

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DA PENHA – SP****Processo:** 1002356-98.2021.8.26.0006**Ação:** Execução de Título Extrajudicial**Exequente:** Condomínio Novitá Residencial**Executado(a):** Rafael Ambrosio Nascimento

RONALDO SABATINI, Perito Judicial, nomeado nos autos em epígrafe que se processa perante este r. Juízo e neste cartório do 2º Ofício Cível, após vistorias, diligências, estudos, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**Laudo
de
Avaliação**

SUMÁRIO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II - VISTORIA	3
II.A - LOCALIZAÇÃO.....	3
II.B - CARACTERÍSTICAS GERAIS	4
II.C - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	5
II.D - CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO.....	6
II.E - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
II.E.A - TERRENO.....	8
II.E.B - ÁREAS COMUNS.....	8
II.E.C - UNIDADE AVALIANDA.....	8
III - METODOLOGIA	9
III.A - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	9
III.B - TRATAMENTO POR FATORES.....	10
III.C - MÉTODO ROSS/HEIDECKE	11
IV - AVALIAÇÃO	12
IV.A - PESQUISA DE MERCADO.....	12
IV.B - HOMOGENEIZAÇÃO	19
IV.C - GRAU DE PRECISÃO.....	24
IV.D - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	25
V - CONCLUSÃO	28
V.A - VALOR DE MERCADO.....	28
V.B - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	29
VI - ENCERRAMENTO	31
ANEXO I - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA	

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente **Laudo Técnico** refere-se a uma Ação de **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Novitá Residencial**, em face de **Rafael Ambrosio Nascimento**, em curso nesta 2ª Vara Cível do Foro Regional da Penha – SP.

O objetivo deste Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado para o imóvel sito na Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, 147, apto. 34 do Edifício Residencial Novitá – Vila Matilde, CEP: 03513-000, São Paulo – SP, matriculado sob o nº 155.263 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

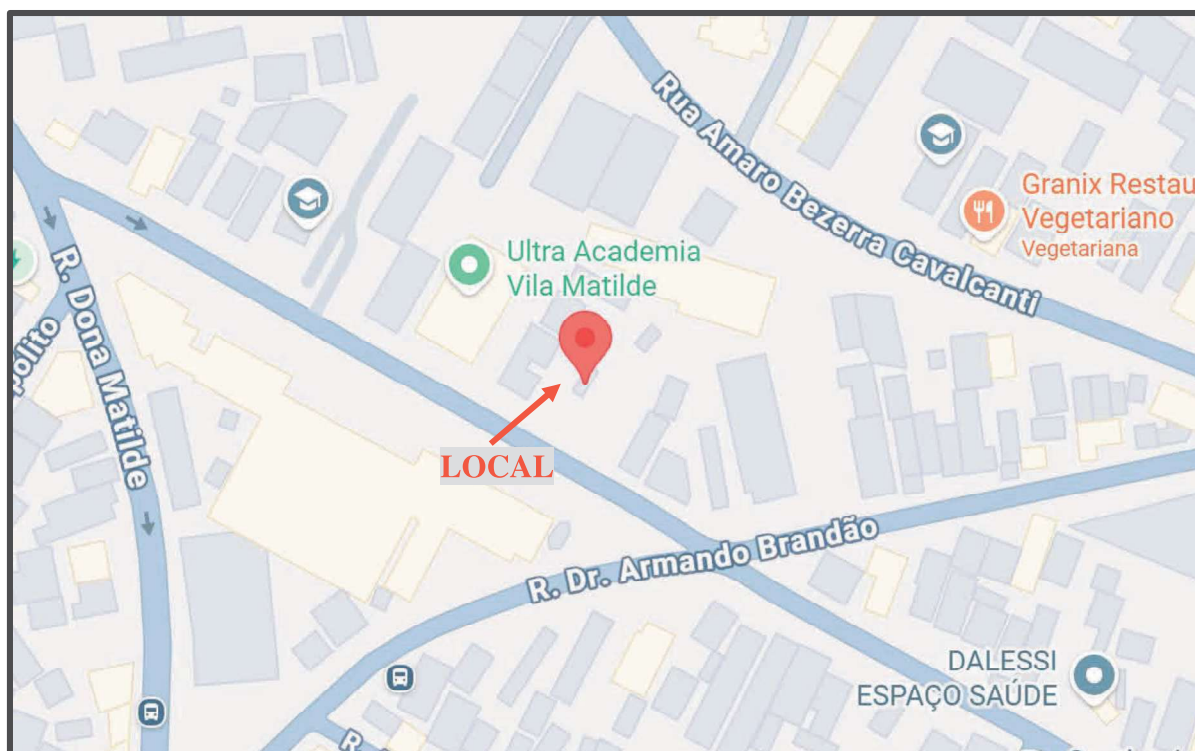
Este Signatário realizou a vistoria no imóvel observando todos os seus aspectos físicos, a localização, infraestrutura urbana, atividades existentes no entorno, equipamentos comunitários, entre outros fatores para a mais precisa avaliação de seu valor de mercado.

Os trabalhos se iniciaram no dia 08/12/26 às 14h00, quando o subscritor logrou êxito na vistoria do imóvel, com ciência às partes por petição nos autos.

Isto posto, objetivando a apuração do valor de mercado do imóvel objeto da lide, este Signatário começa a avalia-lo.

II.A - LOCALIZAÇÃO

A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Rua Dr. Armando Brandão, Rua Amaro Bezerra Cavalcanti e Rua Joaquim Marra, conforme imagem de localização via satélite do “Google Maps”:



II.B - CARACTERÍSTICAS GERAIS

A rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, na porção onde se localiza o imóvel, é plana, possui leito carroçável aproximado de 8,00 metros e calçada de 2,00 metros de ambos os lados. A região em questão possui característica mista, apresentando imóveis comerciais e residenciais de padrão médio e inferiores.

