



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

Processo: 1020330-03.2022.8.26.0625

Requerente: Condomínio Residencial Jacarandá

Requerida: Tatiana da Silva de Sousa

Assunto: Despesas Condominiais

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JACARANDÁ em face de TATIANA DA SILVA DE SOUSA, vem requerer a juntada do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.



SUMÁRIO

I.	SÍNTESE	3
II.	OBJETIVO	4
III.	LOCALIZAÇÃO	4
IV.	DA VISTORIA	5
V.	DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	5
VI.	DO ENTORNO	5
VII.	DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
VIII.	DO PADRÃO CONSTRUTIVO	11
IX.	DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
X.	DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	12
	X.I. Da Metodologia	12
	X.II. Do Diagnóstico de Mercado	12
	X.III. Dos Cálculos	13
	X.IV. Da especificação da avaliação	14
XI.	QUESITOS	15
XII.	CONCLUSÃO	17
	APÊNDICE	18



I. SÍNTESE

Trata-se de Ação de Despesas Condominiais, movida pelo Condomínio Residencial Jacarandá em face de Tatiana da Silva de Sousa. O Autor alega na inicial, débitos acumulados desde de 2017 até dezembro de 2022, totalizando R\$ 12.095,89 em nome da Ré, incluindo multa, juros, correção monetária e honorários advocatícios. O Condomínio, parte de um empreendimento habitacional do programa Minha Casa Minha Vida, enfrenta alta inadimplência e solicita a concessão da justiça gratuita, argumentando que sua situação financeira está comprometida.

Detalha que as unidades do empreendimento são destinadas a pessoas de baixa renda e que a inadimplência das cotas condominiais prejudica sua capacidade de arcar com despesas essenciais, como manutenção e pagamento de funcionários. Diante disso, o Autor pede que a executada seja citada para pagamento em três dias, sob pena de inclusão no cadastro de inadimplentes e penhora de ativos financeiros ou do próprio imóvel, caso não haja quitação do débito. A inicial está instruída com os documentos de fls. 10/233.

Às fls. 303, o Autor requer a penhora do imóvel derivado de alienação fiduciária em garantia, nos termos do art. 835, inc. XII, do CPC.

Às fls. 304/305, este juízo deferiu a penhora dos direitos que a parte devedora titulariza no contrato que celebrou com o BANCO DO BRASIL para a aquisição do imóvel da matrícula n. 142.496 do CRI local, estando a constrição expressamente prevista no inc. XII do art. 835 do Código de Processo Civil.

Às fls. 472/473, o MM. Juiz de Direito, determinou a realização de prova pericial, nomeando a Sra. Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas como perita para avaliar o imóvel penhorado, sendo que seus honorários serão custeados pela Defensoria Pública.

Apresentação de quesitos pelo Autor, às fls. 481.

Agendamento da vistoria, pela Perita, às fls. 651.

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 do imóvel objeto da ação, correspondente a matrícula Nº 142.496, levando em conta seus atributos diretos e indiretos.

III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Avenida João Ramalho, nº 495, Torre 15, Apto. 04 do Condomínio Residencial Jacarandá, Piracangaguá – Taubaté, SP. De acordo com a consulta de zoneamento municipal, o objeto se insere em ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA - Z4, localizada ao norte da ferrovia compreendida entre a divisa Distrito Industrial do Piracangaguá com o município de Tremembé.

