

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Rua Avedis Simonian nº 159,

**Lotes 6 e 7 da Quadra 16 do
loteamento Jardim Guaiuba -
Guarujá/SP**

**Matrícula nº 23.134 do CRI do
Guarujá**

RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do método comparativo direto de dados de mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 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 penhorado, para fevereiro de 2023, é de:

V_{total}: R\$ 1.270.000,00
(Um milhão duzentos e setenta mil reais)
Valor para o mês de fevereiro de 2023

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação de valor de mercado do imóvel situado à Rua Avedis Simonian nº 159, lotes 6 e 7 da quadra 16 do loteamento Jardim Guaiuba, Guarujá/SP, matrícula 23.134, objeto da penhora nos autos da Carta Precatória autuada sob o nº 0004470-89.2020.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 16 de dezembro de 2022, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. A diligência foi acompanhada pelo Engº Carlos Eduardo Pimentel, sócio e assistente desta perita.

2.1 – Localização do imóvel

O imóvel avaliando está situado na Rua Avedis Simonian, sob o nº 159, identificado como Lotes nºs 6 e 7 da Quadra 16 do Loteamento Jardim Guaiuba, na quadra completada pela Av. Humberto Prieto Perez e Av. Ariovaldo Reis, conforme mapa de localização a seguir:



Mapa de localização do imóvel avaliando, com destaque no marcador em vermelho

5



Trata-se de residência térrea com piscina, três dormitórios, sala, cozinha e demais dependências, com 367,600 m² de área construída, edificada em terreno identificado como lote nº 6 e 7 da quadra nº 16 do Loteamento Jardim Guaiuba, medindo 24,00 metros de frente para a Rua Avedis Simonian, por 40,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, com área total de terreno de 960,00 m², conforme reprodução da matrícula e cadastro municipal a seguir:

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

SCIM v.1.9

Imprimir Fechar

 **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R AVEDIS SIMONIAM nº 00159, 00 0000 - JD E PQ GUAÍUBA -** sob Lançamento **1-0084-006-000**, Proprietário(a) **IRINEU MAZZARO**, o valor venal para o exercício de 2022, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **960,00 m2** Valor Venal **R\$ 137.184,00**
Cento e Trinta e Sete Mil e Cento e Oitenta e Quatro Reais

Área Edificada: **367,60 m2** Valor Venal **R\$ 226.369,55**
Duzentos e Vinte e Seis Mil, Trezentos e Sessenta e Nove Reais e Cinquenta e Cinco Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 363.553,55**
Trezentos e Sessenta e Três Mil, Quinhentos e Cinquenta e Três Reais e Cinquenta e Cinco Centavos

Certidão de valor venal e cadastro municipal imobiliário

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **23134** ficha **01**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Dr. Queremando Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

Guarujá, 14 de Janeiro de 19 81

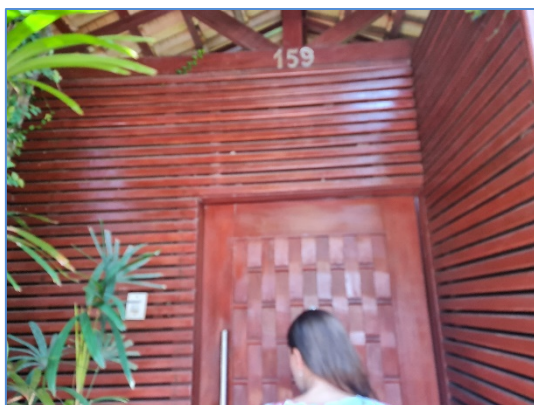
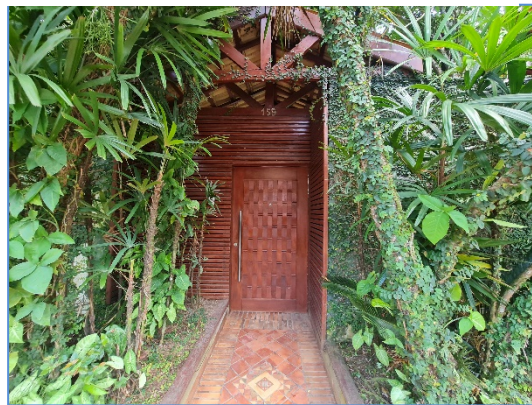
Imóvel: - Lote de terreno sob nº 6 e 7 da quadra 16 do Jardim Guaiuba município, distrito e comarca de Guarujá, medindo 24,00 metros de -/ frente para a rua Avedis Simonian, igual largura na linha dos fundos por 40,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 960,00 metros quadrados, confrontando de quem de costas pa ra o terreno, pelo lado direito com o lote 8, pelo lado esquerdo com o lote 5 nos fundos com os lotes 22 e 23, todos da mesma quadra. Ca- dastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº 25-0084-006- 000