Foram encontrados, nos entornos do imóvel, estabelecimentos comerciais de prestação de serviços e comércios amplamente diversificados, compostos por colégios, lojas, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolina e serviços gerais que atendem a região local, além de linhas de transporte público coletivo.

No trecho em causa, observa-se a predominância horizontal, como mostra a perspectiva via satélite do “Google Earth”, a seguir:



II.C - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

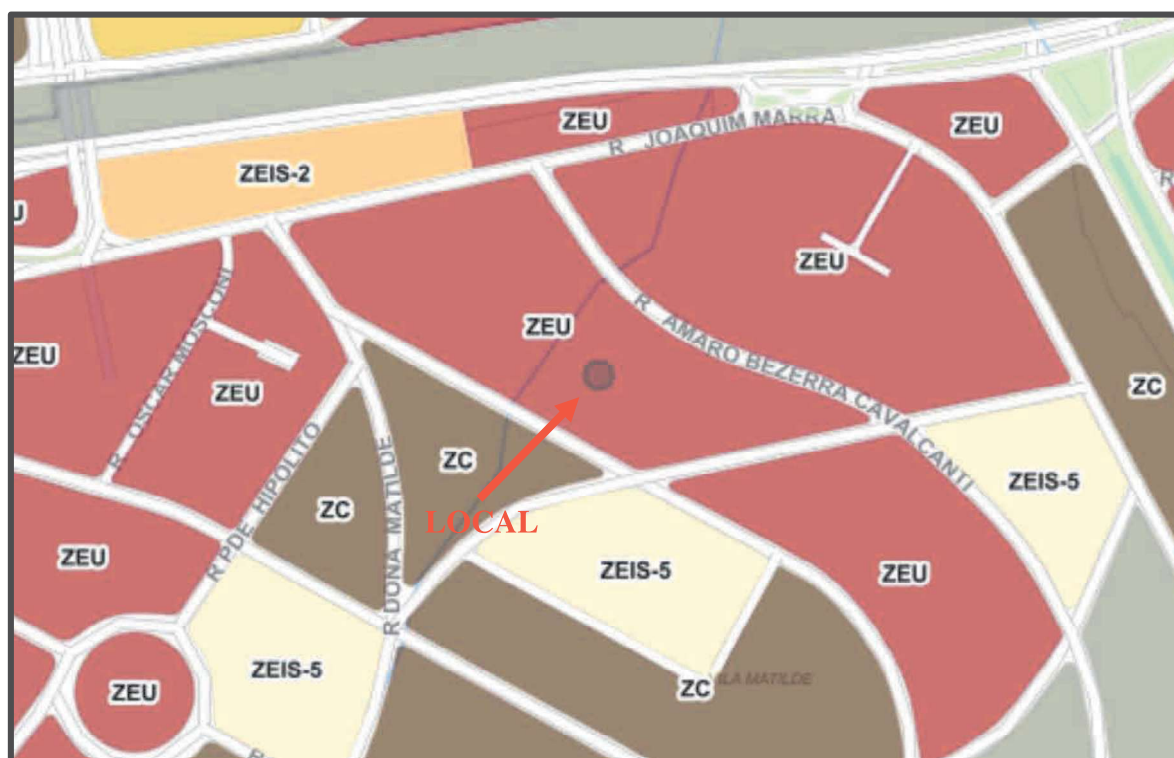
De acordo com o artigo 32, § 1º do Código Tributário Nacional, para os efeitos do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, entende-se como zona urbana, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, avaliados na via do imóvel objeto e constatados como existentes:

Item	Melhoramento
I	Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais
II	Abastecimento de água
III	Sistema de esgotos sanitários
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar
V	Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado

Ademais, a via possui pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica com posteamento para distribuição domiciliar, rede de telefonia, rede de TV a cabo e gás encanado.

II.D - CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, o imóvel situa-se na denominada Zona ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana da Municipalidade.



Pela Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, **Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona**, a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, permite todos os usos dentro da categoria de uso “Residencial”, subcategoria de uso “R”.

Permite, também, todos os usos dentro da categoria de uso “Não Residencial”, subcategoria de uso “nRa”, com exceção do grupo de atividades “nRa-6”.

Nas subcategorias de uso “nR1”, “nR2”, “nR3”, “Ind-1a”, “Ind-1b”, todos os usos são permitidos.

Na subcategoria “Ind-2”, nenhum uso é permitido.

Outrossim, a referida lei apregoa em seu Art. 5º que as zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos quadros desta lei.

Os parâmetros da zona onde está localizado o imóvel objeto estão reproduzidos na tabela abaixo, cópia parcial do “Quadro 3 – Parâmetros de Ocupação” da Lei:

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
	C.A mínimo	C.A básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 da lei.

II.E - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 155.263 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL:- APARTAMENTO N° 34, localizado no 3º ANDAR do "NOVITA RESIDENCIAL", situado da Rua Dona Escolástica Melchert da Fonseca, também conhecida por Rua Escolástica Melchert da Fonseca, nº 147, no 38º subdistrito Vila Matilde, possuindo a área privativa real de 60,270m², a área comum real de 59,680m², a área total real de 119,950m², e uma fração ideal de 1,396%,

cabendo-lhe o direito a 01 (UMA) VAGA de garagem ou espaço para estacionamento de veículo de passeio”

II.E.A - TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana e apresenta solo aparentemente firme e seco com edificação, obedecendo às leis e posturas municipais vigentes.

II.E.B - ÁREAS COMUNS

O “Edifício Novitá Residencial” é constituído de uma torre, subsolo e piso térreo, acessados por elevador e escada de uso comum.

Possui perímetro murado, portal na entrada ao residencial, cabine de segurança e recepção, sistema de monitoramento através de câmeras, periferia ajardinada, áreas de circulação, hall social e de elevadores, piscina e área de churrasqueira.

II.E.C - UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 34, localizado no 3º andar, constante de sala, sacada, banheiro, circulação, dormitórios, cozinha, área de serviço, pertence, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE/SP e na ótica do subscritor, à classe 1 - RESIDENCIAL, grupo 1.3 - APARTAMENTO, padrão 1.3.3 – Médio – Com elevador.

O imóvel possui idade real de 13 anos e este Signatário classificou, segundo o Quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, o estado de conservação na referência “E – Necessitando de reparos simples”.

III - METODOLOGIA

Na presente avaliação, são adotadas as definições constantes da NBR 14653-2 e, no que não conflitarem, as da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Para a determinação do valor de um imóvel, a Norma recomenda que, na escolha do método, devem ser analisados: a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. A partir daí, a escolha se dá entre 5 métodos:

- Método Comparativo Direto – Itens 8.2.1 e 8.3.2 da NBR 14653-2
- Método Involutivo – Item 8.2.2 da NBR 14653-2
- Método da Renda – Item 8.2.3 da NBR 14653-2
- Método Evolutivo – Item 8.2.4 da NBR 14653-2
- Método da Quantificação do Custo – Item 8.3.1 da NBR 14653-2

III.A - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Na existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando, a metodologia mais adequada a ser aplicada na avaliação do bem em questão, segundo a NBR 14653-2, é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Item 8.1.1 da NBR 14653-2: “Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **método comparativo direto de mercado**, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

Item 8.2.1 da NBR 14653-1: “**Método comparativo direto de dados de mercado** – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Pelo **Método Comparativo Direto**, determina-se o valor do imóvel pela comparação com outros similares, a partir da pesquisa de valores (preços de

venda) de imóveis de características semelhantes e situados nas circunvizinhanças. Esses valores pesquisados devem ser ofertados ou devem ter sido contratados em data próxima àquela do evento em tela, não servindo, também, valores resultantes de “acordos”.

Para trazer as características dos imóveis pesquisados o mais próximo possível das características do avaliando, utiliza-se de fatores como: localização, obsolescência, depreciação, especulação, entre outros.

Isto posto, para apurar o valor médio unitário do imóvel, este Signatário colheu elementos amostrais nas imobiliárias próximas ao local. Para cada caso, dentre todos os elementos coletados, somente aqueles similares ao imóvel objeto foram selecionados.

Após a verificação de cada elemento “in loco” e a adequada análise, adota-se como método balizador deste Laudo Pericial o **Comparativo Direto**.

III.B – TRATAMENTO POR FATORES

Para transpor os valores dos elementos comparativos para a condição do imóvel avaliando, segundo a NBR 14653-2, deve-se basear em fatores preestabelecidos indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas. A Norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhe deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

Item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.”

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP considera como fatores principais:

- Fator Oferta

- Fator Localização
- Fatores de Forma (Testada, Profundidade, Área ou Múltiplas Frentes)
- Fatores Padrão Construtivo e Depreciação

Há também os fatores complementares cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

As fórmulas dos fatores, de acordo com a Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta.

Desta forma, adota-se no presente trabalho o **Tratamento por Fatores**.

III.C - MÉTODO ROSS/HEIDECKE

Para a determinação da depreciação de edificações e conseqüentemente a diminuição do valor econômico, coeficientes devem ser aplicados ao valor do novo para a obtenção do valor depreciado.

Neste trabalho, valer-se-á do **método Ross/Heidecke**, baseando-se no estudo do IBAPE/SP: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, atualizado no ano de 2017.

O método leva em conta a idade do imóvel, o estado de conservação e o padrão construtivo para o cálculo do obsolescimento.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente de Ross/Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - E_C) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_E}{I_R} + \left(\frac{I_E}{I_R} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

K = coeficiente de Ross/Heidecke

E_C = Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem

I_E = Idade da edificação na época de sua avaliação, em anos

I_R = Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende da sua tipologia

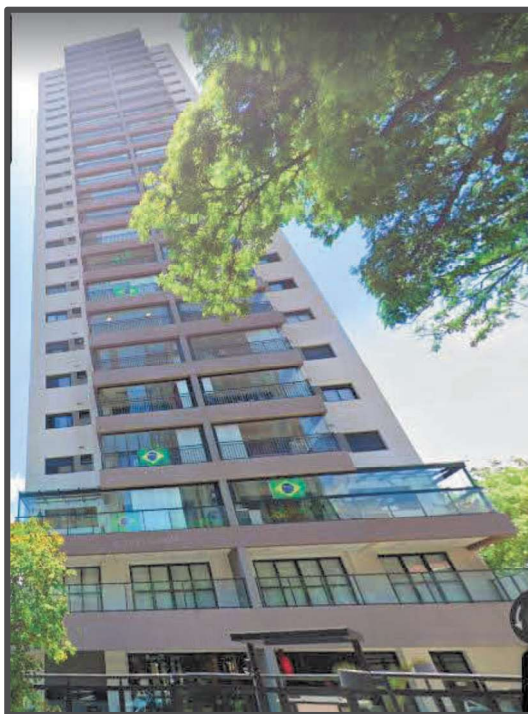
IV - AVALIAÇÃO

IV.A - PESQUISA DE MERCADO

Na busca de imóveis ofertados próximos à região do avaliando, este Signatário explorou as imobiliárias locais, escolhendo os elementos de características mais similares possíveis às do imóvel objeto e os que se localizassem ao redor.

