

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo Digital nº : 1003037-09.2015.8.26.0223
Classe – Assunto : Procedimento Comum Cível - Condomínio em Edifício
Requerente : CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DOS PALMARES
Requerido : CARLOS ALBERTO DANTAS FEIJÃO e outro

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*,
devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.1646), 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**



Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

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 Construída.....	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	20
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	21



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 5, localizado no 2º. andar do Edifício Solar dos Palmares, situado à Rua França Pinto, nº 525, no bairro Vila Júlia na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel ora penhorado.

À folha 161 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 24.412, 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 27/02/2026, às 10 horas, e foi recebida pelo Sra. Amanda – Inquilina

.

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 também quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se na Rua França Pinto nº 525, apartamento nº 5, Vila Júlia, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua França Pinto, Av. Almirante Tamandaré, Rua Ciro Alves, Av. Dom Pedro I e Rua Inácio Miguel Estéfano.

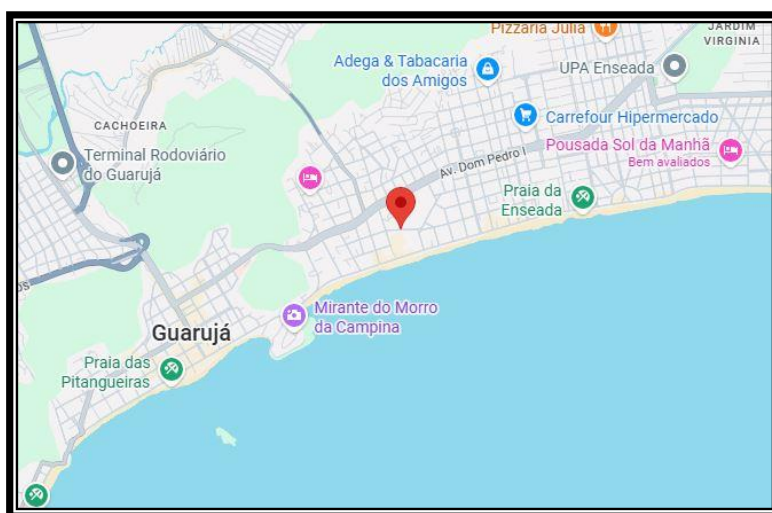


Figura 1 – Planta de Localização

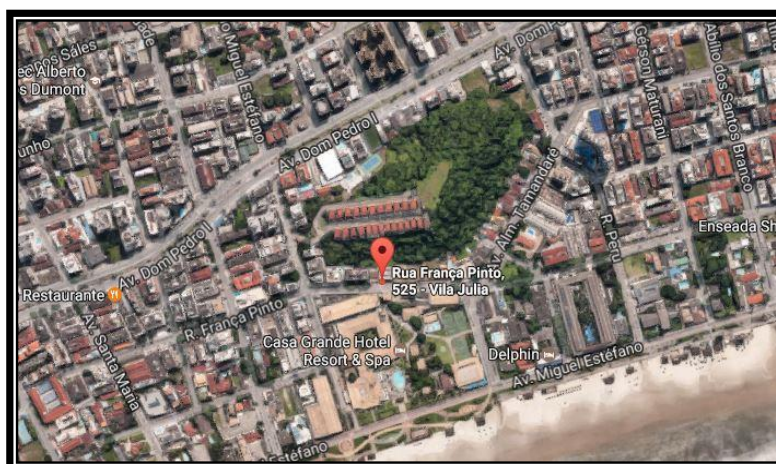


Figura 2 – Imagem de Satélite

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

O Bairro do imóvel avaliado é o Vila Júlia, próximo a praia da Enseada.

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 Condomínio Edifício Solar dos Palmares, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções. Composto por um único bloco. O condomínio conta com um pavimento térreo onde estão localizadas as garagens, o hall de entrada e a escadaria (não possui elevadores). O Edifício conta com 2 andares tipos, com 3 apartamentos cada um, totalizando 6 apartamentos, e o na cobertura uma área de lazer equipada com piscina coberta e a churrasqueira.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada revestida em pastilhas verde com detalhes em branco, esquadrias em alumínio, muros de divisa em alvenaria revestida com esquadrias em alumínio.

