

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

1

Processo Digital nº: **0007732-13.2021.8.26.0223**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Condomínio Edifício Gaivota II**
Executado: **Maria Conceição Maciel Limberto**

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

Requer expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 165/166, 168/169, 171/172.**

Termos em que

Pede deferimento

Santos, 03 de janeiro de 2024

Carlos Eduardo Pimentel

Perito Judicial

Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento nº 51

Edifício Gaivotas II

**Rua Bandeirantes nº 465,
Guarujá/SP**

**Matrícula 62.448 CRI do
Guarujá**

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 2024, é de:

VALOR TOTAL

(em números comerciais)

V total: R\$ 418.000,00

(Quatrocentos e dezoito mil reais)

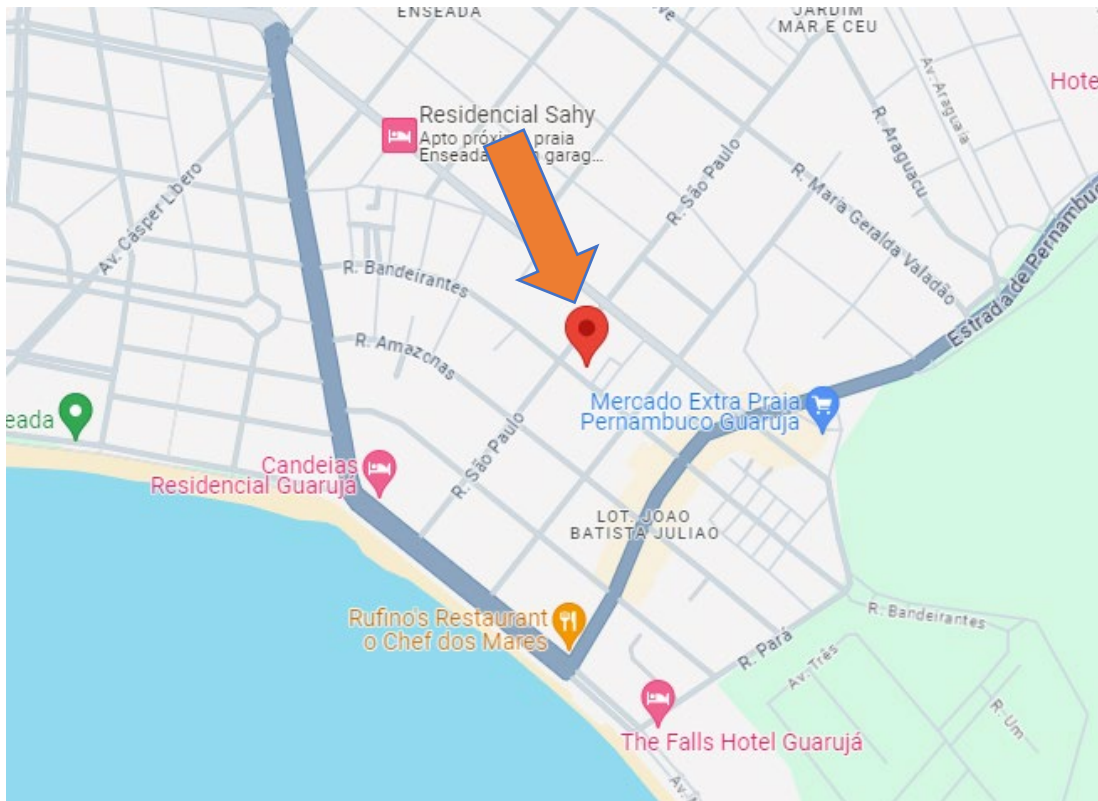
Valor para o mês de janeiro de 2024

1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 11/12/2023, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada pela assistente deste perito, Arq. Maria Thereza V. Pimentel, e pela zeladora do Condomínio, Sra. Elisângela.

1.1 - Localização

O imóvel está localizado na Rua Bandeirantes, sob o nº 465, na quadra completada pela Rua São Paulo, Rua Áureo Guenaga de Castro e Rua Iracema, cidade de Guarujá/SP. Trata-se de área residencial, próxima da região praia da Enseada/Tortugas, 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 avaliando, com destaque em vermelho

1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.2 - Caracterização

O Edifício Gaivotas II trata-se de condomínio residencial com cinco (5) pavimentos tipo, contando com (01) apartamento por andar.

O Edifício dispõe de elevador que serve todos os pavimentos e garagem coletiva no térreo.

Na data designada para a vistoria, o perito compareceu ao Edifício. A parte executada não se encontrava no imóvel, tampouco a zeladoria possuía a chave da unidade penhorada, que se encontrava fechada.

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, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”.