Os dados de mercado foram coletados de forma criteriosa, onde 06 elementos comparativos foram obtidos e examinados um a um com base em pesquisa de mercado e análise técnica:

ELEMENTO 01



Endereço:	Rua Amaro Bezerra Cavalcanti, 694		
Tipo:	Apartamento	Bairro:	Vila Matilde
Setor:	058	Quadra:	045
Zona:	ZEU	I.F.:	574,00

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 636.000,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão:	Médio	Idade:	5 anos
Área Útil:	63,00 m ²	Dormitórios:	2
Área Garagem:	0,00	Suítes:	1
Área Edícula:	0,00	Banheiros:	2
Área Total:	1,00	Vagas Cobertas:	2
Salão de Festas:	1	Piscinas:	1
Playground:	0	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária:	Neusa Corretora	Contato:	(11) 2242-5083
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-63m2-venda-RS636000-id-2571222941/		

ELEMENTO 02



Endereço:	Rua Amaro Bezerra Cavalcanti, 260		
Tipo:	Apartamento	Bairro:	Vila Matilde
Setor:	058	Quadra:	103
Zona:	ZM	I.F.:	515,00

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 550.000,00		

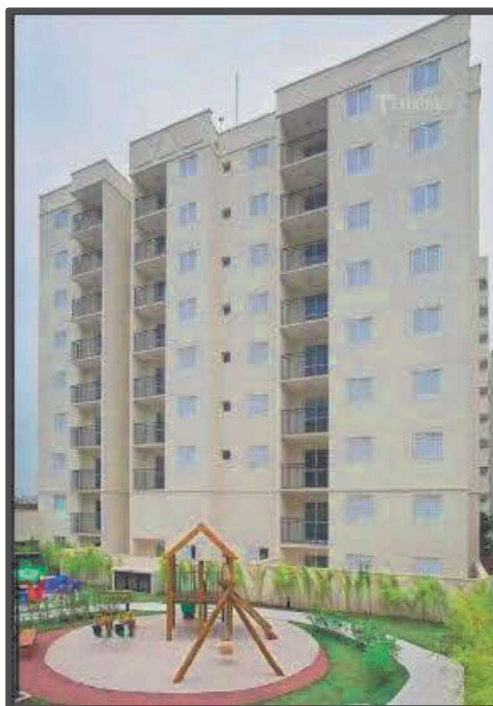
DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão:	Médio	Idade:	10 anos
Área Útil:	65,00 m ²	Dormitórios:	3
Área Garagem:	0,00	Suítes:	1
Área Edícula:	0,00	Banheiros:	2
Área Total:	1,00	Dorm. Empregada:	0
Área Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	2
Playground:	1	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária:	Reis Garrido	Contato:	(11) 95494-4898
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-sp-65m2-id-2579128217/		

ELEMENTO 03



Endereço:	Rua Amaro Bezerra Cavalcanti, 260		
Tipo:	Apartamento	Bairro:	Vila Matilde
Setor:	058	Quadra:	103
Zona:	ZM	I.F.:	515,00

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 484.110,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão:	Médio	Idade:	10 anos
Área Útil:	60,00 m ²	Dormitórios:	3
Área Garagem:	0,00	Suítes:	1
Área Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Área Total:	1,00	Dorm. Empregada:	1
Área Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	1
Playground:	1	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária:	Viva Real	Contato:	(11) 97712-8941
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS484110-id-2623287348/		

ELEMENTO 04



Endereço:	Rua Joaquim Marra, 1100		
Tipo:	Apartamento	Bairro:	Vila Matilde
Setor:	058	Quadra:	104
Zona:	ZC	I. F.:	232,00

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 530.500,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão:	Médio	Idade:	5 anos
Área Útil:	60,00 m ²	Dormitórios:	3
Área Garagem:	0,00	Suítes:	1
Área Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Área Total:	1,00	Dorm. Empregada:	1
Área Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	1
Playground:	1	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária:	Viva Real	Contato:	(11) 95196-5528
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS530500-id-2567628887/		

ELEMENTO 05



Endereço:	Rua Joaquim Marra, 1100		
Tipo:	Apartamento	Bairro:	Vila Matilde
Setor:	058	Quadra:	104
Zona:	ZC	I.F.:	232,00

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 531.000,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão:	Médio	Idade:	5 anos
Área Útil:	60,00 m ²	Dormitórios:	3
Área Garagem:	0,00	Suítes:	1
Área Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Área Total:	1,00	Dorm. Empregada	0
Área Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	1
Playground:	0	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária:	Corretor autônomo	Contato:	Sr. Rodrigo
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-talarico-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS531000-id-2568466398/		

ELEMENTO 06



Endereço:	Rua Amaro Bezerra Cavalcanti, 681		
Tipo:	Apartamento	Bairro:	Vila Matilde
Setor:	058	Quadra:	044
Zona:	ZEU	I.F.:	564,00

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 500.000,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão:	Médio	Idade:	10 anos
Área Útil:	65,00 m ²	Dormitórios:	3
Área Garagem:	0,00	Suítes:	1
Área Edícula:	0,00	Banheiros:	1
Área Total:	1,00	Dorm. Empregada	0
Área Comum:	0,00	Vagas Cobertas:	1
Playground:	0	Elevadores:	2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária:	Tatuapé House	Contato:	(11) 2863-5659
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS500000-id-2606812897/		

IV.B - HOMOGENEIZAÇÃO

A aplicação de fatores matemáticos para o tratamento dos preços observados se deu da seguinte forma:

1) **Fator Área:** adotando como balizador a área real privativa de cada unidade e considerando 2 vagas para estacionamento, foi obtido uma estimativa média para o valor individual de cada vaga, através de pesquisa nas imediações, de R\$ 50.000,00, para a redução do valor de oferta, no caso de unidades com maior número de vagas ou aumento do valor de oferta no caso de unidades com menor número de vagas:

Elemento	Valor Ofertado	Vagas	Valor estimado por vaga	Valor Ofertado com correção para 2 vagas
1	R\$ 636.000,00	2	R\$ 50.000,00	R\$ 636.000,00
2	R\$ 550.000,00	2	R\$ 50.000,00	R\$ 550.000,00
3	R\$ 484.110,00	1	R\$ 50.000,00	R\$ 534.110,00
4	R\$ 530.500,00	1	R\$ 50.000,00	R\$ 580.500,00
5	R\$ 531.000,00	1	R\$ 50.000,00	R\$ 581.000,00
6	R\$ 500.000,00	1	R\$ 50.000,00	R\$ 550.000,00

2) **Fator Oferta:** também conhecido como Fator Fonte, Fator Especulação e Fator Elasticidade de Preços, tem a função de descontar aumentos de valores gerados pela especulação de mercado nos elementos comparativos. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido):

Elemento	Valor Ofertado com correção para 2 vagas	Área Útil	Fator Oferta	Valor unitário descontado o fator oferta
1	R\$ 636.000,00	63,00 m ²	0,90	R\$ 9.085,71/m ²
2	R\$ 550.000,00	65,00 m ²	0,90	R\$ 7.615,38/m ²
3	R\$ 534.110,00	60,00 m ²	0,90	R\$ 8.011,65/m ²
4	R\$ 580.500,00	60,00 m ²	0,90	R\$ 8.707,50/m ²
5	R\$ 581.000,00	60,00 m ²	0,90	R\$ 8.715,00/m ²
6	R\$ 550.000,00	65,00 m ²	0,90	R\$ 7.615,38/m ²

3) **Fator Localização:** também conhecido como Fator Transposição, leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. É expresso com base na relação entre o índice fiscal do avaliando e o do elemento amostral:

$$F_L = \frac{I \cdot F_{Avaliando}}{I \cdot F_{Amostra}}$$

Não é recomendado a aplicação de Fatores de Localização superiores a 2,0 e inferiores a 0,5.

O Índice Fiscal do imóvel objeto da avaliação é de R\$ 566,00/m². A aplicação dos fatores resultou nos seguintes valores:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Índice Fiscal	Fator Localização	Valor unitário descontado o fator localização
1	R\$ 9.085,71/m ²	R\$ 574,00/m ²	0,99	R\$ 8.959,08/m ²
2	R\$ 7.615,38/m ²	R\$ 515,00/m ²	1,10	R\$ 8.369,53/m ²
3	R\$ 8.011,65/m ²	R\$ 515,00/m ²	1,10	R\$ 8.805,04/m ²
4	R\$ 8.707,50/m ²	R\$ 232,00/m ²	2,44	R\$ 21.243,30/m ²
5	R\$ 8.715,00/m ²	R\$ 232,00/m ²	2,44	R\$ 21.261,59/m ²
6	R\$ 7.615,38/m ²	R\$ 564,00/m ²	1,00	R\$ 7.642,39/m ²

4) **Fator Padrão Construtivo:** expresso com base na relação entre os coeficientes do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, levando em consideração a classificação dos imóveis quanto ao acabamento construtivo:

$$F_{PC} = \frac{Pc_{Avaliando}}{Pc_{Amostra}}$$

Como já descrito no tópico II.E.C deste trabalho, a unidade avalianda pertence à classe 1 - RESIDENCIAL, grupo 1.3 - APARTAMENTO, padrão 1.3.3 – Médio – Com elevador, sendo balizada pelo valor médio do intervalo:

1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
		Com elevador	1,260	1,470	1,680
	1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
		Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
		Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				

Todos os elementos possuem padrão construtivo médio, segundo a ótica deste subscritor:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	$PC_{Médio}$	Fator Padrão Construtivo	Valor unitário descontado o fator padrão construtivo
1	R\$ 9.085,71/m ²	1,926	1,00	R\$ 9.085,71/m ²
2	R\$ 7.615,38/m ²	1,926	1,00	R\$ 7.615,38/m ²
3	R\$ 8.011,65/m ²	1,926	1,00	R\$ 8.011,65/m ²
4	R\$ 8.707,50/m ²	1,926	1,00	R\$ 8.707,50/m ²
5	R\$ 8.715,00/m ²	1,926	1,00	R\$ 8.715,00/m ²
6	R\$ 7.615,38/m ²	1,926	1,00	R\$ 7.615,38/m ²

5) **Fator Obsolescência:** leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross/Heidecke, descrito no tópico III.C do presente trabalho.

O fator será a relação entre o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando e o do imóvel amostral:

$$Foc = \frac{Foc_{Avaliando}}{Foc_{Amostra}}$$

O avaliando se enquadra no padrão 1.3.3 – Médio, na referência “E – Necessitando de reparos simples” de estado de conservação e tem idade igual a 13 anos, portanto:

$$I_R = 60 \text{ anos}$$

$$R = 20\%$$

$$E_C = 18,10\%$$

$$K = 0,711$$

$$Foc = 0,769$$

O mesmo levantamento de dados foi feito para os elementos amostrais, como reproduzido na tabela a seguir:

Elemento	Depreciação (E_C)	Vida Referencial (I_R)	Idade da Edificação (I_E)	Coefficiente Residual (R)
1	18,1%	60 anos	5 anos	20%
2	18,1%	60 anos	10 anos	20%
3	18,1%	60 anos	10 anos	20%
4	18,1%	60 anos	5 anos	20%
5	18,1%	60 anos	5 anos	20%
6	18,1%	60 anos	10 anos	20%

Daí, a aplicação do método obteve os seguintes resultados:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Coefficiente de Hoss/Heidecke (K)	Fator Obsolescência (Foc)	Valor unitário descontado o fator obsolescência
1	R\$ 9.085,71/m ²	0,782	0,93	R\$ 8.460,83/m ²
2	R\$ 7.615,38/m ²	0,739	0,97	R\$ 7.397,37/m ²
3	R\$ 8.011,65/m ²	0,739	0,97	R\$ 7.782,29/m ²
4	R\$ 8.707,50/m ²	0,782	0,93	R\$ 8.108,62/m ²
5	R\$ 8.715,00/m ²	0,782	0,93	R\$ 8.115,61/m ²
6	R\$ 7.615,38/m ²	0,739	0,97	R\$ 7.397,37/m ²

Finalmente, a aplicação dos fatores é feita na forma de somatório, após a incidência do fator oferta:

$$Vu = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

V_u = Valor unitário básico homogeneizado

V_0 = Valor de oferta (após aplicação do fator oferta)

