

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo nº : 1012938-20.2023.8.26.0223
Classe – Assunto : Carta Precatória Cível - Avaliação /Indisponibilidade de Bens
Requerente : Dealers Club Intermediações de Serviços

Imóvel a ser avaliado: Apartamento n. 111, localizado no 1º andar do Edifício Park's Garden, situado a Estrada do Guaiuba, nº 650, no distrito, município e comarca de Guarujá, matrícula n. 19114.

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, (fls. 11), 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



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	Área Útil	6
2.5	Estado de Conservação.....	6
3	AVALIAÇÃO	8
3.1	Metodologia Adotada.....	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	19
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	20



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 apartamento nº 111, localizado no 1º andar do Edifício Park's Garden, situado à Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 650, no Bairro Tombo, na cidade de Guarujá/SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Às folhas 690 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 19.114 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 05/10/2023, às 10:00 horas, e fui acompanhada pelo Sra. Denise – filha da proprietária do imóvel.

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.

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 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 à Estrada Alexandre Migués Rodrigues nº 650, apartamento 111 do Edifício Park's Garden, Bairro Tombo, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Estrada Alexandre Migués Rodrigues, Rua Francisco Messias, Rua João Ruiz e Rua Leão Marinho.

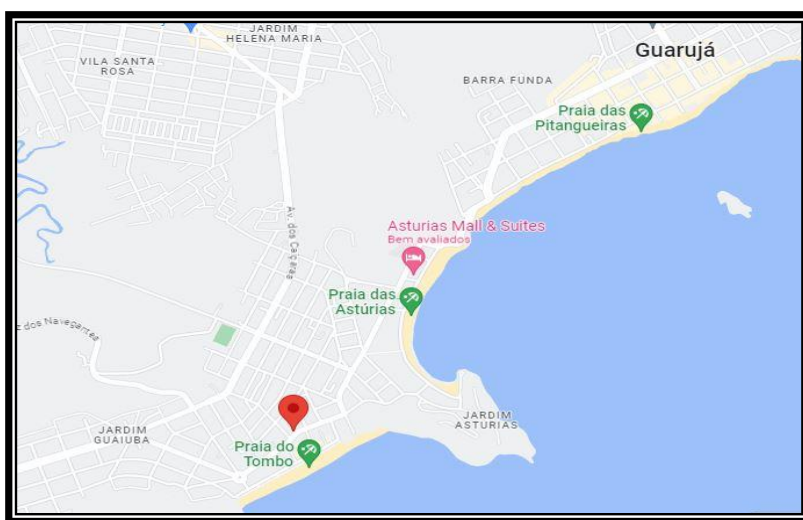


Figura 1 – Planta de Localização

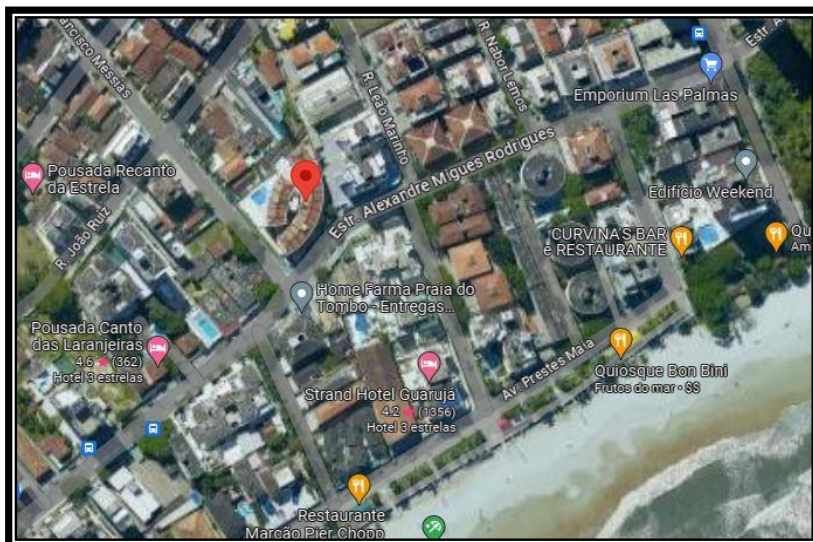


Figura 2 – Imagem de Satélite

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 possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Tombo, próximo a praia do Tombo.

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 Edifício Park's Garden, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções. O condomínio é formado por um único edifício, composto por um pavimento térreo onde estão localizadas a área de lazer (uma piscina, salão de jogos, duas churrasqueiras e playground) e um hall de entrada com dois elevadores, três andares, sendo vinte apartamentos por andar e no último andar apartamentos duplex, totalizando sessenta unidades. As garagens localizam-se no subsolo.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em pastilha, esquadrias em alumínio, muros de divisa em concreto.

