



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 27ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes/SP

Processo: 0009926-45.2013.8.26.0100
Parte Autora: Carlos Eduardo Brunelo
Parte Requerida: Implanta Empreendimentos Imobiliarios Ltda Epp

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais)**, para cada um dos apartamentos em análise (unidades 14, 22 e 23 em nome da parte requerida), constantes da **Matricula 11.972 do CRI de Campos do Jordão** e localizados na Rua Maria Carolina, 67, Capivari, Campos de Jordão/SP, com área privativa de 105,54m² e 1 vaga de garagem para cada unidade.

Para efeito de clareza, o valor conjunto das 3 unidades é de **R\$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta reais)** no estado em que se encontram.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

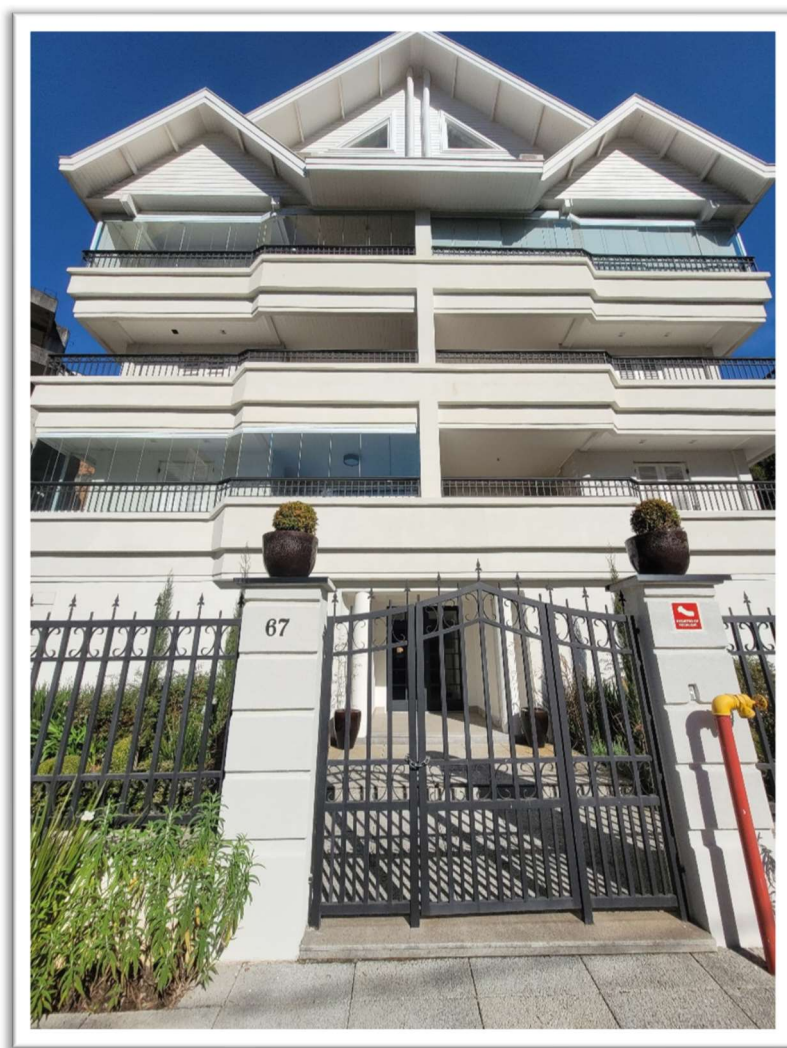
ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Apartamento 14 , Apartamento 22 e Apartamento 23 do
Condomínio Residencial Mont Tremblant

ENDEREÇO: Rua Maria Carolina, 67, Capivari, Campos de Jordão/SP



Prédio dos imóveis avaliando



SUMÁRIO

I.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO	4
1.2	ZONEAMENTO	6
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	6
1.4	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO.....	6
2	IMÓVEL	7
2.1	TERRENO	8
2.2	BENFEITORIAS.....	8
2.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	20
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	21
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	22
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	22
4	METODOLOGIA ADOTADA	22
IV.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	27
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	27
6	AMOSTRA ANALISADA.....	34
7	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	35
8	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	37
9	SANEAMENTO DA AMOSTRA	37
10	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	38
11	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	41
11.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	41
11.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO	42
12	RESPOSTA AOS QUESITOS.....	44
V.	CONCLUSÃO.....	48
VI.	ENCERRAMENTO	49



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 0009926-45.2013.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes, promovida por Carlos Eduardo Brunelo em face de Implanta Empreendimentos Imobiliarios Ltda Epp.

Objetivo: ***Definição de valor de mercado (compra e venda).***

Bem avaliado: ***Apartamento 14, Apartamento 22 e Apartamento 23, localizados na Rua Maria Carolina, 67, Capivari, Campos de Jordão/SP, com área privativa de 105,54m², incluindo 1 vaga de garagem.***

A vistoria para a perícia ocorreu em 22/07/2023 às 9:00hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava desocupado.

A vistoria foi realizada com acompanhamento do assistente técnico do autor.



I. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, se localiza na Rua Maria Carolina, 67, Capivari, Campos de Jordão/SP, na região nordeste do município.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

