

339

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Ventura

J. Mantovani - ex es
partes

Processo nº : 0009874-73.2010.8.26.0223
Classe - Assunto : Procedimento Comum - Direitos / Deveres do Condômino
Autor : Condomínio Edifício Ilha de Mykonos Ilha de Delos
Réu : Arno da Silva e outro

05/11/18
Gustavo Gonçalves Alvarez
Juiz de Direito

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.313), 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

Jr.

EXCELENTES
DA COMARCA

Processo nº
Class - Assuã
Autor
Réu

registro no CRP
por V.Ex.ª nos
Auto e Contôrn
tornam necess
espetativa V

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.....	19
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	20

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 12, localizado no 1º andar do Edifício Ilha de Mykonos, situado à Rua Costa Esmeralda, 140, no bairro Jardim Astúrias, na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

As folhas 307/312 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 79.603 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 15/10/2018, às 13:30 horas, e foi acompanhada pela Sr. Adailton – zelador.

Devido a impossibilidade de vistoria no imóvel, a avaliação interna foi feita através de um imóvel similar no mesmo edifício (apto 21) 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 também quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

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



342
~

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se à Rua Costa Esmeralda nº 140, apto 12 do Edifício Ilha de Mykonos, Bairro Jardim Astúrias, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua Costa Esmeralda, Rua das Galhetas e o Mar.



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 a Jardim Astúrias, próxima da praia das Astúrias, sendo uma das praias com grande concentração de turistas.

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 Ilha de Mykonos, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e grandes proporções. Composto por dois blocos, com um hall de entrada, dois elevadores, dezessete andares, em cada bloco, sendo dois apartamentos por andar, totalizando sessenta e nove unidades. O Condomínio possui lazer completo: piscinas, sauna, salão de festa, churrasqueira, quadra, playground, academia e segurança 24hs. As vagas de garagens localizam -se no subsolo.

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 um apartamento tipo, localizado no 1º andar do Edifício Ilha de Mykonos com vista para o mar, composto por uma sala, varanda, cozinha, área de

344
✓

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

serviço, quarto e banheiro de serviço, três suítes, um lavabo e duas vagas de garagens demarcadas. Conforme fotos de apartamento similar no mesmo edifício, no item 5.

2.4 Área Construída

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

Área Útil = 158,15 m².

Área Comum = 101,16 m².

Área Total = 259,31 m².

Fração Ideal = 1,4161 %.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Ilha de Mykonos 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 23 (vinte e três) anos e a vida útil remanescente é de 37 (trinta e sete) anos.

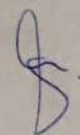
Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova; b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparo simples; f) necessitando de 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**

345
~
Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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.

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.



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
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 imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas e construtivas 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 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 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 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.

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 (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	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\$/m ²)
					Planta Genérica (R\$/m ²)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Avaliado	-	158	-	-	R\$ 1.811,91	-	0,718	-	2	-	-
Amostra 1	R\$ 1.100.000,00	158	R\$ 6.955,42	0,90	R\$ 1.811,91	1,0000	0,750	0,9581	2	1,0000	R\$ 5.997,62
Amostra 2	R\$ 960.000,00	158	R\$ 6.070,19	0,90	R\$ 1.811,91	1,0000	0,750	0,9581	2	1,0000	R\$ 5.234,28
Amostra 3	R\$ 1.200.000,00	158	R\$ 7.587,73	0,90	R\$ 1.811,91	1,0000	0,750	0,9581	2	1,0000	R\$ 6.542,85
Amostra 4	R\$ 1.000.000,00	165	R\$ 6.060,61	0,90	R\$ 1.811,91	1,0000	0,750	0,9581	2	1,0029	R\$ 5.241,37
Amostra 5	R\$ 1.200.000,00	158	R\$ 7.587,73	0,90	R\$ 1.811,91	1,0000	0,750	0,9581	2	1,0000	R\$ 6.542,85
Amostra 6	R\$ 1.050.000,00	158	R\$ 6.639,27	0,90	R\$ 1.811,91	1,0000	0,750	0,9581	2	1,0000	R\$ 5.725,00
Média										R\$ 5.880,66	
Limite superior +30%										R\$ 7.644,86	
Limite inferior -30%										R\$ 4.116,46	
Amostras fora da média:										0	
Desvio Padrão										R\$ 590,15	
Intervalo de Confiança (80%)										R\$ 6.189,42 R\$ 5.571,90	

349
~

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 5.880,66/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 5.571,90/m²

Máximo: R\$ 6.189,42/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 5.880,66/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:


$$V = 158,15\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.880,66/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 930.026,37$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 930.000,00
(novecentos e trinta 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.



Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

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 do 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 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**.



4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Edifício Ilha de Mykonos, localizado na Rua Costa Esmeralda, 140, apto nº 12, 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\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais)** válido para o mês de novembro de 2018.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais) a R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta 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".



