

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **1004444-74.2020.8.26.0223**

Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**

Requerente: **Osmar Azevedo**

Requerido: **Cesar Augusto Ribeiro dos Santos**

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado do imóvel penhorado.

Requer a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** no processo em referência.

Requer expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 41/42**, juntando formulário MLE devidamente preenchido.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 23 de outubro de 2020.

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento nº 34

Edifício Brisas do Tombo

**Estrada Alexandre Migués
Rodrigues nº 818**

Jardim Guaiuba, Guarujá/SP

**Matrícula nº 96.428 do CRI
Guarujá**

Sumário

1 – OBJETIVO	4
2- RESUMO EXECUTIVO	4
3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
3.1 – Localização.....	5
3.2 – Caracterização.....	6
3.3 – Registro fotográfico da vistoria.....	7
4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	9
4.1 – Escolha do método avaliatório	9
4.2 – Composição da amostra de dados comparativos.....	9
4.3 – Escolha das variáveis	11
4.3.1 – Variável dependente	11
4.3.2 - Variáveis independentes	12
4.4 - Memória de cálculo	14
5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
6- TERMO DE ENCERRAMENTO	18

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel Apartamento nº 34 do Edifício Brisas do Tombo, sito à Estrada Alexandre Miguês Rodrigues nº 818, Jardim Guaiuba, Guarujá/SP, Matrícula 96.428 do C.R.I Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo 1004444-74.2020.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

4

2- RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel Apartamento nº 34 do Edifício Brisas do Tombo, sito à Estrada Alexandre Miguês Rodrigues nº 818, Jardim Guaiuba, Guarujá/SP, Matrícula 96.428 do C.R.I Guarujá, para outubro de 2020, é de:

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 500.000,00

(Quinhentos mil reais)
Para outubro de 2020

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5

A vistoria foi realizada na data de 02/10/2020, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito, pelo zelador do Condomínio, Sr. Luciano e pela funcionária Sra. Nice.

3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Estrada Alexandre Miguês Rodrigues, sob o nº 818, na quadra completada pela Rua José Avelino de Oliveira, Rua Rosendo Amado, Rua João Ruiz e Rua Francisco Messias. Trata-se de imóvel localizado a uma quadra da Praia do Tombo. A região conta com todos os melhoramentos públicos, luz, água, esgoto, telefonia, transporte público e comércios diversos.

A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2 – Caracterização

O Edifício Brisas do Tombo trata-se de um condomínio residencial de onze (11) pavimentos tipo distribuídos por quatro (4) unidades autônomas por andar e duas coberturas, totalizando quarenta e dois (42) apartamentos.

Conta com garagem coletiva nos dois subsolos. O Edifício dispõe de elevador social e de serviço, que servem todos os pavimentos e portaria com controle de acesso. Possui área de lazer no térreo contendo: piscina, churrasqueira, quadra, salão de festas, salão de jogos e playground.

O apartamento avaliando nº 34 está situado no 3º pavimento do Edifício Brisas do Tombo, com área útil de 85,54 m², área comum de 25,69 m², área de garagem de 47,98 m², área total construída de 159,23 m² e fração ideal de terreno de 2,1285%, conforme matrícula 96.428 do CRI do Guarujá.

É distribuído pelas seguintes dependências: Sala com varanda, lavabo, duas suítes com terraço integrado, cozinha e área de serviço conjugada.

O imóvel possui direito a 2 vagas de garagem coletivas no 1º ou 2º subsolo.

Tem como acabamentos construtivos: pintura a látex nas paredes das áreas secas, azulejos até o teto nas áreas molhadas e piso cerâmico em todo o imóvel.

O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão médio com elevador”, e estado de conservação como “regular”.