Foi disponibilizada pela zeladoria, autorizado pelo proprietário Sr. Sérgio, a chave do apartamento nº 11 (1º andar), com a mesma planta e distribuição de ambientes e acabamentos semelhantes, conforme informado no local, todavia, sem a parte de cobertura com solarium, piscina e churrasqueira. Esta parte do apartamento avaliando foi possível ser vistoriada através da laje de cobertura do prédio. Desta forma, a vistoria indireta propiciou elementos suficientes para a avaliação de valor de mercado do imóvel penhorado.

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 62.448 do CRI do Guarujá, é caracterizado como apartamento de cobertura nº 51, localizado no 5º pavimento do Edifício. Possui direito a 1 vaga de garagem coletiva, área útil de 141,77 m², conforme reprodução da matrícula a seguir:

1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

Dr. Gumercindo Muniz Sampalo
Oficial Vitado

matrícula

62448

ficha

01

Guarujá, 09 de março

de 1988

IMÓVEL: Apartamento nº 51-cobertura, localizado no 5º andar do Edifício GAIVOTA II, situado a Rua Bandeirantes nº 465, no loteamento Praia das Tartarugas, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil ou privativa de 141,77 metros quadrados, a área comum de 70,53 metros quadrados, a área total de 212,30/ metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 13,7600% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando de quem da Rua Bandeirantes/ olhar para o prédio, pela frente com o hall de circulação por onde tem a sua entrada de serviço, escadarias e recuo frontal aéreo da construção voltado para a citada via pública, pelo lado direito com o recuo aéreo lateral direito da construção voltado para a divisa do lote nº 14, pelo lado esquerdo com o hall de circulação por onde tem a sua entrada social, poço de elevador e recuo aéreo lateral esquerdo da construção voltado para a divisa do remanescente do lote nº 16 e, pelos fundos com o recuo aéreo de fundos da construção voltado para a divisa do lote nº 17, correspondendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada no andar térreo do edifício, em lugar indeterminado, obedecendo-se a ordem de chegada, com o auxílio de manobrista. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0452-003-005.

É distribuído pelas seguintes dependências internas: sala dois ambientes com varanda, dois dormitórios, banheiro social, suíte, cozinha, área de serviço, quarto de serviço e W.C, solarium com churrasqueira e piscina.

De acordo com a tabela do IBAPE/SP, é classificado como "apartamento padrão médio".

Cabe ressaltar o péssimo estado de conservação das áreas comuns do Edifício Nautilus, necessitando de reparos importantes, inclusive de ordem estrutural.

Todo o piso do térreo recalçou e afundou, gerando trincas, fendas, desnivelamento, com ferragens expostas.

A seguir fotos da vistoria:

1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.3 – Registro fotográfico da vistoria



Foto 1 – Vista da fachada frontal, necessitando de manutenção



Foto 2 – Vista da garagem térrea e fachadas necessitando de manutenção



Foto 3 – Vista do pilar do edifício necessitando de reparos estruturais



Foto 4 – Recuo lateral do prédio necessitando de obras de manutenção



Foto 5 – Corrosão de armadura em peça estrutural



Foto 6 – Trinca junto ao depósito no térreo

1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista do solarium com piscina e churrasqueira do apartamento avaliando



Foto 8 – Vista do solarium com piscina e churrasqueira do apartamento avaliando



Foto 9 – Vista do solarium com piscina e churrasqueira do apartamento avaliando



Foto 10 – Vista da varanda do apartamento paradigma



Foto 11 – Vista da sala do apartamento paradigma



Foto 12 – Vista da cozinha do apartamento paradigma

1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 13 – Vista do hall de distribuição do 5º pavimento



Foto 14 – Vista do quarto do apartamento paradigma



Foto 15 – Vista do quarto do apartamento paradigma



Foto 16 – Vista do hall social do térreo



Foto 17 – Vista do acesso ao hall social/elevador



Foto 18 – Fachada do Edifício

2- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

2.1- Escolha do procedimento avaliatório

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, totalizando **22 elementos de apartamentos a venda na região da Enseada**.

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**.

2.2- 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 **22 elementos**.

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 e são todos contemporâneos à data base desta avaliação, **janeiro de 2024**. 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.

2- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	280.000,00	252.000,00	ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11) 99454-5130
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	950.000,00	855.000,00	ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211
3	Av. do Parque 455	370.000,00	333.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5788
4	Avenida Santa Maria, 743	320.000,00	288.000,00	Guaru Praia Imóveis Ltda - (13) 99694-8447
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	200.000,00	180.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá - COD. AI1634
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	290.000,00	261.000,00	Ingrid Pivatto - (11) 94978-2187
7	Avenida Atlântica, 577	430.000,00	387.000,00	Factual Imóveis
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	690.000,00	621.000,00	HORACIO LUIZ MARCATO - (11) 91191-5966
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 100	500.000,00	450.000,00	Patricia Carneiro - (11) 98233-8132
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 25	350.000,00	315.000,00	Celso Ferreira - (11) 94758-6961
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	450.000,00	405.000,00	WILSON LOPES - (11) 99944-9959
12	Rua Bandeirantes 105	530.000,00	477.000,00	ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966
13	Rua Iracema, 497	350.000,00	315.000,00	Laveri Imóveis - (11) 99446-5500
14	Rua Uruguai nº 618	850.000,00	765.000,00	Beto Feijó Imóveis - (13) 99652-0533
15	Rua Uruguai nº 618	840.000,00	756.000,00	Paulo Roberto Mapelli - (13) 99175-9888
16	Rua Uruguai nº 618	1.500.000,00	1.350.000,00	Praias Imobiliárias - REF. (13) 3398-4000
17	Avenida Veraneio, 410	950.000,00	855.000,00	Antonio Boal - (13) 98115-9558
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	340.000,00	306.000,00	BRUNELLA IMÓVEIS - (13) 99718-3446
19	Av. do Parque 83	350.000,00	315.000,00	RODRIGUES E SILVA EMPREENDIMENTOS - (11) 99199-5537
20	Rua Sílvio Daige, 57	1.300.000,00	1.170.000,00	Renato Polvini - (16) 97400-1670
21	Avenida Santa Maria, 656	370.000,00	333.000,00	FABRICIO LIMA SOARES - (13) 97405-9091
22	Rua Amazonas, 536	260.000,00	234.000,00	REMAX Beach Home - (13) 98102-5100

2- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

2.3 - 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.

2.3.1 - 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).

2.3.2 – 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”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área do imóvel avaliando é de 141,77m², conforme consta na matrícula 62.448 do CRI do Guarujá.

- Variável independente proxy “Padrão construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “3,800”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio”.

- Variável independente quantitativa “Distância ao polo valorizante”

Representada pela distância em linha reta do imóvel até a praia, obtida através do programa “Google Earth”. O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto menor a distância ao polo valorizante (praia), maior o valor do imóvel (influência negativa). O imóvel avaliando está distante 500,00 metros da praia.

2- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

	Endereço	Valor	Valor total desc. F. oferta	Área	Dist. Polo valorizante	Padrão Construtivo
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	280.000,00	252.000,00	62,00	500,00	5,075
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	950.000,00	855.000,00	160,00	250,00	6,144
3	Av. do Parque 455	370.000,00	333.000,00	65,00	500,00	6,144
4	Avenida Santa Maria, 743	320.000,00	288.000,00	70,00	700,00	4,568
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	200.000,00	180.000,00	50,00	500,00	4,218
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	290.000,00	261.000,00	50,00	600,00	5,075
7	Avenida Atlântica, 577	430.000,00	387.000,00	120,00	570,00	4,218
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	690.000,00	621.000,00	160,00	250,00	4,218
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 100	500.000,00	450.000,00	100,00	400,00	5,075
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 259	350.000,00	315.000,00	50,00	50,00	5,075
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	450.000,00	405.000,00	130,00	450,00	4,568
12	Rua Bandeirantes 105	530.000,00	477.000,00	130,00	350,00	4,568
13	Rua Iracema, 497	350.000,00	315.000,00	89,00	350,00	4,568
14	Rua Uruguai nº 618	850.000,00	765.000,00	114,00	620,00	6,827
15	Rua Uruguai nº 618	840.000,00	756.000,00	117,00	620,00	6,827
16	Rua Uruguai nº 618	1.500.000,00	1.350.000,00	233,45	620,00	6,827
17	Avenida Veraneio, 410	950.000,00	855.000,00	172,00	440,00	5,075
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	340.000,00	306.000,00	84,00	800,00	4,568
19	Av. do Parque 83	350.000,00	315.000,00	97,00	420,00	5,075
20	Rua Sílvio Daige, 57	1.300.000,00	1.170.000,00	166,00	10,00	6,827
21	Avenida Santa Maria, 656	370.000,00	333.000,00	60,00	650,00	6,144
22	Rua Amazonas, 536	260.000,00	234.000,00	65,00	240,00	4,218

2- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**2.4 - Memória de cálculo****Relatório Estatístico - Regressão Linear****Data de referência:**

Janeiro de 2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9850225 / 0,9876058
Coefficiente de determinação:	0,9702693
Fisher - Snedecor:	195,81
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

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

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,55%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	841919,361	3	280639,787	195,811
Não Explicada	25797,882	18	1433,216	
Total	867717,243	21		

2- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

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

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = -241,6661322 + 3,099145695 * \text{Area total} - 24,31979922 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}) + 449,4607472 * \ln(\text{Padrão construtivo})$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	17,14	0,01
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-2,84	1,09
Padrão construtivo	ln(x)	8,85	0,01
Valor total	y½	-2,39	2,79

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,17	0,52
Padrão construtivo	0,35	0,84
Valor total	0,90	0,97

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,18	0,46
Valor total	-0,31	0,56

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	0,67	0,90

2- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**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	
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	II
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	
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

2- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

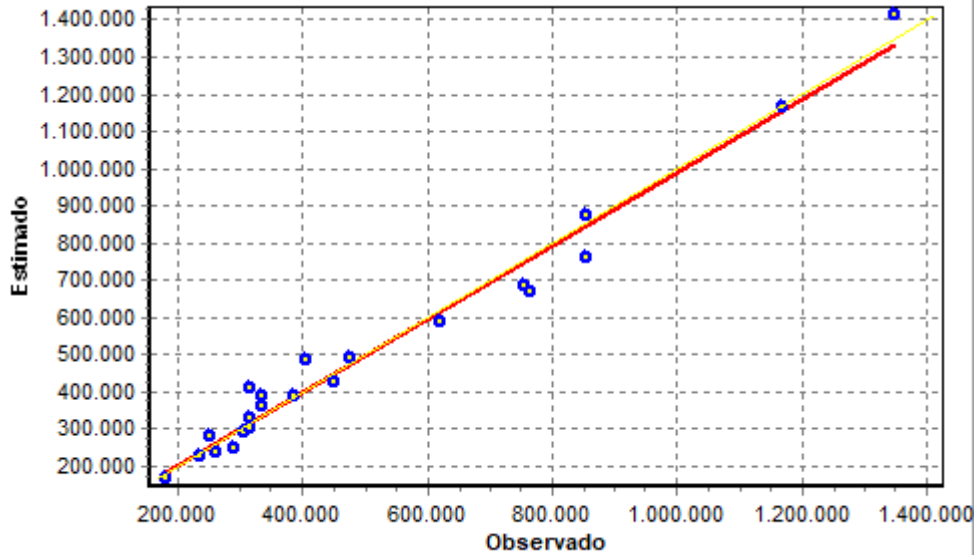
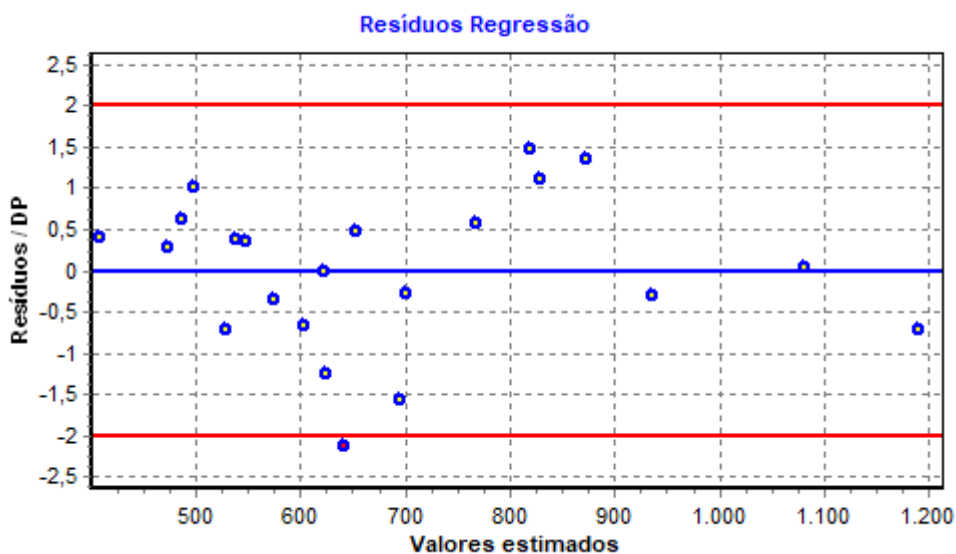


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



3- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

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

☐ Valor Total	
Mínimo (8,29%)	383.417,63
Médio	418.081,61
Máximo (8,65%)	454.245,48

VALOR TOTAL

(em números comerciais)

V_{total}: R\$ 418.000,00

(Quatrocentos e dezoito mil reais)

Valor para o mês de janeiro de 2024

4- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezenove (19) páginas impressas em PDF, tamanho A4, assinado digitalmente pelo perito judicial.

Santos, 03 de janeiro de 2024

Carlos Eduardo Pimentel

Perito Judicial

Assinado eletronicamente

19