

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo Digital nº : 0007068-40.2025.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente : Associação dos Proprietários do Jardim Pernambuco
Executado : Ênio de Moraes Pestana Netto

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.74), 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	6
2.3	Características do Terreno Avaliado.....	6
2.4	Área Terreno	6
3	AVALIAÇÃO	7
3.1	Metodologia Adotada	7
3.2	Cálculo do Valor do Terreno Avaliado	9
3.3	Especificação da Avaliação	11
4	CONCLUSÃO	12
5	TERMO DE ENCERRAMENTO	13
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	14



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 terreno, situado na Rua 7, lote 3 da quadra 8, no Bairro Loteamento Jardim Pernambuco I na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do terreno ora avaliado.

Às folhas 70/73 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 61.238 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao terreno objeto da presente Perícia.

Cabe consignar que o terreno 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 terreno.

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.

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



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

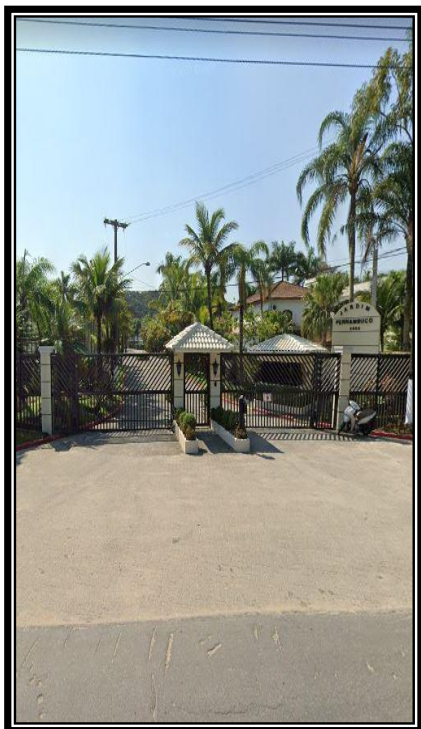


Figura 3 – Entrada do Condomínio



Figura 4 – Vista da Rua



Figura 5 – Vista do Terreno



Figura 6 – Vista do Terreno

[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.2 Características da Região

O terreno 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, atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do terreno avaliado é o Jardim Pernambuco I, próximo à Praia da Pernambuco.

A região possui os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, energia, telefonia, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo e outros.

2.3 Características do Terreno Avaliado

O terreno avaliado possui a seguinte descrição, conforme Certidão do Registro de Imóveis do Guarujá:

“LOTE nº 03 da quadra 08, da loteamento denominado JARDIM. PERNAMBUCO I, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., medindo 14,77 metros de Frente para a Rua 07, em dois segmentos, sendo um de 6,78 metros e outro de 7,99 metros; pelo lado direito do quem a referida Rua 07 olha o terreno, mede 37,99 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote 07; pelo lado esquerdo mede 36,93 metros, confrontando com o lote 04, tendo nos fundos a medida de 14,53 metros, confrontando com o “Sistema de Lazer 02”, encerrando a área total de 550,10 metros quadrados, imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro de loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá; sob nº 3-1319-003-000.

2.4 Área Terreno

De acordo com a Matrícula, o terreno avaliado, possui a seguinte área:

Área Total = 550,10 m².

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

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 terreno avaliado, a signatária coletou dados de terrenos em oferta de venda, com características físicas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis 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 terreno 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 terreno em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Além do fator anteriormente citado, considerei, conforme NBR 14653-2, mais dois fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Localização (FL), que corrige eventuais diferenças de localização entre os terrenos de referência e o terreno avaliado. Para este Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

Fator de Área (FA), que ajusta a área do imóvel avaliado e dos elementos comparativos com os padrões da região. Para o Fator de Área (FA) foi calculado através da relação entre os coeficientes de área calculados pelas equações:

$$C_A = \left(\frac{A_{mi}}{A_e} \right)^a, \text{ válido para } \frac{A_{mi}}{3} < A_e < A_{mi};$$

$$C_A = 1, \text{ válido para } A_{mi} < A_e < A_{ma};$$

$$C_A = \left(\frac{A_e}{A_{ma}} \right)^a, \text{ válido para } A_{ma} < A_e < 3.A_{ma};$$

sendo que C_A é o coeficiente de área, A_{mi} é a área mínima de referência (250m²), A_{ma} é a área máxima de referência (1.000m²), a é o expoente de área (0,2) e A_e é a área do elemento analisado.

Obs.: Para $A_e < A_{mi}/3$ adotar $A_e = A_{mi}/3$ e para $A_e > 3.A_{ma}$ adotar $A_e = 3.A_{ma}$.

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.



