

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

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

ENGENHEIRO

316
ca

1

Processo Físico nº: 0004612-74.2012.8.26.0223 - Ordem nº 432/2012
Classe – Assunto: Procedimento Comum - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício Mar Y Céu
Requerido: Joao Fontes de Souza Junior

203 F5JA-21 0001140-1 25/01/21 1451 004

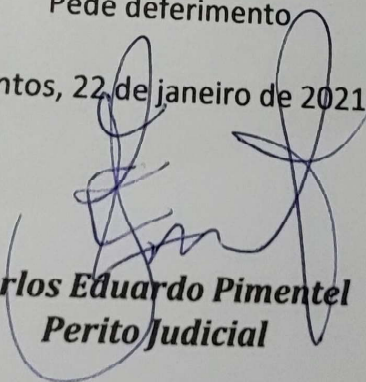
CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado do imóvel penhorado: apartamento de cobertura nº 52-B do Edifício Mar y Céu (Bloco B), situado à Avenida Dom Pedro I nº 1305, Jardim Três Marias, Guarujá/SP, matrícula 103.176 do CRI do Guarujá.

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

Requer expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, conforme formulário MLE em anexo.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 22 de janeiro de 2021


Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

2

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento de cobertura nº 52-B

Edifício Mar y Céu

Avenida Dom Pedro I nº 1305

Jardim Três Marias, Guarujá/SP

Matrícula 103.176 do CRI Guarujá

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel apartamento de cobertura nº 52-B do Edifício Mar y Céu (Bloco B), situado à Avenida Dom Pedro I nº 1305, Jardim Três Marias, Guarujá/SP, matrícula 103.176 do CRI do Guarujá., objeto da penhora nos autos do processo nº 0004612-74.2012.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

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 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 janeiro de 2021, é de:

Valor total

(em números comerciais)

R\$ 510.000,00

(Quinhentos e dez mil reais)

Para janeiro de 2021

O apartamento em avaliação se encontra deteriorado, necessitando de reparos importantes em pisos, revestimentos e sistema de impermeabilização.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

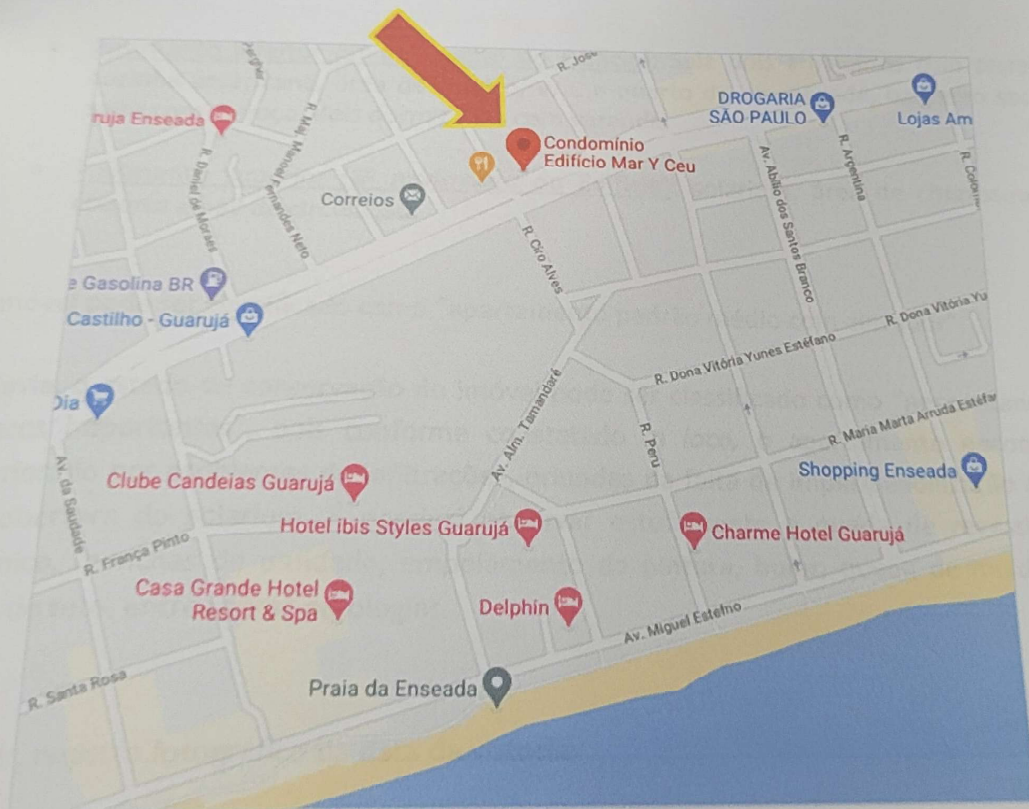
A vistoria foi realizada no dia 16/12/2020 conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. ⁴

