



3ª VARA CÍVEL DO FORO DE DIADEMA-SP
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO: 1015179-66.2017.8.26.0161

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO
HABITACIONAL VITÓRIA
EXECUTADA: ANA GLÓRIA MARQUES

ÍNDICE

1.	RELATÓRIO PROCESSUAL (PROCESSO Nº 0007035-47.2022.8.26.0161).....	2
1.1.	PETIÇÃO INICIAL.....	2
1.2.	DECISÃO DE FLS. 71/72.....	2
1.3.	DECISÃO (fls. 79/80).....	2
1.4.	EMBARGOS À EXECUÇÃO (certidão de fls. 84)	2
1.5.	PETIÇÃO (fls. 101/102).....	3
1.6.	DECISÃO (FLS. 113/114).....	3
1.7.	PETIÇÃO (FLS. 130)	3
1.8.	DECISÕES (FLS. 166 E 170/171)	3
1.1.	DECISAO FLS. 188	4
2.	IMÓVEL PERICIADO	4
2.1.	LOCALIZAÇÃO.....	4
2.2.	DOCUMENTAÇÃO.....	5
3.	VISTORIA	6
3.1.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	7
4.	METODOLOGIA	8
4.1.	PESQUISA DE MERCADO	9
4.2.	TRATAMENTO POR FATORES	9
5.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	10
5.1.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	10
5.2.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
6.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
7.	GRAU DE PRECISÃO	13
8.	CONCLUSÃO.....	14
9.	ENCERRAMENTO	14



1. RELATÓRIO PROCESSUAL (PROCESSO Nº 0007035-47.2022.8.26.0161)

1.1. PETIÇÃO INICIAL

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial de Cotas Condominiais proposta por Associação dos Moradores do Conjunto Habitacional Vitória em face de Ana Glória Marques, proposta em 27/11/2017, objetivando a cobrança de cotas condominiais vencidas e não quitadas pela proprietária do imóvel consistente na unidade habitacional nº 01 do Bloco 3 da Rua Guaicurus, n. 42, Vila Conceição, Diadema – SP.

A Associação de Moradores requereu, na petição inicial, o deferimento dos benefícios da justiça gratuita e a citação da executada para o pagamento da quantia de R\$ 9.724,28 (nove mil, setecentos e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos), conforme planilha apresentada, sob pena de penhora de bens no caso de não pagamento no prazo legal.

1.2. DECISÃO DE FLS. 71/72

Às fls. 71/72, a MM. Juíza indeferiu o pedido da exequente de justiça gratuita e determinou o recolhimento das custas, no prazo de 30 (trinta) dias, o que foi acatado pela exequente, conforme petição de fls. 75.

1.3. DECISÃO (fls. 79/80)

O Juízo determinou a citação da executada para o pagamento da dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios no prazo de 3 (três) dias, a contar da citação, com ordem de penhora, tendo a executada sido citada em Cartório no dia 19/04/2018, conforme certidão de fls. 83.

1.4. EMBARGOS À EXECUÇÃO (certidão de fls. 84)



Conforme certificado pelo Cartório às fls. 84 foram opostos Embargos à Execução pela executada, que receberam o número 1005676-32.2018.8.26.0161, sem efeito suspensivo.

1.5. PETIÇÃO (fls. 101/102)

Através da petição de fls. 101/102, em 20/02/2019, a exequente iniciou a fase de cumprimento de sentença apresentando nova planilha de cálculo no montante de R\$ 24.739,56 (vinte e quatro mil, setecentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), requerendo a intimação da executada para pagamento em 15 (quinze) dias e, em caso de não pagamento, o acréscimo de multa de 10% do valor total da dívida, sob PETIÇÃO (fls. 89/92)

1.6. DECISÃO (FLS. 113/114)

Às fls. 113/114, face à improcedência dos embargos à execução e o respectivo trânsito em julgado, o Juízo determinou a busca de bens penhoráveis da executada através dos sistemas disponíveis, tendo sido penhorados recursos em conta bancária, insuficientes para quitação do débito, conforme certificado às fls. 120.

1.7. PETIÇÃO (FLS. 130)

Face à insuficiência de recursos bloqueados, a exequente requereu a penhora da unidade habitacional de propriedade da executada, o que foi deferido pelo Juízo às fls. 151, determinando a juntada da matrícula atualizada do imóvel objeto da penhora, tendo a exequente esclarecido às fls.165 que o imóvel não possui matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, reportando-se ao contrato de fls. 67/68.

1.8. DECISÕES (FLS. 166 E 170/171)

Face à informação de ausência de matrícula do imóvel, o Juízo determinou a penhora dos direitos que a executada detém sobre o imóvel descrito às fls. 67/68,



conforme decisão de fls. 170/171, determinando a intimação da executada, que foi cumprida positivamente, conforme certidão do Oficial de Justiça de fls. 184.