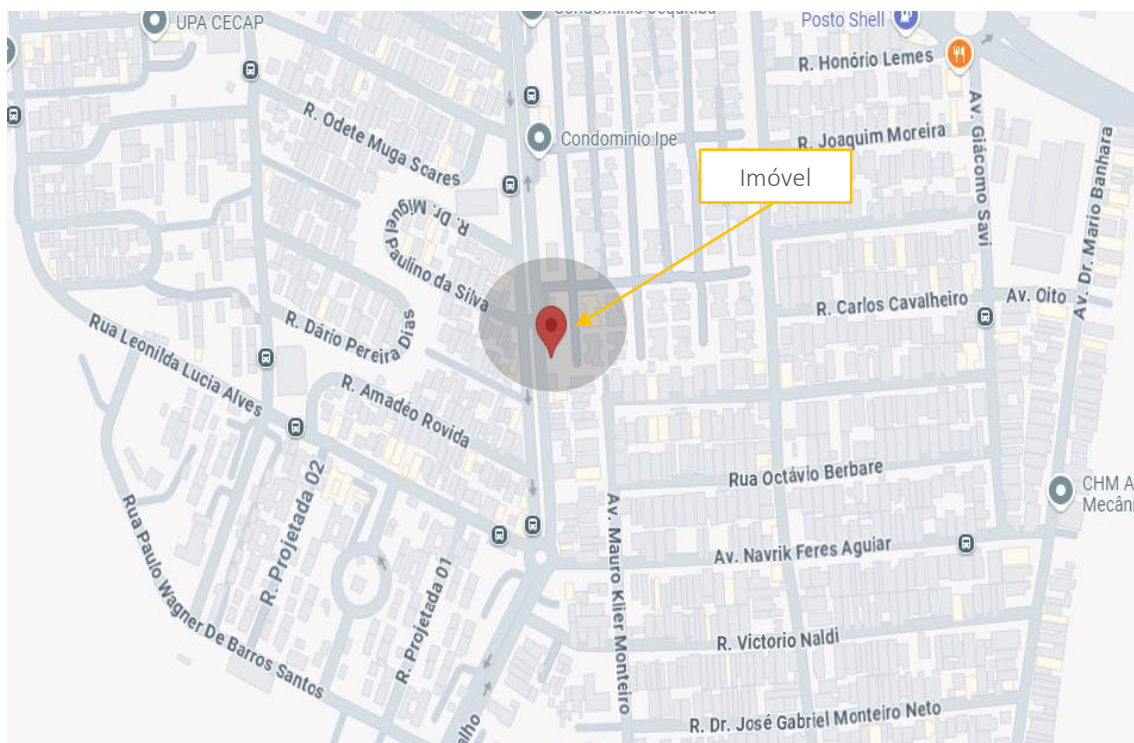


Imagem 01: Mapa de localização do imóvel

Fonte: Google Maps



IV. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 11/11/2024, através dos autos, as partes foram devidamente comunicadas da data e hora da vistoria, conforme anuncia o Ato Ordinatório de fls. 652.

Sendo assim, aos 14/01/2025, às 10h00, a perita nomeada Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, acompanhada de sua equipe, na presença da Requerida, Tatiana da Silva de Souza, realizou a vistoria técnica do imóvel.

V. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em busca de reconhecer as atuais condições de documentação do imóvel, foi analisada a relação de documentos juntados nos autos, que dizem respeito à legalização do objeto perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Sendo assim, verifica-se que o imóvel descrito como “Apartamento 04” se encontra devidamente registrado através da matrícula nº 142.496 (fls. 70/71), onde consta conter 49,96m² de área privativa, sendo propriedade do Banco do Brasil S/A.

VI. DO ENTORNO

O imóvel avaliando está implantado na região oeste da cidade de Taubaté, em uma área mista, constituída predominantemente por construções unifamiliares horizontais e verticais, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como “SIMPLES/MÉDIO” conforme VEIU – IBAPE-SP, as quais encontram-se permeadas por pontos de serviço e comércio.

O bairro dispõe de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, abastecido por rede pública de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.