Foi acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito, pelo funcionário do Condomínio, Sr. Manoel, e pelo Síndico Sr. Claudio.

3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Av. Dom Pedro I, sob o nº 1.305, na quadra completada pela Rua Ciro Alves, Rua José Silva Figueiredo e Rua Benedito Cardoso Filho. Trata-se de área residencial, próxima da região praia da Enseada, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia).

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 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 – Caracterização

5

O Edifício Mar y Céu trata-se de condomínio residencial composto por dois blocos de apartamentos, com quatro pavimentos tipo, distribuídos por quatro (4) apartamentos por andar e pavimento de cobertura, com elevador que serve todos os pavimentos em cada bloco.

Conta com portaria com controle de acesso e garagem coletiva no térreo do edifício.

O apartamento avaliando nº 52 trata-se de apartamento de cobertura, e está situado no 5º e 6º andar do bloco B do edifício. Possui área útil total de 220,87 m², área comum de 41,48 m², área de garagem comum de 11,50 m², área total construída de 273,85 m² e fração ideal de terreno de 4,214985%, com direito a uma vaga de garagem coletiva no térreo.

É distribuído pelas seguintes dependências:

- Pavimento inferior (5º pavimento do Edifício): Sala dois ambientes com terraço, cozinha americana, área de serviço, W.C e quarto de empregada, banheiro social, suíte com terraço, dois dormitórios com varanda.
- Pavimento superior (6º pavimento do Edifício): solarium, área de churrasqueira coberta e hall de circulação.

O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão médio com elevador”.

Todavia, o estado de conservação do imóvel pode ser classificado como “necessitando de reparos **importantes**”, pois conforme constatado *in loco*, o apartamento encontra-se deteriorado por problemas de infiltrações, oriundas da falta de impermeabilização da laje de cobertura do solarium. É possível observar estufamento e queda de revestimento cerâmico, manchas de umidade, empolamento da pintura, bolor, queda da moldura de gesso do teto, entre outras patologias.

A seguir, registro fotográfico da data da vistoria:

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.3 – Registro fotográfico da vistoria

6



Foto 1 – Sala do pavimento inferior



Foto 2 – Cozinha do pavimento inferior



Foto 3 – Infiltrações, estufamento e queda de revestimento cerâmico, queda de moldura de gesso junto a cozinha