1.1. DECISAO FLS. 188

Através da decisão de fls. 188, o Juízo nomeou este Perito para avaliação do valor correspondente aos direitos pessoais da executada sobre o imóvel.

2. IMÓVEL PERICIADO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel consiste no apartamento 01 do Bloco 04 do Conjunto Habitacional Vitória localizado na Rua Guaicurus, 42, Vila Conceição, Diadema/SP, um bairro misto residencial e comercial, com farta oferta de melhoramentos públicos, onde se destacam:

- ✓ Proximidade ao comércio;
- ✓ Unidade Básica de Saúde;
- ✓ Transporte público coletivo;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede de água potável e coleta de esgotos;
- ✓ Iluminação Pública;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Rede de eletricidade e Telefonia;
- ✓ Serviço de limpeza pública.



Imagem 2.1 – Localização do Imóvel “Google”

2.2. DOCUMENTAÇÃO

Os direitos sobre o imóvel avaliando foram adquiridos pela executada através de Contrato Particular de Quitação de Compromissos juntado às fls. 67/68, firmado com o Clube Particular Diadema, não dispondo o empreendimento habitacional de registro no Cartório de Registro de Imóveis de Diadema, consoante informado pela exequente às fls. 165 e conforme decisão de fls. 170/171, que determinou a penhora dos direitos pessoais dotados de expressão econômica, ante à ausência de individualização da propriedade.

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Diadema – SP, conforme certidão abaixo, referente à Inscrição Imobiliária nº. 3102905400:



Prefeitura Municipal de Diadema
Secretaria de Finanças
Departamento de Rendas

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL - IPTU

Nº: 49952/2018

A Divisão de Tributos Imobiliários do município de Diadema, de acordo com os elementos constantes do cadastro fiscal imobiliário, certifica:

INSC. IMOBILIÁRIA: 008003102905480

ENDEREÇO: RUA GUAICURUS, Nº 42, Complemento: AFI-BL-4

BAIRRO: CONCEIÇÃO

CEP: 09911630

CIDADE: DIADEMA

ÁREA TERRENO, FRAÇÃO IDEAL: 21,25 **ÁREA CONSTRUÍDA:** 69,17

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: RESID. VERTICAL C

VALOR VENAL TERRENO IPTU: R\$ 48.057,63

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO: R\$ 120.008,59

VALOR VENAL IMÓVEL IPTU: R\$ 168.066,22

VALOR VENAL IMÓVEL ITBI: R\$ 188.662,40

LOTEAMENTO: VL CONCEIÇÃO

QUADRA: 1

LOTE: 9

DATA DE REFERÊNCIA: 15/03/2026 18:17

DATA DE EXPEDIÇÃO: 15/03/2026

Chave de Segurança: 17E.SAO.DGS.000

Reserva: As informações de cadastro imobiliário, contidas nesta certidão, quer sejam quanto a propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias ou logradouros fronteiros, entendem-se para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os próprios e decorrentes da tributação.

Certidão expedida via Internet, com base na Instrução Normativa SF-F Nº 002/2008, de 29 de Outubro de 2008.

ATENÇÃO: A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no site:
<https://portal.diadema.sp.gov.br/autenticidade>
 Qualquer rasura ou emenda invalida este documento.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto do trabalho pericial, ou seja, a unidade habitacional n. 01 do Bloco 04 do edifício localizado na Rua Guaicurus, 42 foi agendada por este Perito para o dia 28/05/2025, às 10h30hs., conforme petição de fls. 226.

Em diligência ao local, na data designada, a entrada deste Perito no imóvel não foi autorizada pela executada, tendo esta informado que não estava ciente da data marcada.

Às fls. 230, este Perito marcou nova data e requereu a intimação da executada através de Oficial de Justiça quanto à vistoria prevista para o dia 15/07/2025, às 8h00.



Na data marcada, este Perito compareceu no imóvel, acompanhado do Oficial de Justiça, mas novamente não conseguiu adentrar ao imóvel, uma vez que a executada não atendeu o interfone e, também, não respondeu às batidas na porta da unidade (conforme relatado às fls. 237), na qual foi deixada a mensagem cuja foto foi protocolizada às fls. 238.

Devido às dificuldades de acesso à parte interna do imóvel, após requerimento da exequente (fls. 308/309) no sentido de que a avaliação do imóvel seja feita por amostragem, o MM. Juiz às fls. 310, deferiu o pedido.

Portanto, não foi realizada a vistoria presencial no imóvel cujos direitos foram penhorados, tendo sido colhidas informações sobre a tipologia do apartamento, através de consultas às imobiliárias e à descrição de unidade similar contida no laudo de avaliação contido nos autos do Processo nº. 0006420-28.2020.8.26-0161.