O imóvel avaliado é um apartamento tipo, lateral, localizado no 1º andar do Edifício Park's Garden, composto por uma sala, uma cozinha, um quarto, banheiro, um quartinho e uma vaga de garagem demarcada no subsolo. Conforme fotos no item 5.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O Apartamento possui os seguintes acabamentos:

Sala – Piso: placas em porcelanato; Paredes: pintura.

Cozinha e área de serviço – Piso: placas em porcelanato; Paredes: revestida com azulejos até o teto.

Dormitórios – Piso: placas em porcelanato; Paredes: pintura.

Banheiro – Piso: placas em porcelanato; Paredes: revestidas de azulejo até o teto; Box: em acrílico.

2.4 Área Útil

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

Área Útil Total = 48,00 m².

Área Comum = 29,15 m².

Área Total = 77,15 m².

Fração Ideal = 1,29%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Park's Garden e o apartamento avaliado encontram-se em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 35 (trinta e cinco) anos e a vida útil remanescente é de 25 (vinte e cinco) anos.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado será classificado como: **c) regular**, cujo estado geral externo pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, com as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes em regular estado.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, 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 compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

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

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, "Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços"

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

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



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeneiza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagens disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

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

Tabela 1 - Ross-Heideck -

Depreciação Física - Fator "k" – Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	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
0	1,000	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,280	0,265	0,246	0,224
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagens (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

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.

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Tabela 2 – Cálculo do valor do m²

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor Unitário (R\$/m2)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)		Cálculo do Fator de Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Avaliado	-	48	-	-	R\$ 1.470,01	-	0,620	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 510.000,00	64	R\$ 7.968,75	0,90	R\$ 1.470,01	1,0000	0,620	1,0000	1	1,0286	R\$ 7.376,79
Amostra 2	R\$ 370.000,00	55	R\$ 6.727,27	0,90	R\$ 1.470,01	1,0000	0,620	1,0000	1	1,0143	R\$ 6.141,39
Amostra 3	R\$ 350.000,00	55	R\$ 6.363,64	0,90	R\$ 1.470,01	1,0000	0,620	1,0000	1	1,0143	R\$ 5.809,43
Amostra 4	R\$ 350.000,00	55	R\$ 6.363,64	0,90	R\$ 1.470,01	1,0000	0,620	1,0000	1	1,0143	R\$ 5.809,43
Amostra 5	R\$ 420.000,00	60	R\$ 7.000,00	0,90	R\$ 1.470,01	1,0000	0,620	1,0000	1	1,0227	R\$ 6.443,18
Amostra 6	R\$ 330.000,00	55	R\$ 6.000,00	0,90	R\$ 1.470,01	1,0000	0,620	1,0000	1	1,0143	R\$ 5.477,46
									Média		R\$ 6.176,28
									Limite superior +30%		R\$ 8.029,16
									Limite inferior -30%		R\$ 4.323,40
									Amostras fora da média:		0
									Desvio Padrão		R\$ 673,97
									Intervalo de Confiança (80%)		R\$ 6.528,89
R\$ 5.823,66											

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 6.176,28/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 5.823,66/m²

Máximo: R\$ 6.528,89/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 6.176,28/m²**.

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 48,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.176,28/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 296.461,44$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 296.000,00
(duzentos e noventa e seis 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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, caracteriza-se como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau II**.

Quanto à Precisão, segundo o item 9.2.3 e tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Edifício Park's Garden, localizado na Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 650, apartamento nº 111, 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\$ 296.000,00 (duzentos e noventa e seis mil reais)** válido para o mês de **outubro de 2023**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) à R\$ 313.000,00 (trezentos e treze mil reais), para a mesma data.

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”.