Foto 4 – Vista do banheiro social



Foto 5 – Vista do banheiro da suite



Foto 6 – Vista do dormitório

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7



Foto 7 – Escada de acesso ao pavimento superior, com infiltração e bolor



Foto 8 – Escada de acesso ao pavimento superior, com infiltração e bolor



Foto 9 – Vista do solarium do pavimento superior

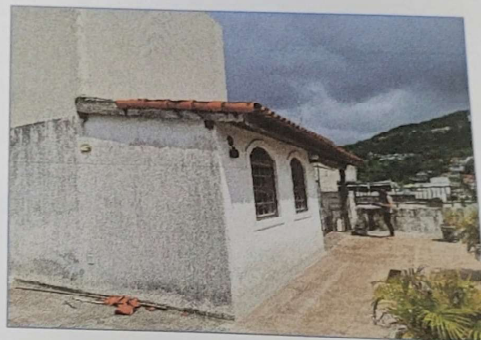


Foto 10 – Vista do solarium do pavimento superior

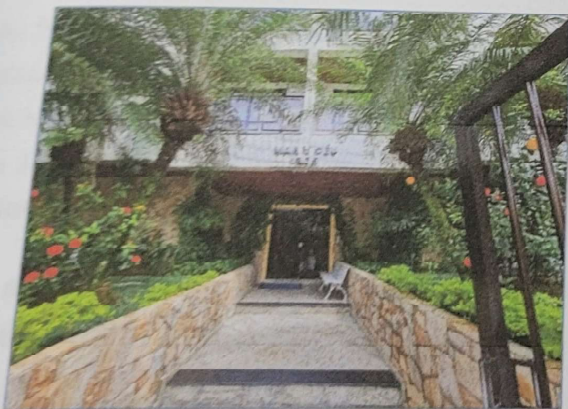


Foto 11- Vista da entrada do edifício May Y Ceu



Foto 12 – Vista do Hall social e portaria

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.1 – Escolha do método avaliatório

8

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 **18 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 **18 elementos de apartamentos a venda na praia da Enseada**.

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 janeiro de 2021

A seguir tabela com os **18 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).

3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Av. Alm. Tamandaré nº 903 - Ed. Ligia	300.000,00	270.000,00	Guarujá beach imóveis - (013) 3357-5586 REF E592
2	Av. Almirante Tamandaré c/ Av. Gerson Maturani 360	430.000,00	387.000,00	Guarujá beach imóveis - (013) 3357-5586 REF E716
3	Rua Colômbia, 480 Ed Cabralia	195.000,00	175.500,00	Lamarca Imóveis - REF. B 1799
4	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250 - Ed. Curuca	240.000,00	216.000,00	ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11) 99454-5130
5	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 77	330.000,00	297.000,00	Lamarca Imóveis - COD. B 1573
6	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667 - Ed. Ilha de Dhelos	950.000,00	855.000,00	ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211
7	Av. do Parque esquina com Av. Atlântica	390.000,00	351.000,00	Factual Imóveis - COD. AP6227
8	Avenida Dom Pedro I, 770	215.000,00	193.500,00	IMOBILIÁRIA SOL & MAR - COD. 18988_Fla
9	Rua Dona Vitória Yunes Estéfano, 200	280.000,00	252.000,00	Guarujá Beach Imóveis - COD. E1604
10	Rua Argentina, 300	270.000,00	243.000,00	Gallo Imobiliária Ltda - COD. AP006169
11	Rua Silvio Daige, 225	320.000,00	288.000,00	AR GOLD imóveis - COD. 23
12	Avenida Santa Maria, 743	280.000,00	252.000,00	JOSE MARIA DE SOUZA - (11) 99821-3464
13	Avenida Dom Pedro I, 1785	240.000,00	216.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá - COD. AI211
14	Rua Eduardo Risk 204	250.000,00	225.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP4848
15	Rua Doutor Fernando Nascimento, 279	280.000,00	252.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP1753
16	Av. D. Pedro I 1155 Bloco A apto 27	205.000,00	184.500,00	Informação obtida pelo proprietário - Sr. Luís
17	Av. D. Pedro I 1155 Bloco B Apto. 94	185.000,00	166.500,00	Informação obtida no local
18	Av. D. Pedro I 1155 Bloco B Apto. 75	185.000,00	166.500,00	Informação obtida no local

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

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.

10

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 ofertado de cada dado amostral. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional "fator oferta" = 10% (0,90).

4.3.2 - Variáveis independentes

- Variável independente quantitativa "Área"

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

A área útil do imóvel avaliando, conforme matrícula nº 103.176 do CRI Guarujá é de 220,87 m².

- Variável independente proxy "Padrão Construtivo"

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de índices do estudo do IBAPE/SP "Valores de edificações de imóveis urbanos".

Para o imóvel avaliando foi considerado índice "1,692" correspondente ao enquadramento como "Apartamento padrão médio com elevador".

- Variável independente proxy "Distancia a praia"

Representada pela distância em metros, medida em linha reta, até a praia da enseada.