Proprietária: - MICHELLE LOUISE MARCELLE CHRISTOPHE, do lar, casada, pelo regime da separação de bens, com JEAN CLAUDE CHARLES CHRISTOPHE engenheiro, franceses, portadores dos R.G. nºs 1.612.106 e 2.697.345 residentes e domiciliados a rua Miranda Guerra 800, casa 121, São -/ Paulo, CPF/MF sob nº 016.300.248-72.-

Registro anterior: - Matrículas 14.277 e 17.442 deste Cartório

O Escrevente autorizado  SCG

Matrícula do imóvel avaliando – fls. 73 dos autos

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.4 – Registro fotográfico da vistoria****Foto 1 – Vista parcial do imóvel avaliando****Foto 2 – Vista parcial do imóvel avaliando****Foto 3 – Vista da estrada do imóvel e número de logradouro público****Foto 4 – Vista da porta de entrada do imóvel avaliando e numero de logradouro público****Foto 5 – Vista do imóvel avaliando junto à Rua Avedis Simonian****Foto 6 – Vista do imóvel avaliando junto à Rua Avedis Simonian**

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

8

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

A amostra populacional a ser colhida deve ser pertinente e semelhante ao objeto da avaliação, ou seja, **residências a venda dentro do mesmo Loteamento Jardim Guaiuba**.

Foram pesquisados e utilizados **14** elementos comparativos de mercado em oferta dentro do Loteamento Jardim Guaiuba. Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação, sendo fixada para o mês de fevereiro de 2023.

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

Escolha da variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90). Todos os valores são para pagamento à vista.

Escolha das 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 de terreno”

A área de terreno do imóvel avaliando é de 960,00 m², conforme consta na matrícula nº 23.134 do CRI do Guarujá.

- Variável independente quantitativa “Área construída”

A área construída do imóvel avaliando é de 367,60 m², conforme consta na inscrição municipal nº 1.0084.006.000.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

- Variável qualitativa (códigos alocados) “**Padrão construtivo**”:

Foi atribuído Valor = 1 para casas com menor classificação de padrão construtivo; Valor = 2 para casas com padrão construtivo intermediário; Valor = 3 para casas com padrão construtivo superior. O imóvel avaliando foi classificado como “Valor = 3”, por se tratar de imóvel reformado.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais e suas respectivas fontes de informação:

	Identificação	Fonte de informação
1	Avenida Humberto Pietro Peres, 1009	Luiz Vieira - (13) 98125-1540
2	Rua Deolinda Maria de Moura - Jardim Guaiúba	ALDO ANTONIO CIPOLATTO - (13) 98146-8430
3	Rua Paulo Henrique Romanese, 344 - Jardim Guaiúba	Ana de Castro - (13) 99134-2802
4	Rua Oscar Pereira dos Santos- Jardim Guaiuba	REMAX BEACH HOME IMOBILIÁRIA
5	Rua Lino da Cunha Leal - Jardim Guaiúba	REMAX BEACH HOME IMOBILIÁRIA
6	Rua Paulo Henrique Romanese - Jardim Guaiúba	PITANGUEIRAS BEACH IMÓVEIS
7	Rua Avedis Simonian - Jardim Guaiúba	GISELI IMÓVEIS LTDA- ME (11) 94123-5235
8	Rua Deolinda Maria de Moura, 53	NOKKEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA - ME - COD. 307624
9	Praça Lions Clube, 93	Ferrari Ramos Imóveis - COD. CA0637
10	Avenida Humberto Pietro Peres, 1124	Praiamar Imóveis - COD. CA0151
11	Rua Gerônimo Lopes Agria	Alfa Imóveis Guarujá - COD. CA0179
12	Avenida Humberto Pietro Peres, 800	Décio Canto - (13) 99111-0463
13	Rua Lino da Cunha Leal, 136	Praiamar Imóveis - COD. CA0152
14	Rua Gerônimo Lopes Agria, 219	Praiamar Imóveis - COD. CA0153

