



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 05 de dezembro de 2021 (fls. 129), o Perito Judicial **DOUGLAS PIRES COSTA**, matrícula n.º 1591 da APEJESP (Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo), com inscrição sob n.º 54.626-F do CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) e sob n.º 07166 do CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI), foi honrosamente nomeado pelo EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CUBATÃO -, nos termos do r. despacho interlocutório de fls. 129, para desempenhar as suas funções com **honestidade, lealdade e disciplina**, visando esclarecer dúvidas referentes ao incidente de cumprimento de sentença n.º 1000461-13.2016,8.26.0157/01, em regular tramitação perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Cubatão/SP.

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:



Um laudo é o resultado de uma vistoria ou uma pesquisa: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão controversa ou que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o laudo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas.

As avaliações devem produzir valor que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO.

Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Técnicas de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais, elaboradas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que



pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados.

Sendo assim, a avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel. Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que é determinada, no caso sub exame, a avaliação mercadológica do bem posto em questão.

II – HISTÓRICO:

Trata-se de incidente de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, extraído dos autos matriz de rescisão contratual, em que o ora exeqüente **sagrou-se vencedor** tendo sido determinada a devolução de valores despendidos no negócio jurídico entabulado entre as partes.

Ultrapassadas todas as fases processuais, em respeito ao princípio Constitucional do contraditório, houve o ajuizamento do presente incidente com prazo escoado para pagamento voluntário pela executada, vindo a consumir-se a **CONSTRIÇÃO JUDICIAL** do bem imóvel constrito e objeto da presente avaliação mercadológica, como se corrobora pelo **AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO**, datado de 07 de março de 2020, acostado às fls. 98/99 do presente caderno processual digital.



III – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:

De perícia judicial do bem imóvel supra-mencionado, situado na atual Av. Pedro Reginaldo da Costa (s/n.º) e ao lado da unidade habitacional n.º 2.676 do Balneário Golfinho, Gleba II, constituído pelo lote n.º 25 da quadra “P” – Praia das Palmeiras – Caraguatatuba/SP.

IV – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital da marca SONY Cyber-Shot 16.1 mega pixels e uma Trena Digital da marca BOSCH, modelo GLM 80 Professional.

V – DOS EXAMES:

Foi realizada vistoria do imóvel supra-mencionado no último dia 29/09/2022, às 10hs:00min, tendo sido as partes intimadas pela Imprensa Oficial, conforme petição de fls. 144/145, peticionada nos termos do artigo 474 do Código de Processo Civil.



VI- METRAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, objeto do presente trabalho, encontra-se devidamente registrado perante a Serventia Predial da Comarca de Caraguatatuba, sob espelho matricial n.º 33.123, de 11/10/1987, do C.R.I. de Caraguatatuba (fls. 100), possuindo as seguintes medidas, características e confrontações, a saber:

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA
REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2
ANO 1987
MATRÍCULA N.º 33.123 FICHA Nº 01 DATA 11/outubro/1987

IMÓVEL- Um lote de terreno sob nº 25 (vinte e cinco) da quadra "P"- GLEBA II, do loteamento denominado BALNEÁRIO GOLFINHO, zona urbana do distrito, município e comarca de Caraguatatuba, medindo 10,00m. (dez metros) de frente para a Avenida Dois, por 25,00m. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos com a mesma largura da frente, ou seja, 10,00m (dez metros), encerrando uma área de 250,00m². (duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando do lado direito de quem da Avenida Dois olha para o terreno com o lote 24, do lado esquerdo com o lote 26 e nos fundos confina com o espólio de José - Ferrari Pegorelli. Transcrições nºs. 5931 e 4846 desta Comarca.

Identificação: 09.245.025.

Imagem extraída dos autos (fls. 100)

A vistoria judicial constatou que se trata de TERRENO VAZIO, situado ao lado da unidade habitacional n.º 2.676 da Avenida Pedro Reginaldo da Costa, consistente do lote de terreno n.º 25 da Quadra "P", do loteamento Balneário Golfinho, Gleba II em Caraguatatuba.



Trata-se de periferia da Cidade de Caraguatatuba. A Gleba II do Balneário Golfinho é desprovida de infra-estrutura, de calçamento, guias e sarjetas, localizando-se o imóvel em local periférico.

O terreno é alagadiço e situado abaixo do logradouro público, necessitando de dezenas de caminhões de aterro para atingir o nível da rua.

VII – LOCALIZAÇÃO:

Conforme descrições acima demonstradas e extraída do espelho matricial em comento, o imóvel em questão situa-se no final do loteamento Balneário Golfinho – Gleba II na atual Avenida Pedro Reginaldo da Costa (lote 25 – quadra “P”).