F_n = Fatores de homogeneização

n = Número de fatores utilizados

Resultando em:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Fator Acumulado	Valor Homogeneizado	Valor Saneado
1	R\$ 9.085,71/m ²	0,92	R\$ 8.334,20/m ²	R\$ 8.334,20/m ²
2	R\$ 7.615,38/m ²	1,07	R\$ 8.151,52/m ²	R\$ 8.151,52/m ²
3	R\$ 8.011,65/m ²	1,07	R\$ 8.575,68/m ²	R\$ 8.575,68/m ²
4	R\$ 8.707,50/m ²	2,37	R\$ 20.644,42/m ²	R\$ 20.644,42/m ²
5	R\$ 8.715,00/m ²	2,37	R\$ 20.662,20/m ²	R\$ 20.662,20/m ²
6	R\$ 7.615,38/m ²	0,97	R\$ 7.424,38/m ²	R\$ 7.424,38/m ²

Como os elementos 4 e 5 tem fatores acumulados perto de 2,5, optou-se por não utilizá-los, sendo:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Fator Acumulado	Valor Homogeneizado	Valor Saneado
1	R\$ 9.085,71/m ²	0,92	R\$ 8.334,20/m ²	R\$ 8.334,20/m ²
2	R\$ 7.615,38/m ²	1,07	R\$ 8.151,52/m ²	R\$ 8.151,52/m ²
3	R\$ 8.011,65/m ²	1,07	R\$ 8.575,68/m ²	R\$ 8.575,68/m ²
6	R\$ 7.615,38/m ²	0,97	R\$ 7.424,38/m ²	R\$ 7.424,38/m ²

Após, realizou-se o cálculo da média saneada, do desvio-padrão e do coeficiente de variação através da seleção dos elementos válidos pelo Critério Excludente de Chauvenet, onde todas as amostras foram consideradas pertinentes:

Média Saneada	R\$ 8.121,44/m ²
Desvio Padrão	R\$ 496,12/m ²
Coefficiente de Variação	6,11%
Limite Inferior	R\$ 5.685,01/m ²
Limite Superior	R\$ 10.557,88/m ²

Assim, o valor unitário básico homogeneizado de **R\$ 8.121,44/m² (oito mil, cento e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado)** foi obtido e considerado por este Signatário.

IV.C – GRAU DE PRECISÃO

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \bar{X} - tc \times \left(\frac{S}{\sqrt{n-1}} \right)$$

$$Ls = \bar{X} + tc \times \left(\frac{S}{\sqrt{n-1}} \right)$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo de confiança

Ls = Limite superior do intervalo de confiança

tc = Valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e $(n - 1)$ graus de liberdade.

A aplicação das equações sobre os valores dos elementos amostrais saneados obteve os seguintes resultados:

Média Saneada	R\$ 8.121,44/m ²
Desvio Padrão	R\$ 496,12/m ²
Limite inferior do intervalo de confiança	R\$ 7.974,59/m ²
Limite superior do intervalo de confiança	R\$ 8.268,29/m ²
Amplitude do intervalo de confiança	3,62%

Isto posto, como a amplitude do intervalo de confiança de 3,62% é menor do que 30%, de acordo com a tabela “**Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**” da NBR 14653-2:

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

A classificação do resultado deste laudo de avaliação atingiu **Grau III de Precisão**.

IV.D - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para fins de enquadramento do laudo no grau de fundamentação, deve-se considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, conforme a tabela “**Grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**” da NBR 14653-2, onde:

- Atendimento a cada exigência do Grau I = 1 ponto
- Atendimento a cada exigência do Grau II = 2 pontos
- Atendimento a cada exigência do Grau III = 3 pontos

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
TOTAL DE PONTOS = 08				

Assim, o somatório de pontos deve atender à tabela “**Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**” da NBR 14653-2:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, a classificação do enquadramento deste laudo de avaliação atingiu **Grau II de Fundamentação**.

V - CONCLUSÃO

V.A - VALOR DE MERCADO

Com base no valor unitário básico homogeneizado obtido no item IV.B, de **R\$ 8.121,44/m² (oito mil, cento e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado)**, o valor total do imóvel será dado pela fórmula:

$$Vt = Vu \times A$$

Onde:

Vt = Valor total do imóvel

Vu = Valor unitário básico homogeneizado

A = Área do imóvel = 60,27 m²

O que resultou, em números redondos, no **valor total do imóvel:**

R\$ 489.479,33
(Quatrocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e nove reais)

Valor para abril de 2026

V.B - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A Norma NBR 14653-1 define Liquidação Forçada como a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.”

Isto é, deve-se considerar, no valor de liquidação forçada, os entraves para a comercialização, como: liquidez, absorção pelo mercado, público alvo para a absorção do bem, tempo e trâmites para a posse do imóvel, comissão paga pelo comprador, entre outros.

Por conseguinte, fatores **facilitadores para a negociação do bem** devem ser analisados:

$$F_c = 100\% - F_v - F_a$$

Onde:

F_c = Fator Comercialização

F_v = Fator Venda Forçada = 13% devido às condições de pagamento e impossibilidade de negociação + 5% devido à comissão paga pelo comprador em venda forçada = 18%

F_a = Fator Aluguel = 2%, considerando tempo médio de 4 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal equivalente a 0,5% do valor de mercado do imóvel:

$$F_a = \frac{0,5\% \times \text{Valor de mercado} \times 4 \text{ meses}}{\text{Valor de mercado}} = 2\%$$

Substituindo-se os valores:

$$F_c = 100\% - 18\% - 2\%$$

$$F_c = 80\% \text{ ou } 0,8$$

Finalmente, multiplica-se o fator redutor F_c pelo valor de mercado do imóvel obtido pelo método descrito neste trabalho, resultando num **valor de liquidação forçada** de:

R\$ 391.583,47
(Trezentos e noventa e um mil, quinhentos e oitenta e três reais)

Valor para abril de 2026

VI - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 31 (trinta e uma) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada, acompanhada dos respectivos anexos.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição deste r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 27 de março de 2.026.