O imóvel avaliado é um apartamento de frente para a rua, com uma suíte, dois dormitórios, lavabo, banheiro social, sala para dois ambientes com varanda, cozinha e duas vagas de garagens. Conforme fotos em anexo.



O Apartamento possui os seguintes acabamentos:

Sala– Piso: placa em porcelanato; Paredes: pintura; Esquadrias: alumínio;

Sacada - Piso: placa em porcelanato; Paredes: revestida em pastilhas; Guarda Corpo: em alumínio e vidro;

Cozinha – Piso: placa em porcelanato; Paredes: papel de parede;

Dormitórios – Piso: placa em porcelanato; Paredes: pintura; Esquadrias: Janelas danificadas *necessitando de substituição*.

Banhos – Piso: placa em porcelanato; Paredes: revestidas de azulejo até o teto apenas na região do box; Esquadrias: alumínio; Box: em vidro.

2.4 Área Construída

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

Área Privativa = 160,100m².

Área Comum = 109,025m².

Área Total = 269,125m².

Fração Ideal = 25%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Solar dos Palmares apresenta necessidade de intervenções de manutenção simples, em razão da ausência de conservação periódica adequada. O apartamento avaliado encontra-se em regular estado de conservação, mas necessitando de substituição das janelas dos dormitórios.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 40 (quarenta) anos e a vida útil remanescente é de 20 (vinte) 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 pode ser classificado como: **d) entre regular e necessitando de reparos simples**, cujo estado geral pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes apresentando 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.



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 compõe 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 apartamento avaliado, a signatária coletou dados de apartamentos em oferta de venda, com características físicas e construtivas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de apartamentos 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 apartamento 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 apartamentos situados no mesmo bairro.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

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 homogeniza 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



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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. 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	-	160	-	-	R\$ 1.702,61	-	0,527	-	2	-	-
Amostra 1	R\$ 700.000,00	190	R\$ 3.684,21	0,90	R\$ 1.702,61	1,0000	0,547	0,9638	2	1,0111	R\$ 3.231,10
Amostra 2	R\$ 370.000,00	100	R\$ 3.700,00	0,90	R\$ 1.702,61	1,0000	0,547	0,9638	1	1,0141	R\$ 3.254,62
Amostra 3	R\$ 590.000,00	133	R\$ 4.436,09	0,90	R\$ 1.702,61	1,0000	0,547	0,9638	1	1,0286	R\$ 3.957,69
Amostra 4	R\$ 900.000,00	190	R\$ 4.736,84	0,90	R\$ 1.702,61	1,0000	0,547	0,9638	2	1,0111	R\$ 4.154,28
Amostra 5	R\$ 650.000,00	160	R\$ 4.062,50	0,90	R\$ 1.702,61	1,0000	0,547	0,9638	2	1,0000	R\$ 3.523,62
										Média	R\$ 3.624,26
										Limite superior +30%	R\$ 4.711,54
										Limite inferior -30%	R\$ 2.536,98
										Amostras fora da média:	0
										Desvio Padrão	R\$ 416,36
										Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 3.862,89
											R\$ 3.385,63



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 3.624,26/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo : R\$ 3.385,63/m²

Máximo : R\$ 3.862,89/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 3.624,26/m²**.

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

Sendo assim:

$$V = 160,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.624,26 \text{ m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 580.244,02$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 580.000,00

(quinhentos e oitenta 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.



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 Solar dos Palmares, localizado na Rua França Pinto 525, apartamento nº 5, 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\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)** para o mês de **março de 2026**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 542.000,00 (quinhentos e Quarenta e dois mil reais) a R\$ 618.000,00 (seiscentos e dezoito mil reais) para o mesmo período.