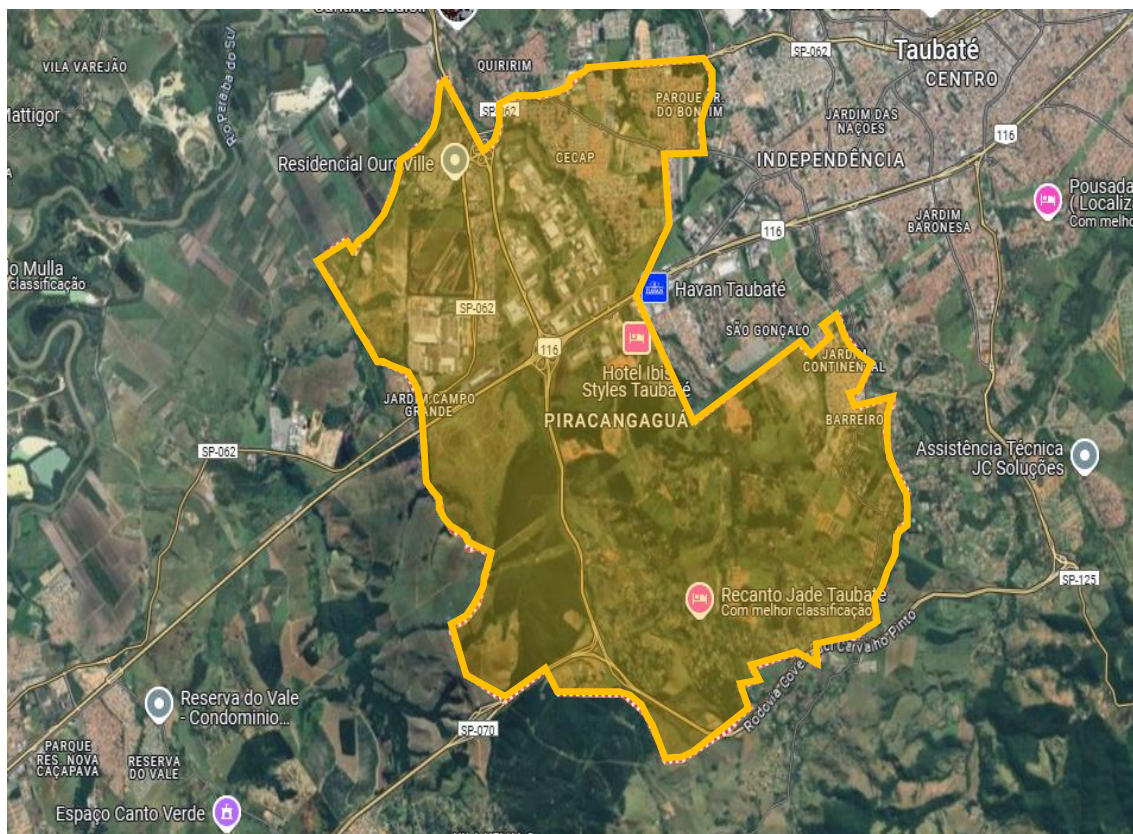


Imagem 02: Perímetro do bairro Piracangagua e entorno do imóvel

Fonte: Google Maps

VII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel periciando está localizado em um condomínio constituído por 18 blocos residenciais, composto de 4 pavimentos, distribuídos em 4 apartamentos por andar, sem elevador, classificados quanto ao seu padrão construtivo, como SIMPLES, por serem caracterizados pela utilização de acabamentos econômicos.

Outrossim, o apartamento objeto da ação, corresponde a unidade nº 04, localizada no térreo de seu respectivo edifício (Bloco 15), contem aspecto típico de habitação popular, constituído por sala, dois dormitórios, cozinha conjugada a área de serviço, e um único banheiro, conforme passa a expor.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



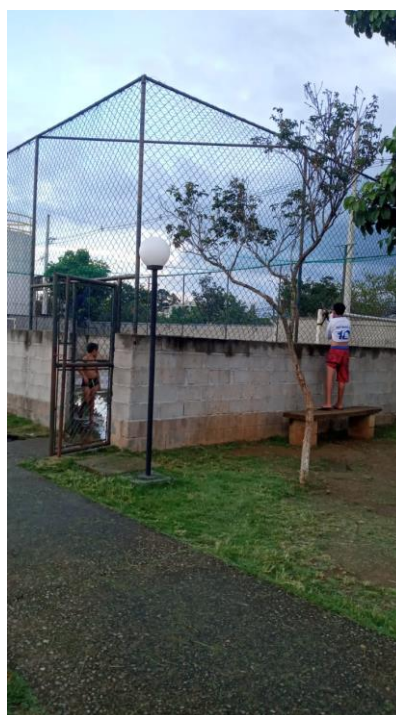
Foto 01. Vista da Avenida João Ramalho



Foto 02. Vista do acesso ao Condomínio Jacarandá



Fotos 03. Vista Interna do Condomínio Jacarandá



Fotos 04 e 05. Vistas da área de lazer do Condomínio Jacarandá



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 06. Vista do acesso a Torre 15.