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

10

	Identificação	Área terreno	Área construída	Padrão	Preço	Valor
1	Avenida Humberto Pietro Peres, 1009	528,00	60,00	2	690.000,00	621.000,00
2	Rua Deolinda Maria de Moura - Jardim Guaiúba	400,00	130,00	2	650.000,00	585.000,00
3	Rua Paulo Henrique Romanese, 344 - Jardim Guaiúba	575,00	225,00	3	1.500.000,00	1.350.000,00
4	Rua Oscar Pereira dos Santos- Jardim Guaiuba	500,00	290,00	3	900.000,00	810.000,00
5	Rua Lino da Cunha Leal - Jardim Guaiúba	500,00	120,00	1	550.000,00	495.000,00
6	Rua Paulo Henrique Romanese - Jardim Guaiúba	525,00	180,00	1	550.000,00	495.000,00
7	Rua Avedis Simonian - Jardim Guaiúba	515,00	120,00	1	570.000,00	513.000,00
8	Rua Deolinda Maria de Moura, 53	300,00	237,00	3	900.000,00	810.000,00
9	Praça Lions Clube, 93	1.200,00	230,00	3	2.200.000,00	1.980.000,00
10	Avenida Humberto Pietro Peres, 1124	500,00	230,00	3	920.000,00	828.000,00
11	Rua Gerônimo Lopes Agria	675,00	227,00	2	900.000,00	810.000,00
12	Avenida Humberto Pietro Peres, 800	1.040,00	400,00	2	1.700.000,00	1.530.000,00
13	Rua Lino da Cunha Leal, 136	960,00	500,00	3	2.400.000,00	2.160.000,00
14	Rua Gerônimo Lopes Agria, 219	408,00	190,00	3	1.150.000,00	1.035.000,00

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

11

Memória de cálculoRelatório Estatístico - Regressão Linear**Modelo:**

Rua Avedis Simonian nº 159 – Lotes 6 e 7 da quadra 16 – matrícula 23.134

Data de referência:

Fevereiro de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9698358 / 0.9740161
Coeficiente de determinação:	0.9405814
Fisher - Snedecor:	52.77
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3.052	3	1.017	52.766
Não Explicada	0.193	10	0.019	
Total	3.244	13		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor total}) = +12.208323 + 0.001060038051 * \text{Area terreno} + 1.483765149\text{E-}006 * \text{Area construída}^2 + 0.3238298962 * \text{Padrão construtivo}$

- Função estimativa (moda):**

$\text{Valor total} = +196623.2411 * e^{(+0.001060038051 * \text{Area terreno})} * e^{(+1.483765149\text{E-}006 * \text{Area construída}^2)} * e^{(+0.3238298962 * \text{Padrão construtivo})}$

- Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor total} = +200450.5779 * e^{(+0.001060038051 * \text{Area terreno})} * e^{(+1.483765149\text{E-}006 * \text{Area construída}^2)} * e^{(+0.3238298962 * \text{Padrão construtivo})}$

- Função estimativa (média):**

$\text{Valor total} = +202392.094 * e^{(+0.001060038051 * \text{Area terreno})} * e^{(+1.483765149\text{E-}006 * \text{Area construída}^2)} * e^{(+0.3238298962 * \text{Padrão construtivo})}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area terreno	x	5.82	0.02
Area construída	x ²	1.92	8.32
Padrão construtivo	x	6.39	0.01
Valor total	ln(y)	82.71	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area terreno	Isoladas	Influência
Area construída	0.59	0.22
Padrão construtivo	0.16	0.81
Valor total	0.76	0.88