RONALDO SABATINI
Perito Judicial

Ronaldo Sabatini
Engenheiro Civil
CREA-SP: 5069983501

ANEXO I

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



Foto 1: Fachada do Edifício



Foto 2: Vista parcial do hall social

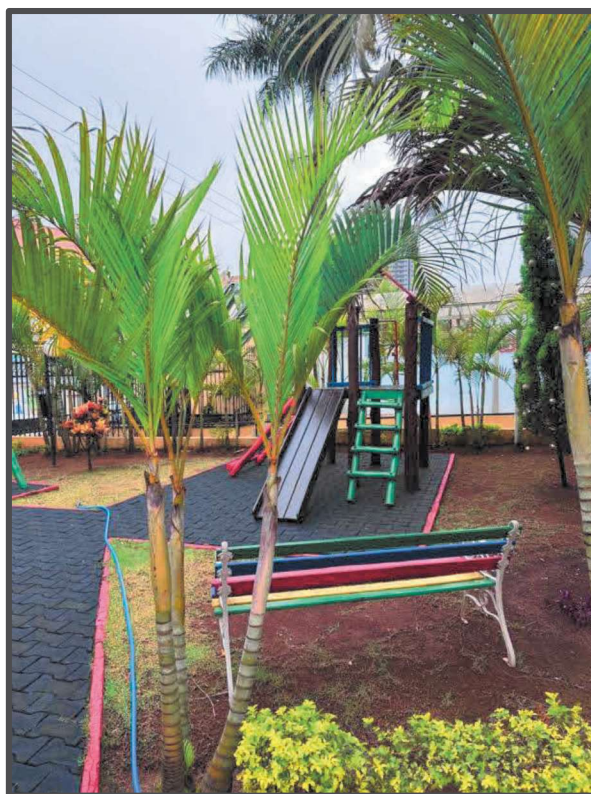


Foto 3: Vista parcial da circulação do avaliando

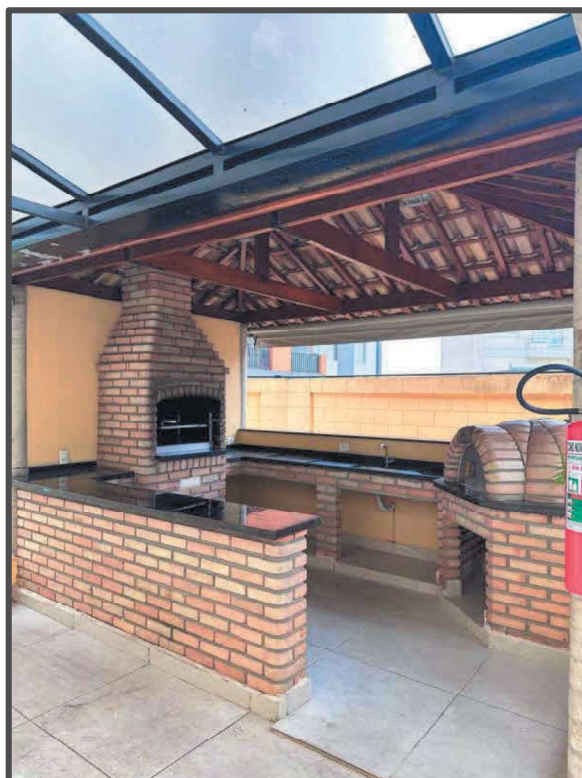


Foto 4: Vista parcial da área da churrasqueira



Foto 5: Vista parcial da quadra



Foto 6: Vista parcial do mini mercado



Foto 7: Vista parcial da piscina



Foto 8: Vista parcial do hall do apartamento



Foto 9: Vista parcial do lavabo