5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

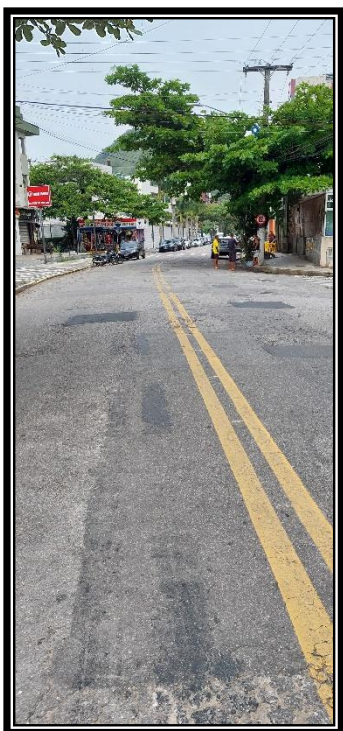


Figura 3 – Vista da Rua

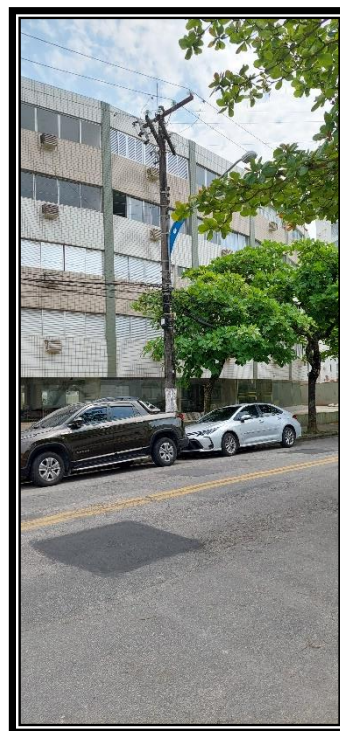


Figura 4 – Edifício



Figura 5 – Entrada do Edifício

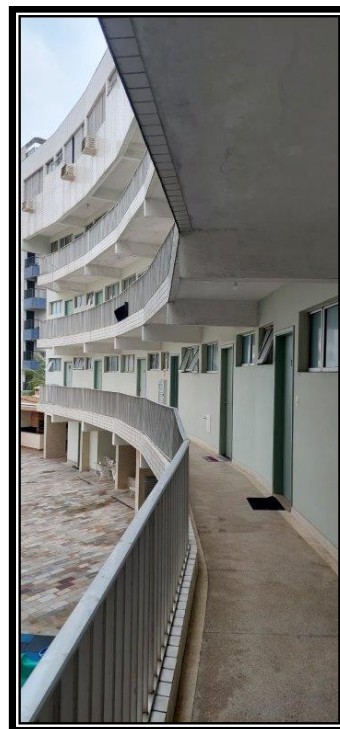


Figura 6 – Corredor interno do Edifício

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 7 – Garagem



Figura 8 – Piscina do Edifício



Figura 9 – Churrasqueira do Edifício

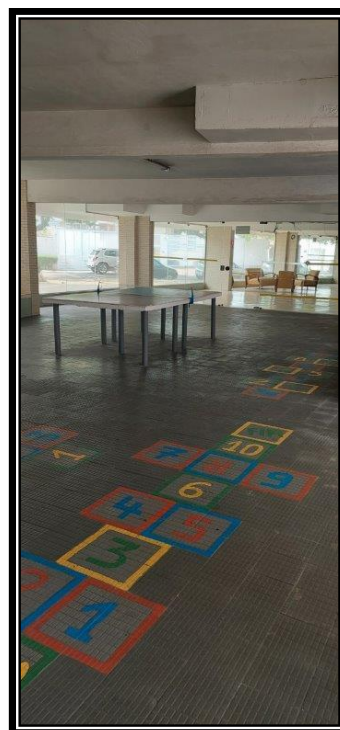


Figura 10 – Sala de Jogos do Edifício

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

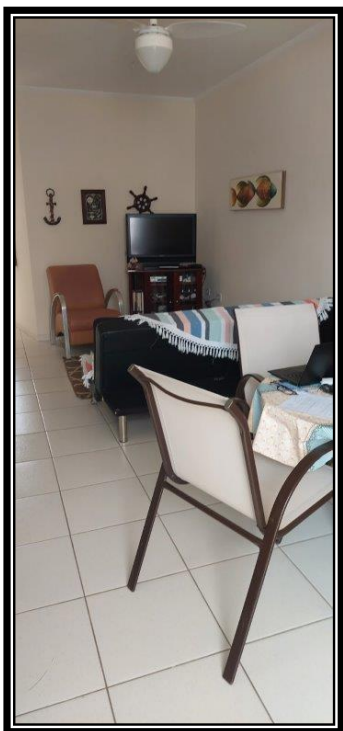


Figura 11 – Sala



Figura 12 – Cozinha



Figura 13 – Cozinha



Figura 14 – Quartinho

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 15 – Banheiro

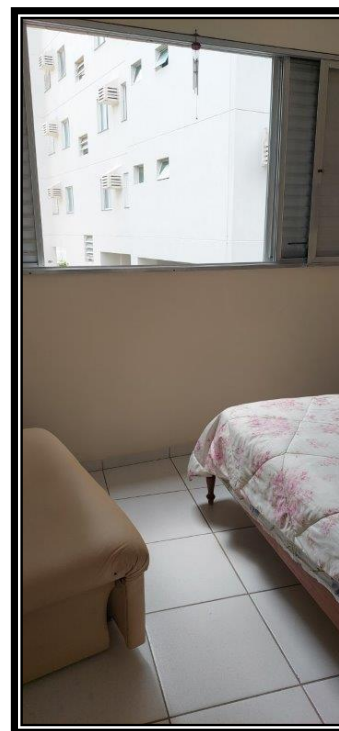


Figura 16 – Quarto



Figura 17 – Vista do quarto

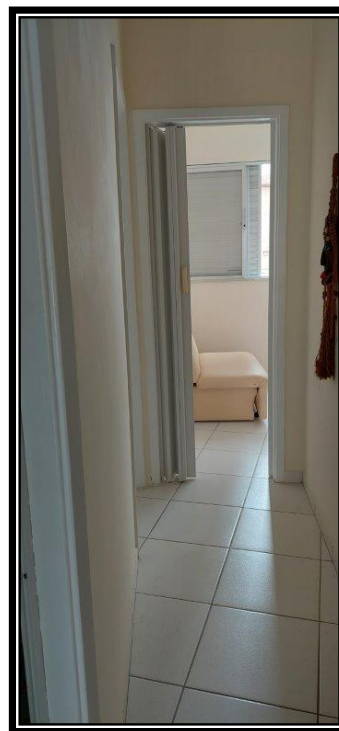


Figura 18 – Corredor do apto

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 19 – Hall - Elevadores



Figura 20 – Entrada do edifício



Figura 21 – Área de lazer do edifício



Figura 22 – Playground

A handwritten signature in blue ink.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer Técnico, que possui 19 (dezenove) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 02 (duas) folhas – pág. 20 e 21;

Santos, 10 de outubro de 2023.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Estrada Alexandre Migués Rodrigues 650, Tombo, Guarujá

Fonte: Factual Imóveis Guarujá

tel. (13) 2191-1800

Cód. AP12665

Data: 09/10/2023

Valor: R\$ 510.000,00

Área Útil: 64 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento com excelente localização na Praia do Tombo, sala ampla para dois ambientes, janelões, imóvel com 02 dormitórios sendo 01 suíte, cozinha americana, área de serviço, ventilador de teto. Prédio possui 01 vaga de garagem, portões eletrônicos, saída para praia, lazer: piscina, salão de festas, churrasqueira, jardim.

Elemento 2

Local: Estrada Alexandre Migués Rodrigues, 650 Tombo, Guarujá

Fonte: Roberto Correa Imóveis

tel. (13) 3354-3434

Cód. 82132

Data: 09/10/2023

Valor: R\$ 370.000,00

