

ANDERSON NOVAES DOS SANTOS, infra-assinado, engenheiro civil, após documentação disponibilizada e informações gerais transferidas pelos representantes da **ADDERE ENGENHARIA LTDA**, apresenta suas considerações e conclusões, consubstanciadas no seguinte.

PARECER TÉCNICO


Anderson Novaes dos Santos
Engenheiro Civil
CREA-SP 5061792678



Membro Titular do
IBAPE SP nº 2309

São Paulo, 16 de julho de 2025.

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	3
1.1 Localização Dos Apartamentos e Condomínio	4
1.2 Documentações de Estudo	5
1.3 Descrição dos Apartamentos	5
2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS SOBRE A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	6
2.1 Engenharia de Avaliações	8
2.2. Mercado de Imóveis	9
2.3. Legislação, Atribuições e Normas Aplicáveis	10
2.4. Metodologias Avaliatórias: Aplicabilidade	12
2.5. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)	14
2.6. Grau de Fundamentação e Grau Precisão da Avaliação de Imóveis	15
6. CONCLUSÕES	21
8. ENCERRAMENTO	22

1. PRELIMINARES

Trata-se de manifestação técnica em relação ao **AUTO DE AVALIAÇÃO**, conforme as fls. 577/595 dos autos do Processo de nº 000037-91.2023.8.26.0099, de **Cumprimento Provisório de Sentença – Rescisão/Resolução**, tendo como autor/requerente, **Regina Camillo Mendes**, em face de **Addere Engenharia Ltda – Me**.

Conforme consta, as fls. dos autos supracitados referem-se à **avaliação** do **Apartamento 201**, localizado no **segundo andar** do Edifício Lótus Panoramic Living, situado na Rua Coronel Daniel Peluso Júnior, 324, Jardim Santo Agostinho, Bragança Paulista – SP, com **área privativa de 173,69 m²** e do **Apartamento Duplex 1501**, localizado no **décimo quinto andar** do Edifício Lótus Panoramic Living, também situado na Rua Coronel Daniel Peluso Júnior, 324, Jardim Santo Agostinho, Bragança Paulista – SP, com **área privativa de 254,17 m²**.

Acontece que o **presente laudo de avaliação**, elaborado em cumprimento ao mandado expedido nos autos (fls. 577/595), é **fruto de avaliação expedita elaborada por Oficial de Justiça**, não levando em consideração portanto, os aspectos intrínsecos da **avaliação técnica de imóveis**, que deve ser elaborada com embasamentos sólidos e tecnicamente fundamentada, em consonância com o que preconizam as Normas Técnicas ABNT NBR e Normas IBAPE-SP (Instituto de Avaliação e Perícia de Engenharia).

A Avaliação de Imóvel é uma atividade extremamente técnica, que exige conhecimentos sólidos no âmbito da arquitetura e engenharia, conforme o apresentado nos próximos capítulos deste trabalho.

1.1 Localização Dos Apartamentos e Condomínio

Os imóveis objeto da Lide, pertencem ao **Condomínio Lotus Panoramic Living**, que localiza-se Rua Capitão Daniel Peluso Junior, nº 324, Jardim Nova Bragança, na cidade de Bragança Paulista - SP.



Fonte: localização do Condomínio, adaptado de Google Maps, 2025.



Fonte: localização do Condomínio, adaptado de Google Maps, 2025.

O **Condomínio Lotus Panoramic Living** é subdividido em **2º Subsolo**, destinado à

Garagem; **1º Subsolo**, destinado à Garagem e WC de Funcionários; **Térreo**, contendo Portaria, Espaço Fitness (Academia), Sala Relax (Sauna), Salão de Festas, Depósito e Piscina; **1º ao 12º Pavimento**, Apartamentos Tipo (1 apartamento por andar); **13º e 14º Pavimento**, 1 (um) Apartamento Duplex; **15º e 16º Pavimento**, 1 (um) Apartamento Duplex; **17º Pavimento**, Cobertura, Espaço Roof Garden/Sky Lounge Gourmet; **18º Pavimento**, Casa de Máquinas/Caixa D'água.

O **Condomínio** ainda é dedicado ao uso exclusivamente residencial, podendo ser classificado como **alto padrão**.

1.2 Documentações de Estudo

Os estudos realizados foram baseados no material fornecido pela **Addere Engenharia Ltda – Me**, em formato digital, sendo estes:

- Autos Processo nº 000037-91.2023.8.26.0099 (formato PDF), fls. 577/595;

1.3 Descrição dos Apartamentos

O **Apto 201** é composto de sala de estar/jantar, despensa, cozinha, um lavabo, um banheiro, uma área de serviço, terraço gourmet, três suítes e possui direito de utilização de três vagas de garagem, com **área privativa de 173,69 m²**. No estado atual, este apartamento está em fase de acabamento, com o chão no contrapiso, algumas paredes faltando acabamento e conclusão da pintura, e nos banheiros, teto em gesso acartonado instalado, faltando apenas o acabamento de pintura. Em relação às instalações elétricas, faltam as luminárias, lâmpadas, interruptores, tomadas e espelhos nas paredes. O imóvel apresenta bom estado de conservação.

