

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo nº : 1012391-19.2019.8.26.0223
Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente : Condomínio Totugas
Executado : Espolio de Paulo Roberto Sibin

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.489), 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

VAGA NÁUTICA Nº54



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	16
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	17



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

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 uma vaga para barco nº 54, tipo “P”, localizada no subsolo, do Condomínio Tortuga’s, situada à Avenida das Tartarugas, 105 no Bairro Recanto do Tortuga, na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Às folhas 473/478 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 73.539 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 11/04/2025, às 11h00 horas e fui acompanhada pelo sr. Reginei – líder de segurança e pela sra. Erica – setor Náutica.

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.



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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se na Avenida das Tartarugas nº 105, vaga nº 54, Bairro Recanto do Tortuga, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Avenida das Tartarugas, Avenida Miguel Estéfano e Rua Canto da Enseada e Caminho das Tartarugas.

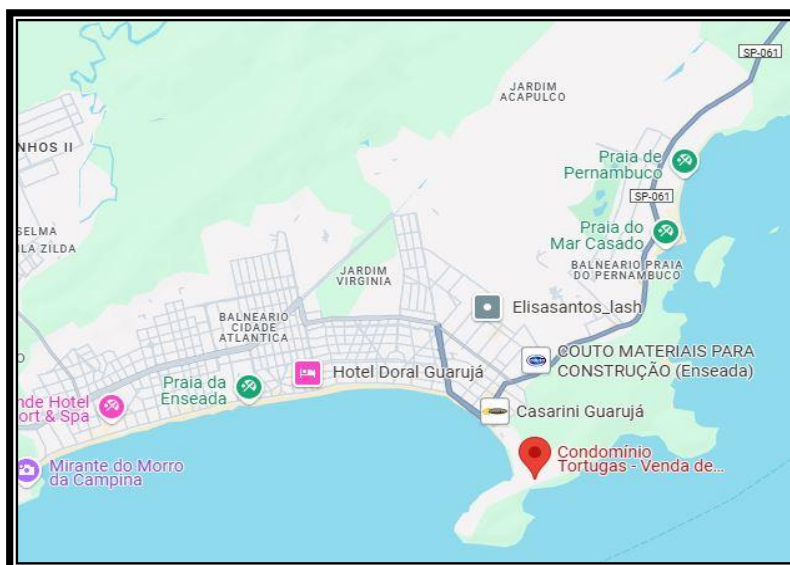


Figura 1 – Planta de Localização



Figura 2 – Imagem de Satélite

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 a Recanto do Tortuga, próxima da 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 Tortuga's onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e grandes proporções. O complexo é composto por cinco edifícios, cada um com hall de entrada, equipado com três elevadores, sendo dois destinados ao uso social e um para serviço. Os blocos A, B e C possuem 27 andares, enquanto os blocos D e E contam com 29 andares. Cada andar abriga dois apartamentos, totalizando 278 unidades. As vagas de garagem estão localizadas no subsolo dos edifícios A,B,C e D e no edifício E estão as vagas náuticas.

Os edifícios apresentam estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada revestida em pastilha, esquadrias em alumínio e vidro.

O imóvel avaliado é uma vaga de garagem náutica do tipo “P” (Pequena), localizada no subsolo do Edifício Antígua (bloco E) parte integrante do Condomínio Tortuga's, com entrada e saída independentes. Possui administração e controle no local.



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

2.4 Área Construída

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

Área Útil = 21,00 m².

Área Comum = 6,55m².

Área Total = 27,55m².

Fração Ideal = 0,0158%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Condomínio Tortuga's e o imóvel avaliado, encontram-se em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 30 (trinta) anos e a vida útil remanescente é de 30 (trinta) anos.

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: **c) regular**, 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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, 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.



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 ao condomínio onde se localiza o imóvel avaliado, a signatária realizou a coleta de dados referentes a imóveis disponíveis para venda, os quais algumas apresentam características físicas e construtivas análogas às do objeto da avaliação. Durante as pesquisas relacionadas a ofertas e transações de imóveis situados nas proximidades do logradouro do imóvel avaliado, não foram encontrados imóveis que atendessem aos requisitos necessários. Dessa forma, optou-se por utilizar uma pesquisa anterior, realizada para a avaliação de outra unidade idêntica no mesmo condomínio, considerando a atualização das condições de mercado (IGP-M). Ressalta-se que uma das unidades identificadas ainda permanece disponível para venda. Os resultados dessa pesquisa estão detalhados no Anexo I deste Parecer Técnico.

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel 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 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 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, considerei, conforme NBR 14653-2, mais dois fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeneiza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência e o **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o 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



Cel. (13) 98125.4707

e-mail: simonerighis@gmail.com

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.

