

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Edifício Jardim dos Pássaros

**Apartamento nº 11
Bloco - Edifício Hortênsia**

**Rua Rouxinol nº 170,
Loteamento Jardim dos Pássaros, Guarujá/SP**

Matrícula nº 100.172 do CRI do Guarujá

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****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 objeto da penhora, para março de 2021, em números comerciais, é de:

VALOR TOTAL**R\$ 230.000,00**

(Duzentos e trinta mil reais)

Valor para o mês de março de 2021

{3}

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel apartamento nº 11 do Edifício Hortênsias, parte integrante do Condomínio Edifício Jardim dos Pássaros, sito à Rua Rouxinol nº 170, Loteamento Jardim dos Pássaros, Guarujá/SP, matrícula 100.172, objeto da penhora nos autos do processo nº 0001084-85.2019.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

{4}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 05/03/2021, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada pelo Sr. Francisco, funcionário do condomínio, pelo zelador Sr. Edmilson e pelo Engº Carlos Eduardo Pimentel, assistente desta perita.

2.1 - Localização

O imóvel está localizado na Rua Rouxinol, sob o nº 170, na quadra completada pela Rua Pardal, Av. Pref. Domingos de Souza e Rua Ostreira, Guarujá/SP, conforme mapa de localização a seguir, com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.2 - Caracterização**

O Condomínio Edifício Vivenda dos Pássaros trata-se de condomínio residencial composto de oito (8) edifícios/ dezoito (18) blocos de apartamentos, cada qual com entrada independente para a rua, mas com entrada principal e portaria de controle de acesso pelo nº 406 da Rua Ostreiras. Os blocos de apartamentos possuem em comum área de lazer com piscina, quadra de esportes, área de churrasqueira e playground.

O apartamento avaliando nº 11 está localizado no 1º pavimento do Edifício Hortênsias, com entrada pelo nº 170 da Rua Rouxinol. O edifício Hortênsias possui três pavimentos, sem elevador, com dois apartamentos por andar.

Conforme consta na matrícula 100.172, o apartamento nº 11 avaliando possui área útil de 105,66 m², área comum de 11,74 m², área total construída de 117,40 m², equivalente a uma fração ideal de terreno de 18,002% do todo, com direito a uma vaga de garagem no térreo.

Na data designada para a vistoria, esta perita compareceu ao imóvel avaliando. A parte executada não se encontrava no imóvel, tampouco a zeladoria possuía a chave da unidade penhorada. Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 "b": *"Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, (...) e informações da respectiva administração"*.

Conforme informado pelo zelador Sr. Edmilson, o apartamento nº 11 avaliando possui a seguinte distribuição interna: sala, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios e banheiro.

A seguir registro fotográfico da vistoria:

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.3 – Registro fotográfico da vistoria

{6}



Foto 1 – Vista do Edifício Hortênsias, quadra esportiva e área da churrasqueira



Foto 2 – Vista da entrada do Edifício Hortênsias

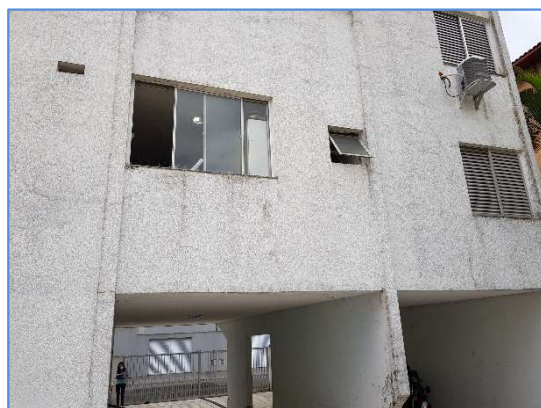


Foto 3 – Vista da fachada de fundos do Edifício Hortênsias, com destaque a janela da área de serviço, quarto e banheiro do imóvel avaliando

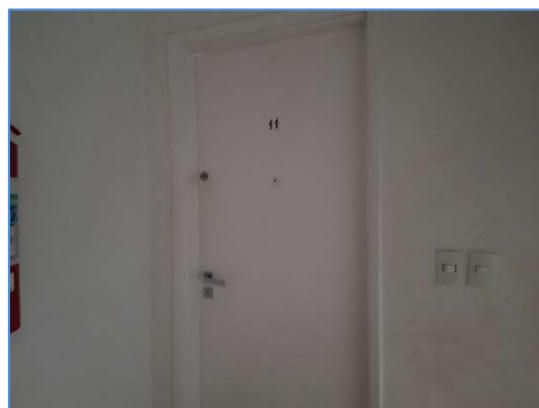


Foto 4 – Vista da porta de entrada do apartamento avaliando

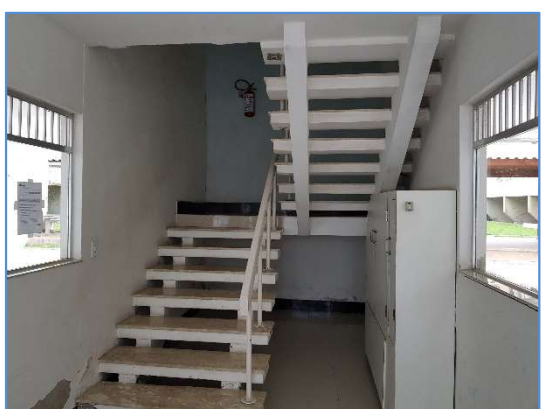


Foto 5 – Vista do hall social do edifício Hortênsias



Foto 6 – Vista da área comum do Condomínio e Ed. Hortênsias ao fundo

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista da entrada da piscina do condomínio



