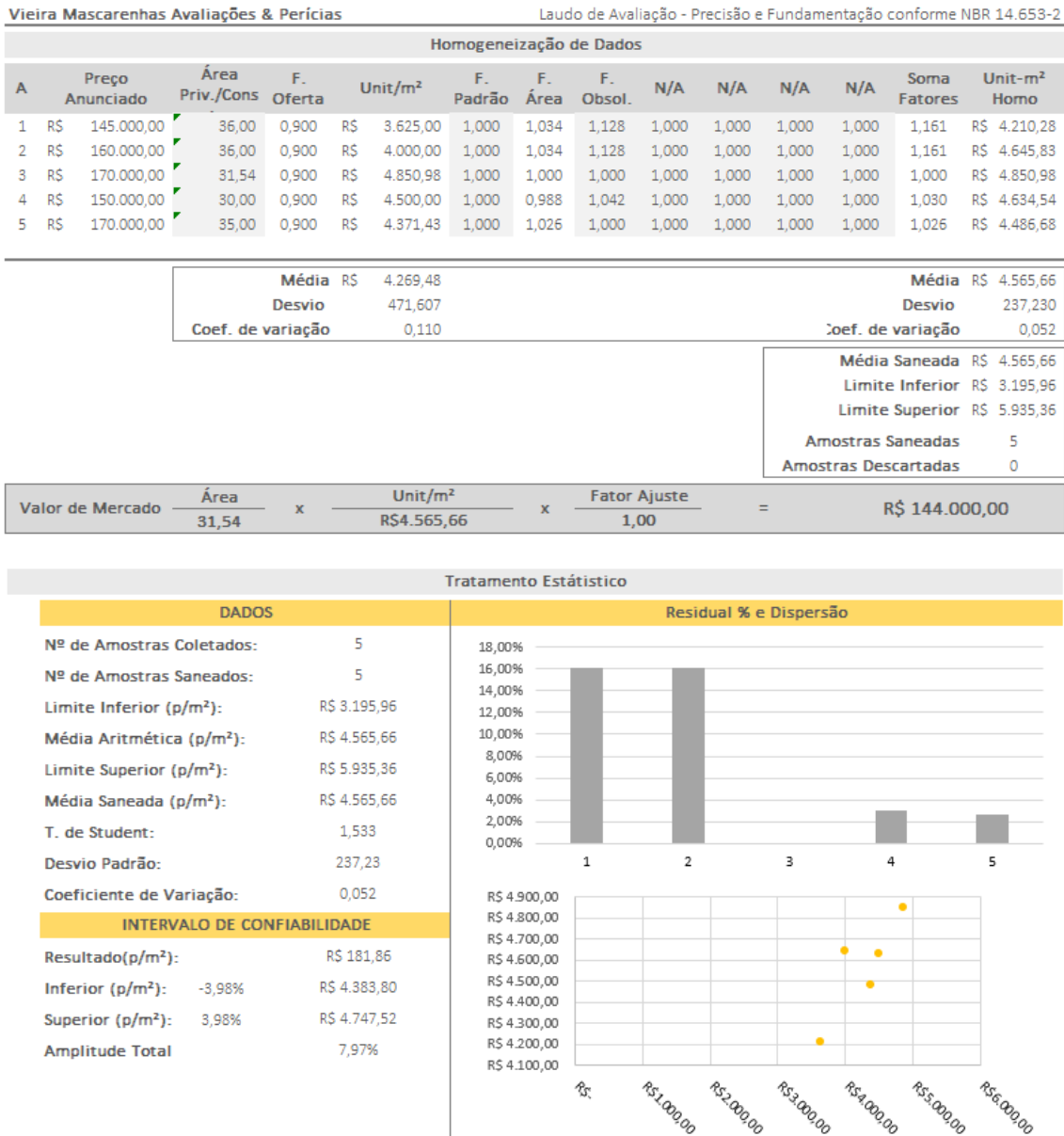
XI.III Do Estado de Conservação da Sala 02

Considerando ainda os aspectos observados durante a vistoria, entende-se que o estado de conservação do imóvel se enquadra, de acordo com a graduação do estudo de Heideck, no item referencial “C - REGULAR”, que descreve seu estado como sendo:

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”

XI.IV Dos Cálculos Avaliatórios da Sala 02

Realizado o reconhecimento do imóvel, prossegue com os devidos cálculos avaliatórios, válidos para novembro de 2024.