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”.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Vista da rua

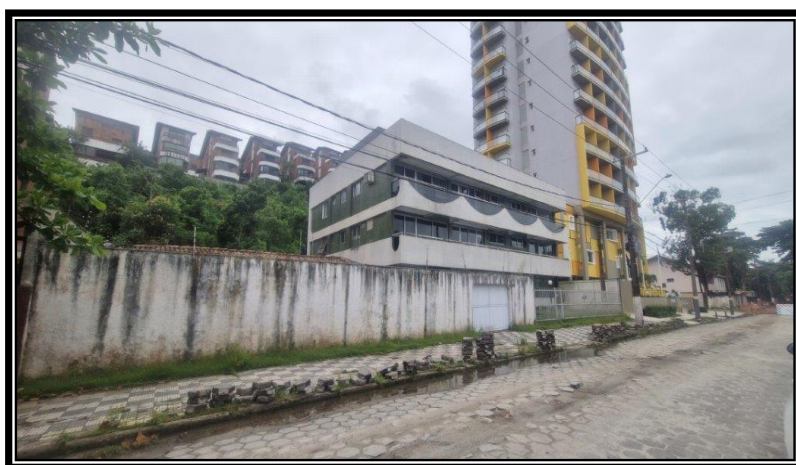


Figura 4 – Vista do Edifício



Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 5 – Churrasqueiras



Figura 6 –Piscina



Figura 7 –Sala de Reunião

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

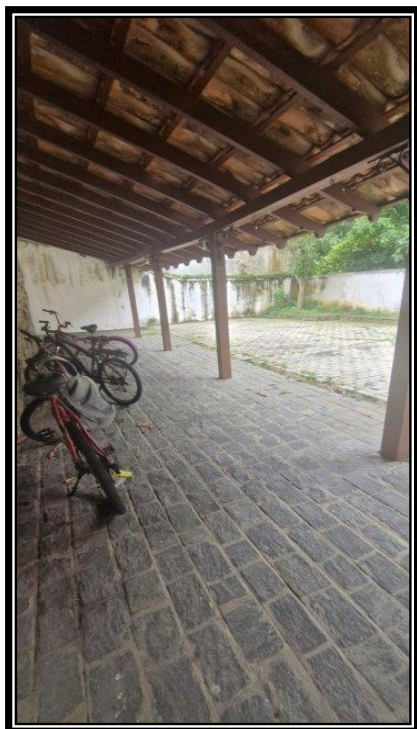


Figura 8 – Garagem

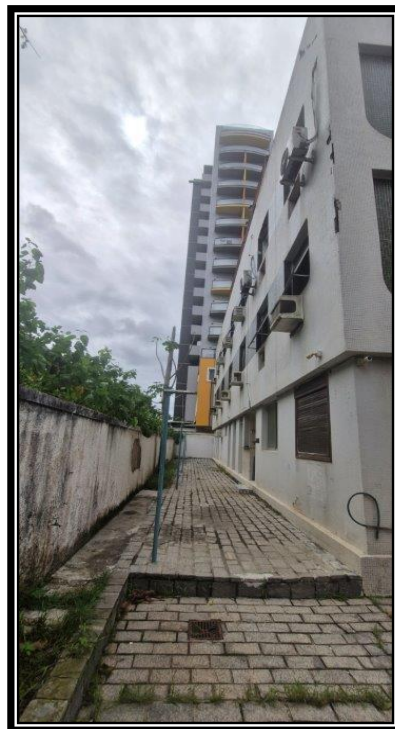


Figura 95 – Fundo do Edifício



Figura 10 – Vista lateral



Figura 11 – Hall do Edifício

[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 6 – Sala

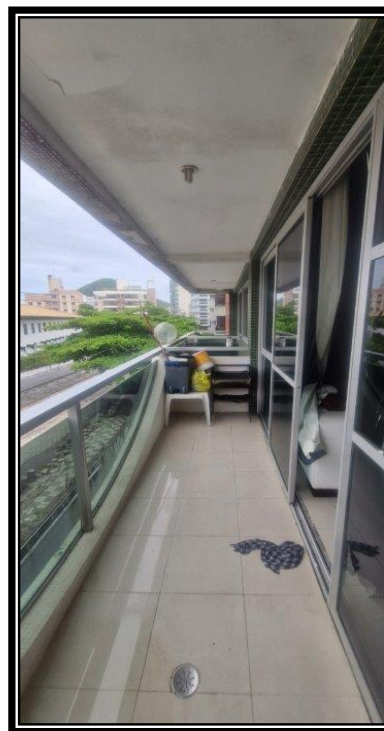


Figura 13 – Varanda



Figura 14 – Cozinha



Figura 75 – Lavabo

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 16 – Banheiro Social

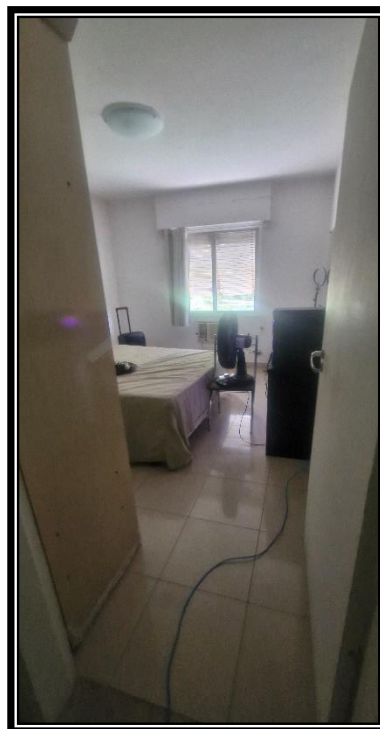


Figura 17 – Quarto 1

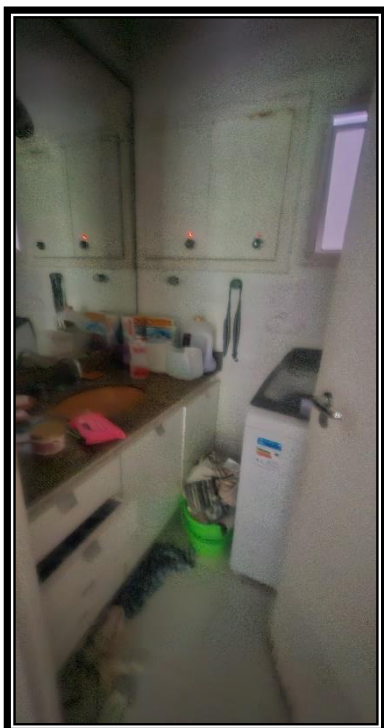


Figura 18 – Banheiro Suíte



Figura 19 – Suíte

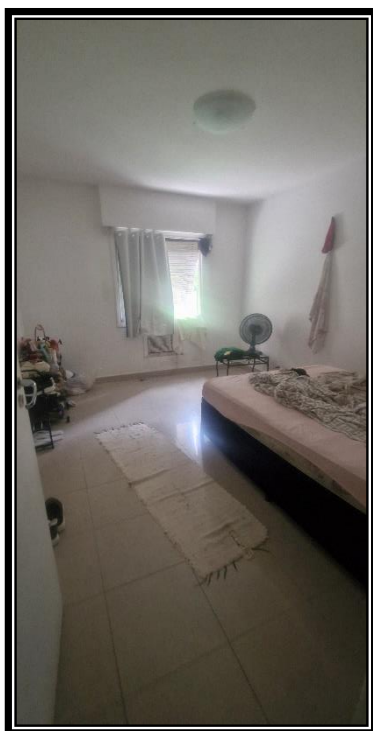


Figura 20 – Quarto 2

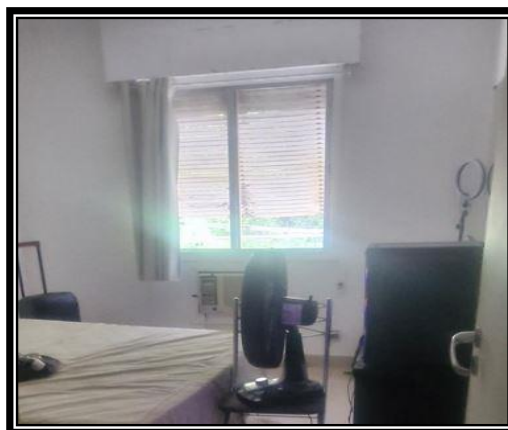


Figura 28 – Janela danificada



**Figura 22 – Necessidade de
manutenção no Edifício**



**Figura 23 – Necessidade de
manutenção no Edifício**

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 20 (vinte) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada, o Anexo I – Elementos Comparativos e Anexo II – Cópia da Matrícula do Registro do Imóvel;

Santos, 5 de março de 2026.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua França Pinto, 425 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Sigma Imóveis Guarujá – tel. (13) 3386-1109