Foto 8 – Vista da área de churrasqueira e W.C



Foto 9 – Vista da área comum do Condomínio



Foto 10 – Vista da entrada oficial e portaria do Condomínio, na Rua Ostreiras nº 406

{7}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.1- Escolha do procedimento avaliatório e composição da amostra**

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 em avaliação.

A avaliação será feita através do método comparativo direto, formando uma amostra representativa de dados para explicar o comportamento de mercado na região em que o imóvel avaliando está inserido, totalizando **10 elementos de apartamentos em oferta no Loteamento Jardim dos Pássaros**.

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**, de acordo com a norma 14.653-2 da ABNT.

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 de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de **março de 2021**.

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

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação.

{8}

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Identificação	Preço ofertado	Valor total	Fonte de info.
1	Apartamento à Venda no Jardim Dos Pássaros Próximo A Balsa - 3 Dormitórios	260.000,00	234.000,00	PITANGUEIRAS HOME - 13 981677878
2	Apartamento De 2 Dormitórios Jd. Primavera	250.000,00	225.000,00	Anunciante Grupo Danimar - (13)3344-3300 (13)99683-3844
3	Rua Ostreira 406, Jardim Santa Maria	240.000,00	216.000,00	Use Imóveis Guarujá - REF 852 (13) 3395-6910
4	Rua Ostreira 406, Jardim Santa Maria	260.000,00	234.000,00	Use Imóveis Guarujá - REF 987 (13) 3395-6910
5	Rua Ostreira 406, Jardim Santa Maria	260.000,00	234.000,00	PITANGUEIRAS HOME - 13 981677878 COD. AP05555
6	Apartamentos com 2 quartos Rua Funchal	300.000,00	270.000,00	ANUNCIANTE Dirce Zatorski - (13) 99154-0364
7	Apto. 2 Dorms. Condomínio Condomínio Vivenda dos Passaros	210.000,00	189.000,00	LiveHere Student Housing - (16) 99231-4949
8	Apto. 2 Dorms. Condomínio Condomínio Vivenda dos Passaros	200.000,00	180.000,00	INVEST GUARUJÁ IMOBILIARIA - (13) 3384-1212
9	Apto. 2 Dorms. Condomínio Condomínio Vivenda dos Passaros	210.000,00	189.000,00	PITANGUEIRAS HOME - 13 981677878 COD. AP4690
10	1º ANDAR DO BLOCO Nº 406 C, COND. VIVENDA DOS PASSAROS	240.000,00	216.000,00	Informação obtida no local - Sr. Edmilson

3.2 - 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.

3.2.1 - 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).

{9}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.2.2 – 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. A área útil do imóvel avaliando é de 105,66 m², conforme consta na matrícula 100.172 do CRI do Guarujá.

- Variável independente quantitativa “Nº Dormitórios”

Representada pela quantidade de dormitórios que a unidade possui. O imóvel avaliando possui 2 dormitórios.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

	Endereço	Area privativa	Dormitórios	Valor total
1	Apartamento à Venda no Jardim Dos Pássaros Próximo A Balsa - 3 Dormitórios	90,00	3	234.000,00
2	Apartamento De 2 Dormitórios Jd. Primavera	100,00	2	225.000,00
3	Rua Ostreira 406, Jardim Santa Maria	80,00	2	216.000,00
4	Rua Ostreira 406, Jardim Santa Maria	90,00	3	234.000,00
5	Rua Ostreira 406, Jardim Santa Maria	80,00	3	234.000,00
6	Apartamentos com 2 quartos Rua Funchal	72,00	2	270.000,00
7	Apto. 2 Dorms. Condomínio Condomínio Vivenda dos Passaros	69,00	2	189.000,00
8	Apto. 2 Dorms. Condomínio Condomínio Vivenda dos Passaros	70,00	2	180.000,00
9	Apto. 2 Dorms. Condomínio Condomínio Vivenda dos Passaros	80,00	2	189.000,00
10	1º ANDAR DO BLOCO Nº 406 C, COND. VIVENDA DOS PASSAROS	80,00	3	216.000,00

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.3 - Memória de cálculo

Modelo:

Apartamento nº 11 do Edifício Hortênsias, Condomínio Vivenda dos Pássaros, matrícula 100.172

Data de referência:

Março de 2021

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	9

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9177642 / 0.9170469
Coefficiente de determinação:	0.8422911
Fisher - Snedecor:	16.02
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%	100%
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%

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

Valor total² = +1.120013035E+011 -8.005970491E+011 / Area privativa^{1/2} +9226533826 * Dormitórios