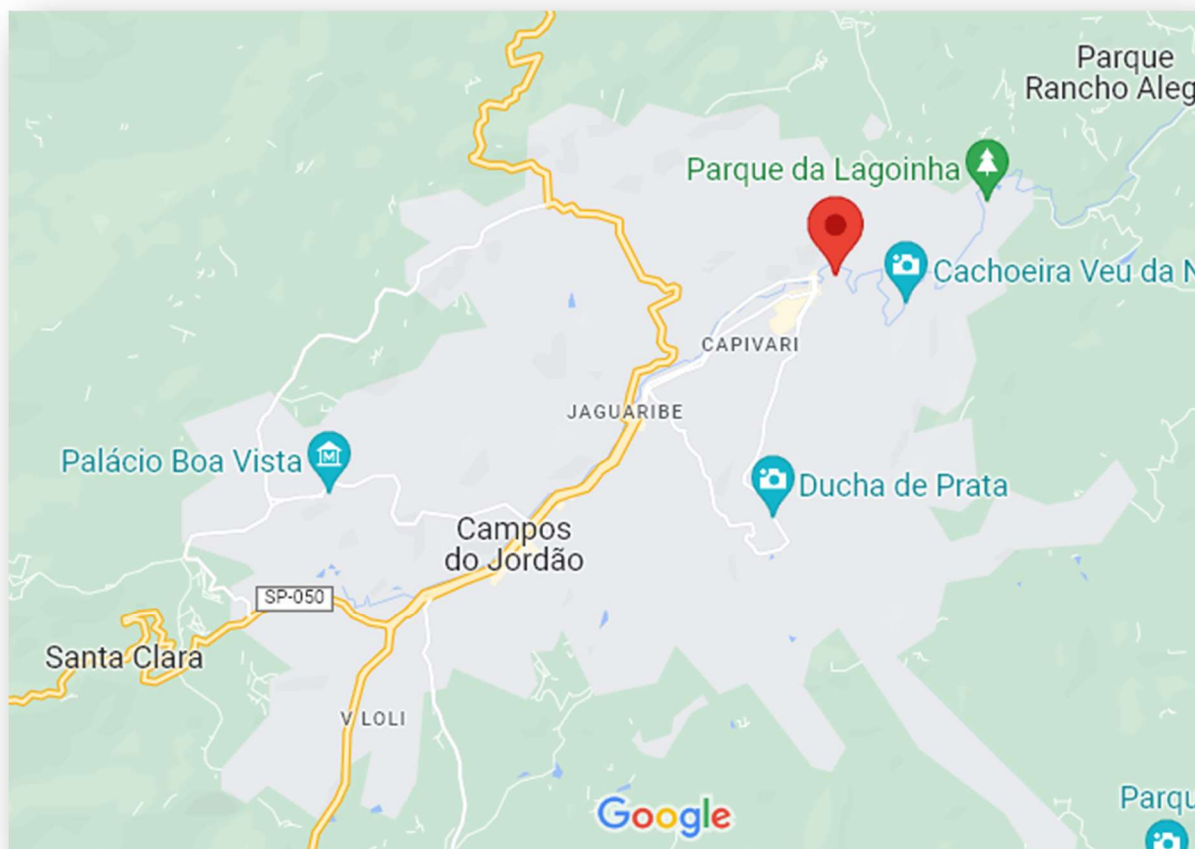




FIG. 02 – VISTA DE SATÉLITE DA CIDADE DE CAMPOS DO JORDÃO COM DESTAQUE DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

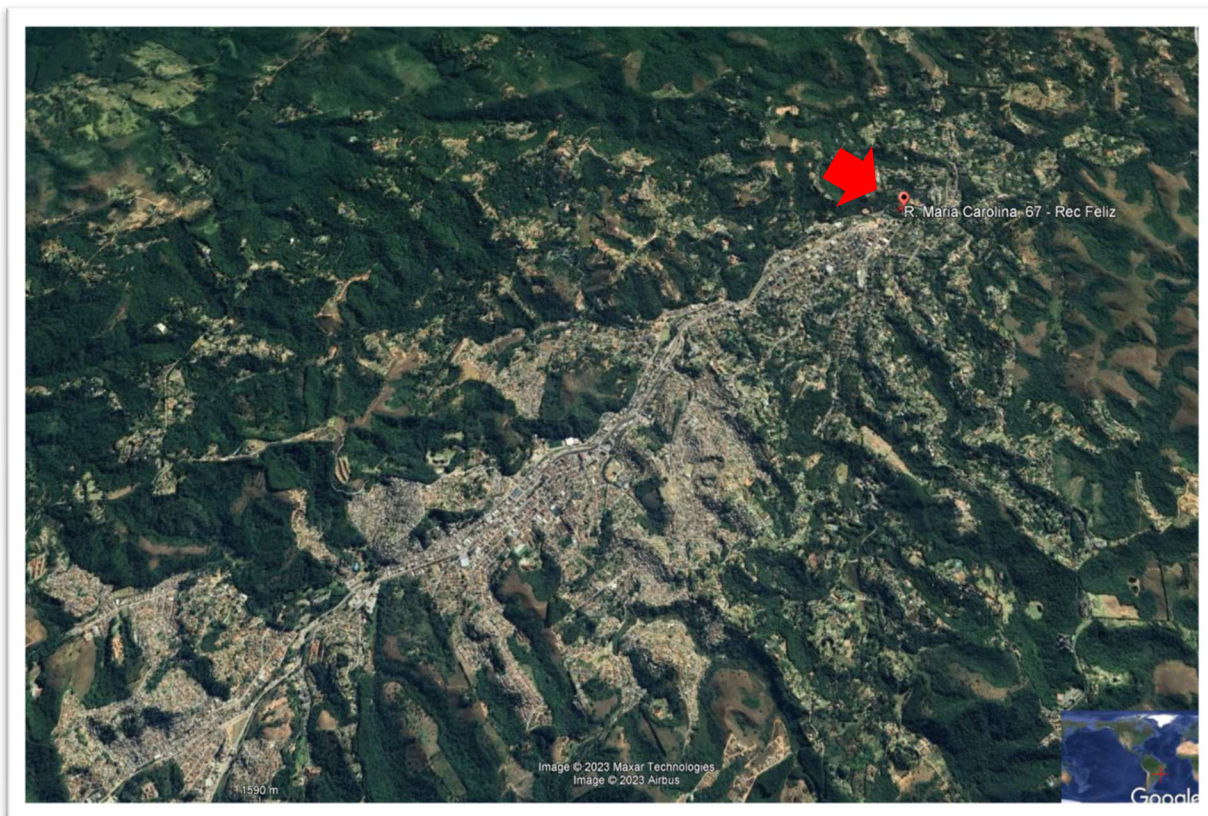


FIG. 03 – LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO





1.2 ZONEAMENTO

O imóvel se encontra na zona ZC3 - Zona de uso predominantemente residencial de baixa densidade – de acordo com a Lei de Uso e Ocupação de solo 1538/85 de Campos do Jordão.

Taxa de ocupação máxima é de 50%, índice de aproveitamento máximo de 150%, recuos frontal e lateral de 4,00 m e 5,90 m de fundos.

1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, abastecimento de água, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, correio, coleta de lixo e iluminação pública.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com via regular urbanizada, sendo de fácil acesso pelas vias do município.

FIG. 04 – VISTA DA REGIÃO NO ENTORNO DO IMÓVEL


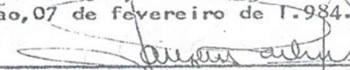




2 IMÓVEL

O imóvel faz parte do condomínio RESIDENCIAL MONT TREMBLANT com inscrição municipal 02.199.004 e matrícula 11.972 do ORI de Campos do Jordão.

FIG. 05 – EXTRATO DA MATRÍCULA DO CONDOMÍNIO

MATRÍCULA Nº 11.972 Comarca de Campos do Jordão Estado de São Paulo ÓVEIS	Campos do Jordão  OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos Rua Dora Lygia Richieri, 30, Loja 1 - Vila Paulista - Tel/Fax (12) 3664-4166 - CEP: 12460-000	FLS. 1
	MATRÍCULA Nº =11.972= Oficial _____ =IMÓVEL=	Um lote de terreno sob nº 4, da quadra 20, da Vila Campos do Jordão, em Capivari, com a área de 1.035,00ms ² . (hum mil e trinta e cinco metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: -faz frente para a rua "A", onde mede 23,00ms; do lado direito confronta com o lote 5; do lado esquerdo confronta com o lote 3, medindo de cada lado 45,00ms., e nos fundos confina com herdeiros do Dr. Emilio Ribas, ou sucessores, onde mede 23,00ms. - PROPRIETÁRIA: -HELOISA MARIA VELLA AULICINO, brasileira, solteira menor púber, estudante, assistida por seus pais Dr. Vicente Aulicino e sua mulher d. Edda Vella Aulicino, ambos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados à Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 2.175, na Capital de São Paulo. -TÍTULO AQUISITIVO: -Transcrito sob nº 10.308, à fls. 275, do livro 3-K, deste Registro. Campos do Jordão, 07 de fevereiro de 1.984. O Oficial:  :-