Fotos 07. Vista do hall de acesso ao imóvel

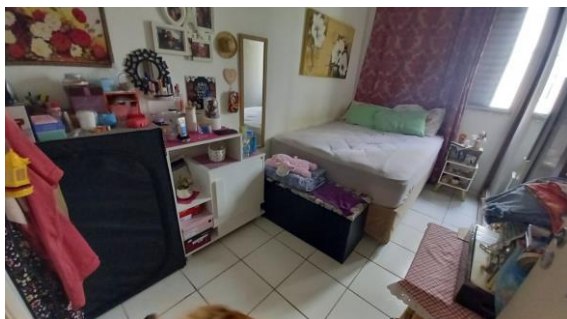


VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 08. Vista da sala do imóvel



Fotos 09 e 10. Vistas dos dormitórios do imóvel



Foto 11. Vistas da cozinha | Área de serviço



Foto 12. Vista do banheiro do imóvel

VIII. DO PADRÃO CONSTRUTIVO

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 SIMPLES”, conforme definição a seguir:

“Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.”

IX. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de pontos de sujeira e riscos nas paredes, entendem-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.”



Fotos 13 e 14: Vistas das patologias do imóvel



X. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Realizado o reconhecimento do imóvel e seu entorno, com base na NBR 14.653-2, prossegue com os devidos cálculos avaliatórios, válidos para o mês de janeiro de 2025.

X.I. 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.

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), onde valeu-se de seis elementos amostrais, sendo 3 no mesmo condomínio do avaliando e demais no mesmo bairro.

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.

X.II. Do Diagnóstico de Mercado

Conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o mercado imobiliário brasileiro em 2025 enfrenta um cenário desafiador, influenciado por fatores econômicos, tecnológicos e governamentais. A elevação da taxa Selic, atualmente em 12,25% ao ano, com projeções de atingir 14% até o final de 2025, é um dos principais desafios para o setor, encarecendo o crédito imobiliário e impactando a intenção de compra dos consumidores.



Essa alta nos juros tem levado a um aumento nos custos de financiamento, especialmente no segmento de médio padrão, tornando os imóveis menos acessíveis e reduzindo a demanda. Por outro lado, programas habitacionais como o "Minha Casa, Minha Vida" continuam a desempenhar um papel significativo no mercado, com participação expressiva em diversas regiões do país.

Além disso, o setor enfrenta o desafio do aumento nos custos de construção, decorrente da inflação e da elevação dos preços de materiais e mão de obra. Essa conjuntura exige que os investidores do mercado imobiliário adotem estratégias de adaptação, como a diversificação de portfólios, investimentos em tecnologias sustentáveis e a busca por alternativas de financiamento mais acessíveis, para garantir a sustentabilidade de seus investimentos e operações.