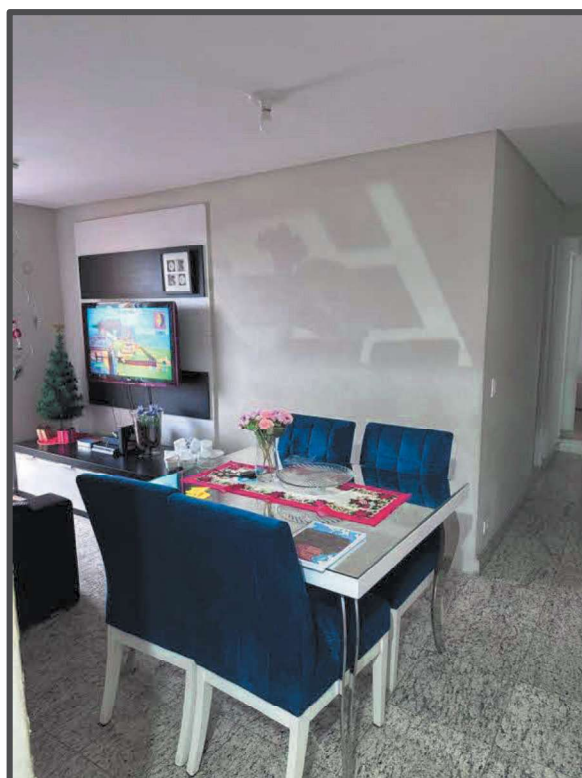


Foto 10: Vista parcial da sala de jantar e estar



Foto 11: Vista parcial da cozinha e lavanderia

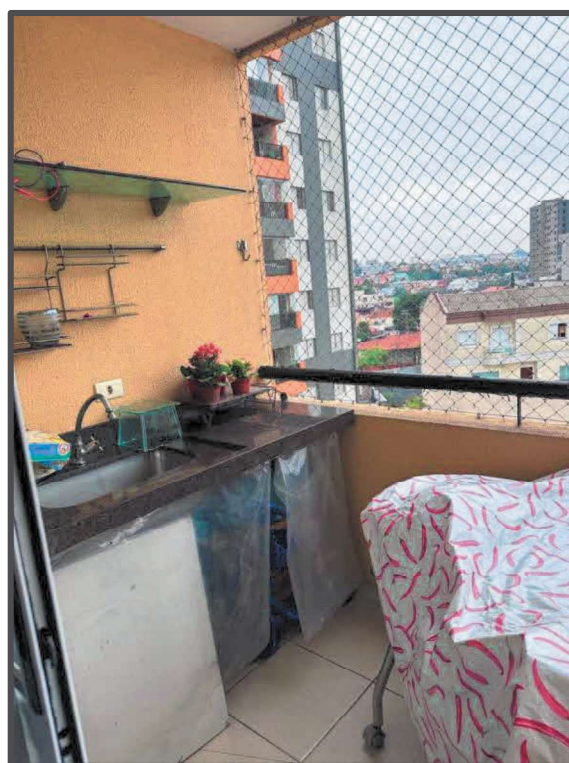


Foto 12: Vista parcial da sacada



Foto 13: Vista parcial da circulação



Foto 14: Vista parcial dormitório



Foto 15: Vista parcial do banheiro

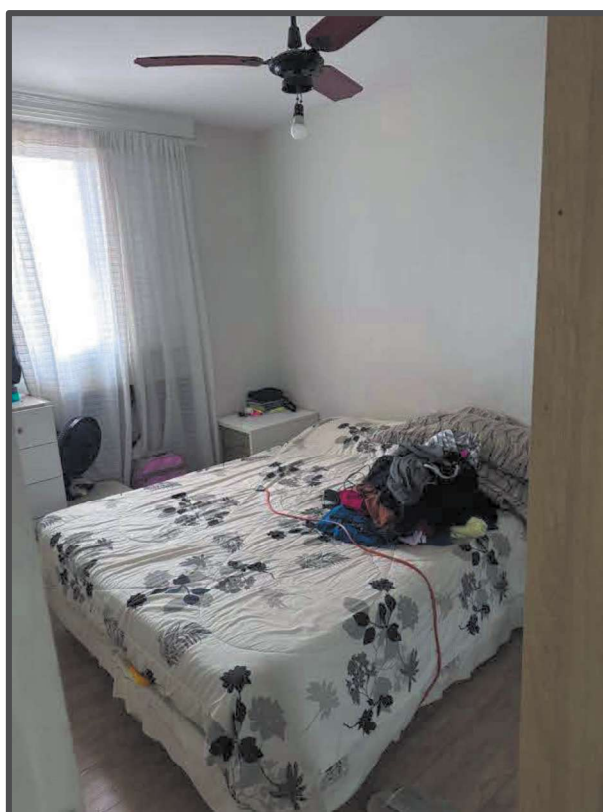


Foto 16: Vista parcial dormitório

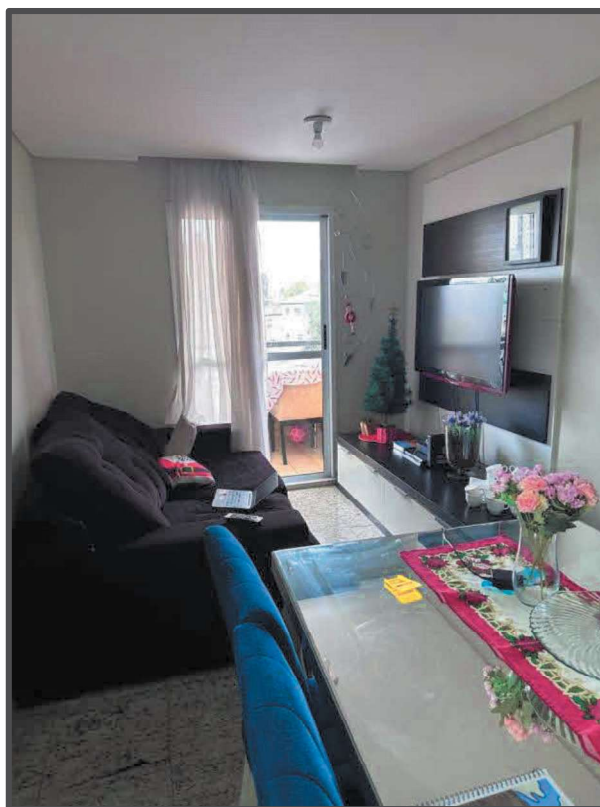


Foto 17: Vista parcial sala de estar

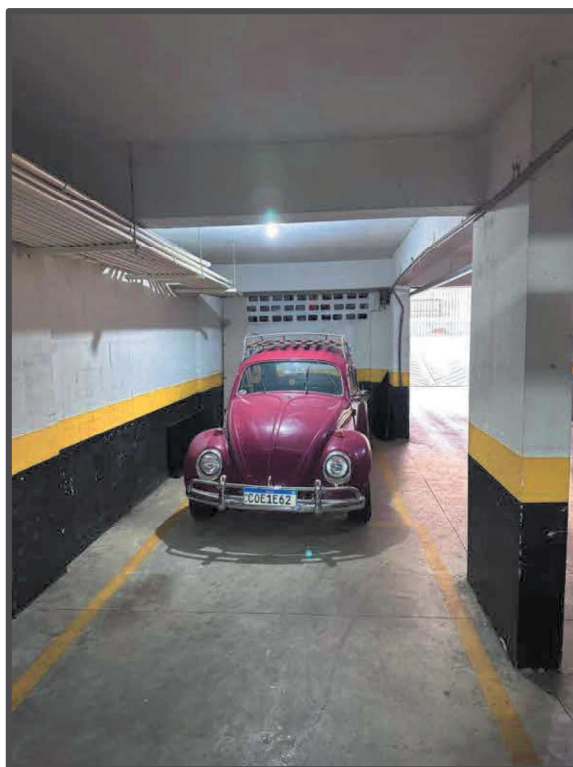


Foto 18: Vista parcial vaga de garagem