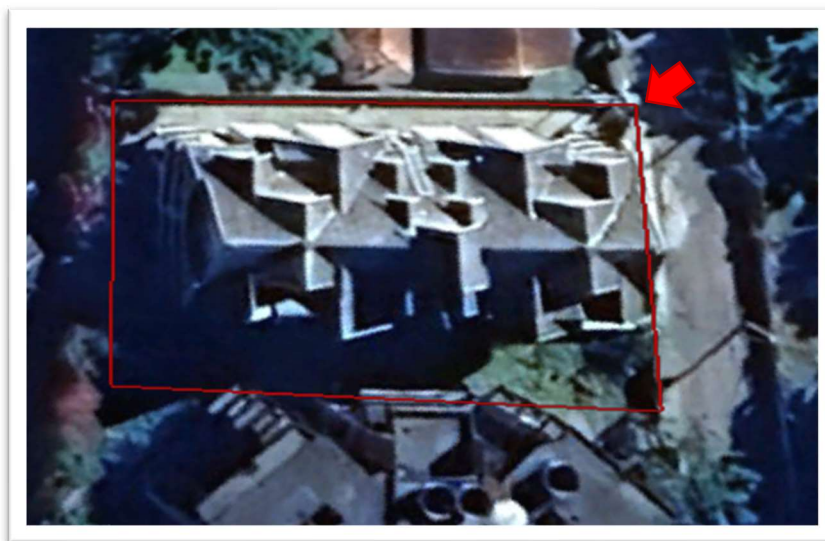
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2023 às 15:10, sob o número WJMJ234162668458. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009926-45.2013.8.26.0100 e código 4ZRfgQYt.



2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de meio de quadra, seco e com topografia plana. O formato do terreno é regular e pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 06 – CROQUI DO TERRENO



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio RESIDENCIAL MONT TREMBLANT, com uma torre única de 3 pavimentos (+térreo) com 4 unidades de apartamento por andar totalizando 12 apartamentos. A construção da edificação tem cerca de 3 anos e tem fachada com concepção arquitetônica esmerada. A área comum do condomínio apresenta acabamento de padrão superior e dispõe de recepção, sala social e sauna.



Os apartamentos em avaliação são as unidades 14, 22 e 23. As unidades são semelhantes e contam com 3 suítes, sala com lareira, cozinha, área de serviço e varanda, com área privativa de 105,54 m² e 1 vaga de garagem por unidade.

Na vistoria verificou-se que todas as 3 unidades em avaliação se encontram sem infraestrutura de elétrica nem acabamentos (revestimentos de piso, teto e paredes, louças e peças de banho, acabamentos hidráulicos e elétricos). A diferença do nível de acabamento entre as 3 unidades é ínfima, podendo se considerar que todas elas estejam no mesmo patamar de execução.

FIG. 08 – VALORES DE EXECUÇÃO POR ETAPAS DE OBRA

Item	Etapa	Proporção de Custo (%)	% Adotado	% Realizado
1	Projetos e aprovações	2 a 12	6%	6%
2	Serviços preliminares	2 a 4	3%	3%
3	Fundações	3 a 7	5%	5%
4	Estrutura	14 a 22	14%	14%
5	Alvenaria	2 a 5	5%	5%
6	Cobertura	4 a 8	8%	8%
7	Instalação hidráulica	7 a 11	10%	9%
8	Instalação elétrica	5 a 7	7%	1,5%
9	Impermeabilização/isolamento térmico	2 a 4	4%	4%
10	esquadrias	4 a 10	7%	7%
11	Revestimento/acabamentos	15 a 32	15%	0,5%
12	Vidros	1 a 2,5	1%	0%
13	Pintura	4 a 6	4%	0%
14	Serviços complementares	0,5 a 1	1%	0%
15	Administração de obra	5 a 20	10%	7%
Total			100%	70,0%

A tabela acima apresenta a proporção média de custo por etapa de obra, aferida e comumente utilizada na literatura técnica. Indica também os percentuais adotados para o empreendimento em análise (com base no tipo, local e padrão de construção) e o percentual efetivamente realizado com base na coleta de dados realizada durante a vistoria in loco.

A conclusão é que as unidades, no estágio em que se encontram, **apresentam o valor 30% abaixo em relação a uma unidade integralmente acabada**, já que faltam fiações, instalações de aquecimento, hidráulica, louças e metais, acabamentos de pisos, tetos e paredes.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

