

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 0007424-79.2018.8.26.0223
**Classe – Assunto : Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e
devolução do dinheiro**
Exequente : Marcia Velista Cavalcante e outros
Executado : Leonardo Nardella Arquitetura e Construção Ltda e outros

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, com Registro no CRECI sob n.º 130.869, e CNAI n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.ª nos autos em epígrafe, (fl.181), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ÍNDICE ANALÍTICO

1	OBJETIVO DO TRABALHO	3
2	VISTORIA	4
2.1	Localização.....	4
2.2	Características da Região.....	5
2.3	Características do Imóvel Avaliado.....	5
2.4	Áreas do Imóvel	5
2.5	Estado de Conservação	6
3	AVALIAÇÃO.....	7
3.1	Metodologia Adotada	7
3.1.1	Avaliação do Terreno.....	7
3.1.2	Avaliação das Benfeitorias	8
3.2	Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	10
3.3	Especificação da Avaliação.....	12
4	CONCLUSÃO.....	13
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	14
6	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	15
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	16

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um imóvel situado na Rua Dona Vitória, 346, no bairro Jardim São Miguel, na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel.

Às folhas 159/167 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 16.342 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria externa do imóvel foi realizada na data de 04/03/2019, às 11:50 horas

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo. Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel. A presente avaliação não considera, portanto, as despesas, construtivas e/ou burocráticas, relativas a regularização do imóvel junto aos órgãos públicos.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se na Rua Dona Vitória, 346, no Bairro Jardim São Miguel, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua Dona Vitória, Rua Dois de Junho, Avenida da Saudade e Avenida Dom Pedro I.



Figura 1 – Planta de Localização



Figura 2 – Imagem de Satélite

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a “Pérola do Atlântico”, devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, e também possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é a Jardim São Miguel.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O imóvel em estudo é um terreno medindo 14 metros de frente e 39 de lado, ocupado por uma edificação em início de obra, com um subsolo, andar térreo e primeiro andar. Esta edificação ainda não possui acabamento. Conforme fotos no Item 5.

O imóvel tem classificação construtiva no padrão R8-N (residencial 8 andares) da ABNT NBR 12.721.

2.4 Áreas do Imóvel

De acordo com a Matrícula do imóvel, possui as seguintes áreas:

Área Construída = 781,50 m² (Estimado – 33% de 2344,48 m² – 3 de 9 pisos)

Área Terreno = 546,00 m²



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o edifício se encontra inacabado.

Conforme exposto, por estar inacabado, o edifício possui idade aparente de 0 (zero) anos e a vida útil remanescente é de 60 (sessenta) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova; b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparo simples; f) necessitando de reparos simples a importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

Com base na vistoria realizada, o edifício avaliado, por estar inacabado, pode ser classificado como: **g) necessitando de reparos importantes.**

Assim, o imóvel em estudo foi avaliado levando-se em conta a área do terreno, a área construída, localização, o tipo de construção, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com as normas avaliatórias em vigência.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais” item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Devido a impossibilidade de encontrarmos imóveis com características físicas e construtivas semelhantes ao avaliado na região do mesmo, utilizaremos nesta avaliação o **Método Evolutivo**. Este método efetua a avaliação do imóvel (V_I – valor do imóvel) através da soma da avaliação do terreno (V_T - valor do terreno) com a soma dos custos da construção das benfeitorias do mesmo (V_C – valor da construção).

3.1.1 Avaliação do Terreno

Para avaliação do terreno utilizamos o **Método Comparativo Direto com Dados de Mercado**.

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de terrenos em oferta de venda, com características físicas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de terrenos situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer técnico.

Para a avaliação do terreno em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de terrenos situados no mesmo bairro.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais dois fatores de influência nos preços de mercado do terreno avaliado:

Fator de Localização (FL), que corrige eventuais diferenças de localização entre os elementos comparativos e o imóvel avaliado, e o **Fatores de Área (FA)**, que ajusta a área do imóvel avaliado e dos elementos comparativos com os padrões da região.