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))		Valor Unitário Final (R\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC	
Avaliado	-	21	-	-	R\$ 2.127,34	-	0,687	-	-
Amostra 1	R\$ 12.481,66	21	R\$ 594,36	0,90	R\$ 2.127,34	1,0000	0,687	1,0000	R\$ 534,93
Amostra 2	R\$ 12.481,66	21	R\$ 594,36	0,90	R\$ 2.127,34	1,0000	0,687	1,0000	R\$ 534,93
Amostra 3	R\$ 12.000,00	21	R\$ 571,43	0,90	R\$ 2.127,34	1,0000	0,687	1,0000	R\$ 514,29
							Média	R\$ 528,05	
							Limite superior +30%	R\$ 686,46	
							Limite inferior -30%	R\$ 369,63	
							Amostras fora da média:	0	
							Desvio Padrão	R\$ 11,92	
							Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 536,87 R\$ 519,23	



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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 528,05/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 519,23/m²

Máximo: R\$ 536,87/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 528,05/m²**.

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

Sendo assim:

$$V = 21,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 528,05/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 11.089,05$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 11.000,00
(onze mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau I** 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, o mesmo se caracteriza como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau I**.

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 Condomínio Tortuga's, localizado na Avenida das Tartarugas 105, vaga para barco nº 54, 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\$ 11.000,00 (onze mil reais)** válido para **abril de 2025.**

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 10.700,00 (dez mil, setecentos reais) a R\$ 11.300,00 (onze mil, trezentos reais), para a mesma data.

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”.



5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Vista da rua



Figura 4 – Entrada do Condomínio



Figura 5 – Vagas Náuticas



Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 6 - Vagas Náuticas "P"

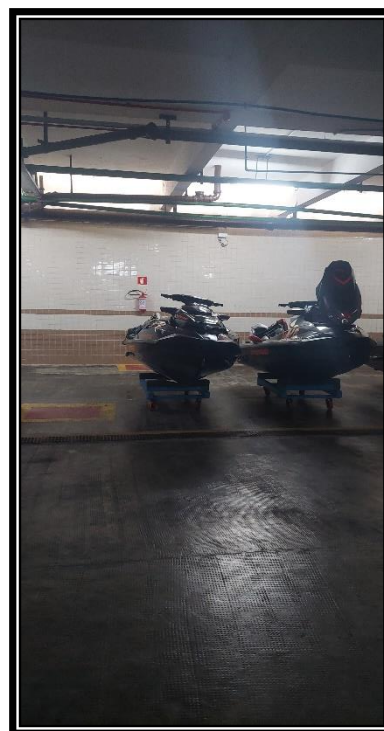


Figura 7 – Vaga Náutica "P"

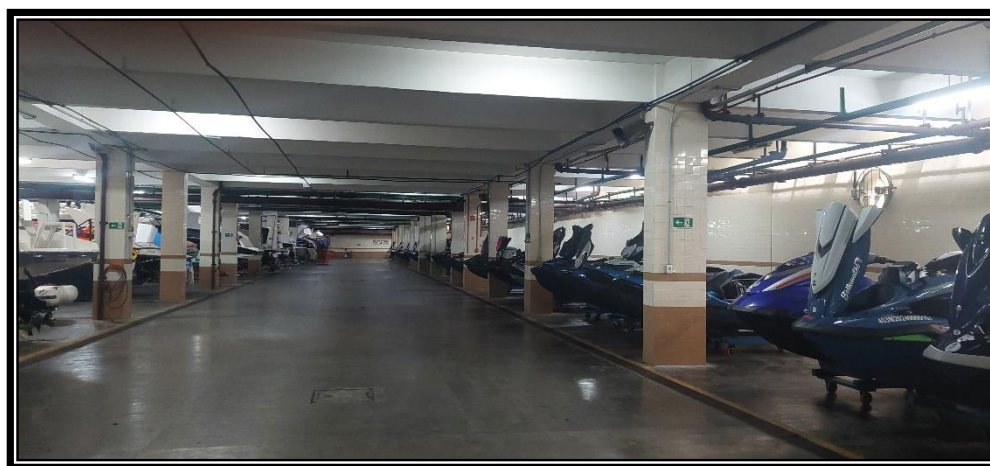


Figura 8 – Vagas Náuticas

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 16 (dezesesseis) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 01 (uma) folha – pág. 17;

Santos, 28 de abril de 2025.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua Caminho das Tartarugas – Condomínio Tortuga's

Fonte: Orlando – apto 41C - vaga "P"

Valor: R\$ 12.000,00

correção pelo IGP-M (FGV) abril/2025 R\$ 12.481,66

Data: 03/2023

Área Útil: 21 m²

Elemento 2

Local: Rua Caminho das Tartarugas – Condomínio Tortuga's

Fonte: Fernando – apto 241 - vaga "P"

Valor: R\$ 12.000,00

correção pelo IGP-M (FGV) abril/2025 R\$ 12.481,66

Data: 03/2023

Área Útil: 21 m²

Elemento 3

Local: Rua Caminho das Tartarugas – Condomínio Tortuga's

Fonte: Érica (setor Náutica) - vaga "P"- apto 191

Valor: R\$ 12.000,00

Data: 05/04/2018

Área Útil: 21 m²