5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Vista da Rua



Figura 4 - Fachada do Condomínio



Figura 5 - Academia do Condomínio



Figura 6 - Piscina do Condomínio

353
v

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 7 - Garagem



Figura 8 - Quadra do
Condomínio



Figura 10 - Salão de Festas do
Condomínio



Figura 9 - Sala - Apartamento
Similar

354
2

*Simone Righi de Souza
Perita Judicial*



**Figura 11 – Lavabo –
Apartamento Similar**



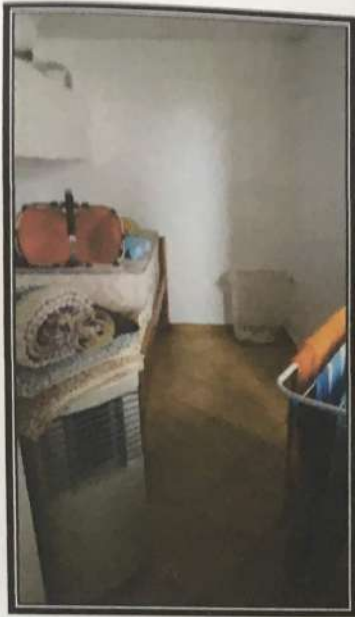
**Figura 12 – Varanda –
Apartamento Similar**



**Figura 13 – Cozinha –
Apartamento Similar**



**Figura 14 – Área de Serviço –
Apartamento Similar**



**Figura 15 – Quarto de Serviço
– Apartamento Similar**



**Figura 16 – Banheiro de
Serviço – Apartamento Similar**



**Figura 17 – Suíte 1 –
Apartamento Similar**



**Figura 18 – Banheiro Suíte 1
– Apartamento Similar**

[Handwritten signature]



**Figura 19 – Suíte 2 –
Apartamento Similar**



**Figura 20 – Banheiro da Suíte 2
– Apartamento Similar**



**Figura 21 – Suíte 3 –
Apartamento Similar**



**Figura 22 – Banheiro da Suíte 3
– Apartamento Similar**

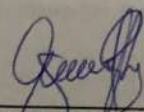
357
/

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 19 (dezenove) 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. 20 e 21;

Santos, 05 de novembro de 2018.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial
CRECI: 130.869
CNAI: 16.192

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua Costa Esmeralda

Fonte: Rocha Imóveis

– tel. (13) 3355-5048

Cód. AP2902

Data: 30/10/2018

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área Útil: 158 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento Frente total para o mar à venda na praia das Astúrias no Guarujá, localização privilegiada, imóvel amplo com 3 suítes + suíte de empregada, sala ampla com 3 ambientes e sacada com linda vista mar, copa cozinha com armários planejados e área de serviço. Condomínio dispõe de excelente estrutura de lazer, com piscina, sauna úmida e seca, churrasqueira, salão de jogos e festas, espaço fitness e quadra poliesportiva. Portaria 24 horas, 2 vagas de garagem.

Elemento 2

Local: Rua Costa Esmeralda

Fonte: Ultra Casa Imóveis

– tel. (011) 2386-4166

Cód. AP001371

Data: 29/10/2018

Valor: R\$ 960.000,00

Área Útil: 158 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento com vista sem igual na praia das Astúrias, preço abaixo do mercado, 3 suítes, ampla sala para 3 ambientes, cozinha grande, ar condicionado central, mobillado, 2 vagas e com 158,15 m² de área útil. Condomínio com excelente estrutura e acesso direto ao mar, para pesca.

Elemento 3

Local: Rua Costa Esmeralda

Fonte: Mar & Cia Imóveis

– tel. (13) 3386-1417

Cód. AP1936

Data: 29/10/2018

Valor: R\$ 1.200.000,00


Área Útil: 158 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Astúrias - Debruçado sobre o mar - Alto padrão - 3 suítes sendo 1 do casal com sacada + suíte de empregada, living para 2 ambientes com amplo terraço mobiliável com vista total para a praia das Astúrias, Pitangueiras e Enseada, lavabo, rico em armários, cozinha ampla e arejada, Lazer Total (2 piscinas, churrasqueira, salão de festas e jogos, playground, sauna, academia completa e quadra), 2 vagas de garagem, 160 metros de área útil, portaria 24 horas e serviço de praia.



Elemento 4

Local: Rua Costa Esmeralda

Fonte: Mar & Cia Imóveis – tel. (13) 3386-1417 Cód. AP0748

Valor: R\$ 1.000.000,00

Data: 29/10/2018

Idade: 25 anos

Nota: regular

Área Útil: 165 m²

Vagas: 2

Característica do anúncio: Astúrias - Alto Padrão - Frente total para o mar - Região Nobre com 3 suítes(1 suíte c/ sacada) + suíte de empregada, living para 2 ambientes com amplo terraço mobiliável, lavabo, rico em armários, todo mobiliado, cozinha com armários, 2 vagas, 165 metros úteis, lazer(piscina aquecida, churrasqueira, playground, salão de jogos), área privativa para pesca.

Elemento 5

Local: Rua Costa Esmeralda

Fonte: Bianca Souza Almeida – tel. (011) 98614-3097 Cód.018

Valor: R\$ 1.200.000,00

Data: 30/10/2018

Idade: 25 anos

Nota: regular

Área Útil: 158 m²

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento localizado entre Jardim Asturias e Tombo na ponta das galetas no Guarujá-SP em frente ao mar. Dentro de condomínio Mikonos Dellos, com piscina, academia, sauna, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos e quadra poliesportiva. No 7 andar o apartamento possui 3 suítes, 2 garagens, 5 banheiros, cozinha, dependência de empregada, sala jantar, living, terraço. 90% da mobília inclusa.

Elemento 6

Local: Rua Costa Esmeralda

Fonte: Duarte Imóveis – tel. (13) 3329-1700 Cód. 648000T

Valor: R\$ 1.050.000,00

Data: 30/10/2018

Idade: 25 anos

Nota: regular

Área Útil: 158 m²

Vagas: 2

Característica do anúncio: Ótima localização, apartamento com vista total ao mar, 03 dormitórios sendo 03 suítes, sala 02 ambientes com sacada, lavabo, cozinha ampla com armários, dep. de empregada, área de serviço ampla. Vaga para 02 autos. Prédio com lazer completo.