A vizinhança dos imóvel avaliando é caracterizada por imóveis de baixo padrão, possuindo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública. **Desprovida** de rede de esgoto, linhas de transporte público, escolas, farmácias e supermercados.

VII – ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



fls. 167

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança; higiene, mobilidade, lazer, a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop. 1991, pág 68, em sua festejada obra nos ensina que:

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão.

Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado”.

No caso em tela, o nível de aproveitamento eficiente do imóvel também será considerado para efeitos de avaliação, cuja definição encontra-se contemplada na NBR 14.653-2 no item 3, *in verbis*:



“3.1 – aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.

Depreende-se do conceito acima transcrito que se deve dar ao imóvel o melhor aproveitamento, sempre que as circunstâncias assim o permitam. Com efeito, o aproveitamento eficiente seria aquele máximo e ótimo.

Neste diapasão, citamos as lições do grande mestre e pioneiro da Engenharia de Avaliações no Brasil, o Engenheiro Luiz Carlos Berrini em sua obra clássica “Avaliações de Imóveis”, pág. 14 (3ª edição), *in verbis*:

“Com referência aos processos de desapropriação, que nos últimos anos tiveram grande importância em São Paulo e no Rio de Janeiro, devemos acentuar que o processo de desapropriação é um processo público em que se discute o valor da coisa expropriada, e, sob esta condição, os peritos e assistentes técnicos acham-se na obrigação de fazer sobressair todas as possibilidades econômicas dos imóveis pelo seu aproveitamento racional e eficiente, ainda mesmo quando os proprietários de tais imóveis, ou desconhecem



essas possibilidades ou não tenham recursos para dar-lhes valia”.

Outrossim, na obra citada agora em suas fls. 87 (3ª edição), abordando o que denominara “Método Básico, de Máximo e Ótimo Aproveitamento”, assim discorreu:

“98. Os livros científicos norte-americanos que tratam do assunto de avaliação de imóveis, frequentemente fazem referências ao método de se avaliar um terreno, a que dão o nome de “highest and best use of the land”, o qual pode ser apropriadamente traduzido por “aproveitamento máximo e ótimo do terreno”, exprimindo-se assim uma aproveitamento que ocupa a maior área possível do lote por meio de estrutura integralmente adequada às funções locais de situação, formato e dimensões, e também com as do bairro e onde se encontra o lote e as determinadas pelos Códigos de Obras e Sanitário da Cidade”.

O mestre, ainda, acrescenta logo à seguir que:

“100. Em suas linhas gerais o método de aproveitamento máximo e ótimo do terreno que apropriadamente pode ser chamado método de aproveitamento econômico eficiente do terreno, ou abreviadamente, método de aproveitamento eficiente, entendendo-se por eficiente aquele



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



fls. 170

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591

aproveitamento que com mínimo dispêndio no custo e na operação da benfeitoria construída resultará na produção da renda líquida máxima possível de se obter consistindo em projetar-se para o terreno em mãos uma benfeitoria ou edifício". (grifei).

1 – O imóvel objeto da presente avaliação, encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, sob tábua imobiliária n.º 33.123, de 11/10/1987, constituído pelo lote n.º 25 da Quadra "P", Gleba II, do loteamento Balneário Golfinho, situado na atual Av. Pedro Reginaldo da Costa, s/n.º e ao lado da unidade habitacional n.º 2.676 do citado logradouro, caracterizado como padrão baixo, em área de 250,00m²

2 – Que o imóvel situa-se em baixo periférico, com pouca infra-estrutura e com topografia abaixo do nível da rua, necessitando de aterramento.

3 – O imóvel avaliado não é foreiro ao Município de Caraguatatuba.

Em virtude do exposto acima, cabe a este "Expert" avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas nas pesquisas com imóveis similares e a aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador **CONCLUI** que o imóvel em questão



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



fls. 171

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591

possui o valor mercadológico em torno de **R\$ 91.915,00** (noventa e um mil, novecentos e quinze reais).

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Perícia Judicial, aos 17 de outubro de 2022.