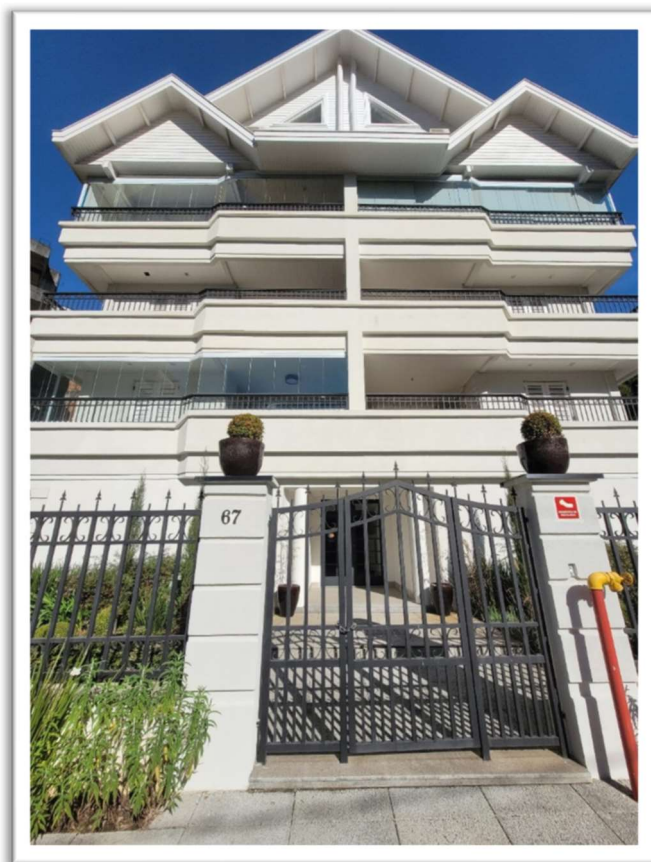


FOTO 01 – ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONT TREMBLANT

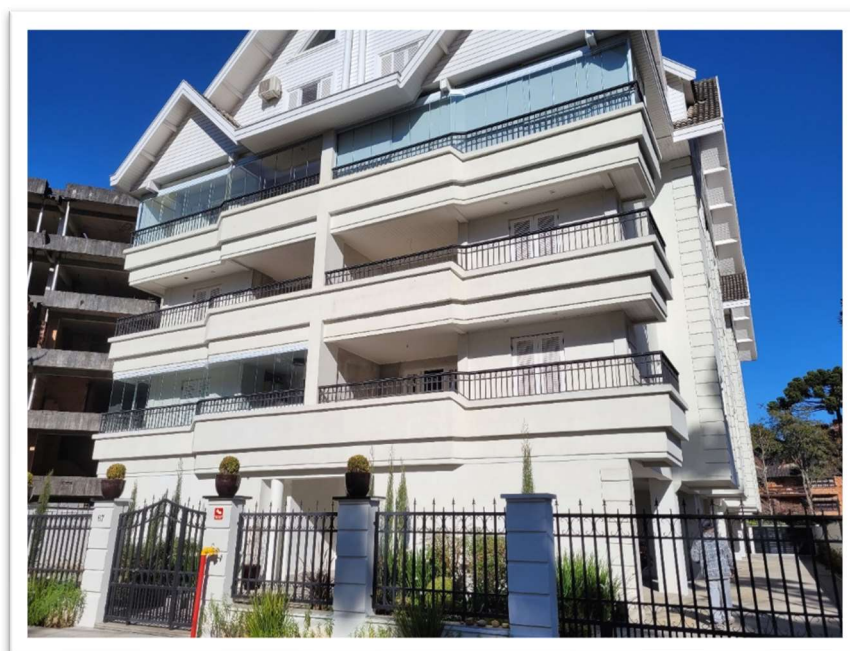


FOTO 02 – FACHADA FRONTAL DO PRÉDIO



FOTO 03 – VISTA DA RUA MARIA CAROLINA

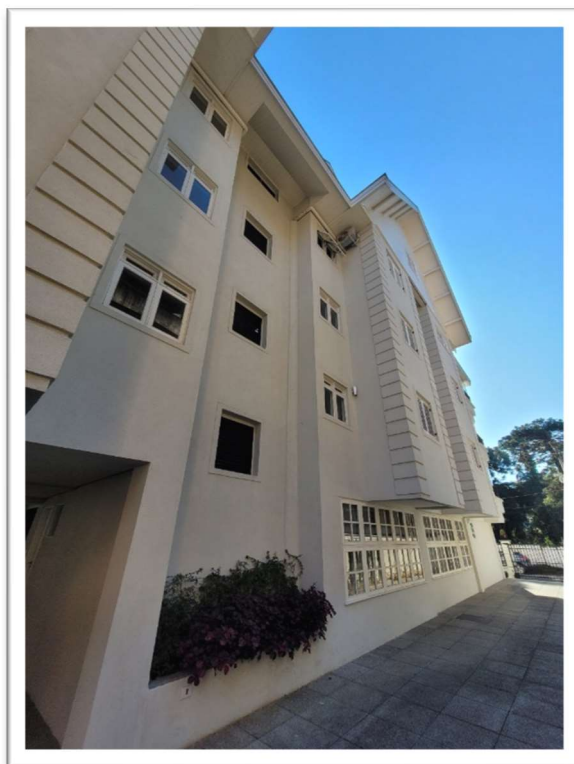


FOTO 04 – FACHADA LATERAL DO PRÉDIO

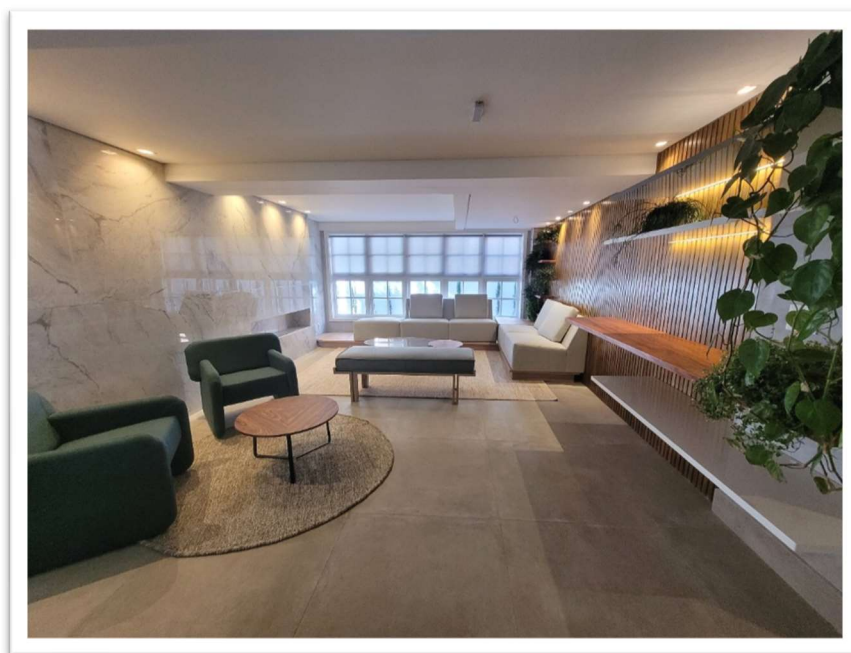


FOTO 05 – HALL E SALA NO TÉRREO

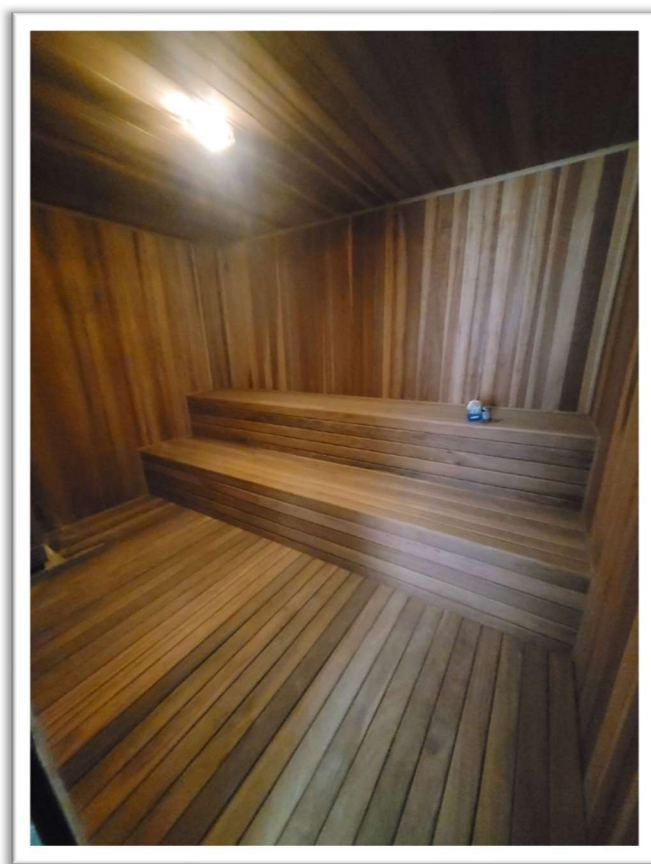


FOTO 06 – SAUNA

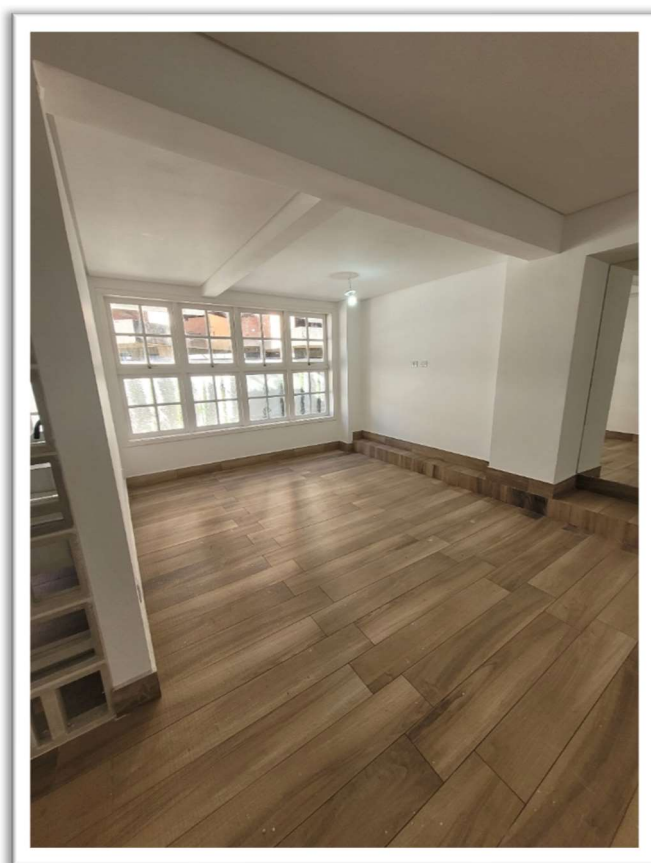


FOTO 07 – ÁREA COMUM DO CONDOMINIO

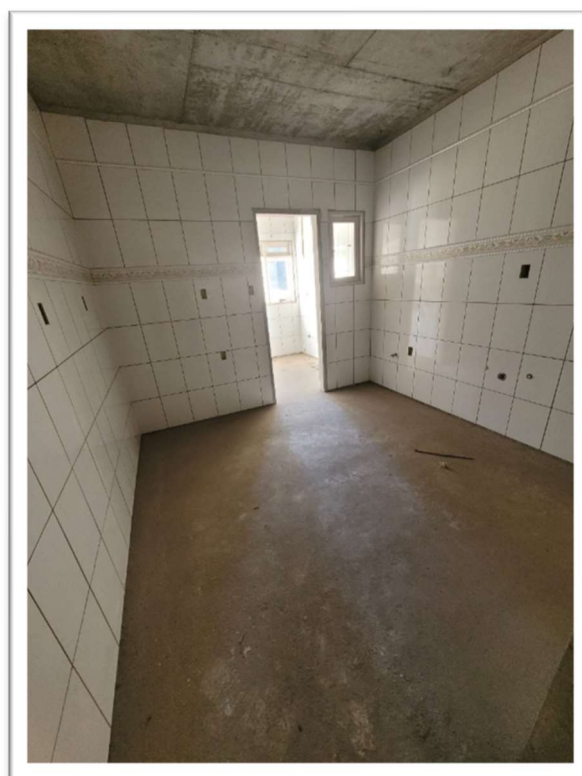


FOTO 08 – COZINHA – APTO 14



FOTO 09 – SALA – APTO 14

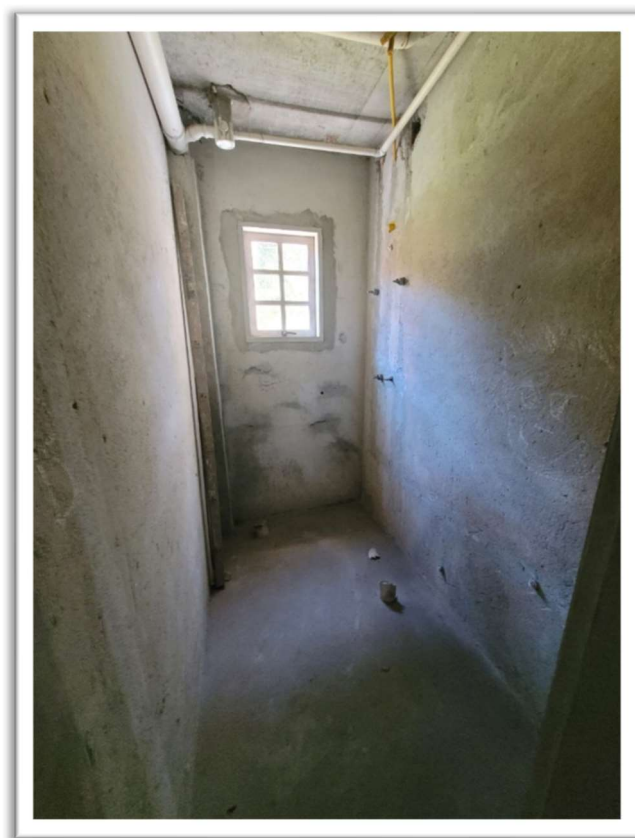


FOTO 10 – BANHEIRO – APTO 14



FOTO 11 – DORMITÓRIO – APTO 14

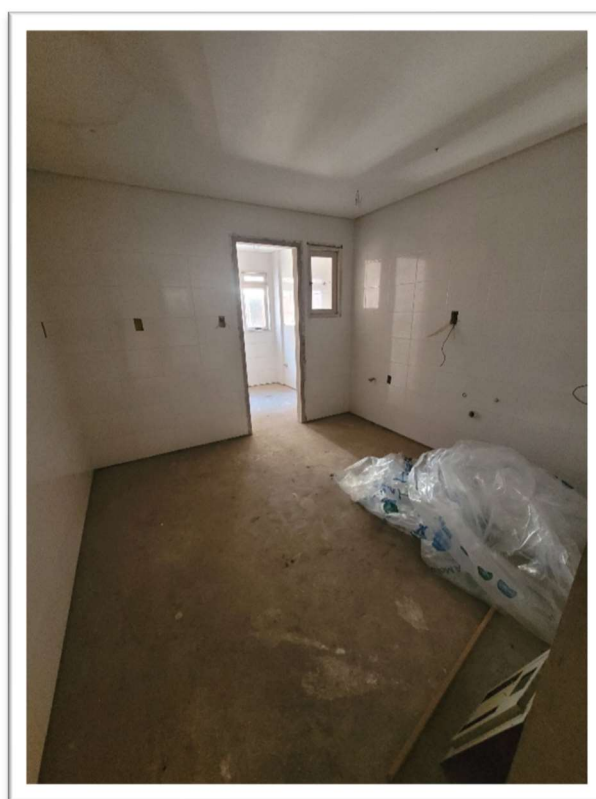


FOTO 12 – COZINHA – APTO 22

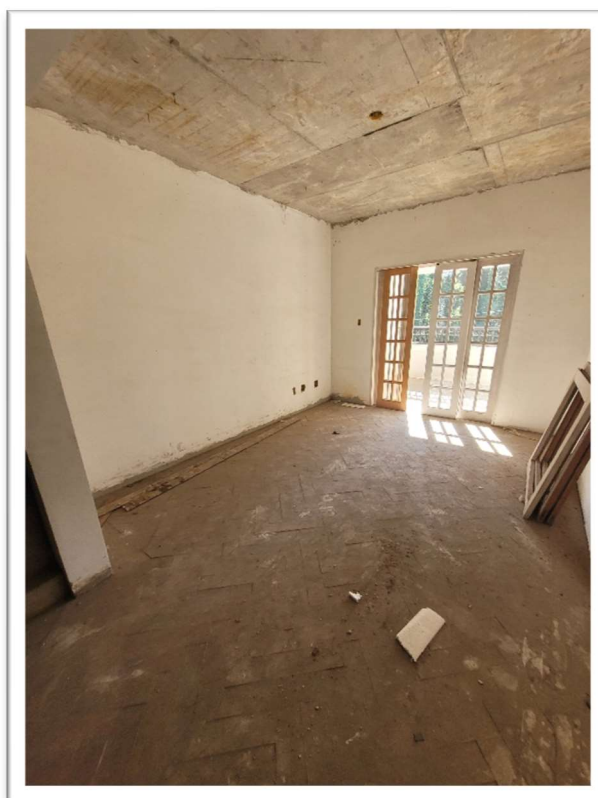