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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3.2 Cálculo do Valor do Terreno Avaliado

Tabela 1 – 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 Área (FA)		Valor Unitário Final (R\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	CA	FA	
Avaliado	-	550	-	-	R\$ 375,08	-	1,0000		-
Amostra 1	R\$ 750.000,00	560	R\$ 1.339,29	0,90	R\$ 375,08	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.205,36
Amostra 2	R\$ 850.000,00	505	R\$ 1.683,17	0,90	R\$ 375,08	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.514,85
Amostra 3	R\$ 750.000,00	504	R\$ 1.488,10	0,90	R\$ 375,08	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.339,29
Amostra 4	R\$ 750.000,00	504	R\$ 1.487,65	0,90	R\$ 375,08	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.338,89
Amostra 5	R\$ 800.000,00	550	R\$ 1.454,55	0,90	R\$ 375,08	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 1.309,09
							Média		R\$ 1.341,49
							Limite superior +30%		R\$ 1.743,94
							Limite inferior -30%		R\$ 939,05
							Amostras fora da média:		0
							Desvio Padrão		R\$ 111,41
							Intervalo de Confiança (80%)		R\$ 1.405,35
R\$ 1.277,64									

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 1.341,49/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 1.405,35/m²

Máximo: R\$ 1.277,64/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 1.341,49/m²**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Sendo assim:

$$V = 550,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.341,49/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 737.953,64$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor terreno (Método Comparativo Direto) = R\$ 738.000,00
(setecentos e trinta e oito mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta dos fatores utilizados e do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau II** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 terreno situado na Rua 7, lote 3 da quadra 8, no Bairro Loteamento Jardim Pernambuco I, Guarujá-SP, 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\$ 738.000,00 (setecentos e trinta e oito mil reais)**, válido para o mês de **dezembro de 2025**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do terreno variando de R\$ 703.000,00 (setecentos e três mil reais) e R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três 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 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 13 (treze) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I - Elementos Comparativos, com 02 (uma) folhas – págs. 14 e 15.

Santos, 2 de dezembro de 2025.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Avenida Marjory da Silva Prado 10, Jardim Pernambuco I, Guarujá

Fonte: VerdeMar Imóveis – tel. (13) 3357-8000

Cód. VM2109

Data: 01/12/2025

Valor: R\$ 750.000,00

Área Terreno: 560 m²

Característica do anúncio: Terreno à venda na praia Pernambuco, Condomínio Pernambuco I.

[Terreno à venda na praia Pernambuco, Condomínio Pernambuco I - Pernambuco - Guarujá - 560 m2 | Ref: VM2109 - Verdemar Imóveis](#)

Elemento 2

Local: Avenida Marjory da Silva Prado 10, Jardim Pernambuco I, Guarujá

Fonte: Factual Imóveis – tel. (13) 2191-1800

Cód. TE1203

Data: 01/12/2025

Valor: R\$ 850.000,00

Área Terreno: 505 m²

Característica do anúncio: Terreno em condomínio fechado, Praia de Pernambuco, próximo da portaria, rua asfaltada e sem saída. Condomínio com portaria 24 horas, bem localizado no bairro Pernambuco.

<https://www.factualimoveis.com.br/imovel/terreno-guaruja-505-m/TE1203-FAC>

Elemento 3

Local: Avenida Marjory da Silva Prado 10, Jardim Pernambuco I, Guarujá

Fonte: Factual Imóveis – tel. (13) 2191-1800

Cód. TE1270

Data: 01/12/2025

Valor: R\$ 750.000,00

Área Terreno: 504 m²

Característica do anúncio: Terreno à venda, Pernambuco I - Guarujá/SP. Belo lote para residência em condomínio fechado charmoso e com boas residências. 15 de frente por 33,60 de fundo.

[Terreno à venda, Jardim Pernambuco I, Guarujá - R\\$ 750.000, 504 m2 - ID: 3017795557 - Imovelweb](#)

Elemento 4

Local: Avenida Marjory da Silva Prado 10, Jardim Pernambuco I, Guarujá

Fonte: Factual Imóveis – tel. (13) 2191-1800

Cód. TE1269

Data: 01/12/2025

Valor: R\$ 750.000,00

Área Terreno: 504 m²

Característica do anúncio: Terreno no Jd Pernambuco I – Guarujá, belo lote para residência em condomínio fechado charmoso e com boas residências. 15,0 de frente por 33,61 de fundo num total de 504,15m².

Condomínio com portaria, muito bem cuidado e próximo ao mar, boas residências e muito boa segurança.

[Terreno à venda, Jardim Pernambuco I, Guarujá - R\\$ 750.000, 560 m2 - ID: 3017795558 - Imovelweb](#)



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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 5

Local: Avenida Marjory da Silva Prado 10, Jardim Pernambuco I, Guarujá

Fonte: Praias Imobiliária – tel. (13) 3398-4000 Cód. 85644

Data: 01/12/2025

Valor: R\$ 800.000,00

Área Terreno: 550 m²

Característica do anúncio: Ótima oportunidade de investimento! Terreno à venda no bairro Praia de Pernambuco, no Guarujá. Com 550m² de área total, sendo ideal para construção. A região é conhecida por sua tranquilidade e proximidade com a praia.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guaruja-550m2-venda-RS800000-id-2728361313/?source=ranking%2Crp>



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