O **Apto 201** foi avaliado em **R\$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais) pelo **Oficial de Justiça**.

O **Apto 1501** é do **Tipo Duplex** (2 pavimentos), sendo no **pavimento inferior**, composto de sala de estar/jantar, despensa, cozinha, um lavabo, um banheiro, uma área

de serviço, terraço gourmet, área de home theater, adega e terraço. Há, ainda, a caixa de escadas para pavimento superior/inferior. No **pavimento superior** há três suítes com closet e terraço e possui ainda o direito de utilização de quatro vagas de garagem, **com área privativa de 254,17 m²**. No estado atual, este apartamento está em fase de acabamento, com o chão no contrapiso, algumas paredes faltando acabamento e pintura, e nos banheiros e sala de estar/jantar, teto em gesso acartonado instalado, faltando o acabamento de pintura. Em relação às instalações elétricas, faltam as luminárias, lâmpadas, interruptores, tomadas e espelhos nas paredes. O imóvel apresenta bom estado de conservação.

O **Apto 1501** foi avaliado em **R\$ 2.300.000,00** (dois milhões e trezentos mil reais) pelo **Oficial de Justiça**.

2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS SOBRE A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A avaliação de imóveis é uma atividade que exige conhecimento técnico especializado. Embora o Código de Processo Civil permita que Oficiais de Justiça realizem avaliações em processos judiciais, **essa prática tem sido amplamente contestada quando se trata de bens imóveis**, especialmente em casos que exigem precisão e segurança.

A avaliação tecnicamente fundamentada, exige profissionais capacitados nas áreas de engenharia e arquitetura para analisar aspectos como estrutura, padrão de acabamento, padrão construtivo, manifestações patológicas, obsolescência e conservação da edificação, idade aparente do imóvel, manutenção, topografia, relevo, benfeitorias, entre outros, **sendo todos estes**, fatores valorizantes ou desvalorizantes ao imóvel, influenciando diretamente em seu valor.

Por exemplo, podemos citar como **fator valorizante ao imóvel**, o **andar** ao qual o imóvel está alocado numa mesma torre, em comparação a um imóvel idêntico, mas em andares mais próximos ao térreo. É de praxe no mercado da construção civil, que imóveis em andares mais altos possuem um valor agregado bem maior em comparação

a imóveis em andares mais baixos.

A explicação para essa variação de valores entre andares mais altos para os mais baixos, reside em alguns fatores, como por exemplo, visão panorâmica e/ou vista privilegiada que os andares mais altos proporcionam, maior incidência de luz natural, um grau de privacidade maior, menor ruído, visto que estão mais distantes no nível da rua e ruídos urbanos, entre outros.

Nos imóveis presentes, temos um apto no segundo andar (Apto 201) e outro apto duplex no décimo quinto andar (Apto 1501).

A **Avaliação Técnica de Imóveis** não se restringe apenas a análise dos fatores valorizantes, está condicionada também, ao emprego Metodologias consagradas, como por exemplo, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**, que, para evitar estimativas de valores enviesadas e desconexas com a realidade, evitando assim distorções, estabelece que o **Imóvel Avaliando** seja valorado com base na **comparação direta dos dados dos imóveis de mercado**, não limitado ao simplismo de consultas expeditas em imobiliárias locais e/ou médias aritméticas, mas exigindo um rigor técnico-científico no tratamento de dados, como por exemplo, um número mínimo de amostras e aplicação direta de análise estatística para homogeneização e tratamento dos dados amostrais.

Com o exposto acima, **pode-se afirmar** que a avaliação de bens imóveis seria uma competência dos profissionais de engenharia e arquitetura, dado domínio e conhecimento pleno da categoria relacionados às construções civis e edificações, sendo conhecedores das normas técnicas correlatas, como a NBR 14.653 e as diretrizes do IBAPE, o que traz maior assertividade e segurança jurídica, evitando preços distorcidos e fora do mercado ou injustiças para credores e devedores.

A ausência de formação técnica dos **Oficiais de Justiça** impede, por imperícia, que tais profissionais avaliem todos os aspectos técnicos relacionado aos imóveis, trazendo assim, estimativas genéricas, sem fundamentação técnica e científica, muitas vezes, baseando em consultas superficiais a imobiliárias, sem critérios técnicos confiáveis,

resultando em valores superestimados ou subestimados, prejudicando o processo judicial e os envolvidos.

2.1 Engenharia de Avaliações

Segundo as definições da Resoluções do CONFEA nº 345¹, que dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, em seu **Art. 1º**, diz que “[...] AVALIAÇÃO é a atividade que **envolve a determinação técnica** do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento...” (grifo nosso).

Sendo assim, a Engenharia de Avaliações seria especialidade da engenharia que visa estimar o valor de um bem, com base conhecimentos específicos na área de engenharia, arquitetura, ciências sociais, exatas e da natureza. Esta especialidade, serve para subsidiar a tomada de decisões a respeito de valores, custos e investimentos envolvendo bens de qualquer natureza. (DANTAS, 2012, p.1)²

De acordo com AMORIM (2021a)³, desde que a humanidade passou a negociar os imóveis por meio de compra, venda, locação ou outros, a atividade de avaliação de imóveis passou a ser fundamental para efetivar as transações. Nestas condições, o conhecimento do mercado de imóveis passou a ser uma atribuição da engenharia de avaliações, sendo ao longo dos tempos, desenvolvida e aprimorada por engenheiros e arquitetos.

A importância da Engenharia de Avaliações se justifica para questões que envolvam quaisquer tipos de bens ou decisões sobre investimentos, **que só poderiam ser respondidas com segurança e assertividade, se utilizados métodos e técnicas**

¹ CONFEA. Resolução no 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia. Rio de Janeiro: 1973.

² DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. 3 ed. São Paulo: Ed. Pini, 2012.

³ AMORIM, Antônio Sérgio Costa. Avaliação de bens e imóveis com foco no método evolutivo: Introdução à Avaliação de Imóveis. Módulo 1. Fundação Escola Nacional de Administração Pública (ENAP). Brasília, DF, 2021a.

comprovadas cientificamente, sendo que de outra forma, **ficariam sujeitas a opiniões e suposições subjetivas**, sem as devidas comprovações. (DANTAS, 2012, p.2)

2.2. Mercado de Imóveis

Segundo a ABNT NBR 14.653-1: 2019 - Avaliação de Bens⁴, o termo “Mercado” é definido como sendo “[...] o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante um mecanismo de preços.”

CAPPELLANO (2023a, p. 12)⁵, conclui também, que mercado imobiliário “é o mercado do setor imobiliário que negocia com **terreno**, bem como **qualquer coisa construída** neste dado terreno.”

A área de avaliação de bens, seria aquele ramo da engenharia/arquitetura, dedicado a estimar o valor de um bem. Sendo que, conceitualmente, estimar o valor não é determiná-lo. Caso fosse um trabalho determinístico, seria necessário analisar toda uma população, obtendo informações de todos os imóveis e todas as suas variáveis, o que tornaria o trabalho demorado e oneroso. Em sentido contrário, fazendo uso da metodologia científica, faz-se a análise e coleta de dados de uma amostra representativa desta população, permitindo assim, estimar o valor do imóvel dentro de limites tecnicamente estabelecidos pelas normas ABNT. (AMORIM, 2021a, p. 10)

Segundo a ABNT NBR 14653-2, a obtenção de amostra significativa **deve ser representativa suficiente** para “explicar o comportamento do mercado ao qual o imóvel avaliando se encontra inserido constitui a base do processo avaliatório.” Sendo assim, **deve-se fazer a coleta de dados e informações confiáveis** e de negociações e ofertas contemporâneas ao estudo. (NBR 14653-2, 2011)

O **valor de mercado** de um imóvel, segundo a NBR 14653-1 (ABNT, 2019),

⁴ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 14653 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais, Rio de Janeiro, 2019.

⁵ CAPPELLANO, Luiz Henrique, Engenharia de Avaliação de Imóveis Urbanos - Seção 3 - Apresentação. Apostila Teórica. São Paulo: IBAPE-SP, 2023a.

conforme também o IBAPE-SP (2011, p.4)⁶, seria “a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio.”

O valor de mercado, seria o valor estimado de um bem sem considerar os custos adicionais do comprador, como custas de Cartório, Registro de Imóveis, ITBI e eventuais comissões dos vendedores. IBAPE-SP (2011, p. 4)

2.3. Legislação, Atribuições e Normas Aplicáveis

Segundo a Lei nº 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de **Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo**, em seu **Art. 7º, na alínea c)**, afirma que que entre as **atribuições destes profissionais supracitados**, estariam as de elaborar “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica” (grifo nosso).

Na Resoluções do CONFEA nº 218⁷, no **Art. 1º**, entre as atividades designadas, temos a “Atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico” (grifo nosso).

Já na Resoluções do CONFEA nº 345, que dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, nos Art. 2º, 3º e 4º, ficou instituído:

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos... as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais...

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas

⁶ IBAPE-SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, São Paulo, 2011. 36 p.

⁷ CONFEA. Resolução no 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Rio de Janeiro: 1973.

nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. (grifos nosso)

Após a criação do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) pela Lei nº 12.378/2010, no Art. 2º, **é instituído ainda como atribuição do arquiteto e urbanista, no Inciso IV, as atividades de “vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem”.** (grifo nosso)

DANTAS (2012, p.2), esclarece também, que a **Engenharia de Avaliações deve ser praticada por engenheiros, arquitetos, agrônomos**, obedecendo as leis dos Conselhos de Classe (CONFEA), **que detenham os conhecimentos necessários**, baseando-se nas Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), aplicadas as metodologias apropriadas. REIS (2024)⁸, por sua vez, conclui que “Não é necessário Pós ou Cursos Específicos para Engenheiros e Arquitetos atuarem com Avaliações e Perícias...”, **tão somente, a formação de nível superior em Engenharia e Arquitetura.**

Neste mesmo sentido, **AMORIM (2021a, p. 22)**, conclui que a engenharia de avaliações:

[...] **deve ser exercida, sob pena de nulidade, exclusivamente por profissionais habilitados cuja formação seja a engenharia – em suas diversas especialidades – e a arquitetura**, devendo tais profissionais serem devidamente cadastrados nos respectivos conselhos de classe: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CONFEA/ CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). (grifo nosso)

A principal Norma ABNT NBR vigente para avaliação de bens, seria a NBR 14653, dividida em sete partes, sendo elas:

- Parte 1 (2019): Procedimentos gerais;
- Parte 2 (2011): Imóveis urbanos;
- Parte 3 (2004): Imóveis rurais;
- Parte 4 (2002): Empreendimentos;

⁸ REIS, José Murilo de Souza dos. Minicurso de Formação de Avaliadores e Peritos de Imóveis Urbanos. Aula 1 – Ponto de Partida: Legislação, conceito e oportunidades para Avaliadores e Peritos – Notas de Aula, 2024.

Parte 5 (2006): Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
 Parte 6 (2008): Recursos naturais e ambientais;
 Parte 7 (2009): Bens de patrimônio histórico e artísticos.
 (AMORIM, 2021a, p. 24)

Além desta, segundo AMORIM (2021a, p. 24), temos também a NBR 12721/2006, “que trata da avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínios.”

Por fim, temos também como referência, o publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo – IBAPE-SP, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP (2011), que tem como objetivo, consolidar conceitos, métodos, procedimentos gerais e demais orientações para a elaboração de avaliações de imóveis urbanos, em harmonia com a NBR 14.653, Partes 1 e Parte 2.

2.4. Metodologias Avaliatórias: Aplicabilidade

De acordo o IBAPE-SP (2011, p. 8), o avaliador, após ser contratado ou designado para função, **deve procurar esclarecer alguns aspectos e particularidades do bem avaliando junto ao contratante ou interessado na avaliação**, sendo elas:

- Definição de seu objetivo: valor de mercado, locação ou outros;
- Identificação do imóvel que será objeto da avaliação, com sua respectiva individualização, no caso de ser apenas parte de um conjunto de edificações;
- Necessidade ou não da verificação das medidas;
- Caracterização da sua finalidade: compra, venda, locação, desapropriação, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;
- Fundamentação e precisão que se pretende atingir;
- Prazo limite para apresentação do laudo;
- Condições, no caso de laudos de uso restrito. (IBAPE-SP, 2011, p. 8)

A depender da natureza do bem, finalidade da avaliação, disponibilidade de dados de mercado, **os métodos de avaliação podem variar**. Não há também hierarquia entre os métodos avaliatórios, **devendo, portanto, ser utilizado a metodologia mais adequada à finalidade da avaliação**. (IBAPE-SP, 2011 p. 10)

De acordo com as recomendações do IBAPE-SP (2011, p. 10), Normas NBR 14653 - Parte 1, NBR 14653 - Parte 2, **temos metodologias avaliatórias recomendadas para cada situação específica, escolhidas em função da natureza do bem**, conforme destacado abaixo:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem. (IBAPE-SP, 2011 p. 10)

Assim, uma vez que o avaliador caracterize a natureza do bem, deve este escolher a metodologia mais adequada, conforme o recomendado pelas Normas ABNT NBR e IBAPE, seguindo de maneira estrita as normativas, o ao fim, garantirá um embasamento técnico-científico adequado.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha **deve ser justificada com o objetivo de retratar o comportamento do mercado e o convencimento do valor**.

