

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo nº : 1001047-70.2021.8.26.0223
Classe – Assunto : Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação
Autor : Itaú Unibanco S/A
Requerida : Dona Clara Comércio de Produtos de Limpeza LTDA.

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, com Registro no CRECI sob n.º 130.869 e no CNAI sob n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.ª nos autos em epígrafe, (fls.36), 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
MATRÍCULA 52.554



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
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	7
2.3	Características do Terreno Avaliado.....	7
2.4	Área Terreno	7
3	AVALIAÇÃO	8
3.1	Metodologia Adotada	8
3.2	Cálculo do Valor do Terreno Avaliado	10
3.3	Especificação da Avaliação	12
4	CONCLUSÃO	13
5	TERMO DE ENCERRAMENTO	14
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	15
	ANEXO II – MATRÍCULA DO IMÓVEL	16



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
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 um terreno, situado na Rua José Fernandes Junior, 327, no Bairro Vila Lygia, na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do terreno ora avaliado.

No Anexo II deste Parecer, encontra-se juntada a Matrícula nº 52.554 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.



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

2 VISTORIA

2.1 Localização

O terreno avaliado, situa-se na Rua José Fernandes Junior, 327, no Bairro Vila Lygia, Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua José Fernandes Junior, Rua Júlio da Cunha Telles de Freitas, Rua Domingos Antoneti e Rua Angelo Xavier.



Figura 1 – Localização do Terreno



Figura 2 – Localização do Terreno

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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 5 – Vista da Rua



Figura 6 – Entrada do Terreno



Figura 7 – Vista do Terreno



Figura 8 – Vista do Terreno

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

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 a Vila Lygia, próximo à Balsa Santos-Guarujá.

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 4 da quadra 35, do loteamento denominado Vila Lygia, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 10,00 ms de frente para a Rua Augusto Simões, por 23,00 ms da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00 ms, encerrando a área de 280,00 ms², confrontando de um lado com o lote 5, de outro com o lote 3 e nos fundos com o lote 16.”

Na vistoria do imóvel foi constatado que a residência foi demolida, restando apenas uma pequena edícula no terreno, de baixo padrão construtivo e mau estado de conservação, não agregando valor ao imóvel.

2.4 Área Terreno

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

Área Total = 280,00 m².



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, considere, 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.



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP

Cel. (13) 98125.4707

e-mail: simonerighis@gmail.com

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	-	280	-	-	R\$ 102,83	-	1,0000		-
Amostra 1	R\$ 265.000,00	250	R\$ 1.060,00	0,90	R\$ 103,73	0,9913	1,0000	1,0000	R\$ 945,72
Amostra 2	R\$ 260.000,00	300	R\$ 866,67	0,90	R\$ 102,83	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 780,00
Amostra 3	R\$ 655.000,00	616	R\$ 1.063,31	0,90	R\$ 102,83	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 956,98
Amostra 4	R\$ 400.000,00	360	R\$ 1.111,11	0,90	R\$ 128,54	0,8000	1,0000	1,0000	R\$ 800,00
Amostra 5	R\$ 270.000,00	444	R\$ 608,11	0,90	R\$ 82,26	1,2500	1,0000	1,0000	R\$ 684,12
Média									R\$ 833,36
Limite superior +30%									R\$ 1.083,37
Limite inferior -30%									R\$ 583,36
Amostras fora da média:									0
Desvio Padrão									R\$ 116,34
Intervalo de Confiança (80%)									R\$ 900,04 R\$ 766,69

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 833,36/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 766,69/m²

Máximo: R\$ 900,04/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 833,36 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:

$$V = 280,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 833,36/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 233.340,80$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor terreno (Método Comparativo Direto) R\$ 233.000,00
(duzentos e trinta e três 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.



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

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**.



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP

Cel. (13) 98125.4707

e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do terreno situado na Rua José Fernandes Junior, 327, no Bairro Vila Lygia, Município de 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\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais)** válido para o mês de **abril de 2021**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do terreno variando de R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais) e R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois 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”.



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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 14 (catorze) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada, Anexo I - Elementos Comparativos e Anexo II – Matrícula do Imóvel com 02 (duas) folhas – págs. 15 e 16.

Santos, 23 de abril de 2021.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Vila Áurea, Guarujá

Fonte: Click e Descomplice Imóveis – tel. (13) 3385-4517 Cód. TE0048 Data: 13/04/2021

Valor: R\$ 265.000,00 Área Terreno: 250 m²

Característica do anúncio: O terreno é aterrado e escritura registrada, possui 250m² (10m X 25m), sendo 10,00 m de frente e 25,00m da frente aos fundos, plano, todo murado, em bairro residencial, rua pavimentada, com toda infraestrutura local de rede de abastecimento de água, sistema de coleta de lixo e esgoto e iluminação pública.