X.III. Dos Cálculos

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias

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

Homogeneização de Dados																	
A	Preço Anunciado		Área Priv./Cons	F. Oferta	Unit/m²		F. Obsol.	F. Área	F. Padrão	N/A	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo		
1	R\$	110.000,00	49,96	0,900	R\$	1.981,59	1,047	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,047	R\$	2.074,17	
2	R\$	120.000,00	54,00	0,900	R\$	2.000,00	1,047	1,020	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,066	R\$	2.132,71	
3	R\$	171.000,00	62,00	0,900	R\$	2.482,26	1,000	1,055	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,055	R\$	2.619,93	
4	R\$	159.000,00	56,00	0,900	R\$	2.555,36	1,025	1,029	0,773	1,000	1,000	1,000	1,000	0,828	R\$	2.115,45	
5	R\$	170.500,00	49,00	0,900	R\$	3.131,63	0,962	0,995	0,773	1,000	1,000	1,000	1,000	0,731	R\$	2.288,70	
6	R\$	155.000,00	44,00	0,900	R\$	3.170,45	0,979	0,969	0,773	1,000	1,000	1,000	1,000	0,722	R\$	2.287,49	
			Média	R\$	2.553,55									Média	R\$	2.253,07	
			Desvio		520,269									Desvio		201,231	
			Coef. de variação		0,204									Coef. de variação		0,089	
			Média Saneada		R\$ 2.253,07									Limite Inferior		R\$ 1.577,15	
			Limite Superior		R\$ 2.929,00									Amostras Saneadas		6	
			Amostras Descartadas		0									Amostras Descartadas		0	

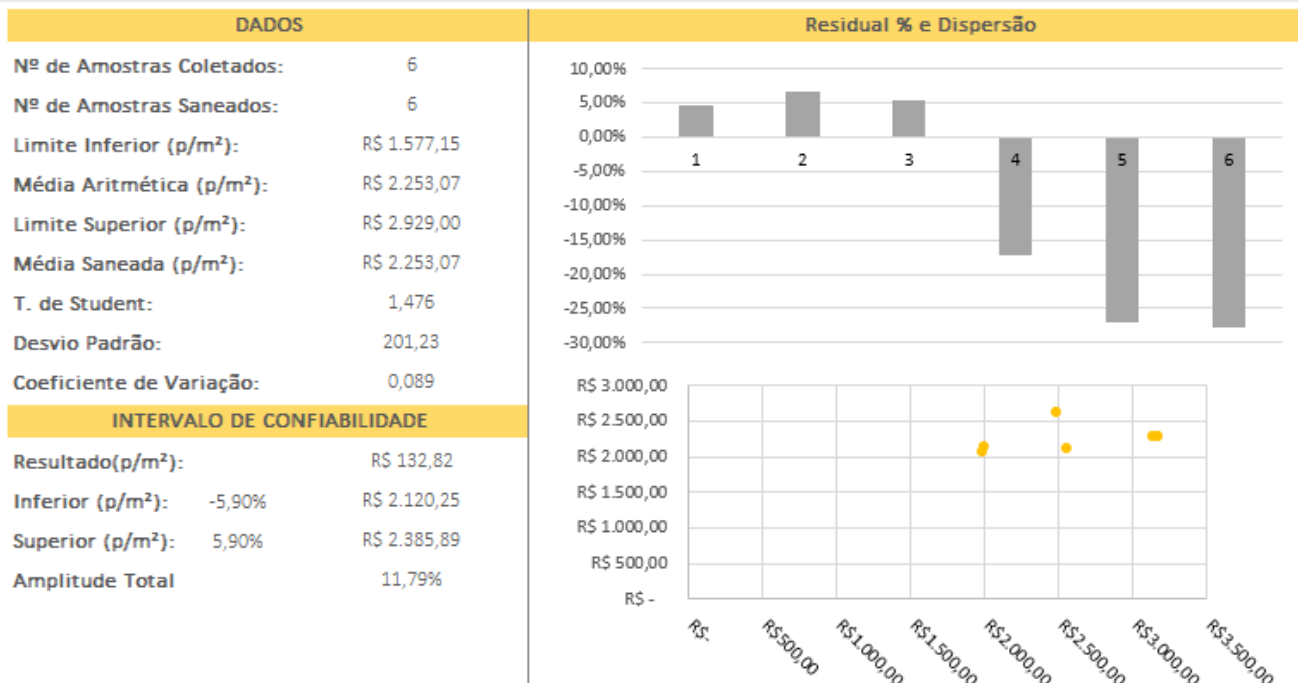
Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 112.600,00
	49,96		R\$2.253,07		1,00		



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Tratamento Estatístico



VALOR DO IMÓVEL: R\$ 112.600,00

X.IV. 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 atingiram graus II e III de fundamentação e precisão respectivamente, conforme exposto no Apêndice 2.