É recomendável, conforme o previsto pela NBR 14653-2, a utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)** para a identificação do valor de

mercado de um imóvel, sempre que possível. (AMORIM, 2021b, p. 5)⁹

2.5. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) é recomendável para a obtenção do valor de mercado de imóveis tais como “terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (IBAPE-SP, 2011, p. 10) (grifo nosso)

O MCDDM é utilizado quando existem dados semelhantes ao do bem avaliando, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis dos dados. (AMORIM, 2021b, p. 5)

O primeiro passo do trabalho, seria a obtenção dos dados. Esse levantamento de dados é inclusive previsto na NBR 14653. É recomendável ainda, que o avaliador tenha em mãos, a finalidade, objetivo e identificação do imóvel. (AMORIM, 2021c, p. 5)¹⁰

Deve-se tomar certos cuidados com possíveis informações de transações imobiliárias obtidas junto a cartórios e prefeituras, pois essas podem trazer distorções devido a possíveis tentativas de economizar com as cobranças e custos desses órgãos. Atenção também às informações obtidas diretamente pela internet, que podem ter informações incompletas e ou erradas. (AMORIM, 2021c, p. 6)

Após a coleta de dados pelo MCDDM, é necessário o tratamento dos dados, organizando-os em tabelas ou gráficos. Essa análise possibilita verificar a frequência de cada variável e relação entre elas, assim como o equilíbrio da amostra, identificando também, pontos atípicos. (AMORIM, 2021c, p. 6)

Na fase de tratamento dos dados, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- Tratamento por Fatores: homogeneização por fatores e critérios fundamentados por

⁹ AMORIM, Antônio Sérgio Costa. Avaliação de bens e imóveis com foco no método evolutivo: Metodologias Avaliatórias. Módulo 3. Fundação Escola Nacional de Administração Pública (ENAP). Brasília, DF, 2021b.

¹⁰ AMORIM, Antônio Sérgio Costa. Avaliação de bens e imóveis com foco no método evolutivo: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM). Módulo 4. Fundação Escola Nacional de Administração Pública (ENAP). Brasília, DF, 2021c.

estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

- Tratamento por Inferência Estatística: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. (AMORIM, 2021b, p. 7)

Uma vez feita coletado os dados e caracterizado a natureza dos bens, deve-se adotar metodologia adequada para o tratamento dos dados, sendo elas, **Tratamento por Fatores** ou **Tratamento por Inferência Estatística**.

A **depende da metodologia** escolhida para o tratamento dos dados (Tratamento por Fatores ou Inferência Estatística), da quantidade de amostras e outros, **o trabalho de avaliação é classificado quanto ao grau de fundamentação e grau de precisão**, conforme estabelecidos nas Normas NBR ABNT e IBAPE-SP.

2.6. Grau de Fundamentação e Grau Precisão da Avaliação de Imóveis

As **avaliações de imóveis para serem válidas e confiáveis**, são submetidas a critérios técnicos rigorosos, sendo **exigido por Norma**, que o trabalho de avaliação **seja especificado quanto à fundamentação e precisão**. A especificação de uma avaliação pode ser entendida como o empenho do avaliador, quanto do mercado e informações dele obtidas (AMORIM, 2021b, p. 13). Nesse sentido, quanto maiores forem os graus de fundamentação e precisão da avaliação do imóvel, mais confiável seria este trabalho.

A **fundamentação** representa o aprofundamento do trabalho avaliatório, refletindo a seleção da metodologia em função de confiabilidade, qualidade e quantidade de dados disponíveis (AMORIM, 2021b, p. 13).

Já a **precisão**, representa o grau de certeza e nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem objeto da avaliação, do mercado de imóveis contemporâneo ao estudo, da qualidade, quantidade e natureza dos dados coletados, metodologia entre outros (AMORIM, 2021b, p. 13).

“A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível

de erro tolerável em uma avaliação.” (OLIVEIRA, 2023, p. 17)¹¹

Estes enquadramentos quanto aos graus de fundamentação e precisão, seguem os **critérios objetivos e tabelas** presentes na NBR 14653 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

Para o **grau de fundamentação**, as **Tabelas de Grau de Fundamentação e Precisão, da NBR 14653-2**, apresentam itens de julgamento com três condições de atendimento (Grau I, Grau II e Grau III), com a estipulação de uma pontuação para cada condição atendida. Ao atendimento de cada exigência do Grau I, o trabalho recebe 1 (um) ponto; para cada atendimento das exigências do Grau II, o trabalho recebe 2 (dois) pontos; para cada atendimento das exigências do Grau III, o trabalho recebe 3 (três) pontos. (CAPPELLANO, 2023b, p. 115)¹²

Segundo o IBAPE-SP (2011 p. 27), “o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens...”.

“A classificação quanto ao grau de precisão só é utilizada no método comparativo direto de dados de mercado.” (AMORIM, 2021b, p. 13)

Tomando como exemplo prático a metodologia de Tratamento de Dados por Fatores, o **grau de fundamentação** deve ser especificado conforme a tabela abaixo, extraída das normas.

¹¹ OLIVEIRA, Ana Maria de Biazzi Dias de. Avaliações de Imóveis Urbanos por Tratamento Científico (Inferência Estatística). São Paulo: IBAPE-SP, 2023.

¹² CAPPELLANO, Luiz Henrique, Engenharia de Avaliação de Imóveis Urbanos. Apostila Teórica. São Paulo: IBAPE-SP, 2023b.

Quadro 1: Tabela para Grau de Fundamentação Tratamento por Fatores

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.				

Fonte: IBAPE-SP, 2011 p. 27.

Para o **enquadramento global** quanto à **fundamentação do laudo de avaliação**, deve-se considerar a somatória de pontos obtidos em cada quesito da **tabela de fundamentação** (tabela anterior), e ao fim, comparar os resultados obtidos com uma outra tabela, a **tabela de enquadramento global do laudo** para a fundamentação, conforme destaque abaixo, extraído das normas.

Quadro 2: Tabela para enquadramento global do laudo.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Fonte: IBAPE-SP, 2011 p. 28.

A especificação do **grau de precisão**, que **transmite o grau de certeza dos resultados da avaliação**, é baseado na amplitude estatística da homogeneização e tratamento dos dados. Caso “a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão...” (IBAPE-SP, 2011 p. 33). O **grau de precisão** é enquadrado conforme sua amplitude, de acordo com a tabela especificada abaixo, extraída das normas.

Quadro 3: Tabela para enquadramento quanto ao grau de precisão.

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

Fonte: IBAPE-SP, 2011 p. 33.

Isto posto, pode-se concluir que a atividade de avaliação de um imóvel exige um rigor técnico-científico que não pode ser ignorado, submisso às normativas técnicas vigentes, metodologia adequada e enquadramento em graus de fundamentação e graus de precisão.

Cabe aqui destacar, que o presente **Auto de Avaliação não cumpre** com os pré-requisitos técnicos estabelecidos pelas normativas vigentes, como por exemplo, especificação quanto à metodologia aplicada, especificação e identificação adequada dos imóveis utilizados como dados amostrais para a comparação direta de valor de mercado, número mínimo de amostras, homogeneização e tratamento adequado das amostras e seus respectivos fatores valorizantes, enquadramento quanto ao grau de fundamentação e grau de precisão.

Em relação à metodologia utilizada para a estimativa de valores pelo Oficial de Justiça em relação ao **Apto 201 é dito apenas que:**

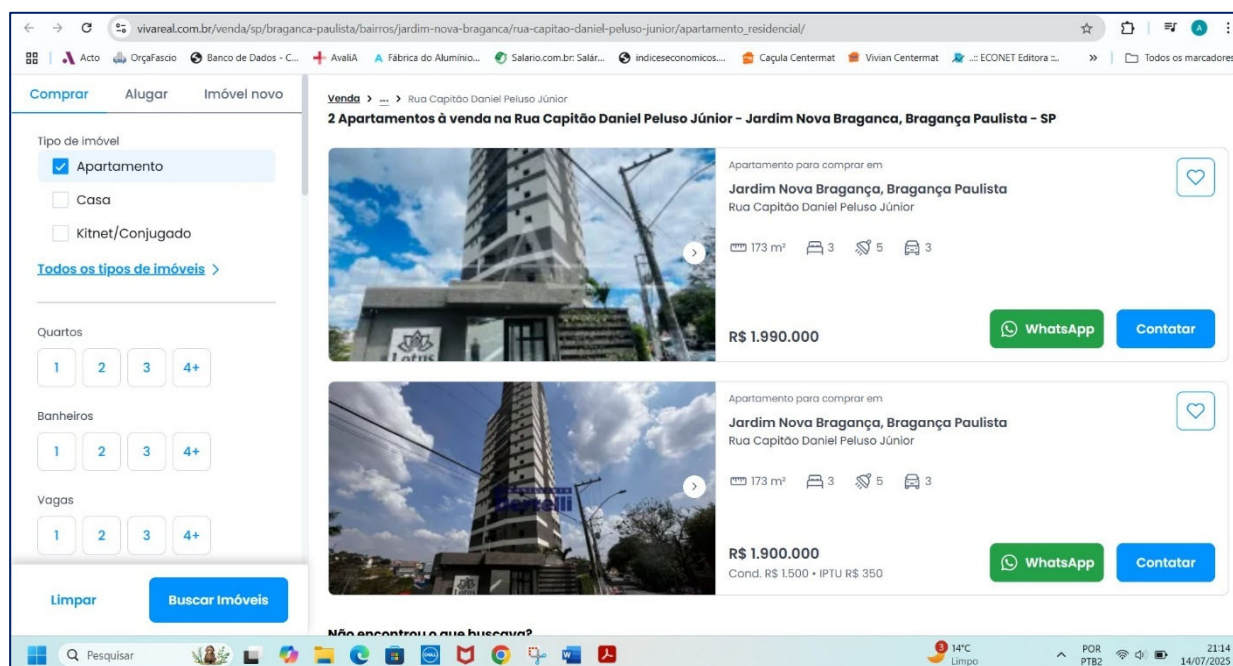
Considerando os anúncios encontrados online de venda de apartamento do mesmo edifício e considerando a fase de construção em que se encontra. Estimo seu valor em R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais). (fls. 577 dos autos do Processo nº 000037-91.2023.8.26.0099)

Já em relação em relação ao **Apto 1501 é dito apenas que:**

Considerando os anúncios encontrados online de venda de apartamento do mesmo edifício, considerando a fase de construção em que se encontra e que há uma valorização por se tratar de duplex. Estimo seu valor em R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais). (fls. 577/578 dos autos do Processo nº 000037-91.2023.8.26.0099)

Consultando alguns sites especializados em negociação de imóveis na região de Bragança Paulista – SP, com foco em apartamentos semelhantes e próximos aos Aptos objetos da Lide, a exemplo, o site da imobiliária **VIVA REAL**, nas **datas de 14 e**

15/07/2025, é possível encontrar 2 (dois) anúncios de apartamentos na Rua Capitão Daniel Peluso Junior, nº 324, Jardim Nova Bragança, na cidade de Bragança Paulista – SP (no Condomínio Lotus Panoramic Living), conforme destaque abaixo.

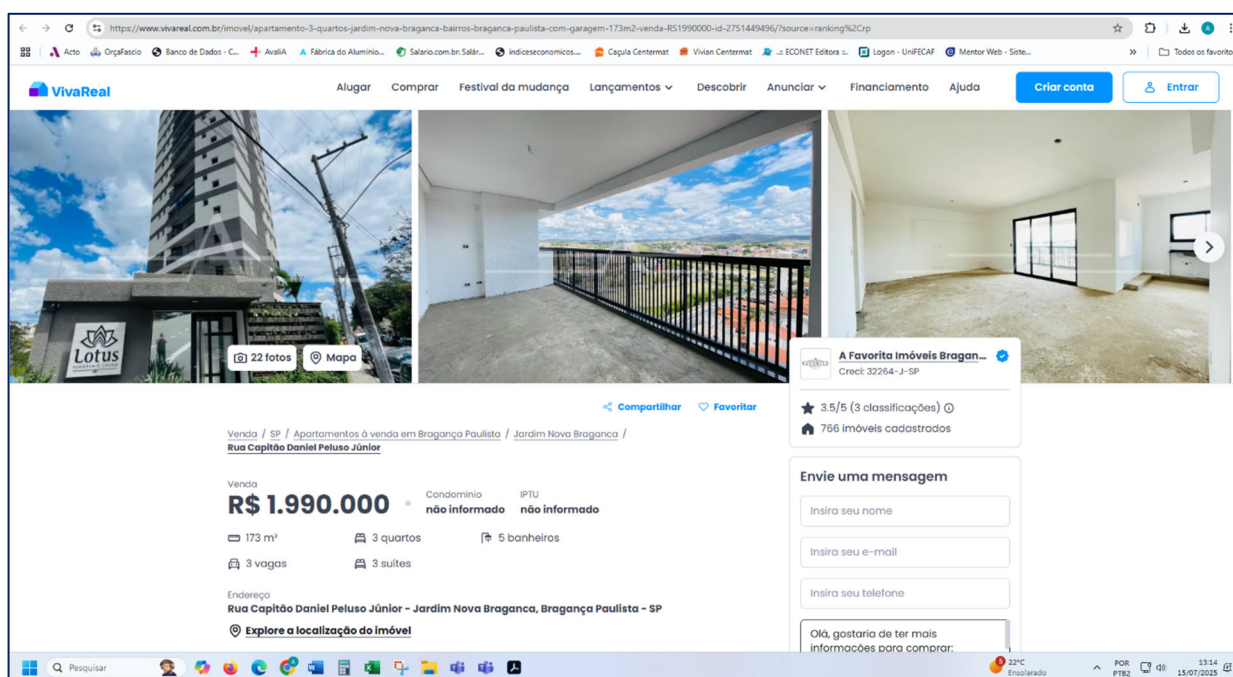


Fonte: Site VIVA REAL imóveis. **Disponível em:** https://www.vivareal.com.br/venda/sp/braganca-paulista/bairros/jardim-nova-braganca/rua-capitao-daniel-peluso-junior/apartamento_residencial/. **Acesso em:** 14/07/2025.

Em um dos anúncios, pertencentes a Imobiliária “Imobiliária Bertelli - Creci: 81900-F-SP”, sob código de anunciante de nº AP0182 e código no Viva Real de nº 2749831697, temos um valor de **R\$ 1.900.000,00** para uma **área privativa de aproximadamente 173 m²**.

No segundo anúncio, pertencente a Imobiliária “A Favorita Imóveis Bragança Ltda - Creci: 32264-J-SP”, sob código de anunciante de nº AP00856 e código no Viva Real de nº 2751449496, temos um valor de **R\$ 1.990.000,00** para uma **área privativa de aproximadamente 173 m²**.