A seguir, registro fotográfico da data da vistoria:

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.3 – Registro fotográfico da vistoria



Foto 1 – Porta de entrada do imóvel avaliando

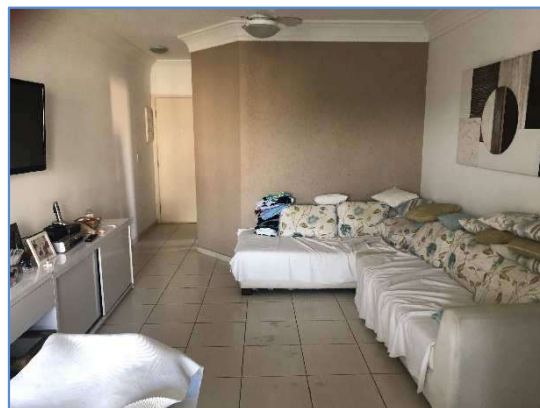


Foto 2 – Vista da sala

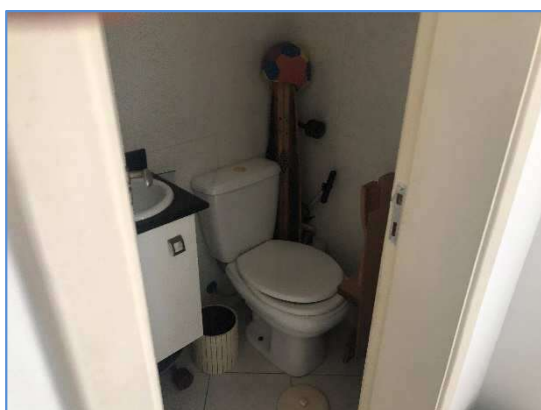


Foto 3 – Vista do lavabo



Foto 4 – Vista da suíte 1



Foto 5 – Vista do banheiro da suíte

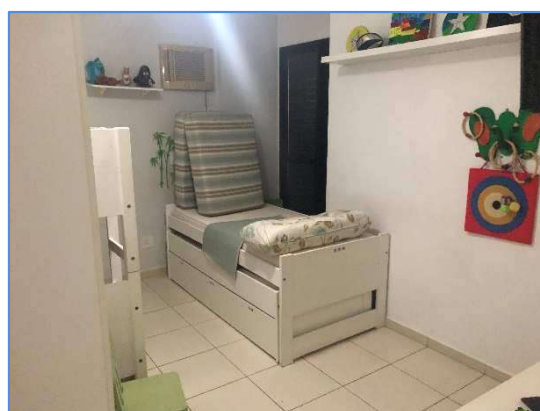


Foto 6 – Vista da suíte 2

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

8

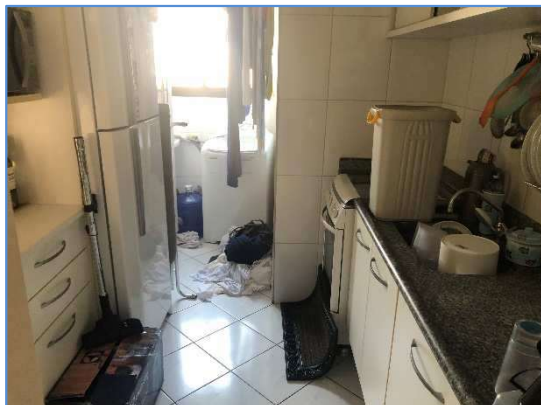


Foto 7 – Vista da cozinha

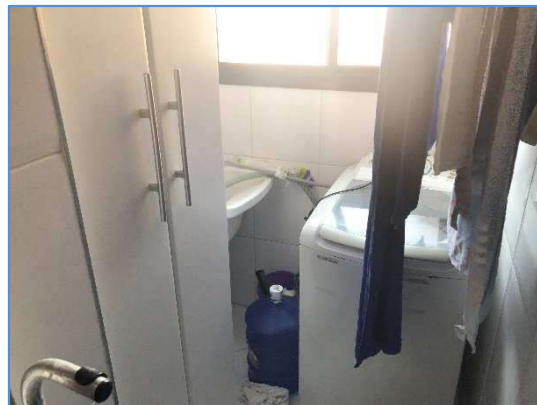


Foto 8 – Vista da área de serviço



Foto 9 – Vista da fachada frontal



Foto 10 – Vista da fachada frontal



Foto 11- Vista da piscina na área de lazer



Foto 12- Vista da quadra na área de lazer

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.1 – Escolha do método avaliatório

Conceitua-se valor de mercado como a quantia mais provável na qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre duas pessoas interessadas a vender e comprar, tendo como preço aquele indicado pelo mercado vigente.

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **24 elementos**. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

4.2 – Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **24 elementos de apartamentos a venda**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas. Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de outubro de 2020.

