



EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

(Proc. nº 1005795-77.2018.8.26.0506)

CESAR LIMA BADAN, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos autos de “AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL”, que CONDOMÍNIO ITAJUBÁ promove contra ÂNGELA FRANCISCA PIRES NETA, em curso por este Juízo e respectivo Cartório do 5º Ofício Cível, vem respeitosamente à presença de V.Exa., em atendimento ao R. Despacho de fls. 380 dos autos, apresentar seu LAUDO DE AVALIAÇÃO solicitado em referida ação.

Tendo realizado o trabalho solicitado, requer a expedição de ofício à Defensoria Pública do Estado no sentido de providenciar a liberação dos honorários periciais (fls. 393 dos autos).

NESTES TERMOS,
P. DEFERIMENTO.

Ribeirão Preto, 28 de março de 2022.

CESAR LIMA BADAN
Perito Judicial
Engº Civil – CREA 506.139973.7
Pós-graduado em Perícias e Avaliações
Certificação Nível “A” – IBAPE



DADOS DO PROCESSO:

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO-SP
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 1005795-77.2018.8.26.0506
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE: CONDOMÍNIO ITAJUBÁ
REQUERIDA: ÂNGELA FRANCISCA PIRES NETA

ÍNDICE DO LAUDO:

1. OBJETIVO E RESSALVAS
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
3. AVALIAÇÃO
 - 3.1. Método avaliatório
 - 3.2. Pesquisa de valores e tratamento de dados
 - 3.3. Valor unitário apurado
 - 3.4. Cálculo do valor do imóvel
4. CONCLUSÃO
 - 4.1. Valor de mercado do imóvel
 - 4.2. Especificação da avaliação
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (INCLUSIVE IMAGEM DE SATÉLITE).

ANEXO 02: PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS NO PRÓPRIO CONDOMÍNIO, TRATAMENTO POR FATORES E ESTATÍSTICA DESCRITIVA.

ANEXO 03: DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.



1. OBJETIVO E RESSALVAS.

O objetivo do presente trabalho é o de se apurar o atual valor de mercado de um apartamento objeto de penhora nos autos deste processo.

Para tanto, serão obedecidos aos critérios e recomendações constantes das normas publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial às seguintes:

- NBR 14.653-1 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

A vistoria externa ao imóvel avaliando ocorreu em 14/03/2022, quando foi possível extrair as fotos que ilustram o Anexo 01.

Nesta ocasião verificou-se que o apartamento se encontrava fechado, apesar do prévio agendamento da vistoria.

Tal fato não traz prejuízo ao desenvolvimento da avaliação já que o condomínio é formado por unidades padronizadas, de mesma área privativa, sendo que o subscritor já realizou outras avaliações no local, tendo conhecimento de suas características.

É de se destacar a informação obtida junto ao Sr. Emanuel (responsável pela manutenção do condomínio), bem como pela Sra. Luciana, moradora do apto. 24 C da mesma torre, que o apartamento objeto de penhora teria sido vendido ou trocado pela Autora junto a terceiros, fato que o perito não tem condições de confirmar.

Para fins de avaliação, considera-se a área privativa constante da certidão de matrícula do imóvel (fls. 31 dos autos), bem como que o imóvel está livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

Não faz parte deste trabalho, a investigação de eventuais débitos municipais que por ventura pesem sobre o imóvel avaliando.



2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em um apartamento residencial situado à Rua Itajubá, nº 1865, Torre 2, Bloco C, apto. 14 (1º andar), Condomínio Itajubá, na cidade de Ribeirão Preto/SP.

Está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 303.352 e registrado no 1º C.R.I. de Ribeirão Preto com a matrícula nº 148.491.

Possui 2 dormitórios, sala, cozinha/área de serviço e banheiro, com direito a 1 vaga na garagem coletiva do condomínio.

O Condomínio Itajubá é formado por 5 torres de 4 pavimentos (térreo + 3 andares), com 4 apartamentos por andar por bloco, perfazendo um total de 224 unidades.

Dispõe de portaria de entrada, arruamento interno, estacionamento coberto, playground, quadra e salão de festas.

As principais características do imóvel avaliando são as seguintes:

<u>Áreas:</u> privativa....:	42,96 m ²
comum.....:	6,19 m ²

total.....:	49,15 m ²

Fração ideal no terreno do condomínio: 0,00446429

Padrão construtivo: Baixo

Idade: 10 anos

Características Construtivas:

Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira.

Alvenaria: tijolos cerâmicos revestidos com argamassa mista.

Caixilhos: de ferro.



Forros: laje.

Pintura: látex.

Demais informações:

Melhoramentos: todos.

Vizinhança: ocupação de padrão popular, tendo no entorno residências e condomínios de apartamentos de padrão simples dos bairros Ipiranga, Jardim Javari, Presidente Dutra, Silvio Passalacqua, José Sampaio Júnior, entre outros.