O imóvel avaliando está distante 500,00 m da praia da Enseada

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

11

	Endereço	Area	Distancia a praia	Padrão construtivo	Valor total
1	Av. Alm. Tamandaré nº 903 - Ed. Ligia	70,00	360,00	2,000	270.000,00
2	Av. Almirante Tamandaré c/ Av. Gerson Maturani 360 - Ed porto Prince	102,00	350,00	2,000	387.000,00
3	Rua Colômbia, 480 Ed Cabralia	70,00	490,00	1,692	175.500,00
4	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250 - Ed. Curuca	62,00	500,00	1,850	216.000,00
5	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 77	83,00	580,00	1,930	297.000,00
6	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667 - Ed. Ilha de Dhelos	160,00	250,00	2,160	855.000,00
7	Av. do Parque esquina com Av. Atlântica	79,00	500,00	2,160	351.000,00
8	Avenida Dom Pedro I, 770	66,00	500,00	1,692	193.500,00
9	Rua Dona Vitória Yunes Estéfano, 200	110,00	800,00	1,692	252.000,00
10	Rua Argentina, 300	120,00	250,00	1,692	243.000,00
11	Rua Silvio Daige, 225	94,00	220,00	1,926	288.000,00
12	Avenida Santa Maria, 743	100,00	700,00	1,692	252.000,00
13	Avenida Dom Pedro I, 1785	100,00	500,00	1,692	216.000,00
14	Rua Eduardo Risk 204	100,00	400,00	1,692	225.000,00
15	Rua Doutor Fernando Nascimento, 279	100,00	450,00	1,692	252.000,00
16	Av. D. Pedro I 1155 Bloco A apto 27	81,44	500,00	1,692	184.500,00
17	Av. D. Pedro I 1155 Bloco B Apto. 94	81,44	500,00	1,680	166.500,00
18	Av. D. Pedro I 1155 Bloco B Apto. 75	81,44	500,00	1,680	166.500,00

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.4 - Memória de cálculo

Modelo:

12

Apartamento nº 52-B do Edifício Mar y Céu

Data de referência:

Janeiro de 2021

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	14

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9856988 / 0.9967884
Coefficiente de determinação:	0.9716022
Fisher - Snedecor:	114.05
Significância do modelo (%):	0.01

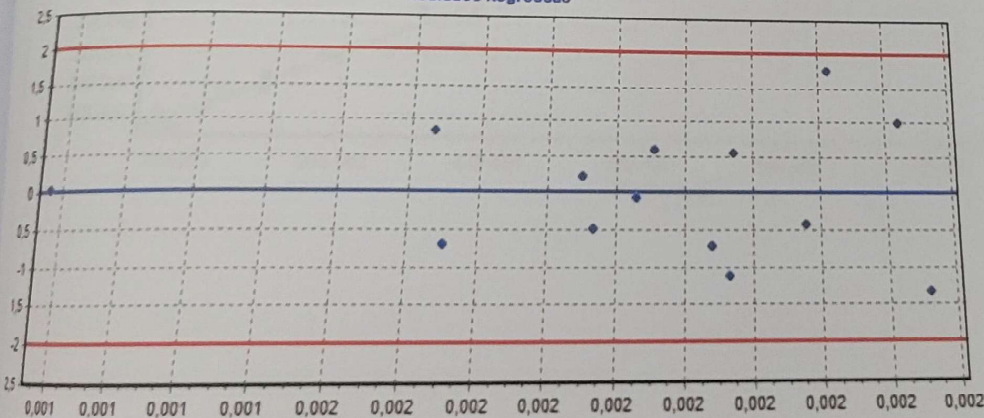
Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
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%

Resíduos Regressão



3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Análise da variância:

13

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada				
Não Explicada	0.000	3	0.000	
Total	0.000	10	0.000	114.047
	0.000	13		