Área Útil: 55 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Condomínio Frente ao Mar na Praia do Tombo, apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha americana com armários planejados, banheiro social, área de lazer com piscina e churrasqueira; serviço de praia disponível, portaria 24 horas, vaga de garagem.

Elemento 3

Local: Estrada Alexandre Migués Rodrigues 650, Tombo, Guarujá

Fonte: Ômega Imóveis

tel. (13) 33294984

Cód. AP1910

Data: 09/10/2023

Valor: R\$ 350.000,00

Área Útil: 55 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas:

Característica do anúncio: Apartamento à venda na Praia do Tombo cidade do Guarujá, localizado a uma quadra do mar, lazer no condomínio, imóvel claro e arejado com ótima distribuição. 1 suíte; sala para 2 ambientes; cozinha americana; características do condomínio: 2 elevadores; 1 vaga de garagem demarcada; salão de jogos; salão de festas; piscina com solarium; churrasqueiras; uma quadra do mar.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 4

Local: Estrada Alexandre Migués Rodrigues 650, Tombo, Guarujá

Fonte: Ômega Imóveis

tel. (13) 33294984

Cód. AP1895

Data: 09/10/2023

Valor: R\$ 350.000,00

Área Útil: 55 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento à venda localizado a 1 quadra da praia do Tombo em Guarujá, imóvel reformado claro e arejado com excelente distribuição. Características: 1 dormitório; banheiro social; sala para 2 ambientes; cozinha americana; características do condomínio: 2 elevadores; 1 vaga de garagem demarcada; salão de jogos; salão de festas; piscina com solarium; churrasqueiras; uma quadra do mar;

Elemento 5

Local: Estrada Alexandre Migués Rodrigues 547, Tombo, Guarujá

Fonte: Alfa Imóveis Guarujá tel. (13) 996014510

Cód. AP3318

Data: 09/10/2023

Valor: R\$ 420.000,00

Área Útil: 60 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento em condomínio frente mar com lazer na Praia do Tombo à venda, localização privilegiada beira mar, lazer com piscina e churrasqueira.

Elemento 6

Local: Estrada Alexandre Migués Rodrigues 547, Tombo, Guarujá

Fonte: Rocha Imóveis Guarujá

tel. (13) 3355-5048

Cód. AP7909

Data: 09/10/2023

Valor: R\$ 330.000,00

Área Útil: 55 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento com 1 dormitório; sala ampla; banheiro social; cozinha com armários; área de serviço; 1 vaga de garagem. o condomínio possui portaria 24 horas, portão eletrônico, elevador, piscina, churrasqueira e zeladoria.