Distância ao centro: dista cerca de 5 Km do centro da cidade, cujo acesso pode ser feito pela Rua Itajubá, Rua Cel. Américo Batista, Via Norte, Rotatória Amil Calil e Av. Fábio Barreto.



3. AVALIAÇÃO.

3.1. Método avaliatório:

Para se apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Basicamente o Método Comparativo consiste na comparação direta com outros imóveis de tipologia semelhante ao avaliando, que tenham sido vendidos ou que estejam em oferta para venda no mercado imobiliário da cidade.

3.2. Pesquisa de valores e tratamento de dados:

A pesquisa de valores buscou apartamentos residenciais localizados no próprio Condomínio Itajubá.

Foram obtidos elementos provenientes de ofertas atuais ou negócios realizados nos últimos meses.

Consta do Anexo 02 deste laudo, toda pesquisa de valores realizada, de onde foram obtidos 04 (quatro) dados comparativos, respeitando-se às exigências da NBR 14.653-2, especialmente no que tange às premissas do Anexo "B".

No tratamento dos dados foi utilizado tratamento por fatores e estatística descritiva, cujos relatórios encontram-se no próprio Anexo 02 deste laudo, após a pesquisa.

Considerando que foram coletados elementos comparativos provenientes de apartamentos de padrão construtivo, idade aparente e localização semelhantes ao avaliando, todos no próprio Condomínio Itajubá, foi utilizado apenas o fator de oferta para corrigir a elasticidade dos preços pedidos.

Também foram levados em consideração os débitos existentes nas unidades pesquisadas, tanto com relação ao financiamento imobiliário como dívidas de condomínio, conforme explicado na pesquisa do Anexo 02.



3.3. Valor unitário apurado:

De acordo com pesquisa e homogeneização de valores de apartamentos, conforme mostrado no Anexo 02 deste laudo, apurou-se o seguinte valor unitário para o imóvel avaliando:

$$\mathbf{V.U. = 1.281,01 R\$/m^2}$$

Obs.: unitário em função da área privativa.

3.4. Cálculo do valor do imóvel:

O valor de mercado do imóvel (V_i) será obtido através do produto de sua área privativa (A_p) pelo valor unitário citado acima (V.U.), ou seja:

Dados do apartamento:

$$\text{Área privativa: } A_p = 42,96 \text{ m}^2$$

Valor do imóvel:

$$V_i = A_p \times V.U.$$

$$V_i = 42,96 \times 1.281,01$$

$$\mathbf{V_i = R\$ 55.032,00}$$

Arredondando-se para: (*)

$$\mathbf{V_i = R\$ 55.000,00}$$

“CINQUENTA E CINCO MIL REAIS”

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.



4. CONCLUSÃO.

4.1. Valor de mercado do imóvel:

Diante do critério técnico desenvolvido no item 3 deste laudo, é possível concluir que o valor de mercado do imóvel avaliando, válido para março/2022, é o seguinte:

<p>Rua Itajubá, nº 1865, Torre 2, Bloco C, apto. nº 14, Cond. Itajubá, Rib. Preto/SP Matrícula nº 148.491 – 1º C.R.I. de Ribeirão Preto</p>
<p><u>Vi = R\$ 55.000,00</u></p> <p><i>“CINQUENTA E CINCO MIL REAIS”</i></p>

4.2. Especificação da avaliação:

De acordo com o disposto no item 9.2 da NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos), este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação I

Grau de Precisão III



5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Este laudo de avaliação é composto de 08 (oito) páginas mais 03 (três) anexos.

Finalizando, o subscritor espera ter cumprido ao encargo a que foi designado, colocando-se à disposição de V.Exa., para esclarecimentos de quaisquer dúvidas que eventualmente parem sobre o trabalho realizado.

Ribeirão Preto, 28 de março de 2022.

CESAR LIMA BADAN
Perito Judicial
Engº Civil – CREA 506.139973.7
Pós-graduado em Perícias e Avaliações
Certificação Nível “A” – IBAPE



*** ANEXO 01 ***

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

(INCLUSIVE IMAGEM DE SATÉLITE)

CESAR LIMA BADAN
Engenheiro Civil
CREA 506.139973-7

**ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
PERÍCIAS**

Fone: (16) 99796-6681
e-mail: cesarbadan@gmail.com



FOTO 01: Rua Itajubá, tendo o Cond. Itajubá à direita.



FOTO 02: Entrada do Condomínio Itajubá.

CESAR LIMA BADAN
Engenheiro Civil
CREA 506.139973-7

**ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
PERÍCIAS**

Fone: (16) 99796-6681
e-mail: cesarbadan@gmail.com



FOTO 03: Vista da Torre 2.



FOTO 04: Estacionamento, tendo a Torre 2 à direita.