XI. QUESITOS

Para honrosamente responder a r. determinação do MM Juiz de Direito, de fls. 472/473, bem como responder aos quesitos formulados pelo Autor às fls. 481, seguem as transcrições das perguntas e suas respectivas respostas.

1. Qual a descrição do Condomínio Residencial Jacarandá e suas características?

R: Queira reportar-se ao Capítulo VI.

2. O Condomínio possui estruturas de uso coletivo, como salão de festas, parque infantil, quadra poliesportiva, (quantos)...?

R: Sim. Uma quadra e um Playground.

3. O Condomínio possui portaria 24 horas e monitoramento por câmeras de vigilância?

R: Sim.

4. Sendo positivo o quesito anterior, isso é critério de valorização da unidade em comparação a outros condôminos na região que não possuem serviço de portaria e monitoramento?

R: Sim.

5. Qual é o valor do metro quadrado para a região?

R: Queira reportar-se ao Capítulo X.

6. Qual é a descrição do imóvel avaliando e suas características internas?

R: Queira reportar-se ao Capítulo VI.

7. Existe benfeitorias existentes no imóvel?

R: Queira reportar-se ao Capítulo VI.

8. Qual o estado de conservação do imóvel?

R: De acordo com a graduação do estudo de Heideck, o imóvel de enquadra no item referencial "C - REGULAR".

9. O imóvel possui trincas/rachaduras e/ou infiltrações nas paredes?

R: Queira reportar-se ao Capítulo IX.



10. O apartamento localiza-se no pavimento térreo da Torre 15 do Condomínio Jacarandá. Levando-se em consideração que o Condomínio não possui elevador, é possível afirmar que as unidades situadas no pavimento térreo e no primeiro pavimento são mais valorizadas em decorrência do menor lance de escadas para acesso as unidades?

R: Não, a valorização de unidades localizadas no pavimento térreo ou no primeiro pavimento em condomínios sem elevador é, em grande parte, uma variável subjetiva, dependente das preferências individuais dos moradores. Embora seja possível que alguns compradores atribuam maior valor a essas unidades devido a eventual dificuldade de acesso, esse fator não pode ser tratado como uma regra universal de valorização.

Por outro lado, existem também moradores que preferem unidades situadas em pavimentos mais elevados, considerando vantagens como maior privacidade, apreciação por uma vista mais elevada, menor exposição a ruídos provenientes da rua ou das áreas comuns e menor suscetibilidade a questões relacionadas à segurança ou fluxo de pessoas no entorno imediato.



XII. CONCLUSÃO

Este Laudo Pericial fundamenta-se na análise visual realizada *in loco* durante procedimento de vistoria de um imóvel residencial, contendo 49,96m² de área privativa, localizado na Avenida João Ramalho, nº 495, Torre 15, Apto. 04 do Condomínio Residencial Jacarandá, Piracangaguá – Taubaté, SP.

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 ao imóvel avaliando, caracterizado como “PADRÃO SIMPLES”, o qual se classifica segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, como “C - REGULAR”, o valor de **R\$ 112.600,00 (Cento e doze mil e seiscentos reais), válidos para o mês de janeiro de 2025.**

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, 29 de janeiro de 2025

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: Especificação da Avaliação