Elemento 2

Local: Vila Santo Antônio, Guarujá

Fonte: Carla Imóveis – tel. (13)3304-6479 Cód. 456 Data: 13/04/2021

Valor: R\$ 260.000,00 Área Terreno: 300 m²

Característica do anúncio: lote/terreno de 300 m² para comprar em Vila Santo Antônio, Guarujá.

Elemento 3

Local: Santa Rosa, Guarujá

Fonte: Pitangueiras Home – tel. (13) 3371-7078 Cód. TE00016 Data: 13/04/2021

Valor: R\$ 655.000,00 Área Terreno: 616 m²

Característica do anúncio: Terreno bem localizado à venda na região da Santa Rosa. Terreno de esquina dispendo de 616 metros de área útil, localizado a 6 quadras da Av. adhemar de barros e próximo de comércio. Ótima localização, região supertranquila.

Elemento 4

Local: - Jardim Santa Maria, Guarujá

Fonte: Mario & Veturazi Imóveis – tel. (13) 3357-6500 Cód. TE00008 Data: 13/04/2021

Valor: R\$ 400.000,00 Área Terreno: 360 m²

Característica do anúncio: Terreno - venda no Guarujá. Área total: 360,00 m². pagamento à vista!

Elemento 5

Local: Jardim Virginia, Guarujá

Fonte: Danimar Imóveis – tel. (13) 3344-3300 Cód. TE00034 Data: 13/04/2021

Valor: R\$ 270.000,00 Área Terreno: 444 m²

Característica do anúncio: Terreno de 444 m² sendo 12X37 metros na Praia da Enseada - Jardim Virginia em Guarujá/SP. Murado e Plano.



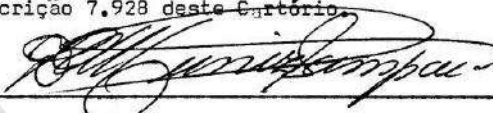
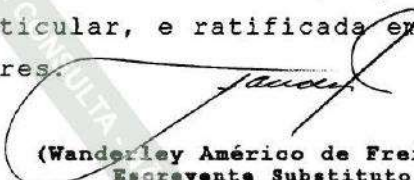
Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP

Cel. (13) 98125.4707

e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO II – MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
matrícula	ficha	Dr. Gumerindo Muniz Sampaio - OFICIAL VITALÍCIO -	
52554	01	Guarujá, 02 de junho	de 19 86
<p>Imóvel:- Lote 4 da quadra 35, do loteamento denominado Vila Lygia, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 10,00 ms de frente para a Rua Augusto Simões, por 28,00 ms de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00 ms, encerrando a área de 280,00 ms², confrontando de um lado com o lote 5, de outro com o lote 3 e nos fundos com o lote 16.</p> <p>Proprietários:- RODOLPHO TRAMONTINA, casado com EVA ROVERE TRAMONTINA, comerciante domiciliado e residente nesta cidade, à Rua Augusto Simões, 327, portador da cédula de identidade RG. nº 1.015.941 e do C.P.F. nº 215.837.148.</p> <p>Registro anterior:- Transcrição 7.928 deste Cartório.</p> <p>Oficial Substituta: </p>			
Av.01		05 de maio de 2000	
<p>Com base no Artigo 213, parágrafo 1o. (parte final) da lei 6015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que a denominação correta da antiga Rua 14, para a qual o imóvel acima descrito faz frente, é: Rua José Fernandes Junior, conforme Decreto Municipal nº 2.941/81, e não como constou na abertura da presente matrícula, que fica retificada quanto a este particular, e ratificada em todos os seus demais termos e dizeres.</p> <p>Averbado por  (Wanderley Américo de Freitas) Escrivente Substituto</p> <p style="text-align: right;">WWS</p>			
Av.02		05 de maio de 2000	
<p>Por requerimento datado de 30 de junho de 1999, MARIA TRAMONTINA OLIVEIRA, requereu a presente averbação para ficar constando que sobre o imóvel objeto da presente matrícula, foi construída a residência e edícula com área total de 115,73 metros quadrados, as quais receberam o n. 327 da RUA JOSÉ FERNANDES JUNIOR, conforme Carta de Habite-se no. 5180/74, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá-SP, em 07 de janeiro de 1974, bem como para</p> <p style="text-align: right;">continua no verso</p>			

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BIRJINDO BARRBOS FREITAS e liberado por BIRJINDO BARRBOS FREITAS em 04/10/2021 às 18:22:28. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002037-36.2020.8.26.0228 e código 03AE997B.