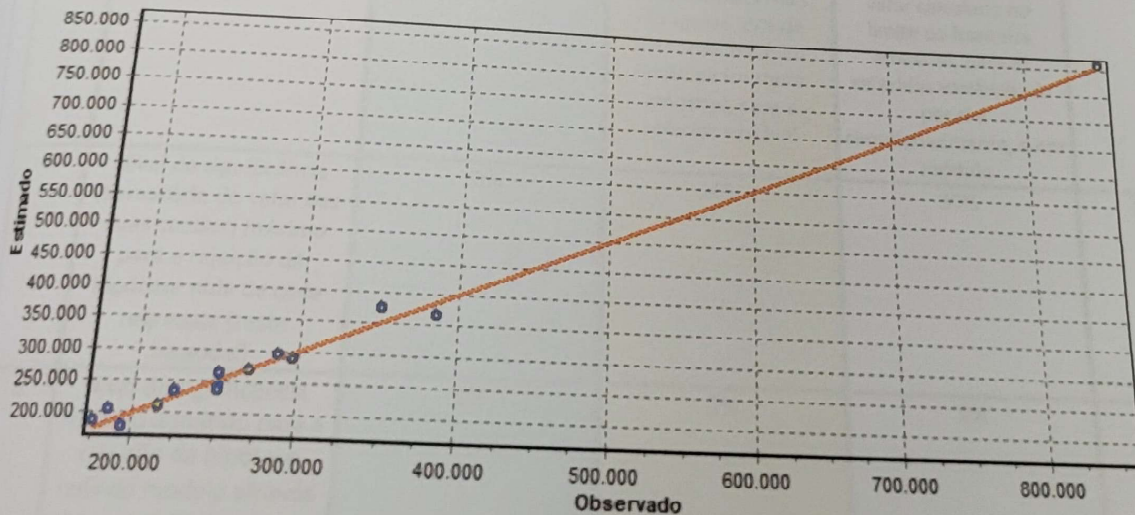
Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor total}\% = +0.004843875596 - 0.000160911627 * \text{Area}\% + 0.00277051387 / \text{Distancia a praia}\% - 0.002472231616 * \ln(\text{Padrão construtivo})$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area			
Distancia a praia	$x^{1/2}$	-10.32	0.01
Padrão construtivo	$1/x^{1/2}$	1.11	29.31
Valor total	$\ln(x)$	-11.09	0.01
	$1/y^{1/2}$	29.99	0.01

Aderência do modelo:



3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III Completa quanto a todas as variáveis analisadas	II Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	I 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 1.00% 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

Grau de fundamentação I

Grau de Precisão III

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Área avaliada	R\$ 510.000,00	R\$ 510.000,00	R\$ 510.000,00
---------------	----------------	----------------	----------------

De acordo com a análise realizada do material de avaliação, assim como os procedimentos de avaliação de mercado, considerando as condições de mercado, a avaliação foi realizada e o resultado da avaliação é o seguinte:

Valor total

(em milhares de reais)

R\$ 510.000,00

Parâmetros e das condições

Para Junho de 2021

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se: 16

Endereço	Area	Distancia a praia	Padrão construtivo
Apartamento nº 52-B do Edifício Mar y Céu	220,870	500,00	1,692

$$1/\text{Valor total}\% = +0.004843875596 - 0.000160911627 * \text{Area}\% + 0.00277051387 / \text{Distancia a praia}\% - 0.002472231616 * \ln(\text{Padrão construtivo})$$

$$1/\text{Valor total}\% = +0.004843875596 - 0.000160911627 * 220,87\% + 0.00277051387 / 500,00\% - 0.002472231616 * \ln(1,692)$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
510.000,00	614.008,42	509.775,70	753.812,01

Foi adotado o limite mínimo do intervalo de valores, uma vez que o apartamento em avaliação se encontra deteriorado, necessitando de reparos importantes em pisos, revestimentos e sistema de impermeabilização.

Valor total
 (em números comerciais)

R\$ 510.000,00

(Quinhentos e dez mil reais)
 Para janeiro de 2021

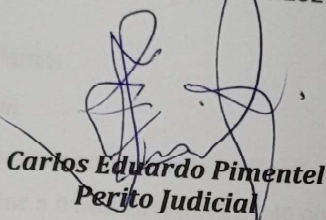
6- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezessete (17) páginas impressas neste papel, tamanho A4, assinado pelo perito judicial.

17

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 22 de janeiro de 2021


Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial