

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo nº : 0009879-41.2023.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente : Condomínio Edifício Mandaú
Executado : Terezinha Azevedo

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, com Registro no CRECI sob n.º 130.869, e CNAI n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls. 78), 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**



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.....	17
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	18



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 26, localizado no 2º andar do Edifício Mandaú, situado à Rua Carmelinda Neves Vieira, 90, no Bairro Três Marias, na cidade de Guarujá/SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Às folhas 73/75 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 67.746 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria interna não foi possível, já a externa foi realizada na data de 29/08/2024, às 10:30 horas, e fui acompanhada pela Sr. Eni – moradora do apartamento nº 12.

Devido a impossibilidade de vistoria no imóvel, a avaliação interna foi feita através de um imóvel similar no mesmo edifício (apto nº 36) e ainda considerando necessários reparos internos no mesmo.

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 quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

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



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se à Rua Carmelinda Neves Vieira nº 90, apartamento nº 26 do Edifício Mandaú, Bairro Três Marias, no Município de Guarujá/SP. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua Carmelinda Neves Vieira, Rua Antônio Santos Branco, Rua Ciro Alves e Av. Dom Pedro I.

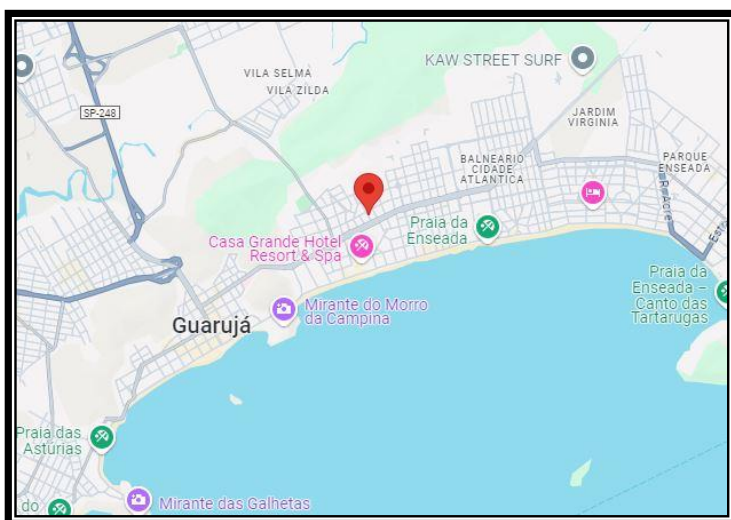


Figura 1 – Planta de Localização

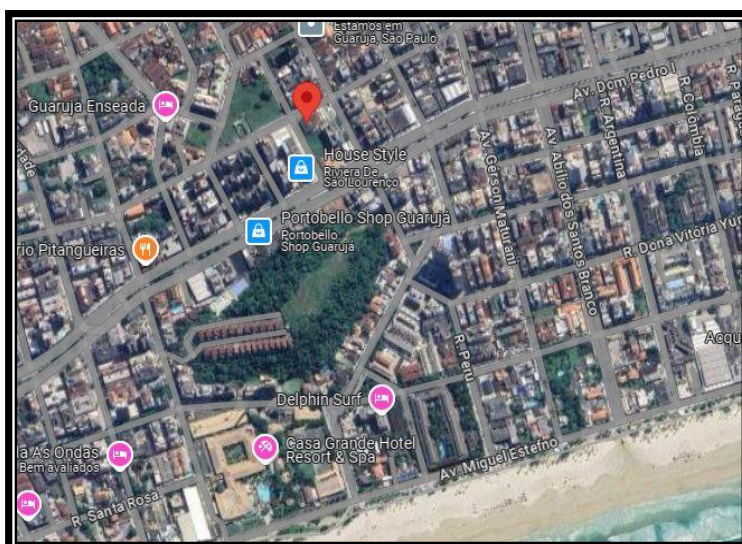


Figura 2 – Imagem de Satélite

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

O Bairro do imóvel avaliado é o Três Marias, 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 Edifício Mandaú, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções. O condomínio é formado por um único edifício, composto por um pavimento térreo onde estão localizadas as vagas de garagem, um hall de entrada com escadaria (sem elevador), três andares, sendo seis apartamentos por andar, totalizando dezoito unidades.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em pintura, esquadrias em alumínio, muros de divisa em concreto.

O imóvel avaliado é um apartamento tipo, de frente, localizado no 2º andar do Edifício Mandaú, similar ao apartamento nº 36 que possui uma sala, um quarto, um banheiro, uma cozinha, área de serviço e uma vaga coletiva. Conforme fotos no item 5.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.4 Área Construída

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

Área Útil Total = 47,80 m².

Área Comum = 27,80 m².

Área Construída = 75,60 m².

Fração ideal = 5,36 %.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Mandaú encontra-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 35 (trinta e cinco) anos e a vida útil remanescente é de 25 (vinte e cinco) 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 pelo fato de não ter sido possível a vistoria interna, o imóvel avaliado será classificado como: **d) entre regular e necessitando de reparos simples**, cujo estado geral externo pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes apresentando em regular estado, mas necessitando de reparos simples internamente.



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 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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas e construtivas 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 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.

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, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 homogeneiza 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

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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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	-	48	-	-	R\$ 1.167,62	-	0,596	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 240.000,00	48	R\$ 5.020,92	0,90	R\$ 1.167,62	1,0000	0,620	0,9613	1	1,0000	R\$ 4.343,95
Amostra 2	R\$ 240.000,00	48	R\$ 5.020,92	0,90	R\$ 1.167,62	1,0000	0,620	0,9613	1	1,0000	R\$ 4.343,95
Amostra 3	R\$ 280.000,00	68	R\$ 4.117,65	0,90	R\$ 1.167,62	1,0000	0,620	0,9613	1	1,0343	R\$ 3.684,53
Amostra 4	R\$ 220.000,00	55	R\$ 4.000,00	0,90	R\$ 1.167,62	1,0000	0,620	0,9613	1	1,0148	R\$ 3.511,96
Amostra 5	R\$ 230.000,00	45	R\$ 5.111,11	0,90	R\$ 1.167,62	1,0000	0,620	0,9613	1	0,9931	R\$ 4.391,51
Amostra 6	R\$ 220.000,00	55	R\$ 4.000,00	0,90	R\$ 1.167,62	1,0000	0,620	0,9613	1	1,0148	R\$ 3.511,96
									Média	R\$ 3.964,64	
									Limite superior +30%	R\$ 5.154,04	
									Limite inferior -30%	R\$ 2.775,25	
									Amostras fora da média:	0	
									Desvio Padrão	R\$ 437,79	
									Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 4.193,69 R\$ 3.735,60	

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 3.964,64/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 3.735,60/m²

Máximo: R\$ 4.193,69/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 3.964,64/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:

$$V = 47,80\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.964,64/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 189.509,79$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 190.000,00
(cento e noventa 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.



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 imóvel situado no Edifício Mandaú, localizado na Rua Carmelinda Neves Vieira, 90, apartamento nº 26, 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\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)** válido para o mês de **setembro de 2024**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) à R\$ 200.000,00 (duzentos mil 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”.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 4 – Vista da Rua



Figura 3 – Edifício



Figura 5 – Entrada do Edifício

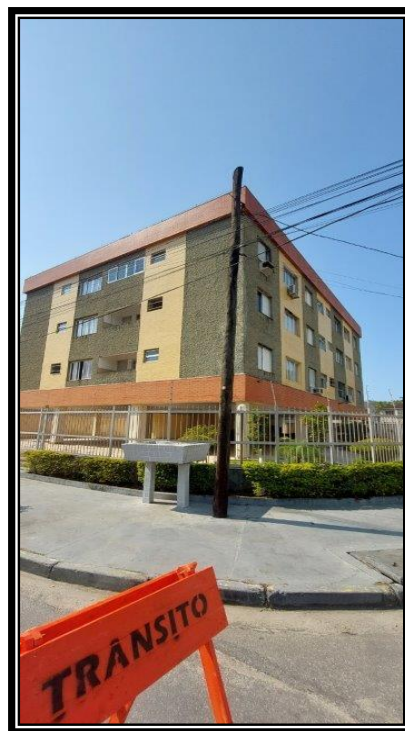


Figura 6 – Vista lateral do Edifício

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 8 – Garagem

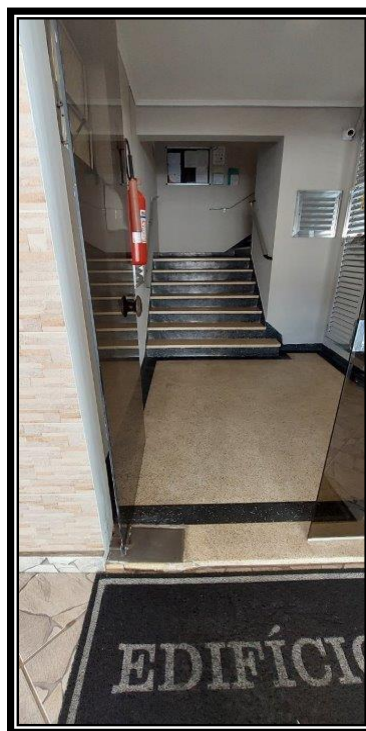


Figura 7 – Hall de entrada



Figura 9 – Sala – apto similar



Figura 10 – Sala – apto similar

A handwritten signature in blue ink.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 12 – Área de Serviço – apto similar