CESAR LIMA BADAN
Engenheiro Civil
CREA 506.139973-7

**ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
PERÍCIAS**

Fone: (16) 99796-6681
e-mail: cesarbadan@gmail.com



FOTO 05: Salão de festas do condomínio.



FOTO 06: Playground e quadra (ao fundo).

CESAR LIMA BADAN
Engenheiro Civil
CREA 506.139973-7

**ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
PERÍCIAS**

Fone: (16) 99796-6681
e-mail: cesarbadan@gmail.com



FOTO 07: Apartamento 14 C da Torre 2 fechado.

CESAR LIMA BADAN
Engenheiro Civil
CREA 506.139973-7

**ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
PERÍCIAS**

Fone: (16) 99796-6681
e-mail: cesarbadan@gmail.com





*** ANEXO 02 ***

PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS NO PRÓPRIO CONDOMÍNIO,

TRATAMENTO POR FATORES E ESTATÍSTICA DESCRITIVA


CESAR LIMA BADAN
Engenheiro Civil
CREA 506.139973-7

**ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
PERÍCIAS**


Fone: (16) 99796-6681
e-mail: cesarbadan@gmail.com



	DADO:	1	TRANS.:	oferta		
	LOCAL:	Rua Itajubá, nº 1865				
	EDIFÍCIO	Cond. Itajubá	AND./APTO	1		
	BAIRRO:	Jd. Javari	DORM.	2		
	VALOR:	R\$ 64.000,00		REF./ARM.	sim	
	Á. PRIV.:	42,96	m ²	VAGA	1	
	FONTE:	Lago Imóveis (16) 98861-6110				
	DATA:	mar-22		IDADE		
	LATITUDE:			LONG.:		
	OBS.:	150086				
VALOR FINAL: 64.000,00 x 0,90 = R\$ 57.600,00						

	DADO:	2	TRANS.:	oferta		
	LOCAL:	Rua Itajubá, nº 1865, 3º andar, Torre 1				
	EDIFÍCIO	Cond. Itajubá	AND./APTO	4		
	BAIRRO:	Jd. Javari	DORM.	2		
	VALOR:	R\$ 60.000,00		REF./ARM.	não	
	Á. PRIV.:	42,96	m ²	VAGA	1	
	FONTE:	Renata (prop.) - 99350-8964				
	DATA:	mar-22		IDADE		
	LATITUDE:			LONG.:		
	OBS.:	saldo devedor: R\$ 528,00 (financiamento)				
VALOR FINAL: 60.000,00 x 0,90 + 528,00 = R\$ 54.528,00						

	DADO:	3	TRANS.:	oferta		
	LOCAL:	Rua Itajubá, nº 1865				
	EDIFÍCIO	Cond. Itajubá	AND./APTO	1		
	BAIRRO:	Jd. Javari	DORM.	2		
	VALOR:	R\$ 50.000,00		REF./ARM.	não	
	Á. PRIV.:	42,96	m ²	VAGA	1	
	FONTE:	Sinésio Imóveis (16) 3966-3649				
	DATA:	mar-22		IDADE		
	LATITUDE:			LONG.:		
	OBS.:	saldo devedor (estimado): ~ R\$ 10.000,00				
VALOR FINAL: 50.000,00 x 0,90 + 10.000,00 = R\$ 55.000,00						

	DADO:	4	TRANS.:	venda		
	LOCAL:	Rua Itajubá, nº 1865				
	EDIFÍCIO	Cond. Itajubá	AND./APTO	1		
	BAIRRO:	Jd. Javari	DORM.	2		
	VALOR:	R\$ 25.000,00		REF./ARM.	não	
	Á. PRIV.:	42,96	m ²	VAGA	1	
	FONTE:	Salette (prop.) - (16) 99322-6232				
	DATA:	dez-21		IDADE		
	LATITUDE:			LONG.:		
	OBS.:	saldo devedor: R\$ 28.000,00 (condomínio)				
VALOR FINAL: 25.000,00 x 1,00 + 28.000,00 = R\$ 53.000,00						



Tratamento dos dados:

No caso em pauta, será utilizado apenas o fator de oferta no tratamento dos dados, a saber:

a) **Fator de oferta:** Fof

Para corrigir a elasticidade das ofertas.

Ofertas -----> Índice de oferta : lof = 0,90 *

Negócios realizados ---> Índice de oferta : lof = 1,00

* De acordo com o item 10.1 da Norma do IBAPE.

Referido fator foi aplicado já no campo “observações” da pesquisa apresentada, visando levar em conta os débitos pendentes de cada elemento comparativo, como saldo devedor do financiamento imobiliário ou dívidas de condomínio.

b) **Fatores de localização, padrão construtivo e idade aparente:** Floc, Fpc e Fi

Não foram utilizados tais fatores, tendo em vista que foram colhidos elementos comparativos situados no próprio condomínio avaliando.

c) **Fator de atualização:** Fat

Desnecessária também a utilização deste fator, já que foram colhidas informações de ofertas atuais ou negócios realizados nos últimos meses (até 1 ano).



TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Dado	Valor (R\$)	Ap (m²)	Unit. (R\$/m²)	Fator de oferta	
				I.of	P.H.Fof
1	57.600,00	42,96	1.340,78	1,00	1.340,78
2	54.528,00	42,96	1.269,27	1,00	1.269,27
3	55.000,00	42,96	1.280,26	1,00	1.280,26
4	53.000,00	42,96	1.233,71	1,00	1.233,71
Média simples:			1.281,01		1.281,01
Desvio padrão:			44,53		44,53
Coeficiente de variação:			3,48%		3,48%
Média provisória :					1.281,01
Limite superior: (+30%)					1.665,31
Limite inferior: (-30%)					896,70
Média saneada :					1.281,01

Limites do intervalo de confiança (80 %)		
Valor unitário médio :	1.281,01	var.
Limite inferior :	1.246,87	-2,66%
Limite superior :	1.315,14	2,66%
Grau de precisão:		III

Portanto, V.U. = 1.281,01 R\$/m²

Campo	Significado
Valor (R\$)	Preço pedido ou negociado
Ap (m²)	Área privativa do apartamento
Unit. (R\$/m²)	Valor unitário do elemento: Unit. = Valor / Ap
I.of.	Índice referente ao tipo de transação: I.of = 0,90 (ofertas); I.of = 1,00 (vendas); já considerado no campo "observações" da pesquisa, para levar em conta os débitos pendentes
P.H.Fof (R\$/m²)	Parcela homogeneizada do fator de oferta: P.H.Fof = Unit. x I.of.



CÁLCULOS ESTATÍSTICOS			
	Amostra Original	Amostra Saneada	
média	1.281,01	394,16	<---
desvpad	44,53	615,78	
c.v.	3,48%	156,23%	
N	4	13	
Intervalo de Confiança			
tc	1,64	1,36	
min	1.246,87	163,57	
max	1.315,14	624,75	
Critério de exclusão:			
(a) média +/- 30%	384,30	118,25	
(b) desv.padrão	44,53	615,78	
(c) Chauvenet	#N/D	1.262,34	
a	<--- adotado		
amplit.corte	384,30	118,25	
min	896,70	275,91	
max	1.665,31	512,40	
Grau de Precisão:			
Ampl. do I.C. (80%):		461,18	
média:		394,16	
Dif. % :		117,0%	
GRAU DE PRECISÃO:		I	
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m²)	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m²)	Outlier S (Sim)
1	1.340,78	1.340,78	
2	1.269,27	1.269,27	
3	1.280,26	1.280,26	
4	1.233,71	1.233,71	



*** ANEXO 03 ***

DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



1. Grau de fundamentação:

A NBR 14.653-2 prevê a classificação do laudo de avaliação, quanto ao seu grau de fundamentação, com o objetivo de determinar o empenho do profissional no trabalho avaliatório, podendo variar de Grau I a Grau III.

A Tabela 3 do item 9.2.2. da norma, informa as características necessárias para o enquadramento em cada um dos três graus, a saber:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	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	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 cada fator e 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 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

De acordo com o item 9.2.2.2, o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos, sendo que o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 5 (abaixo) :

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
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 Grau I	Todos, no Grau I

Analisando o conteúdo deste trabalho, pode ser feita a classificação do grau atingido em cada um dos 4 itens citados, conforme mostrado na tabela a seguir:



Item	Descrição	Grau	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando: situação paradigma	I	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: 4	I	1
3	Identificação dos dados de mercado: completa	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores: limitado a 10% (fator de oferta)	III	3
Total de pontos			7

Portanto, apesar de ter atingido 7 pontos exigidos para o enquadramento no grau II, não foi atendido ao item obrigatório 2, sendo assim, este laudo de avaliação pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação I

2. Grau de precisão:

Consta do item 9.2.3, Tabela 5 da NBR 14.653-2, que o grau de precisão de uma avaliação pode atingir valores I, II ou III, conforme a amplitude do intervalo de confiança, a saber:

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

No caso em pauta, conforme mostrado no Anexo 02 deste laudo e reproduzido abaixo, os valores encontrados através do tratamento de dados por fatores, foram os seguintes:

Valor calculado...: 1.281,01 R\$/m²

Valor mínimo.....: 1.246,87 R\$/m² (2,66% menor que o calculado)

Valor máximo.....: 1.315,14 R\$/m² (2,66% maior que o calculado)

Considerando que a amplitude do intervalo de confiança nesta avaliação foi de 5,32% (2,66% + 2,66%), este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Precisão III