ANEXOS

PARADIGMAS

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O M²

ANEXO III – CONCLUSÃO

ANEXO IV – MAPA AÉREO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS



ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS PARADIGMAS AO AVALIANDO

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

N.º	BAIRRO	METRAGEM	VALOR/VENDA	VALOR/M²	CONTATO/VENDEDOR
1	Golfinho	300,00m²	R\$ 110.000,00	R\$ 366,66	E.G.I. Imóveis (12) 99752-7133
2	Golfinho	250,00m²	R\$ 100.000,00	R\$ 400,00	Vetorial Imóveis (12) 98111-3471
3	Golfinho	324,60m²	R\$ 120.000,00	R\$ 369,68	Nova Freitas Imóveis (12) 3943-6669
4	Golfinho	300,00m²	R\$ 110.000,00	R\$ 366,66	Vilela Imóveis (12) 3883-1460
5	Golfinho	250,00m²	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	Villa Imóveis (12) 2132-4276
				R\$ 1.823,00	

- (1) <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-caraguatatuba-balneario-dos-2962409057.html>
- (2) <https://www.vetorialimoveiscarquitetura.com/imovel/terreno-de-250-m-balneario-dos-golfinhos-caraguatatuba-a-venda-por-100000/TE0210-VETO?from=sale>
- (3) <https://www.novafreitas.com.br/comprar/Caraguatatuba/Terreno/Padrao/Balneario-dos-Golfinhos/10919>
- (4) <https://vilelaimobiliaria.com.br/terreno-golfinho>
- (5) <https://www.villaimobiliaria.com/imovel/lote--terreno-balneario-dos-golfinhos-caraguatatuba-code-1234>



ANEXO II

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 5 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\begin{aligned}\text{MÉDIA ARITMÉTICA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 5 AMOSTRAS} / 5 = \\ &\text{R\$ 1.823,00} / 5 = \text{R\$ 364,60}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{R\$ / m}^2 \text{ MÉDIO} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL (área)} &= 250,00\text{m}^2 \times \text{R\$ 364,60} = \text{R\$ 91.150,00}\end{aligned}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador
Optou-se pela eliminação de uma amostra mais alta e de uma mais baixa

$$\begin{aligned}\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 3 AMOSTRAS} / 3 = \\ &\text{R\$ 1.103,00} / 3 = \text{R\$ 367,66}\end{aligned}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL (área)} = 250,00\text{m}^2 \times \text{R\$ 367,66} = \text{R\$ 91.915,00}$$



ANEXO III

CONCLUSÃO

Do exposto, conclui-se o valor mercadológico do bem imóvel em questão (matrícula 33.123, de 11/10/1987 – C.R.I. de Caraguatatuba/SP – fls. 100) no valor de **R\$ 91.915,00** (noventa e um mil, novecentos e quinze reais), para Outubro de 2022.

Variável de + 5% = R\$ 96.510,75

R\$ 91.915,00

Variável de - 5% = R\$ 87.319,25



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



fls. 177

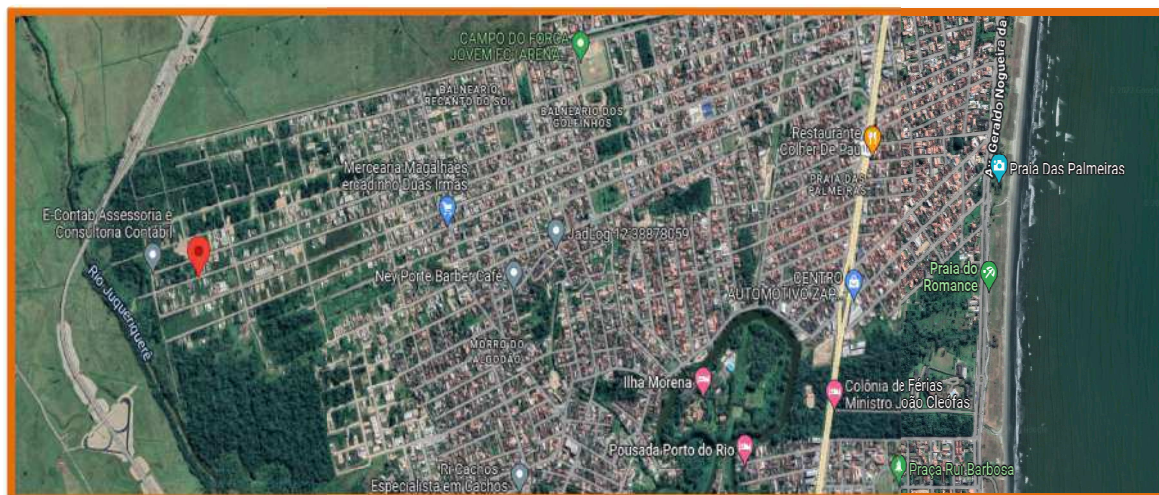


Figura 2. Mapa aéreo do local – demonstrando a distância entre o imóvel avaliando e a Rodovia BR 101 (3,2km) e à 4km da Praia mais próxima.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



fls. 178

ANEXO V

FOTOGRAFIAS



Foto 01 – Vista frontal do imóvel.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



fls. 179



Foto 02 – Vista do imóvel sob outro ângulo.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



fls. 180



Foto 03 – Vista lateral esquerda (LE) do imóvel.