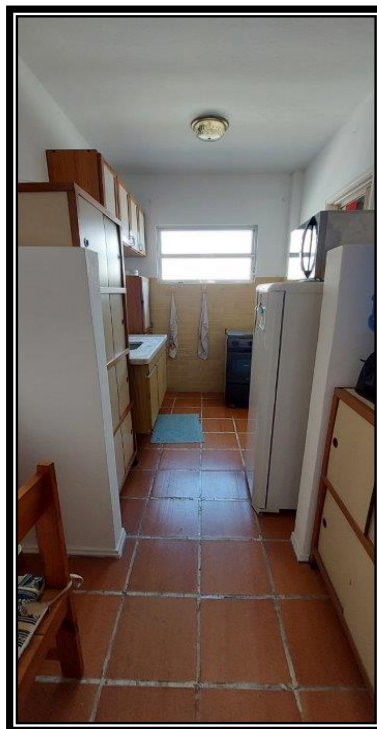


Figura 11 – Cozinha – apto similar



Figura 14 – Suíte – apto similar



Figura 13 – Banheiro – apto similar

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer Técnico, que possui 17 (dezessete) 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 (duas) folhas – pág. 18 e 19;

Santos, 2 de setembro de 2024.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua Carmelinda Neves Vieira - Enseada, Guarujá - SP

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

Cód. 85507

Data: 30/08/2024

Valor: R\$ 240.000,00

Área Útil: 48 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Excelente apartamento à venda no bairro Enseada, Guarujá. Com 1 dormitório, 2 banheiros, cozinha, área de serviço, armários embutidos, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem. Mobiliado e com infraestrutura de interfone. Ótima localização, próximo a comércios e facilidades.

[Apartamento na Rua Carmelinda Neves Vieira, Enseada em Guarujá, por R\\$ 240.000 - Viva Real](#)

Elemento 2

Local: Rua Carmelinda Neves Vieira - Enseada, Guarujá - SP

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

Cód. 85508

Data: 30/08/2024

Valor: R\$ 240.000,00

Área Útil: 48 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Excelente apartamento à venda no bairro Enseada, Guarujá. Com 1 dormitório, 2 banheiros, cozinha, área de serviço, armários embutidos, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem. Mobiliado e com infraestrutura de interfone. Ótima localização, próximo a comércios e facilidades.

[Apartamento na Rua Carmelinda Neves Vieira, Enseada em Guarujá, por R\\$ 240.000 - Viva Real](#)

Elemento 3

Local: Rua Carmelinda Neves Vieira, 154 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770

Cód. AP6972

Data: 30/08/2024

Valor: R\$ 280.000,00

Área Útil: 68 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento com 2 dormitórios, 2 banheiros, sala para dois ambientes com varanda, cozinha com armários, área de serviço, 1 vaga de garagem, 68 metros quadrados de área útil aproximadamente. Prédio com 5 andares, sendo 4 apartamentos por andar, 1 elevador, fachada em pintura

[Apartamento na Rua Carmelinda Neves Vieira, 154, Enseada em Guarujá, por R\\$ 280.000 - Viva Real](#)



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 4

Local: Rua José Silva Figueiredo - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Atlântico Imóveis Guarujá – tel. (13) 3371-5466 Cód. AI3195

Data: 30/08/2024

Valor: R\$ 220.000,00

Área Útil: 55 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento com 1 Quarto à venda, 55m², sala 02 ambientes, 01 dormitório, amplo, w.c social, w.c serviço, cozinha, área de serviço. prédio com salão de festas, bicicletário e armário box.

[Apartamento com 1 quarto e com interfone, 55 m² em Enseada, Guarujá - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br/apartamento-com-1-quarto-e-com-interfone-55-m2-em-enseada-guaruj%C3%A1-zapimoveis-com-br)

Elemento 5

Local: Rua José Silva Figueiredo, 285 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770 Cód. AP7853

Data: 30/08/2024

Valor: R\$ 230.000,00

Área Útil: 45 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Região dos Hotéis, 500 metros da praia, próximo a supermercado, restaurante, pizzaria, panificadora, farmácia e posto de combustível. Apartamento com 1 quarto, 2 banheiros, sala para dois ambientes com varanda, ar-condicionado, cozinha com armários, área de serviço, 1 vaga de garagem, 45 metros quadrados de área útil.

[Apartamento com 1 quarto e mobiliado, 45 m² em Enseada, Guarujá - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br/apartamento-com-1-quarto-e-mobiliado-45-m2-em-enseada-guaruj%C3%A1-zapimoveis-com-br)

Elemento 6

Local: Rua José Silva Figueiredo - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Atlântico Imóveis Guarujá – tel. (13) 3371-5466 Cód. AI320

Data: 30/08/2024

Valor: R\$ 220.000,00

Área Útil: 55 m²

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Ótimo apartamento bem ventilado e iluminado praia da Enseada Guarujá. sala 02 ambientes, 01 dormitório, amplo, w.c social, w.c serviço, cozinha, área de serviço. prédio com salão de festas, bicicletário e armário box.

[Apartamento com 1 quarto, 55 m² em Enseada, Guarujá - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br/apartamento-com-1-quarto-55-m2-em-enseada-guaruj%C3%A1-zapimoveis-com-br)