FOTO 13 – SALA – APTO 22

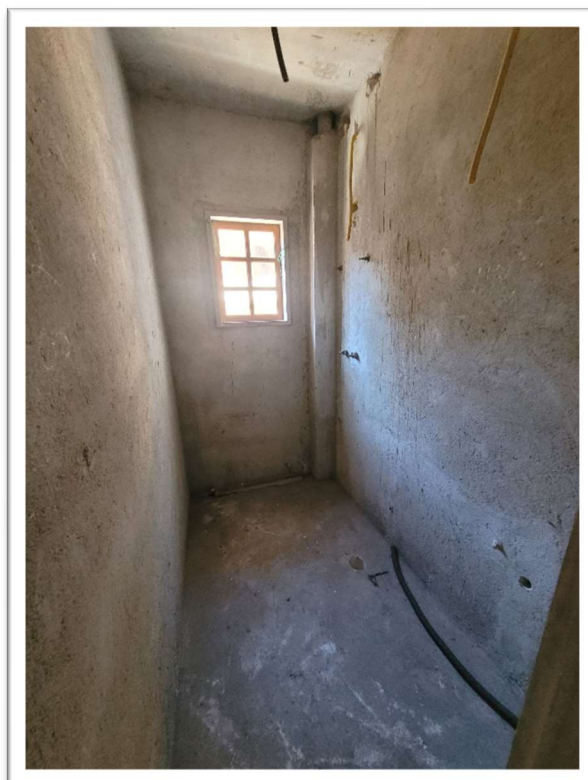


FOTO 14 – BANHEIRO – APTO 22



FOTO 15 – DORMITÓRIO – APTO 22

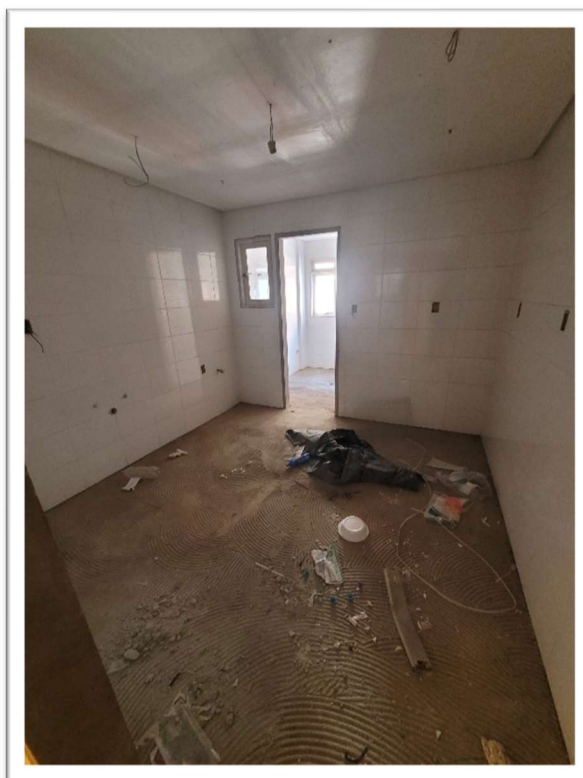


FOTO 16 – COZINHA – APTO 23



FOTO 17 – SALA – APTO 23



FOTO 18 – BANHEIRO – APTO 23



FOTO 19 – DORMITÓRIO – APTO 23



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

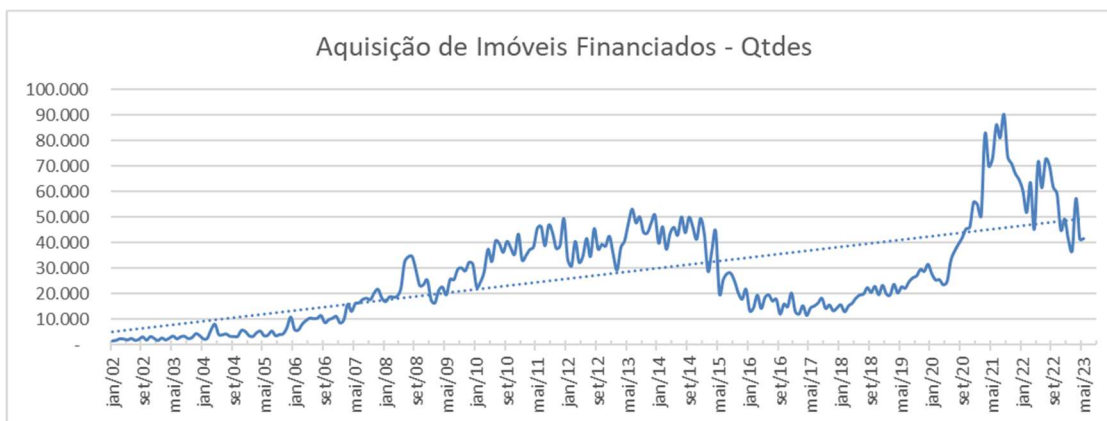
Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Maria Carolina, 67
Setor de localização	49
Área privativa (m ²)	105,54
Vagas	1
Padrão	Superior
Idade Real	3 anos



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário.

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Padrão Construtivo
- Idade e estado de conservação
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na **Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011**.



Para tanto, serão aplicados os critérios de tratamento e homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores considerados como de aplicação obrigatória de acordo com a Norma IBAPE-SP:

- A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
- C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).
- Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.3.4 – Apto padrão Superior com elevador**”, adotar-se-á como paradigma o índice **Pc = 6,827**.



Quadro 01 – Índices de Padrão de Construção IBAPE-SP

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	7,410	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	8,683	9,551		
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	7,929	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	10,376	-		



D) **IDADE E DEPRECIAÇÃO:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke.

Quadro 02 – Estado de Conservação – Ec – VEIU IBAPE SP

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O índice de depreciação será calculado pela equação:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) \cdot c] \cdot (1 - R)$$

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{X}{n} + \frac{X^2}{n^2} \right)$$

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

Por fim, o **cálculo de homogeneização** com utilização dos fatores pesquisados ajustados a uma situação paradigma será:

$$V_{uh} = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde,

V_{uh} = Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta

F₁, F₂, F₃, ..F_n = Fatores considerados

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n

IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO N°01

Classe: Residencial	Valor verificado: R\$ 689.540
Grupo: Apto	Tipo: Oferta
Endereço: Av Whashington Luis, 100	Fonte Informação: Newcore
Área Privativa: 84	Telefone: (11) 4580-4274
	Padrão Construtivo: Superior





ELEMENTO Nº02

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Brigadeiro Jordão, 485
Área Privativa:	124

Valor verificado:	R\$ 550.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Domani Imóveis
Telefone:	(12) 3662-1020
Padrão Construtivo:	Superior





ELEMENTO N°03

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 820.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	R. José Machado, 127	Fonte Informação:	Zurique Imóveis
Área Privativa:	89	Telefone:	(12) 99629-3118
		Padrão Construtivo:	Superior





ELEMENTO N°04

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Vila Capivari
Área Privativa:	104

Valor verificado:	R\$ 690.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Seu imóvel
Telefone:	(12) 98122-4455
Padrão Construtivo:	Superior





ELEMENTO N°05

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Vila Capivari
Área Privativa:	87

Valor verificado:	R\$ 630.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Sena imóveis
Telefone:	(12) 3800-0050
Padrão Construtivo:	Superior





ELEMENTO N°06

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	R. José Machado, 127
Área Privativa:	79

Valor verificado:	R\$ 800.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	ZuriQue Imóveis
Telefone:	(12) 99629-3118
Padrão Construtivo:	Superior





ELEMENTO N°07

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Av José Manoel Gonçalves
Área Privativa:	98

Valor verificado:	R\$ 600.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Capivari imóveis
Telefone:	(12) 3663-6574
Padrão Construtivo:	Superior





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Av Whashington Luis, 100	Residencial	Apto	84	1	10	689.540	Oferta	Newcore	(11) 4580-4274
2	Rua Brigadeiro Jordão, 485	Residencial	Apto	124	1	25	550.000	Oferta	Domani Imóveis	(12) 3662-1020
3	R. José Machado, 127	Residencial	Apto	89	1	3	820.000	Oferta	Zurique Imóveis	(12) 99629-3118
4	Vila Capivari	Residencial	Apto	104	1	25	690.000	Oferta	Seu imóvel	(12) 98122-4455
5	Vila Capivari	Residencial	Apto	87	1	20	630.000	Oferta	Sena imóveis	(12) 3800-0050
6	R. José Machado, 127	Residencial	Apto	79	1	5	800.000	Oferta	Zurique Imóveis	(12) 99629-3118
7	Av José Manoel Gonçalves	Residencial	Apto	98	1	15	600.000	Oferta	Capivari imóveis	(12) 3663-6574
Avaliando	Rua Maria Carolina, 67	Residencial	Apto	105,54	1	3				

7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2			3					Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator Vuh/Vo	
					Padrão Construtivo			Idade e Conservação							
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	Deprec	Fator Deprec	Vu Ajustado (R\$/m²)			
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Vu2	Ref	Ec2	Foc	Fp/Fe	Vu3	Vuh	ΣC	
Paradigma					Superior	6,827		C	Regular	0,959					
1	689.540	0,9	84	7.388	Superior	6,827	7.388	C	Regular	0,904	1,06	7.840	7.840	1,06	
2	550.000	0,9	124	3.992	Superior	6,486	4.202	C	Regular	0,750	1,28	5.109	5.319	1,33	
3	820.000	0,9	89	8.292	Superior	6,827	8.292	C	Regular	0,959	1,00	8.292	8.292	1,00	
4	690.000	0,9	104	5.971	Superior	6,827	5.971	C	Regular	0,750	1,28	7.641	7.641	1,28	
5	630.000	0,9	87	6.517	Superior	6,827	6.517	C	Regular	0,807	1,19	7.752	7.752	1,19	
6	800.000	0,9	79	9.114	Superior	6,827	9.114	C	Regular	0,945	1,02	9.256	9.256	1,02	
7	600.000	0,9	98	5.510	Superior	6,827	5.510	C	Regular	0,858	1,12	6.161	6.161	1,12	
Média				6.684			6.714					7.436	7.466		
DP				1.739			1.686					1.378	1.320		
CV				26,0%			25,1%					18,5%	17,7%		



Notas explicativas

F_{pc}: Fator padrão de construção = $\frac{\text{índice de padrão do paradigma}}{\text{índice de padrão do elemento comparativo}}$

F_d: Fator depreciação = $\frac{\text{índice depreciação do paradigma}}{\text{índice depreciação do elemento comparativo}}$

V_u: Valor unitário

V_{uh}: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		26,0%		
Todos			17,7%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	25,1%	18,5%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	18,5%	25,1%	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	7.840	OK
2	5.319	OK
3	8.292	OK
4	7.641	OK
5	7.752	OK
6	9.256	OK
7	6.161	OK
Média	7.466	
Média + 30%	9.706	
Média - 30%	5.226	
Desvio padrão	1.320	
Elementos	7	

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.



10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	7.466
Desvio Padrão	1.320
n	7
n-1	6
$t_{10\%(n-1)}$	1,4398
LI	6.748
LS	8.184
AP	19%

Tabela 06 – Análise do Grau de Precisão para o método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

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

Nota de esclarecimento:

Média (Vu): Média dos valores unitários válidos (em R\$/m²)

n: Número de elementos considerados

$t_{10\%(n-1)}$: Variável de distribuição considerando intervalo de confiança de 80% (valores tabelados em função no número de elementos de amostra)

LI: Limite inferior = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

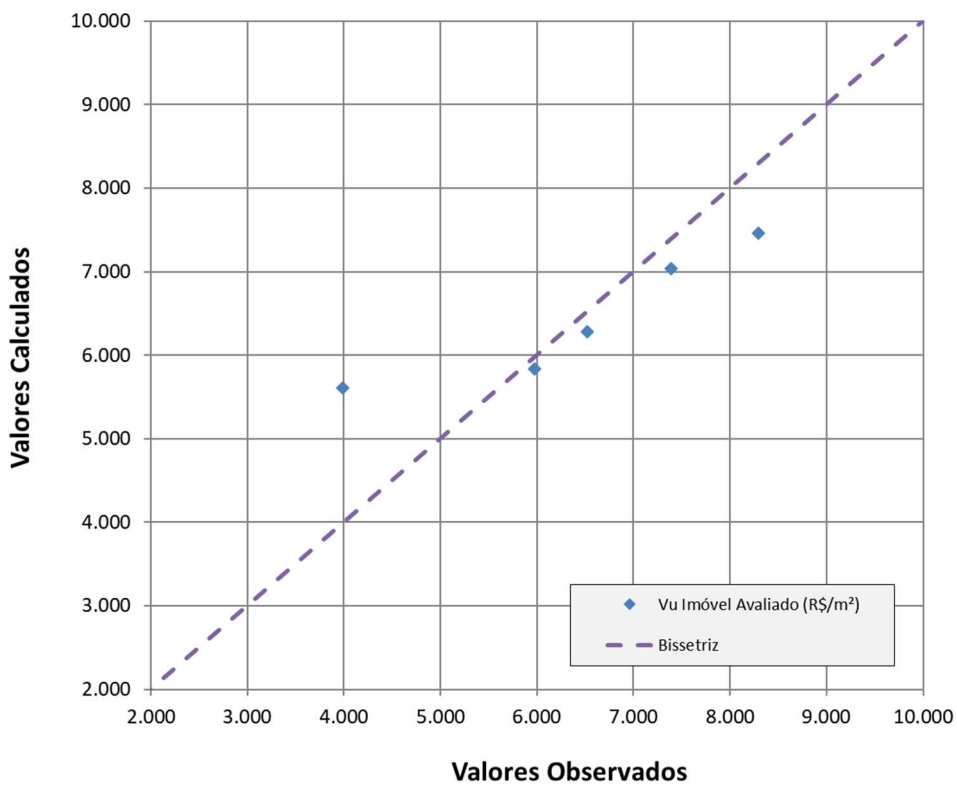
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-LI}{Média}$

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando AP < 30%, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de **AP < 30%**, **confirmando o Grau de precisão III alcançado.**



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					8

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
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	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO				
II				

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.



