Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo nº	**:**	**0010109-30.2016.8.26.0223**
Classe – Assunto	**:**	**Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício**
Exequente	**:**	**Condomínio e Edifício Michele**
Executado	**:**	**Jalerson Lourena da Cunha e outro**

Simone Righi de Souza*, Perita Judicial,* com Registro no CRECI sob n.º 130.869, CNAI sob n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.ª nos autos em epígrafe, (fls.54), 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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

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 18

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS 19

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

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 22-A, localizado no 2 º andar, bloco A do Edifício Michele, situada à Rua João Veneziano, 325, no bairro Jardim Boa Esperança, no distrito de Vicente de Carvalho na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel.

À folha 45 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 87.821 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria interna não foi autorizada pela esposa do proprietário, já a externa foi realizada na data de 17/10/2017, às 11:00 horas, e foi recebida pelo Sr. Enedino – Subsíndico.

Devido a impossibilidade de vistoria no imóvel, a avaliação interna foi realizada através de um imóvel similar (apto. 14 do mesmo edifício) 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se na Rua João Veneziano, 325, apartamento 22-A, no bairro Jardim Boa Esperança, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua João Veneziano, Av. Adriano Dias dos Santos, Rua Antônio Eduardo Pirâni e Rua Hélio Ferreira.