A ausência de vistoria à parte interna da unidade habitacional não traz prejuízo à confiabilidade da presente avaliação, uma vez que a própria Norma NBR 14.653-2, item 7.3.5.2 prevê esta hipótese.

3.1. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se da unidade 1 do bloco 4 do “Conjunto Habitacional Vitória”, condomínio familiar, composto por 06(seis) blocos, totalizando 40(quarenta) apartamentos. Consoante dados obtidos na Prefeitura Municipal de Diadema, a área da unidade objeto da avaliação pericial é de 69,17 m² e a fração ideal de terreno de 31,25 m².



4. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para alcançar o objetivo do presente trabalho, será apresentada a seguir.

Foram observadas os seguintes estudos e normas:



- ✓ NBR 14.653 – 2;
- ✓ Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos-IBAPE/SP: 2011;
- ✓ Estudo Ibape/SP (Câmara de Avaliações – Gestão 2018/2019) – Índice - Unidades Padronizadas.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto do presente trabalho, baseado em normas técnicas, utilizou-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores”, considerando as particularidades físicas do imóvel periciando em relação aos outros imóveis pesquisados.

4.1. PESQUISA DE MERCADO

Para o desenvolvimento do trabalho pericial e embasamento deste laudo foram realizadas consultas à várias imobiliárias, que atuam fortemente no mercado de venda de imóveis na região, sendo obtida a amostra de 08 (oito) elementos, todos apartamentos, tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, abaixo relacionados:

4.2. TRATAMENTO POR FATORES

Esta etapa consiste em aplicar fatores aos imóveis com o intuito de permitir a direta comparação ao imóvel avaliando. Inicia-se pela aplicação do “Fator Oferta” (**F_o**) ao valor dos imóveis (elementos amostrais) e posteriormente os fatores relativos à construção.

O **F_o** é a relação entre os valores negociados e os valores ofertados: é igual a 1 (um) quando se tem o valor de fato negociado, ou comumente adotado a 0,9 (zero vírgula nove), que representa o possível desconto de 10% na efetiva concretização da negociação, quando o imóvel se encontra em oferta.

Além do **F_o** foi utilizado o seguinte fator, a saber:

- ✓ Fator de Correção de Área –“Fa”;



O conjunto de fatores, como explicitado na Norma do IBAPE, supracitada, deve ser aplicado na forma de somatório para a homogeneização, seguindo a seguinte expressão:

$$Fg = 1 + [(F_1 - 1) + (F_1 - 1) + (F_1 - 1) \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

Fg: Fator Global

F_n: Fatores de Homogeneização

4.2.1. FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA (Fa)

O professor Sérgio Antônio Abunahman, que propôs o fator, afirma que “certamente os valores unitários para áreas menores deverá ser maior”.

Desta forma propõe o fator da seguinte forma:

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/4} \text{ quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/8} \text{ quando a diferença for inferior a 30\%}$$

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço:	
Rua Guaicurus,42 – Apartamento 1 – Bloco 4	
Áreas (m2)	
Total:	69,17 m ²
Padrão Construtivo (IBAPE):	
Padrão Econômico	



5.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A determinação do valor do imóvel se dará seguindo os seguintes passos:

- ✓ Dedução do fator oferta (Fo) dos valores ofertados dos elementos amostrais (V0);
- ✓ Determinação dos valores unitários por área dos elementos amostrais (Vua);
- ✓ Aplicação do fator homogeneizante aos valores unitários com a determinação do valor unitário homogeneizado das áreas da amostra (Vu);
- ✓ Saneamento dos valores unitários homogeneizados com a determinação do valor unitário básico da área do imóvel avaliando (Vuim);
- ✓ Cálculo do valor do imóvel avaliando.

a) CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGEINIZADO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento	Endereço		Área Construída	Valor de Oferta	Valor deduzido do fator oferta	Valor deduzido relativo à garagens	Valor unitário	Fator Global (Fator área)	Valor unitário homogeneizado
#	Av./Rua	no	Ac (m2)	VO(R\$)	V0(R\$)	VG(R\$)	VU(R\$/m2)	Fg	Vua (R\$/m2)
1,00	CAPRICÓRNIO	20,00	51,54	200000,00	180000,00	18000,00	3143,19	0,93	2920,30
2,00	ÉRICO VERÍSSIMO	149,00	50,90	235000,00	211500,00	21150,00	3739,69	0,93	3463,66
3,00	JOVERCINA DE PAULA OLIVEIRA	145,00	45,32	200000,00	180000,00	18000,00	3574,58	0,95	3390,56
4,00	MARTIM AFONSO	300,00	56,24	215000,00	193500,00	19350,00	3096,55	0,95	2940,42
5,00	SIGNOS	568,00	66,40	170000,00	153000,00	15300,00	2073,80	0,99	2052,71
6,00	SOCIALISTA	130,00	45,32	180000,00	162000,00	16200,00	3217,12	0,95	3051,51
7,00	SOCIALISTA	200,00	45,32	210000,00	189000,00	18900,00	3753,31	0,95	3560,09
8,00	SUL	42,00	51,27	200000,00	180000,00	18000,00	3159,74	0,93	2931,83
Média							3219,75		3038,88
DP							537,03		475,65
CV							0,17		0,16

