

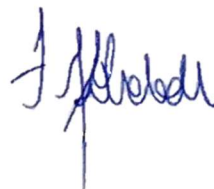
EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DA 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL VILA MIMOSA DA
COMARCA DE CAMPINAS / SP

Processo nº **1007264-61.2021.8.26.0084**

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº **1007264-61.2021.8.26.0084**– Classe /Assunto **Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais**, neste Juízo requerido por **Condomínio Abaete 09** , que contende com **Sandra Jandira Fariano**, vem se manifestar quanto a decisão de folha 322 sobre a impugnação de folhas 262/264.

Nestes termos, pede deferimento.

Campinas, 30 Julho de 2025.



Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

1. Objetivo da Manifestação

Responder a questionamentos feitos em folhas 262/264, conforme decisão de folha 322.

2. Itens a Serem Respondidos

Irei dividir em subitens os assuntos a serem esclarecidos.

2.1. Inconsistência nos Valores Apresentados

No campo numérico do item 13.2 (folha 248 dos autos) há a informação do valor do imóvel sendo ele R\$ 138.500,00 enquanto por extenso o valor está descrito como cento e quarenta mil Reais.

De fato, houve um equívoco da minha parte e o valor por extenso deveria estar descrito como cento e trinta e oito mil e quinhentos Reais.

Sendo assim o item deve ser corrigido sendo o valor o imóvel descrito como:

Após análise dos resultados e do mercado temos:

Sendo assim o valor adotado para essa avaliação é de **R\$ 138.500,00 (cento e trinta e oito mil e quinhentos Reais.)**

2.2. Metodologia e Fatores Relevantes

Inicialmente há o questionamento sobre a vistoria interna do imóvel, vejamos então o histórico da tentativa de vistoria e as manifestações, concordâncias e decisões.

Em folha 220 temos o agendamento da vistoria para 05/08/2024, ato ordinatório em folha 221 e publicações em folhas 222/223.

Em folha 224 há o registro da carta de intimação com número de rastreio em folha 225 e aviso de recebimento em folha 229.

Em folha 226 / 228 me manifesto sobre a tentativa de vistoria com avaliação indireta do imóvel.

Em folha 233 o autor da ação não se opõe a avaliação indireta e há decisão em folha 234 com intimação para realização do trabalho que é inserido em folhas 239/258.

Note que em folha 244 item 9 faço a observação novamente sobre a não realização da vistoria interna do imóvel e o que a norma de avaliação de imóvel dispõe sobre isso (vide recorte a seguir).

- Em folhas 226/228 foi inserida informação sobre a tentativa de vistoria e em decisão de folha 234 foi deferida a vistoria indireta
- Por se tratar de uma vistoria feita de maneira indireta aspecto como manutenção da edificação não poderá ser uma variável dependente, por esse motivo também será usado o resultado próximo do valor mínimo, dentro do intervalo de predição que a norma permite no tratamento de dados por inferência estatística.

Figura 1 recorte de folha 244 dos autos

Depois questiona sobre a retirada de dados da inferência estatística.

De fato, não fui tão explícito indicando o motivo da retirada de alguns elementos, mas segue explicação.

Na obtenção de uma equação através de inferência estatística alguns elementos da amostra podem ser retirados para se obter uma melhor equação possível e aumentar assim o grau de precisão e fundamentação conforme preconiza a ABNT NBR 14.653- 2: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Esses elementos são identificados durante a obtenção da equação e por isso são desconsiderados. Eles são chamados de outliers.

Um outlier, ou ponto atípico, é um valor que se diferencia drasticamente dos demais dados da amostra, podendo ser um valor muito alto ou muito baixo que não representa a realidade do mercado. Esses pontos atípicos podem surgir devido a erros de coleta de dados, informações incorretas ou serem resultados de eventos raros e extremos, como por exemplo uma liquidação forçada de um imóvel que diminui o valor com relação ao mercado ou especulação imobiliária, quando não se tem intenção de venda e o valor é majorado com relação ao mercado. A identificação e tratamento adequado de outliers é crucial para a precisão e confiabilidade da avaliação.

Esse tratamento foi realizado e dessa maneira se consegui um grau de precisão III e fundamentação III para avaliação, seguindo a ABNT NBR 14.653, ou seja, grau máximo para ambos parâmetros.

Sendo assim esse é o motivo dos elementos 16,17,26 e 27 terem sido retirados da inferência.

2.3. Avaliação Por Prova Emprestada

E ao final solicita a avaliação do imóvel por prova emprestada juntado dois laudos de outros processos que serão comentados a seguir.

- a) Parecer técnico de processo nº 0001560-84.2021.8.26.0084: Valor R\$ 90.000,00 (Fls. 265/ 279)

Autor do laudo: Corretor Djalma Dias de Souza.

Data da avaliação: 07/06/2023

Aqui já temos um primeiro ponto de alerta, diferença entre as avaliações de 20 meses.

O parecer não segue diversos itens do disposto em norma de avaliação de imóveis ABNT NBR 14.653 – 2, tais como: obtenção de grau de fundamentação, grau de precisão da inferência, tabela de fundamentação, definição das variáveis independentes e quantidade de imóveis da amostra.

A quantidade de amostras é o que mais chama atenção. No total são 5 amostras com dados incompletos, dentre elas 1 da Vila Abaeté e 4 do Jardim San Diego.

Inclusive coloca uma observação em folha 271:

“Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.”

Essa observação, talvez seja uma tentativa para justificar o número baixo de amostras dando-lhe poder para determinar por achismo o valor do imóvel.

A referencia normativa utilizada é de uma resolução do COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011 que informa está conciliada ao item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1:2001.

Vejamos a resolução do COFECI 1066/2007:

RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/2007
(Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192)
(com Ato Normativo-Cofeci nº 001/2011)

Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978,

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

Figura 2 Recorte resolução cofecci 1066/0277 com destaque feito de vermelho por mim.

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 4

No destaque que fiz em vermelho a própria resolução informa que o serviço prestado pelos corretores não pode estar em desacordo com as normas brasileira e o parecer apresentado está completamente fora da norma.

Cita ainda o item da ABNT NBR 14.653-1:2001, mas se o parecer foi expedido em Junho/2023 a norma vigente era a ABNT 14.653-1: 2019!

Depois no tratamento de dados das 5 amostras chega em um intervalo entre R\$ 129.008,59 e R\$ 143.748,02, conforme recorte a seguir.

		Valores Venda
$t^*S/Raiz(n-1)$	176,18	Imovel avaliando
Lim Superior	3436,48	143.748,02
Média	3260,30	136.378,31
Lim Inferior	3084,12	129.008,59
Área Avaliando M ²	41,83	

Figura 3 Recorte de parecer em folha 273

Por fim conclui em folha 274 que o valor é de R\$ 90.000,00!



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

fls. 274

Avaliações & Perícias Imobiliárias

16. CONCLUSÃO

Após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, conclui se o valor de mercado de venda do Imóvel avaliando em **R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)**.

Figura 4 Conclusão com valor em folha 274

Passamos então a analisar o outro laudo inserido nos autos.

- b) Laudo Pericial do Processo nº: 1002329-75.2021.8.26.0084 :Valor R\$ 88.000,00 (folha 280/320)

Autor do Laudo: Arquiteto e Urbanista Caio Trevisan de Souza Campos

Data da Avaliação: Maio/2022

Aqui também temos um primeiro ponto de alerta, diferença entre as avaliações de 33 meses, ou seja, o parecer anterior tem data de quase dois anos de diferença e laudo de quase 03 anos.

Em item 5 o perito informa que não fez a vistoria do imóvel avaliando, já que não foi permitida a entrada e que usou como base a vistoria de outro apartamento, como segue no recorte de folha 286.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando não foi vistoriado por se encontrar fechado e este perito não ter sido atendido. Por este motivo, utilizamos a ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADIGMA, utilizando como base a visita ao apartamento nº 11 do bloco 07, situado no mesmo condomínio do imóvel avaliando, e que no momento da diligência se encontrava à venda. Conforme informações obtidas no local, nenhum dos imóveis citados foi reformado ou tiveram qualquer melhoria, permanecendo com o mesmo padrão de acabamento entregue pela construtora responsável.

Figura 5 Recorte em laudo em folha 286

Temos uma contradição do autor, já que um dos questionamentos era sobre não ter sido feita a vistoria, mas insere um laudo onde não foi feita a vistoria?

Na definição das variáveis independentes para montagem da inferência o perito considera os seguintes itens: área, condição de mercado (Oferta ou transação), localização e padrão de acabamento (mesmo que não tenha feita a vistoria);

Quanto a localização não tem uma definição clara de que característica é valorizante ou desvalorizante, tal como um shopping center, rodovia, comércio entre outros.

E na memória de cálculo fica clara essa deficiência nessa variável independente de distância como podemos ver a seguir.

Amostra 1: está no condomínio Abaeté 10 e tem valor de R\$ 85.000,00 tendo a classificação de localização distante, amostra 2 está no condomínio Abaeté 2 tendo a classificação de localização boa, com valor de R\$ 129.000,00 e amostra 03 está no Abaeté 06 tendo a classificação de localização boa com valor de R\$ 120.000,00, mas vejamos onde estão localizados os condomínios.



Figura 6 Localização dos Condomínios

Vejamos que a distância entre o condomínio Abaeté 2 e 6 é de aproximadamente 400 m. Não é um elemento que poderia ser considerado, já que estão inseridos na mesma região.

Olhando a amostra inteira temos imóvel com distância Boa, mas valor baixo de R\$ 85.000,00 (amostra 10) que é retirada da inferência e amostra considerada como distante e com o mesmo valor de R\$ 85.000,00 (amostra 1) que não é retirada. Vide recorte com indicação de seta vermelha.

Nº Am.	«Valor»	VU	Área	Cond.	Loc	Padrão
1	85.000,00	2.032,03	41,83	[X]OFERTA	DISTANTE	SIMPLES
2	129.000,00	2.804,35	46,00	[X]OFERTA	BOA	SIMPLES
3	120.000,00	2.666,67	45,00	[X]OFERTA	BOA	SIMPLES
«4»	105.000,00	2.234,04	47,00	[X]OFERTA	BOA	SIMPLES
5	145.000,00	3.085,11	47,00	[X]OFERTA	BOA	MÉDIO
6	130.000,00	2.600,00	50,00	[X]OFERTA	BOA	SIMPLES
7	100.000,00	1.818,18	55,00	[X]OFERTA	DISTANTE	SIMPLES
8	130.000,00	2.888,89	45,00	[X]OFERTA	BOA	MÉDIO
9	125.000,00	2.777,78	45,00	[X]OFERTA	BOA	
«10»	85.000,00	1.888,89	45,00	[]TRANSAÇÃO	BOA	
11	89.272,00	2.134,16	41,83	[X]OFERTA	DISTANTE	
12	160.000,00	3.200,00	50,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
13	160.000,00	3.265,31	49,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
14	183.000,00	3.734,69	49,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
15	160.000,00	3.333,33	48,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	MÉDIO
16	170.000,00	3.333,33	51,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	MÉDIO
17	160.000,00	2.909,09	55,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
«18»	139.999,00	3.043,46	46,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
19	165.000,00	3.437,50	48,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
20	165.000,00	3.586,96	46,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
21	160.000,00	3.555,56	45,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
22	170.000,00	3.400,00	50,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	SIMPLES
23	195.000,00	3.979,59	49,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	ALTO
24	178.000,00	3.560,00	50,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	MÉDIO
25	186.000,00	3.576,92	52,00	[X]OFERTA	ÓTIMA	ALTO

Figura 7 Recorte de Amostra

A retirada do elemento está descrita em outra parte do laudo.

É nítido que se a classificação para os apartamentos que estão na região tivesse a mesma classificação, a amostra 1 seria um outlier, deveria ser retirada da inferência e com isso o valor unitário seria superior e com isso não se chegaria a um valor tão baixo.

Se olharmos a amostra 14 descrita como condomínio Portal Santos Dumont que foi classificado como distância Ótima tem uma distância da amostra 03 de apenas 950 m e está classificado como distância Boa, como pode ser visto no recorte a seguir.

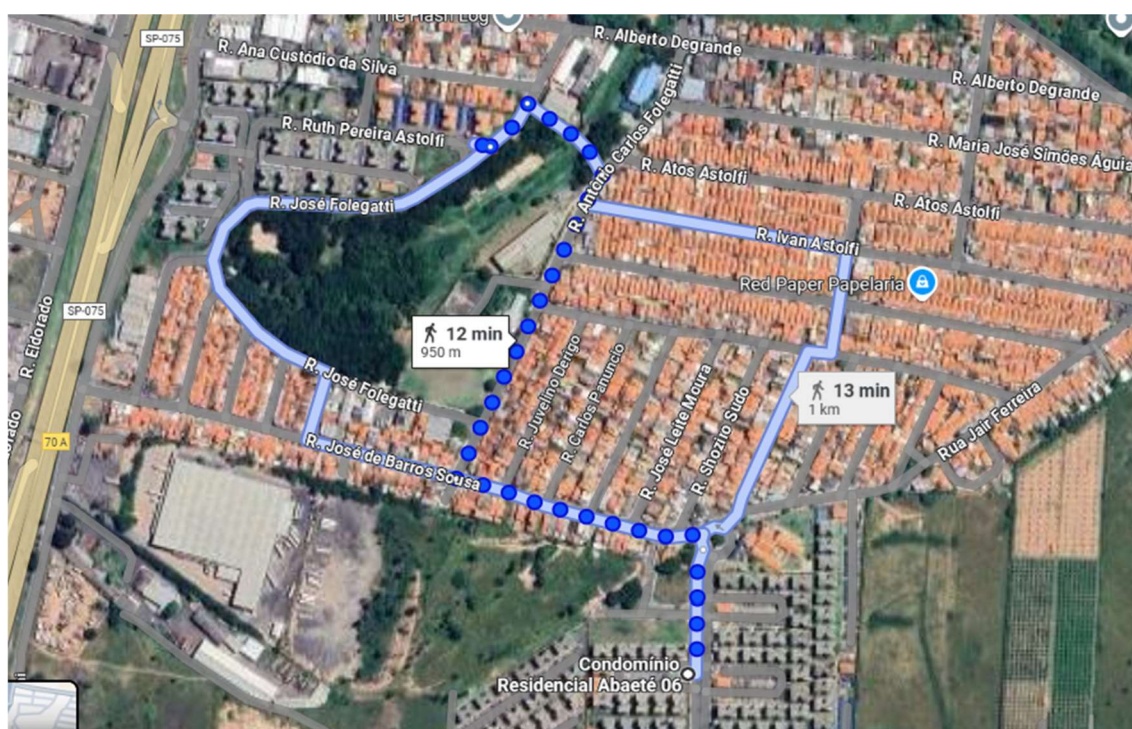


Figura 8 Distância entre amostra 14 e 03

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 8

Imagino que o perito quis indicar a distância das amostras quanto a rodovia Santos Dumont (SP-075), sendo que quanto mais próximo da rodovia mais valorizante seria e isso é válido. O que não é válido são apartamentos localizados no mesmo bairro, praticamente idênticos, vizinhos e com distância entre eles muito curta terem classificações discrepantes que influenciam no valor final avaliado.

Ainda assim quando é obtido a equação da avaliação temos:

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 1/(2,4419 \times 10^{-4} + 5,8199 \times 10^{-6} \times [\text{Área}] - 1,9698 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([Loc]) - 1,5751 \times 10^{-5} \times [\text{Padrão}])$$

Figura 9 Recorte de equação obtida em laudo

Vejamos que há um novo equívoco aqui.

Na equação para obtenção do valor é utilizado o padrão de acabamento de um apartamento paradigma, mas não o objeto da ação.

Se o apartamento não foi vistoriado, não se pode utilizar um outro apartamento.

O que deve ser feito é utilizar outras variáveis independentes e recomenda-se a utilização de valor inferior obtido na inferência já que se pode ter um imóvel degradado com padrão ruim.

Na avaliação apresentada por mim deixei isso explícito em folha 244 e folha 248 (vide recortes a seguir)

Por se tratar de uma vistoria feita de maneira indireta aspecto como manutenção da edificação não poderá ser uma variável dependente, por esse motivo também será usado o resultado próximo do valor mínimo, dentro do intervalo de predição que a norma permite no tratamento de dados por inferência estatística.

Figura 10 recorte de folha 244

13.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno

Período de pesquisa: Fevereiro / 2025

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 32 dados de referência, sendo 28 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Valor Unitário	
Mínimo (5,30%)	3.291,98
Médio	3.476,22
Máximo (5,60%)	3.670,78
Valor Total	
Mínimo	138.262,99
Médio	146.001,31
Máximo	154.172,73
Intervalo Predição	
Mínimo	130.779,19
Máximo	162.995,21
Mínimo (10,43%)	3.113,79
Máximo (11,64%)	3.880,84
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	2.954,79
RL Máximo	3.997,65
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa nela	Média

Valor Mínimo

A média é representativa da amostra analisada após a retirada dos dados número 16,17,26 e 27.

13.2. Valor do Imóvel Avaliando

Após análise dos resultados e do mercado temos:

Sendo assim o valor adotado para essa avaliação é de R\$ 138.500,00 (reais)

Valor Avaliado

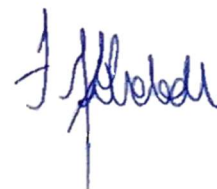
R\$ 138.500,00

Figura 11 Recorte folha 248

3. Encerramento

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que ainda se façam necessárias.



Campinas, 30 Julho de 2025

Felipe Moreira da Soledade

Eng.º Civil

CREA-SP 5062454760