A seguir tabela com os **24 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PLANILHA DE DADOS PESQUISADOS

	Endereço	Valor ofertado	Valor total desc. F. oferta	Fonte de informação
1	Av. General Monteiro de Barros 854	750.000,00	675.000,00	Praias Imóveis - COD. 61178
2	Av. General Monteiro de Barros 792	750.000,00	675.000,00	Praias Imóveis - COD. 74848
3	Avenida General Monteiro de Barros, 752	950.000,00	855.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP3349
4	Avenida General Monteiro de Barros, 854	780.000,00	702.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP4967
5	Avenida General Monteiro de Barros, 1030	850.000,00	765.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5079
6	Avenida General Monteiro de Barros, 66	370.000,00	333.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP3527
7	Av. dos Caiçaras 399 - Ed. Costa Brava III	290.000,00	261.000,00	Magê Imóveis - REF 3109 - (13) 3323-6008
8	Av. dos Caiçaras 585	320.000,00	288.000,00	Mar e Cia Imóveis - REF AP3236
9	Av. dos Caiçaras 1050	700.000,00	630.000,00	ReMax Beach Home- REF CO0028-REMR
10	Rua Antônio Alonso Gonzalez 490 - Ed. Aquarius	330.000,00	297.000,00	Iguatema Astúrias - REF: A3833
11	Rua Jorge Chaddad 415 x Av. dos Caiçaras	395.000,00	355.500,00	EDUARDO DO NASCIMENTO JUSTINO - (11) 99122-4539
12	Rua Jorge Chaddad 347 - Edifício Star Dust	320.000,00	288.000,00	Anunciante Viva Real - Rocha Imóveis - COD. AP3864
13	Rua Jorge Chaddad, 380	420.000,00	378.000,00	Casa & Estilo Imobiliária Ltda - COD. CS114071
14	Rua José da Silva Rainho, 636 - Ed. Ghimel	420.000,00	378.000,00	ALIANCA IMOVEIS - (011) 2442-3101 - REF AP3794
15	Rua José da Silva Rainho, 216	500.000,00	450.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. CO0139
16	Rua José da Silva Rainho, 490	365.000,00	328.500,00	Brentel Negócios Imobiliários - COD. 2911
17	Rua Waibo Chamas 41	420.000,00	378.000,00	Mar & Cia - COD. AP5523
18	Avenida Miguel Alonso Gonzales, 27	320.000,00	288.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5219
19	Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 818	550.000,00	495.000,00	www.bellacasamogi.com.br - COD. GUARUJA (11) 97102-4401, (11) 99981-5585
20	Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 547	320.000,00	288.000,00	Claudio Ferreira da Silva - (11) 94509-4683
21	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 10	330.000,00	297.000,00	GIACOMELLI CONSULTORA DE IMOVÉIS (11) 98252-8773
22	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	520.000,00	468.000,00	William Gouveia Lima - (11) 97041-1114
23	Avenida Praxedes Pinto de Abreu	550.000,00	495.000,00	Deborah Luiza Bellini - (11) 94511-6116
24	Estrada Alexandre Migués Rodrigues 818 apto.54	500.000,00	450.000,00	Informação obtida no local - Luciano Zelador do Ed. Brisas do Tombo

10

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Todos os elementos da amostra estão localizados na mesma região geográfica que o imóvel avaliando. A foto aérea a seguir demonstra que a “nuvem” de elementos (pinos amarelos) está centralizada e homogênea no quesito localização em relação ao imóvel objeto da avaliação (pino vermelho):

11



Foto aérea de localização dos dados amostrais (pinos amarelos) em relação ao imóvel avaliando (pino vermelho)

4.3 – Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

4.3.1 – Variável dependente

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “Valor total”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.3.2 - Variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área privativa”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área, maior o valor do imóvel (influência positiva).

A área útil do imóvel avaliando é de 85,54 m², conforme consta na matrícula 96.428 do CRI do Guarujá.

- Variável independente proxy “Padrão construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do estudo do IBAPE/SP “ÍNDICES DE UNIDADES PADRONIZADAS - IUP”.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior o fator, melhor a classificação do padrão construtivo do imóvel.

Para o imóvel avaliando foi considerado fator “6,00”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “padrão médio com elevador”.

- Variável independente quantitativa “Distância ao polo valorizante”

Representada pela distância em linha reta do imóvel até a praia, obtida através do programa “Google Earth”.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto menor a distância ao polo valorizante (praia), maior o valor do imóvel (influência negativa).