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$1/x^{1/2}$	-3.41	1.43
Dormitórios	x	3.15	1.99
Valor total	y^2	3.84	0.86

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0.33	0.52
Valor total	-0.76	0.81

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor total	0.73	0.79

{12}

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	
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
GRAU DE PRECISÃO III

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

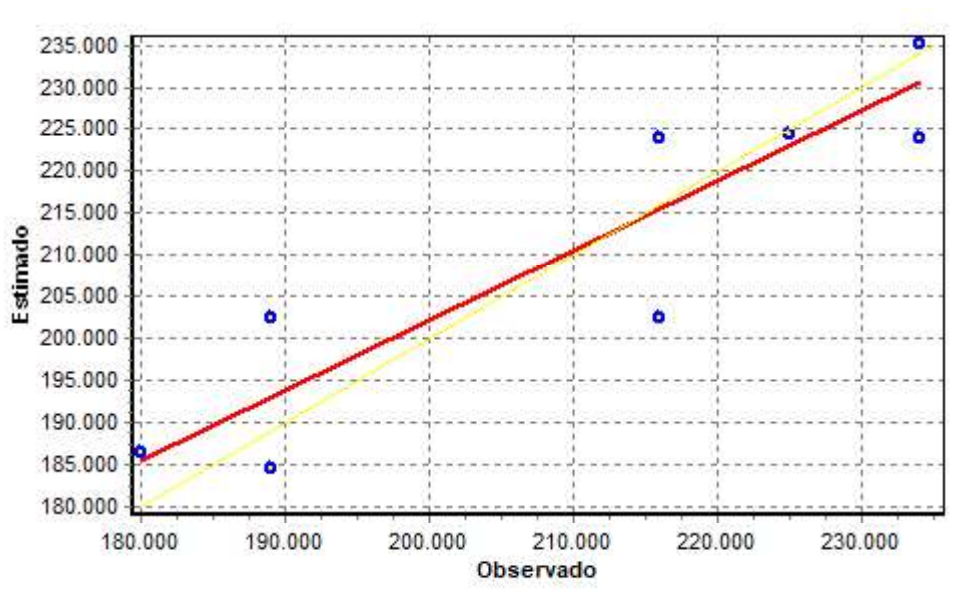
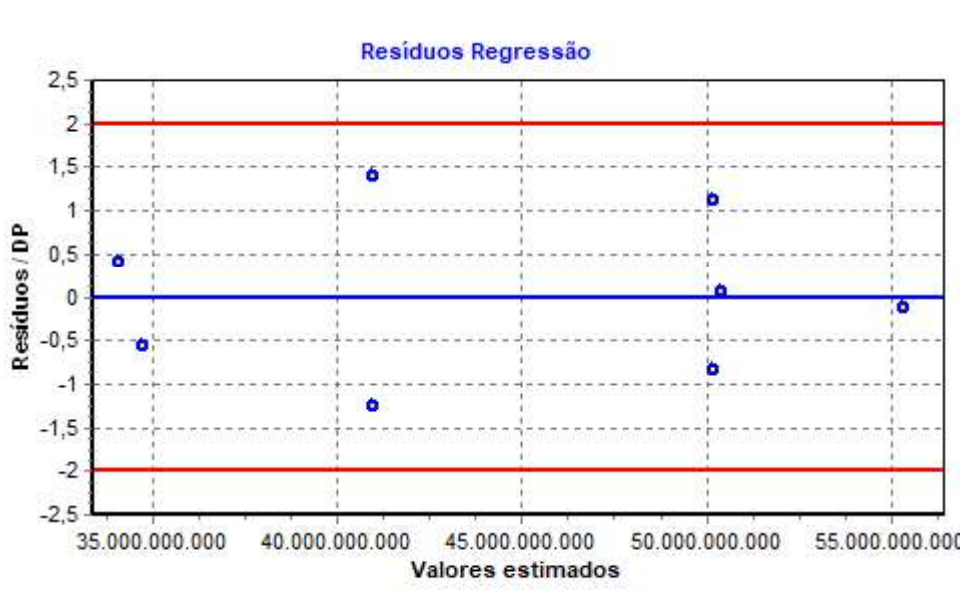


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



{13}

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Endereço	Area privativa	Dormitórios
Condomínio Vivenda dos Passaros - Rua Roxinol nº 170 Ed. Hortênsias - Apto. nº 11	105,66	2

Valor Unitário	
Mínimo	2.045,69
Médio	2.169,96
Máximo	2.287,49
Valor Total	
Mínimo (5,73%)	216.147,95
Médio	229.278,22
Máximo (5,42%)	241.696,23

VALOR TOTAL

R\$ 230.000,00

(Duzentos e trinta mil reais)
Valor para o mês de março de 2021

{14}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2021 às 16:51, sob o número WGJA21700374591. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001084-85.2019.8.26.0223 e código 67E7013.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****5- TERMO DE ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente laudo com quinze (15) páginas impressas em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial. {15}

Santos, 15 de março de 2021.

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita Judicial

Assinado eletronicamente