Valor de Mercado

Área

31,54

x

Unit/m²

R\$4.565,66

x

Fator Ajuste

1,00

=

R\$ 144.000,00

Tratamento Estatístico

DADOS

Nº de Amostras Coletados: 5

Nº de Amostras Saneadas: 5

Limite Inferior (p/m²): R\$ 3.195,96

Média Aritmética (p/m²): R\$ 4.565,66

Limite Superior (p/m²): R\$ 5.935,36

Média Saneada (p/m²): R\$ 4.565,66

T. de Student: 1,533

Desvio Padrão: 237,23

Coeficiente de Variação: 0,052

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

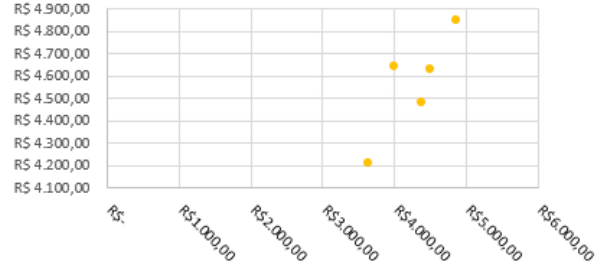
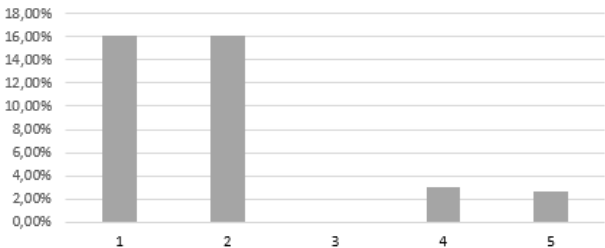
Resultado(p/m²): R\$ 181,86

Inferior (p/m²): -3,98% R\$ 4.383,80

Superior (p/m²): 3,98% R\$ 4.747,52

Amplitude Total 7,97%

Residual % e Dispersão



VALOR DO IMÓVEL: R\$ 144.000,00

XI.V. Da Especificação da Avaliação da Sala 02

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 atingiram graus II e III de fundamentação e precisão respectivamente.

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias

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

Fundamentação

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

Tabela 11 - 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
	7,97%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III

XII. DA AVALIAÇÃO – SALA Nº 13

Conforme esclarecido no capítulo V, referida sala não pode ser vistoriada. Todavia, em que pese referido imóvel estivesse fechado, considerando que todos os elementos amostrais encontrados são do Edifício Office Tower, foi possível proceder a avaliação a referida sala 13, considerando “situação paradigma” – que trata-se de uma abordagem técnica alternativa que assegurasse a representatividade dos valores.

Para tanto, foi utilizada como paradigma a sala comercial nº 12, localizada no mesmo condomínio e de características de área equivalentes à sala nº 13, qual encontra-se locada para um consultório odontológico.



Foto 15: Vista das portas das Salas 12 e 13

Outrossim, a sala nº 12 foi devidamente vistoriada, permitindo a coleta de informações sobre padrão construtivo, dimensões e outros atributos que, ajustados, refletem adequadamente as condições do imóvel avaliando. Além disso, visto que os elementos amostrais utilizados na avaliação pertencem ao mesmo edifício, reforça a confiabilidade da análise comparativa.



Referida alternativa adotada, está fundamentada nos critérios estabelecidos pela NBR 14653-2:2011 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Referida norma orienta que, na ausência de acesso direto ao bem avaliando, é tecnicamente aceitável empregar imóveis paradigmas ou métodos indiretos, desde que atendam aos requisitos de representatividade e compatibilidade. Nesse sentido, foram realizados ajustes rigorosos nos dados coletados, considerando fatores como:

- Localização idêntica, uma vez que todas as amostras pertencem ao mesmo empreendimento (Edifício Office Tower);
- Padrão construtivo homogêneo entre as unidades;
- Dimensões, uso, e outras variáveis ajustadas conforme os dados disponíveis;
- Estado de conservação desconsiderado.

O uso de elementos amostrais situados exclusivamente no Edifício Office Tower reforça a precisão do método, visto que elimina as interferências externas causadas por diferenças de localização ou características urbanísticas. A escolha do imóvel paradigma, nesse caso, não comprometeu a qualidade técnica do laudo, garantindo que o valor apurado seja confiável e adequado para representar a sala nº 13.

Conforme o item 9.4 da NBR 14653-2:2011, o avaliador pode utilizar critérios técnicos devidamente justificados para superar limitações impostas pela ausência de acesso direto ao imóvel. Desta forma, a metodologia empregada não apenas é válida, como está em total conformidade com os preceitos técnicos e normativos aplicáveis.

Esse procedimento garante que o resultado da avaliação seja tecnicamente fundamentado, refletindo com precisão o valor de mercado da Sala 13, de forma equivalente a Sala 12.

VALOR DO IMÓVEL ADOTADO: R\$ 144.000,00



XIII. QUESITOS

- 1) Descrever os imóveis avaliados dando as informações do terreno e das benfeitorias, sua distribuição interna, tipologia, seus acabamentos, padrão, idade, estado de conservação, entre outras características.

R: Queira reportar-se aos capítulos X.I e XI.I. A sala 13, não foi vistoriada, conforme informa no capítulo V.

- 2) Dar a valoração dos imóveis considerando sua localização, seu ponto comercial, seu zoneamento e as características de seu entorno e avaliação do valor comercial do metro quadrado comparativamente a salas comerciais similares do mesmo prédio e/ou imediações.

R: Ciente. Outrossim, informa que todos os elementos amostrais adotados, encontram-se no mesmo edifício.

- 3) Sendo ponto comercial, pode ser considerado como forte? Possui bom fluxo de pedestres e de veículos? Existem outros imóveis similares aos avaliados disponíveis no mesmo prédio?

R: Questão irrelevante visto que todos os elementos amostrais do mesmo condomínio, os quais já refletem de forma intrínseca a realidade de mercado da região.

- 4) Pode o senhor perito considerar em sua avaliação essa eventual disponibilidade/oferta de imóveis similares no mesmo prédio para valoração dos imóveis avaliados?

R: Sim, foram considerados.



XIV. CONCLUSÃO

Este laudo fundamenta-se na análise visual realizada *in loco* durante procedimento de vistoria dos imóveis comerciais correspondentes aos cadastros municipais nº 1.2.009.033.002 (Loja 01), 1.2.009.033.008 (Sala 12) e 1.2.009.033.009 (Sala 13). Ressalta que a sala 13 encontrava-se fechada e sua avaliação foi realizada a partir de situação paradigma, conforme justificado no Capítulo XII.

Além das 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.

Finaliza atribuindo aos imóveis avaliandos, caracterizados como “PADRÃO MÉDIO”, o valor de **R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais) para as Salas 12 e 13, e R\$ 236.000,00 (Duzentos e trinta e seis mil reais) para a Loja 01 no térreo**, válidos para o mês de novembro de 2024 - obtendo Graus de Fundamentação II e Precisão III em atendimento ao que diz a NBR 14.653-2.

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

Taubaté, 25 de novembro de 2024

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS

ARQUITETA | PERITA JUDICIAL

Membra Titular do IBAPE-SP: 2210

CAU-SP: 80645-5



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Apêndice

Apêndice I: Elementos Amostrais

Apêndice II: Fundamentação dos Cálculos



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

APÊNDICE I - ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento Comparativo 1										1
Endereço:	Edifício Office Tower									
Bairro:	Centro				Cidade:	Taubaté			UF:	SP
Informante:	Franco Consultoria de Imóveis									
Área Priv./Constr.:	36,00	Topografia:	Plano		Testada:	-				
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial		Profundidade:	-				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med					
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Conjunto Comer		Mult. Frentes:	Não				
Qtd. Dorm:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples		Zoneamento:	A1				
Preço Anunciado:	R\$ 145.000,00	Vagas:	-		Andar:	-				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.625,00		Data Amost.:	22/11/2024				
Observações:	https://www.francoimoveis.net/imovel/sala-taubate-36-m/SA0126-FRCX?from=sale									
Elemento Comparativo 2										2
Endereço:	Edifício Office Tower									
Bairro:	Centro				Cidade:	Taubaté			UF:	SP
Informante:	Franco Consultoria de Imóveis									
Área Priv./Constr.:	36,00	Topografia:	Plano		Testada:	-				
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial		Profundidade:	-				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med					
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Conjunto Comer		Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples		Zoneamento:	A1				
Preço Anunciado:	R\$ 160.000,00	Vagas:	-		Andar:	-				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.000,00		Data Amost.:	22/11/2024				
Observações:	https://www.francoimoveis.net/imovel/sala-taubate-36-m/SA0057-FRCX?from=sale									
Elemento Comparativo 3										3
Endereço:	Edifício Office Tower									
Bairro:	Centro				Cidade:	Taubaté			UF:	SP
Informante:	Imobiliária Marcio Santos									
Área Priv./Constr.:	31,54	Topografia:	Plano		Testada:	-				
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial		Profundidade:	-				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med					
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Conjunto Comer		Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular		Zoneamento:	A1				
Preço Anunciado:	R\$ 170.000,00	Vagas:	-		Andar:	-				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.850,98		Data Amost.:	22/11/2024				
Observações:	https://marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/comercial/taubate/centro-edificio-office-tower/914									

Elemento Comparativo 4										4	
Endereço:	Edifício Office Tower										
Bairro:	Centro				Cidade:	Taubaté			UF:		SP
Informante:	EDK Imóveis Taubaté										
Área Priv./Constr.:	30,00	Topografia:	Plano		Testada:	-					
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial		Profundidade:	-					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador			Med					
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Conjunto Comer		Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre regular e		Zoneamento:	A1					
Preço Anunciado:	RS 150.000,00	Vagas:	-		Andar:	-					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	RS 4.500,00		Data Amost.:	22/11/2024					
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-taubate-30m2-venda-R\$150000-id-2687277327/										
Elemento Comparativo 5										5	
Endereço:	Edifício Office Tower										
Bairro:	Centro				Cidade:	Taubaté			UF:		SP
Informante:	Grothe & Lima Imóveis										
Área Priv./Constr.:	35,00	Topografia:	Plano		Testada:	-					
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial		Profundidade:	-					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador			Med					
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Conjunto Comer		Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular		Zoneamento:	A1					
Preço Anunciado:	RS 170.000,00	Vagas:	-		Andar:	-					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	RS 4.371,43		Data Amost.:	22/11/2024					
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-taubate-35m2-venda-R\$170000-id-2745294053/										

APÊNDICE II - 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:

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

> 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);

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

> 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 alicive até 10%	5%	0,95
Em alicive até 20%	10%	0,90
Em alicive 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 & PeríciasPrecisão 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 - (Irr) 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:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{x}$$

Lmáx é o valor crítico superior;

Lmín é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

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

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:

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

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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

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

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo 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
5	1,090	1,045
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 aritméticas 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:

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

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



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

Processo nº 0004533-33.2024.8.26.0625

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, perita judicial nomeada nos autos da Ação, movida por DÉCIO DE BARROS JÚNIOR em face de ADRIANA ÁVILA BITENCOURT, em atendimento à determinação de Vossa Excelência de fls. 133, vem prestar os necessários esclarecimentos ao requerimento de fls. 105-115, formulado pelo Exequente.

I. DOS ESCLARECIMENTOS ÀS CRÍTICAS DO EXEQUENTE

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. 105/115.

Alega o Exequente, que os valores apurados por esta Expert, divergem do parecer técnico elaborado por sua Assistente Técnica.

Da mesma forma, o valor apresentado pela Sra. Perita diverge em muito do quanto estimado pela assistente técnica do Requerente que realizou a valoração das salas 12 e 13 no montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) cada. Ao passo que se requer a juntada de laudo de parecer técnico divergente elaborado pela assistente técnica que demonstra o quanto afirmado.

Visto que a impugnação do laudo desta perita, fundamenta-se em laudo elaborada por Corretora de Imóveis, inscrita através do CRECI 277814, primeiramente cumpre esclarece, que decisões recentes da Justiça reconhecem que avaliação de imóveis é responsabilidade exclusiva de arquitetos e engenheiros.

Ademais, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão do agravo de instrumento nº 2251344-07.2020.8.26.000 publicado no início de 2021, definiu que ***“não se admite a nomeação de corretor de imóveis para perícia.”***



Referida atividade demanda conhecimentos específicos relativos a projetos de Arquitetura, construção civil, patologias, estatística, entre outras áreas do conhecimento, além da aplicação da NBR 14.653 e normas do IBAPE-SP. Por isso deve ser feita por profissionais especializados, conforme determinações judiciais.

No caso, o laudo apresentado, trata-se de mera média aritmética, o qual carece de embasamento em metodologias cientificamente e fundamentação técnica, comprometendo os valores indicados, uma vez que não foram observados os critérios exigidos pela NBR 14.653.

A correta avaliação de imóveis requer a homogeneização dos valores com base em fatores essenciais, tais como o fator oferta, estado de conservação, padrão construtivo e fator área, etc. A homogeneização garante que os valores comparativos sejam ajustados para refletir adequadamente as características específicas de cada imóvel, assegurando uma estimativa justa e tecnicamente correta. A ausência desse procedimento leva a distorções significativas nos valores finais, impactando diretamente na confiabilidade da avaliação unilateral apresentada.

Deste modo, com todo respeito a profissional, mas o trabalho realizado não merece credibilidade técnica.

Dito isto, prossegue o defensor da parte, questionando o resultado dos cálculos avaliatórios.

Veja-se que a Sra. Perita definiu o valor de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta quatro mil reais) cada, para as salas 12 e 13, sendo que ambas têm metragem de 31,54m² cada. Enquanto que, ao verificar o elemento comparativo de nº 3 trazido no “apêndice 1”, fica demonstrado que uma sala com a mesma metragem e sem a estrutura que as salas 12 e 13 detém fora anunciada com valor de venda R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

Com relação ao apontamento realizado pelo defensor do Exequente, referente ao dado amostral de nº 03, anunciado por R\$ 170.000,00, informa que após a realização da homogeneização determinada em norma, o valor do metro quadrado encontrado foi de R\$ 4.850,98, bem próximo a média saneada do modelo matemático.

Da mesma forma, também podemos apontar o elemento comparativo de Nº 01, anunciado por R\$ 145.000,00 que, após a homogeneização dos valores, o valor do



metro quadrado encontrado foi de R\$ 4.210,28, também próximo da média saneada do modelo matemático.

Portanto, a aplicação de homogeneização não apenas reflete a realidade do mercado de forma mais precisa, mas também assegura que o valor do imóvel seja definido com critérios objetivos e técnicos. Ignorar esses fatores e basear-se apenas na média aritmética, como realizado pela Assistente Técnica do Exequente, além de descumprir as normas técnicas para avaliações de imóveis, conforme já esclarecido, compromete a fidedignidade da avaliação.

Era o que cabia a esta perita informar.

II. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todo o exposto, requer que as críticas aos trabalhos desta expert, embasada em documento que não atende aos requisitos técnicos necessários, sejam desacolhidas, e o Laudo de Avaliação de fls. 63/94, elaborado sob os estritos ditames da legislação aplicável e das normas técnicas pertinentes, seja mantido por Vossa Excelência.

Taubaté, 11 de fevereiro de 2025

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS

ARQUITETA | PERÍTA JUDICIAL

CAU – SP: 80645-5

Membro Titular do IBAPE-SP: 2210