Nota-se que o imóvel anunciado a R\$ 1.990.000,00, embora localizado exatamente no mesmo Condomínio dos imóveis objeto da Lide, possuindo a mesma área do imóvel avaliado pelo Oficial de Justiça, inclusive, em estado de conservação e acabamento similares, com o chão em contrapiso, falta de espelhos, interruptores, tomadas e luminárias, **apresenta uma diferença em valores absolutos de R\$ 590.000,00** (quinhentos e noventa mil reais), ou **em termos percentuais, de 42,14% a maior**, em relação ao valor apresentado pelo Oficial de Justiça.



Fonte: Site VIVA REAL imóveis. **Disponível em:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-nova-braganca-bairros-braganca-paulista-com-garagem-173m2-venda-RS1990000-id-2751449496/>.
Acesso em: 14/07/2025.

Os valores apresentados nas fls. 577/595 dos autos, além de não fazer constar metodologia, grau de fundamentação, grau de precisão e outros critérios técnicos confiáveis, resulta em valores subestimados, muito abaixo do praticado no mercado e claramente prejudicando o processo judicial e os envolvidos.

Para o **Apto 201**, considerando os anúncios encontrados online de venda de apartamento do mesmo edifício, temos o valor apurado de R\$ 1.990.000,00 (um milhão, novecentos e noventa mil reais) para uma **área privativa de 173 m²**, o que equivale a: $R\$ 1.990.000 / 173m^2 = R\$ 11.502,89/m^2$.

Aplicando esta mesma métrica ao **Apto 1501**, considerando os anúncios

encontrados online de venda de apartamento do mesmo edifício como referência, com área privativa de **254,17 m²**, pode-se inferir um valor de: R\$ 11.502,89/m² * 254,17 = **R\$ 2.923.689,55** (dois milhões, novecentos e vinte e três mil, seiscentos e oitenta e nove reais, e cinquenta e cinco centavos). Com isso, pode-se concluir que o para o **Apto 1501**, s.m.j., apresenta uma diferença em **valores absolutos de R\$ 623.689,55** (seiscentos e vinte e três mil, seiscentos e oitenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), ou **em termos percentuais, de 27,11% a maior**, em relação ao valor apresentado pelo **Oficial de Justiça**.

6. CONCLUSÕES

Conclui-se que, embora o **trabalho de avaliação dos bens imóveis** apresentados no **Auto de Avaliação** possa trazer uma eventual vantagem, no sentido de agilizar as avaliações e obtenção de valores de maneira célere, **carece de rigor técnico-científico, não cumprindo com os pré-requisitos técnicos estabelecidos pelas normativas vigentes**, como por exemplo, especificação quanto à metodologia aplicada, identificação dos demais imóveis utilizados como dados amostrais na comparação direta de valor de mercado, coleta do número mínimo de amostras, homogeneização e tratamento dos dados destas amostras e respectivos fatores valorizantes, enquadramento quanto ao grau de fundamentação e grau de precisão, entre outros, **incorrendo em valores imprecisos**.

Com isto posto, **recomenda-se** que **os valores** apresentados no **Auto de Avaliação**, às fls. 577/595 do Processo de nº 000037-91.2023.8.26.0099 **sejam desconsiderados, sob o risco** de os montantes arbitrados resultarem em valores subestimados, **prejudicando assim o processo judicial e os envolvidos**.

Recomenda-se ainda, que **seja atribuída** a tarefa de avaliação dos imóveis a um **Perito Avaliador** experiente, engenheiro ou arquiteto, que tenha condições de bem para cumprir tal mister.

Os valores apurados neste trabalho para o **Apto 201**, considerando apenas os

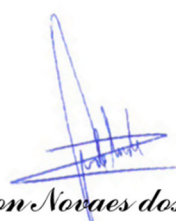
anúncios encontrados online de venda de apartamento do mesmo edifício, seria de **R\$ 1.990.000,00 (um milhão, novecentos e noventa mil reais)** para uma **área privativa de 173 m2**.

Os valores apurados neste trabalho para o **Apto 1501**, considerando apenas os anúncios encontrados online de venda de apartamento do mesmo edifício como referência, seria de **R\$ 2.923.689,55 (dois milhões, novecentos e vinte e três mil, seiscentos e oitenta e nove reais, e cinquenta e cinco centavos)** para uma **área privativa de 254,17 m2**.

8. ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresentamos o **Parecer Técnico** em 23 (vinte e três) folhas, numeradas de um só lado, sendo a primeira e esta última assinada.

São Paulo, 16 de julho de 2025.


Anderson Novaes dos Santos
Engenheiro Civil
CREA-SP 5061792678



Membro Titular do
IBAPE SP nº 2309