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Correlações parciais para Area construída	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0.38	0.33
Valor total	0.73	0.52

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	0.70	0.90

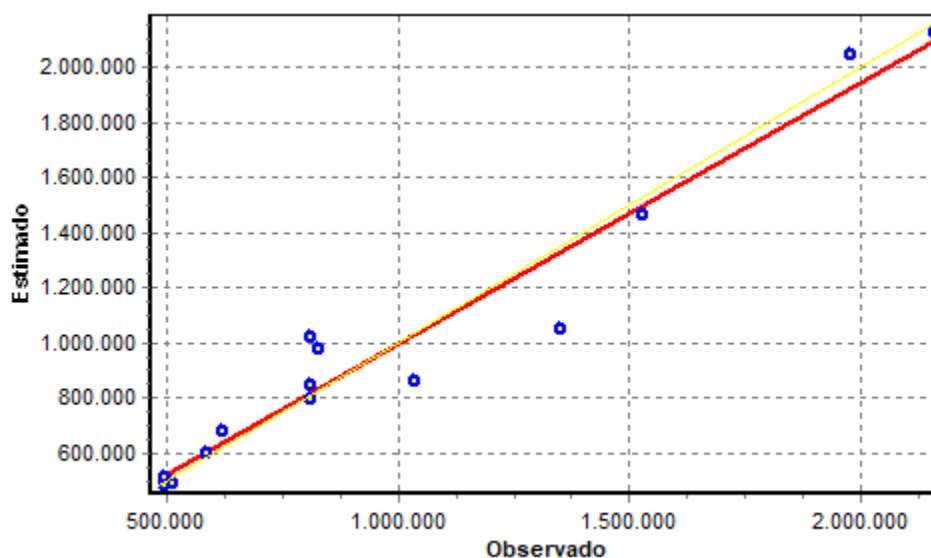
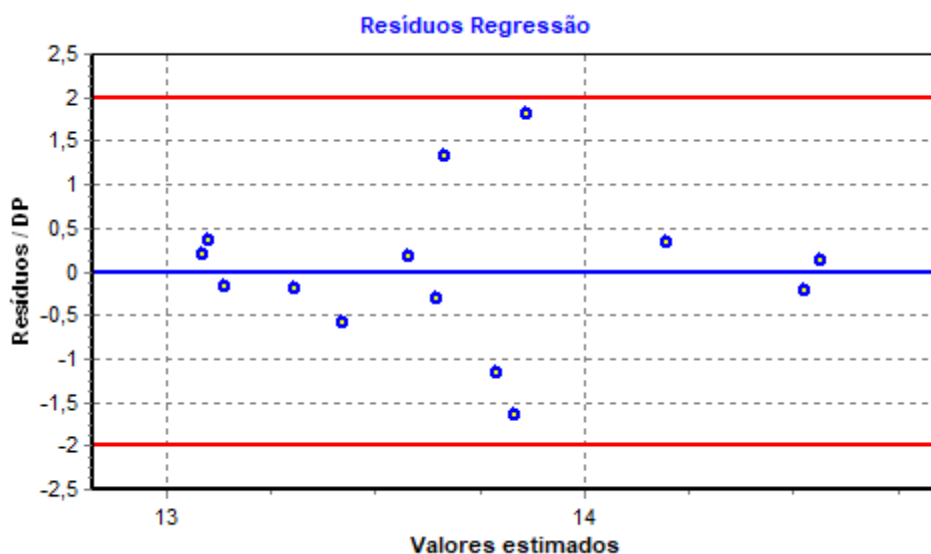
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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	I
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Grau de fundamentação I conforme ABNT NBR 14.653-2

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

14

Gráfico de Aderência - Regressão Linear**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

15

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor Total	
Mínimo (9,22%)	1.153.210,88
Médio	1.270.399,33
Máximo (10,16%)	1.399.496,40

V_{total}: R\$ 1.270.000,00

(Um milhão duzentos e setenta mil reais)

Valor para o mês de fevereiro de 2023

TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com quinze (15) páginas, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 01 de fevereiro de 2023

Maria Thereza Vazquez Pimentel***Perita Judicial******Assinado eletronicamente***