O imóvel avaliando está distante 30,00 metros da praia.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**VALORES E PARAMETROS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:**

13

	Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo	Valor total
1	Av. General Monteiro de Barros 854	110,00	10,00	6,14	675.000,00
2	Av. General Monteiro de Barros 792	160,00	10,00	5,00	675.000,00
3	Avenida General Monteiro de Barros, 752	110,00	10,00	6,82	855.000,00
4	Avenida General Monteiro de Barros, 854	100,00	10,00	6,50	702.000,00
5	Avenida General Monteiro de Barros, 1030	150,00	10,00	5,20	765.000,00
6	Avenida General Monteiro de Barros, 66	72,00	10,00	5,20	333.000,00
7	Av. dos Caiçaras 399 - Ed. Costa Brava III	74,00	650,00	4,75	261.000,00
8	Av. dos Caiçaras 585	80,00	650,00	4,80	288.000,00
9	Av. dos Caiçaras 1050	120,00	560,00	5,20	630.000,00
10	Rua Antônio Alonso Gonzalez 490 - Ed. Aquarius	65,00	600,00	5,20	297.000,00
11	Rua Jorge Chaddad 415 x Av. dos Caiçaras	75,00	600,00	5,20	355.500,00
12	Rua Jorge Chaddad 347 - Edifício Star Dust	75,00	580,00	5,00	288.000,00
13	Rua Jorge Chaddad, 380	75,00	550,00	5,20	378.000,00
14	Rua José da Silva Rainho, 636 - Ed. Ghimel	95,00	520,00	5,00	378.000,00
15	Rua José da Silva Rainho, 216	126,00	470,00	4,70	450.000,00
16	Rua José da Silva Rainho, 490	80,00	500,00	4,70	328.500,00
17	Rua Waibo Chamas 41	120,00	200,00	4,50	378.000,00
18	Avenida Miguel Alonso Gonzales, 27	65,00	600,00	5,20	288.000,00
19	Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 818	85,54	30,00	6,00	495.000,00
20	Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 547	65,00	30,00	5,00	288.000,00
21	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 100	85,00	450,00	4,70	297.000,00
22	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	96,00	500,00	5,20	468.000,00
23	Avenida Praxedes Pinto de Abreu, 17	98,00	300,00	5,20	495.000,00
24	Estrada Alexandre Migués Rodrigues 818 apto.54	85,54	30,00	6,00	450.000,00

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.4 - Memória de cálculo

14

Informações Complementares:

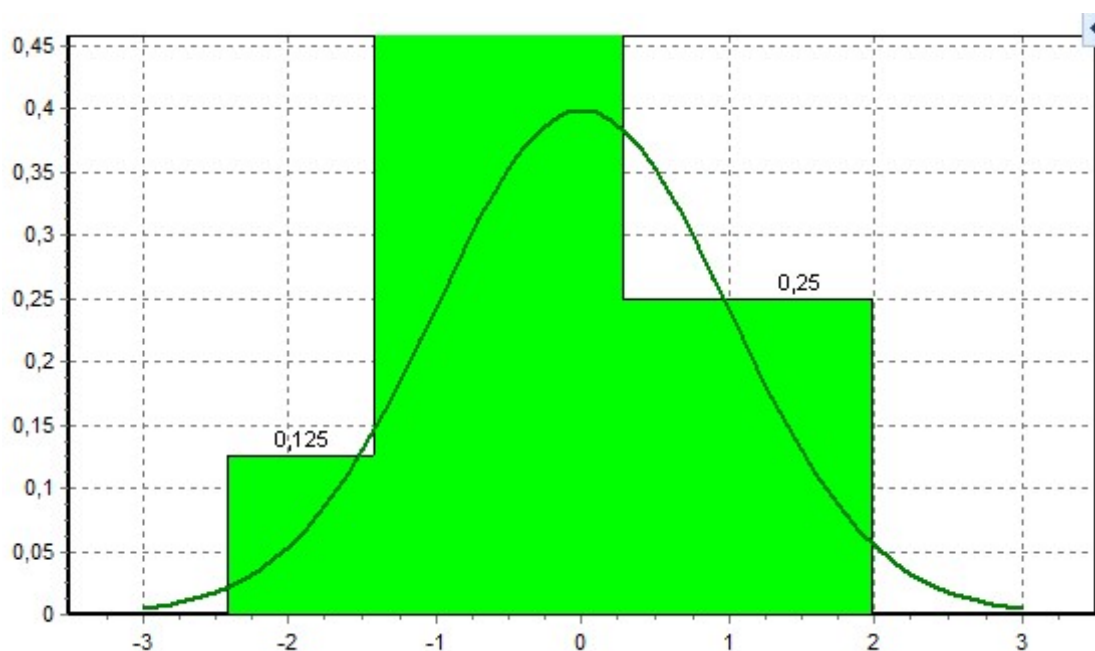
Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9797281 / 0,9853916
Coeficiente de determinação:	0,9598671
Fisher - Snedecor:	159,45
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