Apêndice III: Fundamentação dos Cálculos



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

APÊNDICE I

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento Comparativo 1							1
Endereço:	Residencial Novo Horizonte						
Bairro:	Residencial Novo Horizonte			Cidade:	Taubaté		UF: SP
Informante:	Grupo Mob Imóveis (12) 97401-2202						
Área Priv./Constr.:	49,96	Topografia:	Plano	Testada:	0,00		
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Simples S/ eleva	Med			
Idade Aparente:	9	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não		
Qtd. Dorm:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e re	Zoneamento:	Z4		
Preço Anunciado:	R\$ 110.000,00	Vagas:	1	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.981,59	Data Amost.:	26/10/2024		
Observações:	https://www.grupomobimoveis.com.br/1488/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-residencial-novo-horizonte-taubate-sp						
Elemento Comparativo 2							2
Endereço:	Residencial Novo Horizonte						
Bairro:	Residencial Novo Horizonte			Cidade:	Taubaté		UF: SP
Informante:	Galhardo Consultoria De Imóveis						
Área Priv./Constr.:	54,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00		
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Simples S/ eleva	Med			
Idade Aparente:	9	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e re	Zoneamento:	Z4		
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:	1	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.000,00	Data Amost.:	26/10/2024		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-novo-horizonte-bairros-taubate-com-garagem-54m2-venda-R\$120000-id-2748150652/						
Elemento Comparativo 3							3
Endereço:	Residencial Novo Horizonte						
Bairro:	Residencial Novo Horizonte			Cidade:	Taubaté		UF: SP
Informante:	Solar Imoveis Taubaté Eirelli						
Área Priv./Constr.:	62,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00		
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Simples S/ eleva	Med			
Idade Aparente:	9	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Z4		
Preço Anunciado:	R\$ 171.000,00	Vagas:	1	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.482,26	Data Amost.:	26/10/2024		
Observações:	https://imovelguide.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-62-m2-em-residencial-novo-horizonte-taubate/463807						



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Elemento Comparativo 4							4	
Endereço:	Residencial Novo Horizonte							
Bairro:	Residencial Novo Horizonte			Cidade:	Taubaté	UF:		SP
Informante:	SANDRA MARA - Creci: 20504-F-PR							
Área Priv./Constr.:	56,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00			
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00			
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevad	Mín				
Idade Aparente:	6	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não			
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e re	Zoneamento:	Z4			
Preço Anunciado:	R\$ 159.000,00	Vagas:	1	Andar:	-			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.555,36	Data Amost.:	26/10/2024			
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-novo-horizonte-bairros-taubate-com-garagem-46m2-venda-R\$159000-id-2680844664/							

Elemento Comparativo 5							5	
Endereço:	Residencial Novo Horizonte							
Bairro:	Residencial Novo Horizonte			Cidade:	Taubaté	UF:		SP
Informante:	Realiza Vale Consultoria Imobiliária							
Área Priv./Constr.:	49,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00			
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00			
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevad	Mín				
Idade Aparente:	6	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não			
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regu	Zoneamento:	Z4			
Preço Anunciado:	R\$ 170.500,00	Vagas:	1	Andar:	-			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.131,63	Data Amost.:	26/10/2024			
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-novo-horizonte-bairros-taubate-com-garagem-49m2-venda-R\$170500-id-2743557741/							

Elemento Comparativo 6							6	
Endereço:	Residencial Novo Horizonte							
Bairro:	Residencial Novo Horizonte			Cidade:	Taubaté	UF:		SP
Informante:	Grupo Intervale							
Área Priv./Constr.:	44,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00			
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00			
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevad	Mín				
Idade Aparente:	6	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não			
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Z4			
Preço Anunciado:	R\$ 155.000,00	Vagas:	1	Andar:	-			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.170,45	Data Amost.:	26/10/2024			
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-novo-horizonte-bairros-taubate-com-garagem-44m2-venda-R\$155000-id-2703962037/							

APÊNDICE II

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Vieira Mascarenhas Avaliações & PeríciasLaudo 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	
	0,50 a 2,00	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos
	8 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
	11,79%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III

APÊNDICE III

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:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad > \text{Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad > \text{Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).}$$

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

FATOR TOPOGRÁFIA

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))



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

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

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 - (I _r) 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 ARBITRIO

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.

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:

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

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

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.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 112.600,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2025 a Março/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	59 dias	1,013414
Percentual correspondente	59 dias	1,341353 %
Valor corrigido para 01/03/2025	(=)	R\$ 114.110,36
Sub Total	(=)	R\$ 114.110,36
Valor total	(=)	R\$ 114.110,36

[Retornar](#) [Imprimir](#)