Cód. AP5029

Data: 03/04/2026

Valor: R\$ 700.000,00

Área Útil: 190 m²

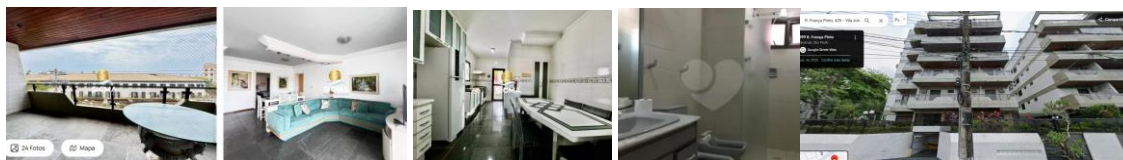
Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Este imóvel encontra-se muito bem localizado, na Praia da Enseada e pronto para morar. Os cômodos são amplos, propiciando excelente conforto. 4 quartos sendo 2 suítes; Sala ampla com 2 ambientes; Ampla Varanda; Cozinha; Banheiro social; Dependência de empregada; Banheiro de serviço; Lavanderia; Prédio com acabamento em pintura, ótimo padrão de construção, dispõe de churrasqueira piscina.

<https://www.sigmainmoveisguarujá.com.br/imovel/apartamento-guarujá-4-quartos-190-m/AP5029-SIGU>



Elemento 2

Local: Rua França Pinto - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Praias Imobiliária – tel. (13) 3398-4000

Cód. 77589

Data: 03/04/2026

Valor: R\$ 370.000,00

Área Útil: 100 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento localizado na região hotéis, mobiliado, 100m² de área útil, 2 dormitórios sendo 1 suíte, 2 banheiros, sala, cozinha e 1 vaga de garagem. Prédio com: Interfone; Churrasqueira; Piscina; Salão de festas; Salão de jogos; Sauna úmida.

[Apartamento na Rua França Pinto, Enseada em Guarujá, por R\\$ 370.000 - Viva Real](#)



Elemento 3

Local: Rua França Pinto, 245 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: 7G7 Negócios Imobiliários – tel. (13) 99750-5150

Cód. AP20008

Data: 03/04/2026

Valor: R\$ 590.000,00

Área Útil: 133 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Característica do anúncio: Venha se encantar com este maravilhoso apartamento totalmente reformado na Enseada, Guarujá. Com 3 dormitórios, sendo uma suíte, e uma varanda ampla com churrasqueira a gás, este imóvel é perfeito para quem busca conforto e praticidade. Localizado a apenas uma quadra do mar, na região do Hotel Casa Grande.

[Apartamento com 3 quartos e com piscina, 133 m² em Enseada, Guarujá - ZAP Imóveis](#)



Elemento 4

Local: Rua França Pinto, 425 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Sigma Imóveis Guarujá – tel. (13) 3386-1109

Cód. AP5028

Data: 04/02/2026

Valor: R\$ 900.000,00

Área Útil: 190 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento à venda na praia da Enseada em Guarujá, amplo e confortável, mobiliado, claro e arejado com excelente distribuição: 4 quartos sendo 2 suítes; Sala ampla com 2 ambientes; Ampla Varanda; Cozinha; Banheiro social; Dependência de empregada; Banheiro de serviço; Lavanderia; Prédio com acabamento em pintura, ótimo padrão de construção, dispõe de churrasqueira piscina. Oferece serviços de zeladoria, aceita pet.

[Apartamento com 4 quartos na Rua França Pinto, 425, Enseada, Guarujá - SP - ID: 37598851 | Chaves na Mão](#)



Elemento 5

Local: Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Rocha Imóveis Guarujá – tel. (13) 3355-5048

Cód. AP7543

Data: 03/04/2026

Valor: R\$ 650.000,00

Área Útil: 160 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento Beira mar, com localização privilegiada na Praia da Enseada, com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 1 dormitório de empregada; sala ampla com 2 ambientes; sacada; cozinha com armários; lavabo; área de serviço; 2 vagas de garagem. o condomínio possui piscina aquecida, salão de festas, serviço de praia, elevador e zeladoria.

<https://www.rochaimoveisguarujá.com.br/imovel/apartamento-guarujá-3-quartos-160-m/AP7543-ROG>