Para o Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

Para o Fator de Área (FA), foi calculado através da relação entre os coeficientes de área calculados pelas equações:

$$C_A = \left(\frac{A_{mi}}{A_e} \right)^a, \text{ válido para } \frac{A_{mi}}{3} < A_e < A_{mi};$$

$$C_A = 1, \text{ válido para } A_{mi} < A_e < A_{ma};$$

$$C_A = \left(\frac{A_e}{A_{ma}} \right)^a, \text{ válido para } A_{ma} < A_e < 3.A_{ma};$$

sendo que C_A é o coeficiente de área, A_{mi} é a área mínima de referência (250m²), A_{ma} é a área máxima de referência (1.000m²), a é o expoente de área (0,2) e A_e é a área do elemento analisado.

Obs.: Para $A_e < A_{mi}/3$ adotar $A_e = A_{mi}/3$ e para $A_e > 3.A_{ma}$ adotar $A_e = 3.A_{ma}$.

3.1.2 Avaliação das Benfeitorias

Para avaliação das áreas construídas, iremos utilizar o valor do m² da construção, conforme Custo Unitário Básico (CUB) no Estado de São Paulo, publicado mensalmente pelo SINDUSCON-SP, R8-N (residencial 8 andares) padrão normal para as edificações (em conformidade com a NBR 12.721 da ABNT).



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Para adequar os custos da construção com a desvalorização provocada pelo tempo de utilização e pelo estado de conservação das construções iremos utilizar o **Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)**, que homogeniza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (k), calculados pela fórmula de Ross-Heideck abaixo:

$$k = 1 - [f_R + (1 - f_R) \cdot c_H] \cdot \left(1 - \frac{V_R}{100}\right)$$

Onde:

k = fator de depreciação física

c_H = coeficiente de Heideck

V_R = valor residual em %

f_R = fator Ross, calculado pela expressão: $f_R = \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{Id}{V_U} + \left(\frac{Id}{V_U} \right)^2 \right)$

Id = idade do imóvel em anos

V_U = vida útil esperada do imóvel em anos

Tabela 1 - Ross-Heideck -
Depreciação Física - Fator "k"

	a	b	c	d	e	f	g	h		
CH	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		
Idade	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/valor	Vida Útil (anos)	Valor Residual
0	1,000	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398	60	20%

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" e NBR 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Tabela 2 – Cálculo do valor do m² do terreno

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator de Oferta (FO)	Fator de Área (FA)		Cálculo do Fator de Localização (FL)		Valor Unitário Final (R\$/m ²)
					C _A	FA	Planta Genérica (R\$/m ²)	FL	
Avaliado	-	546			1,0000		R\$ 916,90	-	-
Amostra 1	R\$ 600.000,00	432	R\$ 1.388,89	0,90	1,0000	1,0000	R\$ 916,90	1,0000	R\$ 1.250,00
Amostra 2	R\$ 2.000.000,00	1000	R\$ 2.000,00	0,90	1,0000	1,0000	R\$ 916,90	1,0000	R\$ 1.800,00
Amostra 3	R\$ 1.840.000,00	1000	R\$ 1.840,00	0,90	1,0000	1,0000	R\$ 916,90	1,0000	R\$ 1.656,00
Amostra 4	R\$ 2.600.000,00	1269	R\$ 2.048,86	0,90	1,0488	1,0488	R\$ 916,90	1,0000	R\$ 1.933,96
Amostra 5	R\$ 1.900.000,00	1200	R\$ 1.583,33	0,90	1,0371	1,0371	R\$ 916,90	1,0000	R\$ 1.477,92
Amostra 6	R\$ 1.840.000,00	1533	R\$ 1.200,26	0,90	1,0892	1,0892	R\$ 916,90	1,0000	R\$ 1.176,59
								Média	R\$ 1.549,08
								Limite superior +30%	R\$ 2.013,80
								Limite inferior -30%	R\$ 1.084,35
								Amostras fora da média:	0
								Desvio Padrão	R\$ 301,92
								Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 1.707,04 R\$ 1.391,12

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 1.549,08/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o Intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo: R\$ 1.391,12/m²

Máximo: R\$ 1.707,04/m²

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Será adotado o valor médio estimado: **$V_u = R\$ 1.549,08/m^2$** .

O valor do terreno, será dado pela multiplicação da área do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V_T = 546,00m^2 \times R\$ 1.549,08/m^2$$

$$V_T = R\$ 845.797,68$$

O valor das benfeitorias (V_C) será calculado conforme equação abaixo e utilizando os valores da Tabela 3:

$$V_C = \text{Área Construída (m}^2\text{)} \times \text{CUB (R\$/m}^2\text{)} \times \text{FOC}$$

Tabela 3 – Valores utilizados no Cálculo das Benfeitorias

Área Construída (m ²)	CUB (R\$/m ²)		FOC (Fator de Obsolescência e Conservação)
781,50	R-8N	R\$ 1.383,90	0,579

De onde encontramos os valores abaixo:

$$V_C = 781,50 \text{ m}^2 \times R\$ 1.383,90/m^2 \times 0,579$$

$$V_C = R\$ 626.198,84$$

Finalmente, o valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno (V_T) com o valor das benfeitorias (V_C):



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

$$V_I = V_T + V_C = R\$ 845.797,68 + R\$ 626.198,84 = R\$ 1.471.996,52$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Evolutivo) = R\$ 1.470.000,00
(um milhão, quatrocentos e setenta mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau II** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.

3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato de o presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.5.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau II**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel localizado na Rua Dona Vitória, 346, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 1.470.000,00 (um milhão, quatrocentos e setenta mil reais)**, válido para o mês de março/2019.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 1.390.000,00 (um milhão, trezentos e noventa mil reais) a R\$ 1.560.000,00 (um milhão, quinhentos e sessenta mil reais), para o mesmo período.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Vista da rua

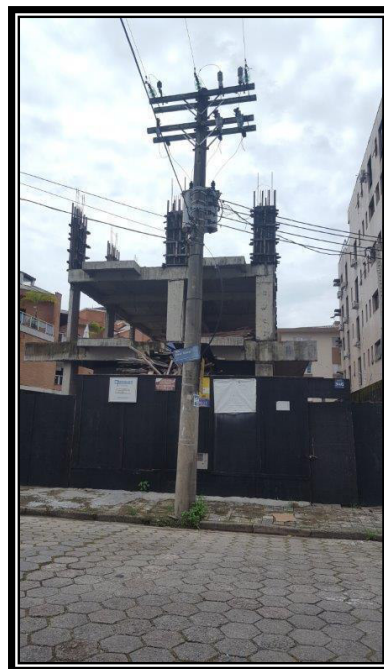


Figura 4 - Vista da Construção



Figura 5 - Vista da Construção



Figura 6 - Vista da Construção

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 15 (quinze folhas) impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 01 (uma) folha – pág. 16;

Santos, 06 de março de 2019.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial
CRECI: 130.869
CNAI: 16.192

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua Romão Salgado

Fonte: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770 Cód. TE0023 Data: 25/02/2019

Valor: R\$ 600.000,00 Área Terreno: 432 m²

Característica do anúncio:

Elemento 2

Local: Rua Dois de Junho

Fonte: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770 Cód. TE0024 Data: 25/02/2019

Valor: R\$ 2.000.000,00 Área Terreno: 1.000 m²

Característica do anúncio: Terreno 25x50, região muito tranquila.

Elemento 3

Local: Rua Santa Rosa

Fonte: Factual Negócios Imobiliários – tel. (13) 3353-4000 Cód. TE0272 Data: 05/03/2018

Valor: R\$ 1.840.000,00 Área Terreno: 1.000 m²

Característica do anúncio: Terreno residencial, Enseada, Guarujá. Excepcional localização, à 50 metros do mar, murado e aterrado, ótimas dimensões de 20X50. Existe um projeto pré aprovado para condomínio de aptos, podendo ser voltado para hospedaria. Aceita permuta total por área construída no local na porcentagem de 20%.

Elemento 4

Local: Avenida Miguel Stéfano

Fonte: Factual Negócios Imobiliários – tel. (13) 3353-4000 Cód. TE0406 Data: 05/03/2018

Valor: R\$ 2.600.000,00 Área Terreno: 1.269 m²

Característica do anúncio:

Elemento 5

Local: Rua Maria Martha Arruda R. Stefno

Fonte: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770 Cód. TE0056 Data: 01/03/2018

Valor: R\$ 1.900.000,00 Área Terreno: 1.200 m²

Característica do anúncio:

Elemento 6

Local: Rua Paraguai

Fonte: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770 Cód. TE0016 Data: 25/02/2019

Valor: R\$ 1.840.000,00 Área Terreno: 1.533 m²

Característica do anúncio: Próximo á Av. Dom Pedro, ótima localização.



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com