Tabela 5.2 – Determinação dos valores unitários básicos homogeneizados das áreas dos elementos amostrais

b) SANEAMENTO DA AMOSTRA

O saneamento das amostras visa expurgar os valores muito discrepantes da média dos elementos. Para o cálculo da média, o saneamento exclui os elementos que estão 30% (trinta por cento) acima ou abaixo da mesma. Após o processo de saneamento das amostras é possível calcular o valor unitário básico da área da unidade habitacional.

Elemento	Endereço	Valor unitário homogeneizado		Saneamento
#	Av./Rua	no	Vua (R\$/m²)	
1,00	CAPRICÓRNIO	20,00	2920,30	2920,30
2,00	ÉRICO VERÍSSIMO	149,00	3463,66	3463,66
3,00	JOVERCINA DE PAULA OLIVEIRA	145,00	3390,56	3390,56
4,00	MARTIM AFONSO	300,00	2940,42	2940,42
5,00	SIGNOS	568,00	2052,71	S1
6,00	SOCIALISTA	130,00	3051,51	3051,51
7,00	SOCIALISTA	200,00	3560,09	3560,09
8,00	SUL	42,00	2931,83	2931,83
		-30%	2.127,22	2225,84
		Média	3.038,88	3179,77
		30%	3.950,55	4133,70

O valor unitário básico da área do imóvel avaliando (Vuim) será igual a média saneada dos valores de “Vu” dos elementos amostrais, ou seja:

$$V_{im} = R\$ 3.179,77/m^2$$

c) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela expressão a seguir:

$$V_{im} = \frac{V_{uim.}}{F_{gi}} \times A_c$$



Onde:

V_{im} : Valor do imóvel avaliando (R\$)

V_{uim} : Valor unitário básico da área do imóvel avaliando (R\$/m²)

F_{gi} : Fator global do imóvel avaliando

$A_{privativa}$: Área do imóvel avaliando (m²)

$$V_{im.} = \frac{V_{uim}}{F_g} \times A_{privativa} = (3.179,77/1,00) \times 69,17 = R\$ 157.855,47$$

Valor do imóvel
R\$ 219.944,43

O valor de mercado do imóvel é **R\$ 219.944,43** (*Duzentos e dezenove mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e três centavos.*)

6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente avaliação atinge o Grau de Fundamentação II, conforme item 9.2 da NBR 14.653-2.

7. GRAU DE PRECISÃO

A pesquisa, para determinação do valor do imóvel, fez uso efetivo de 7 (sete) elementos, o que lhe confere 6 graus de liberdade. Para o nível de confiança de 80%, $t_c = 1,4398$.

$$LI = \overline{VU} - t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} = 3.179,77 - 1,4398 \times \frac{280,54}{2,449} = R\$ 3.014,84/m^2$$

$$LS = \overline{VU} + t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} = 3.179,77 + 1,4398 \times \frac{212,82}{2,449} = R\$ 3.344,70/m^2$$



O grau de precisão será dado a partir da amplitude:

$$AP = \frac{LS - LI}{VU} = \frac{3.344,70 - 3.014,84}{3.179,77} = 0,1037 \text{ ou } 10,37 \%$$

Conforme tabela 5, do item 9.2.3 da NBR 14.653-2: 2011, os eventos comparativos conduzem ao Grau de Precisão III, pois $AP < 30\%$.

8. CONCLUSÃO

Visando atender a missão que foi designada por Vossa Excelência, qual seja, a avaliação dos direitos pessoais sobre o imóvel, conforme decisão de fls. 188, procedeu-se ao desenvolvimento do presente trabalho pericial, chegando este Perito à conclusão de que o valor é de **R\$ 219.944,43** (Duzentos e dezenove mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e três centavos).

9. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, editado em 14 (quatorze) páginas, contendo 1 (um) anexo (ANEXO I – Elementos Amostrais), que integra o presente, seguindo assinado.

O signatário do presente trabalho coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se tornem necessários.

São Paulo, 12 de abril de 2026.

Engº. Sergio Ricardo Gambale