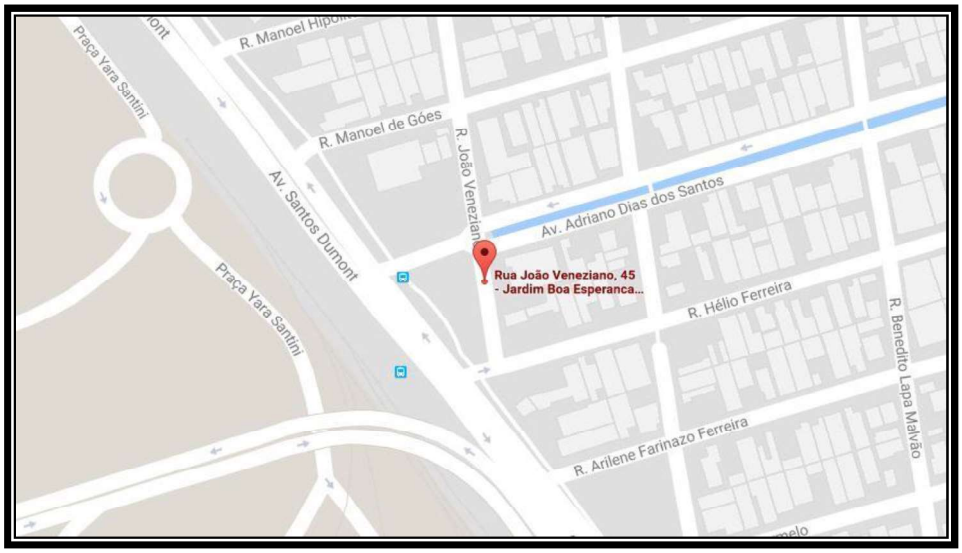

Figura 1 – Planta de Localização

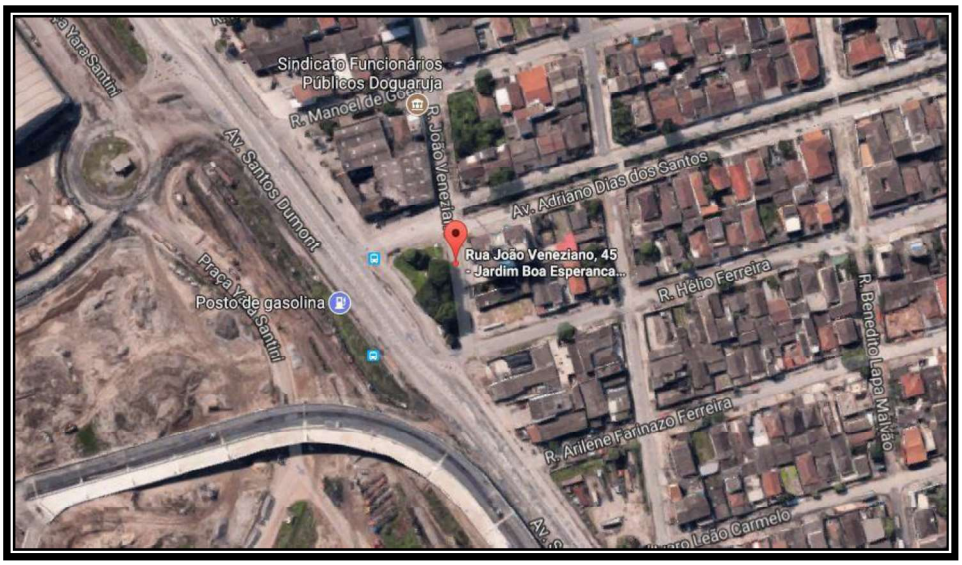

Figura 2 – Imagem de Satélite

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

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 Boa Esperança, no distrito de Vicente de Carvalho.

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 Michele, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e média proporções. Composto por dois blocos A e B, com um hall de entrada e um elevador em cada bloco, cinco andares, totalizando trinta e seis unidades. O condomínio conta um bicicletário e uma vaga de garagem coletiva.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armando, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em cerâmica, esquadrias em alumínio e vidro, muros de divisa em concreto e alumínio.

O imóvel avaliado é um apartamento tipo, localizado no 2º andar, composto por uma cozinha, área de serviço, sala com sacada, banheiro social, dois quartos e uma vaga de garagem coletiva. Conforme fotos do apartamento similar (apto 14) no item 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

2.4 Área Construída

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

Área Útil = 58,7300 m².
Área Comum = 27,3835 m².
Área Total = 86,1135 m².
Fração Ideal = 2,6554 %.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Michele se encontra 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 16 (dezesseis) anos e a vida útil remanescente é de 44 (quarenta e quatro) 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

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**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

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

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeneíza 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

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 (12m^2 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	-	59	-	-	R$ 105,42	-	0,820	-	*1*	-	-
Amostra 1	R$ 235.000,00	75	R$ 3.133,33	0,90	R$ 105,42	1,0000	0,858	0,9562	*1*	1,0205	R$ 2.751,76
Amostra 2	R$ 240.000,00	65	R$ 3.692,31	0,90	R$ 105,42	1,0000	0,858	0,9562	*1*	1,0090	R$ 3.206,13
Amostra 3	R$ 170.000,00	49	R$ 3.469,39	0,90	R$ 105,42	1,0000	0,858	0,9562	*1*	0,9819	R$ 2.931,66
Amostra 4	R$ 180.000,00	62	R$ 2.903,23	0,90	R$ 105,42	1,0000	0,858	0,9562	*1*	1,0049	R$ 2.510,68
Amostra 5	R$ 240.000,00	60	R$ 4.000,00	0,90	R$ 105,42	1,0000	0,858	0,9562	*1*	1,0020	R$ 3.449,01
Amostra 6	R$ 200.000,00	65	R$ 3.076,92	0,90	R$ 105,42	1,0000	0,858	0,9562	*1*	1,0090	R$ 2.671,77

Média	**R$ 2.920,17**
Limite superior +30%	R$ 3.796,22
Limite inferior -30%	R$ 2.044,12
Amostras fora da média:	0
Desvio Padrão	R$ 351,94
Intervalo de Confiança (80%)	R$ 3.104,30
	R$ 2.736,03

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R$ 2.920,17/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R$ 2.736,03/m² Máximo: R$ 3.104,30/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R$ 2.920,17/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 = 58,73m² x R$ 2.920,17/m²
V = R$ 171.501,58

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R$ 172.000,00
(cento e setenta e dois 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, liberado nos autos em 01/11/2017 às 10:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010109-30.2016.8.26.0223 e código 1A239B2.