11 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

11.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 7.466/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Maria Carolina, 67
Setor de localização	49
Padrão	Superior
Idade Real	3 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	6,827



11.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Pelo método comparativo direto com tratamento por fatores, o valor do imóvel (Vi) resultará das seguintes variáveis:

Área da unidade:	105,54 m²
Valor unitário médio (paradigma):	R\$ 7.466/m²
Índice Padrão construtivo:	6,827
Estado de Conservação:	“C”
Índice Fiscal de Localização:	NA

Calculando, temos:

$$F_p = 6,827/6,827 = 1,00 \text{ (coeficiente de padrão construtivo)}$$

Os demais coeficientes também são idênticos ao paradigma definido (Estado de conservação e Localização), ou seja, $F_L=1$ e $F_{EC} = 1$.

Para o valor do imóvel,

$$V_i = \text{Área (m}^2\text{)} \times V_{uh} \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times 1/[1+(F_1-1)+(F_2-1)+(F_n-1)]$$

$$V_i = 105,54 \text{ m}^2 \times 7.466 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$$

$$V_i = \text{R\$ } 787.958,51$$

Mas esse é o valor médio para um apartamento acabado.

Como os apartamentos avaliando não estão acabados, aplicaremos o percentual de redução referente à falta de acabamentos e parte de infraestrutura de instalações, conforme já definido na seção **2.2 Benfeitorias**.

Assim, o valor da unidade será $V_i \times 70\%$, ou

$$V_i = \text{R\$ } 787.958,51 \times 70\% = \text{R\$ } 551.570,96$$



Ou, em números redondos;

Vi = R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais),

válido para agosto/2023



12 RESPOSTA AOS QUESITOS

Quesitos da Requerente

1.- Na propriedade descrita na matrícula nº 11.972 do CRI de Campos do Jordão, há construído um edifício de apartamentos?

Resposta Perito: Sim.

2.- Se positiva a resposta ao quesito 1: Se a fração ideal da Requerida se encontra estabelecida em unidades habitacionais? Quais?

Resposta Perito: Conforme documentação disponibilizada, a requerida é proprietária das unidades 14, 22 e 23.

3.- Em continuidade da hipótese positiva ao quesito 1: Se as demais unidades habitacionais do prédio já estão individualizadas, são os seus proprietários os identificados à fls. 320/321? Qual unidade habitacional corresponde a cada proprietário?

Resposta Perito: Vide anexo com lista de proprietários referente à assembleia de condomínio.

4.- Há constituída uma associação de proprietários no prédio?

Resposta Perito: Sim.

5.- Há débitos em aberto com esta associação de proprietários cuja responsabilidade recai sobre as unidades habitacionais da Requerida?

Resposta Perito: Sim.



6.- Qual é o valor do débito incidente sobre cada unidade habitacional da Requerida?

Resposta Perito: Excede o escopo da perícia.

7.- Os débitos têm a qualidade Propter Rem sobre as unidades da Requerida?

Resposta Perito: Excede o escopo da perícia.

8.- Tais débitos terão de ser considerados na avaliação do bem penhorado para fins de praxeamento ou de adjudicação?

Resposta Perito: O imóvel será avaliado com base em suas atribuições e características físicas, independente dos débitos de seu proprietário e atrelados a ele. A consideração de desconto dos débitos do imóvel do valor de compra é um procedimento a ser realizado e calculado no momento da transação de compra e venda.

9.- As áreas comuns do prédio edificado estão acabadas?

Resposta Perito: Sim.

10.- Há habite-se para o prédio edificado?

Resposta Perito: Sim.

11.- As unidades habitacionais da Requerida possuem algum tipo de acabamento interno – pisos, azuleijos, forração, emboço, etc.?

Resposta Perito: O nível de acabamento da unidade é muito baixo, praticamente só foi realizado azulejo nas paredes da cozinha e lavanderia.



12.- As unidades habitacionais da Requerida possuem instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto interno?

Resposta Perito: As instalações hidráulicas e sanitárias (embutidas) estão concluídas, restando a parte de louças e metais (acabamentos). Nas instalações elétricas foi realizada apenas a infraestrutura seca (conduites embutidos).

13.- As unidades habitacionais da Requerida estão ligadas às redes das concessionárias de água/esgoto e eletricidade?

Resposta Perito: Irrelevante para a definição do valor de mercado. As unidades já habitadas e em uso operam normalmente, o que indica que as demais unidades do condomínio não terão problemas.

14.- Qual o percentual de obra interno que está pronto em cada unidade habitacional da Requerida?

Resposta Perito: Cerca de 70% realizada, para todas as 3 unidades (Ap 14, Ap 22 e Ap 23).

15.- Qual valor é estimado para a realização das obras faltantes em cada unidade habitacional?

Resposta Perito: Algo em torno de R\$ 240.000.

16.- Tais valores estimados para o término de cada unidade habitacional terão de ser considerados na avaliação do bem penhorado para fins de praxeamento ou de adjudicação?

Resposta Perito: Sim. O valor foi descontado do valor médio de mercado. Vide Laudo.



17.- Qual o valor de avaliação médio de cada unidade habitacional no mercado imobiliário de Campos do Jordão, considerando unidades habitacionais com área construída, localização no prédio – andar, frente ou fundos e localização urbana equivalentes às unidades habitacionais da Requerida e que tenham sido efetivamente comercializadas nos últimos 2 (dois) anos?

Resposta Perito: Não há registro de unidades no condomínio comercializadas recentemente (últimos 12 meses). Pela análise de mercado realizada não se identificou os fatores de andar, frente ou fundos como valorizantes ou desvalorizantes com base estatística (conforme Norma técnica). Caso o assistente técnico apresente estudo fundamentado com elementos significativos e em uma amostra representativa, deve encaminhar tal estudo para análise e eventual revisão de valores.

Com base na pesquisa de mercado realizada o valor médio de mercado da unidade pronta é R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais).



V. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, segue o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: Matrícula 11.972 do CRI de Campos do Jordão
- Unidades em avaliação: Apartamento 14, Apartamento 22 e Apartamento 23
- Endereço: Rua Maria Carolina, 67, Capivari, Campos de Jordão/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0009926-45.2013.8.26.0100

VALOR DE CADA IMÓVEL

Vi = R\$ 550.000,00

(Quinhentos e cinquenta mil reais)

Válido para agosto/2023

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VI. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **49 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 1.650.000,00

Data inicial: 8/2023

Data de atualização: 2/2024

Valor atualizado: R\$ 1.677.392,00

O valor **R\$ 1.650.000,00** de **8/2023** atualizado até **2/2024** é **R\$ 1.677.392,00**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)