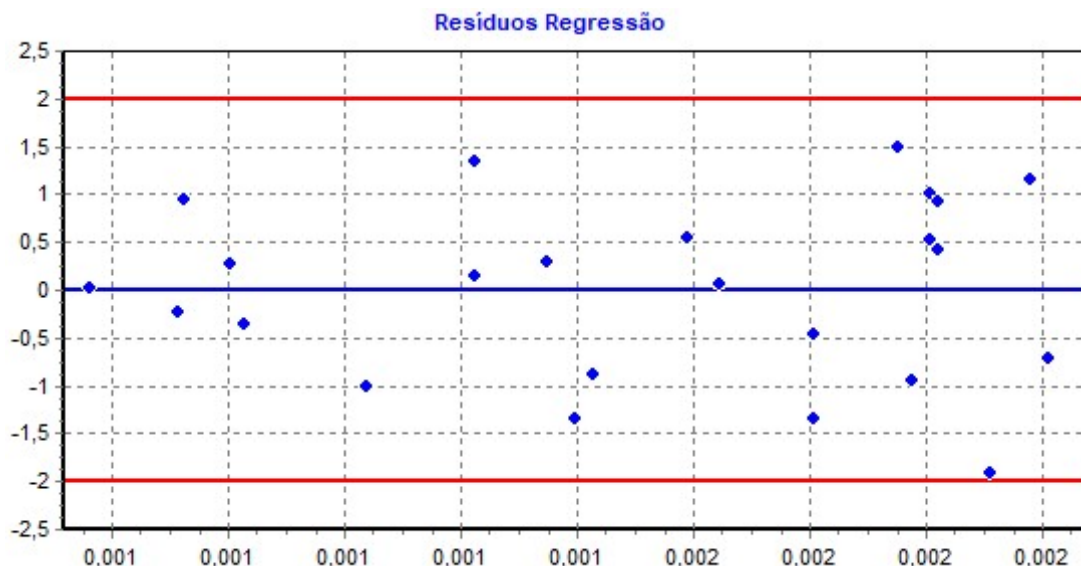
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	159,448
Não Explicada	0,000	20	0,000	
Total	0,000	23		

1) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor total} = +0,002261516294 - 0,0001678935001 * \text{Area total} + 0,0002000459403 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,02401699123 / \text{Padrão construtivo}^2$$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$x\frac{1}{2}$	-15,16	0,01
Distancia ao polo valorizante	$1/x\frac{1}{2}$	1,32	20,30
Padrão construtivo	$1/x^2$	10,59	0,01
Valor total	$1/y\frac{1}{2}$	19,51	0,01

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

16

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

$$1/\text{Valor total} \frac{1}{2} = +0,002261516294 - 0,0001678935001 * \text{Área total} \frac{1}{2} + 0,0002000459403 / \text{Distancia ao polo valorizante} \frac{1}{2} + 0,02401699123 / \text{Padrão construtivo}^2$$

Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo
Apto. 34 Edifício Brisas do Tombo	85,54	30,00	6,00

$$1/\text{Valor total} \frac{1}{2} = +0,002261516294 - 0,0001678935001 * 85,54 \frac{1}{2} + 0,0002000459403 / 30,00 \frac{1}{2} + 0,02401699123 / 6,00^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
500.000,00	501.307,93	482.326,78	521.431,98

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 500.000,00

(Quinhentos mil reais)
Para outubro de 2020

17

6- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezoito (18) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, assinado eletronicamente pelo perito judicial.

Santos, 23 de outubro de 2020.

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

Assinado eletronicamente

18