

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**

Processo nº: **1013464-84.2023.8.26.0223**
Classe - Assunto **Carta Precatória Cível**
Requerente: **Resima Bens e Imóveis Ltda.**
Requerido: **Luciana Aparecida Ranzani Vie e outro**

Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Ex.ª o resultado do seu trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Requer a expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, fls. **76/77**.

Termos em que
Pede juntada e deferimento
Santos, 19 de dezembro de 2023

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente

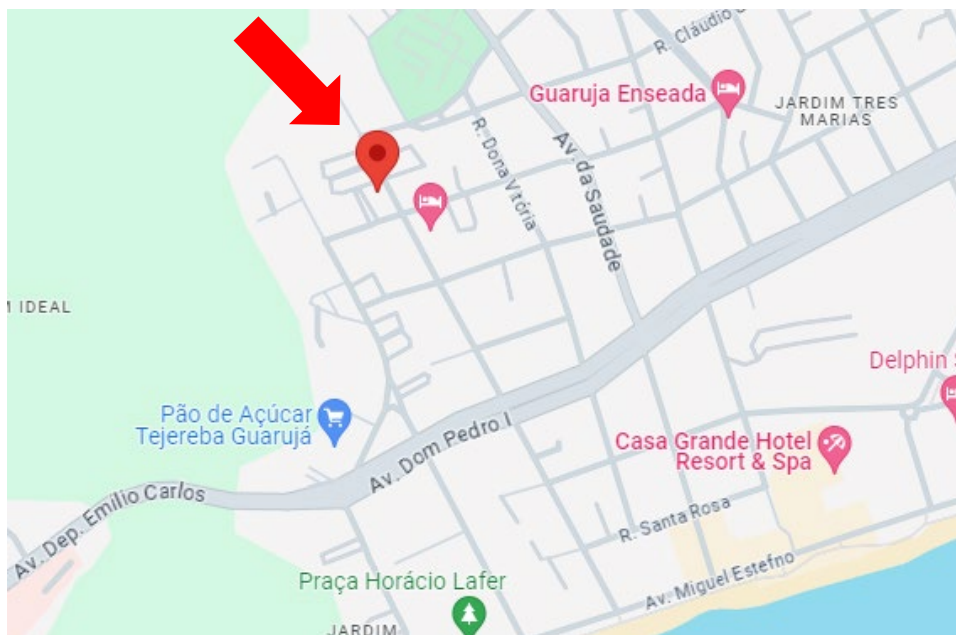
2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 “b”: *“Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”.*

Foram vistoriadas as áreas comuns do Condomínio e as informações quanto à distribuição interna da unidade avaliada foram informadas pelo zelador, **o que forneceu elementos seguros para avaliação imobiliária.**

2.1 - Localização

O imóvel está localizado na Av. Santa Maria, sob o nº 721, Vila Julia, cidade de Guarujá/SP, na quadra completada pela Rua Campos Sales e Rua Marivaldo Fernandes, distando aproximadamente 800,00 m da praia da Enseada, conforme foto aérea e mapa de localização a seguir, com destaque ao imóvel avaliando:



Mapa de localização do imóvel avaliando, em vermelho.

{4}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL em 22/12/2023 às 11:23, sob o número WGJA23702324160. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018462-64.2020.8.26.0203 e código 9087780.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.2 - Caracterização**

O Edifício Belvedere III é condomínio residencial com cinco pavimentos tipo, distribuídos por três apartamentos por andar. O Condomínio conta com garagem coletiva no térreo e elevador único social/serviço servindo todos os pavimentos. Não dispõe de portaria com controle de acesso.

O imóvel avaliando – apartamento nº 43 - é objeto da matrícula nº 72.914 do CRI Guarujá, e está localizado no 4 e 5º andar do Edifício, tratando-se de cobertura duplex, conforme reprodução da matrícula a seguir:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
matrícula		BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
72914	ficha	Guarujá, 26 de junho de 19 92	
01	<p>IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX DE COBERTURA nº 43, localizado no 4º andar ou 5º pavimento e parte no 5º andar ou 6º pavimento (cobertura) do Edifício BELVEDERE III, situado à Avenida Santa Maria nº 721, no loteamento denominado Vila Júlia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 79,23 metros quadrados, a área útil de terraço de 41,79 metros quadrados, a área comum de 38,45 metros quadrados, encerrando a área total construída de 159,47 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e das demais partes e coisas comuns do Condomínio de 15,042069% do todo, confrontando na parte superior - de quem da Avenida Santa Maria olhar para o mesmo, pela frente com o recuo frontal da construção em relação a referida via pública, pelo lado direito com o recuo lateral direito da construção em relação a Quadra "O", pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo da construção em relação ao lote nº 02 e pelos fundos com escadarias, hall de circulação do pavimento e apartamento tipo nº 42; na parte superior confronta, de quem da Avenida Santa Maria olhar para o mesmo, pela frente com o recuo frontal da construção em relação a referida via pública, pelo lado direito com o recuo lateral direito da construção em relação a Quadra "U" e hall de circulação do pavimento, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo da construção em relação ao lote nº 02 e pelos fundos com escadarias, hall de circulação e apartamento de cobertura nº 51, correspondendo ainda a este apartamento o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva, individual e indeterminada, localizada no andar térreo do edifício.</p>		

Conforme informado pelo zelador Sr. Alfredo, o imóvel é distribuído pelas seguintes dependências internas:

- 4º pavimento: Sala 2 ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço e dependência de empregada.
- 5º pavimento: 2 dormitórios, banheiro social, piscina 3x3 redonda em solarium e churrasqueira.
- O apartamento conta com direito a 1 vaga de garagem coletiva no térreo.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.3 – Registro fotográfico da vistoria

{6}



Foto 1 – Vista da fachada frontal do edifício



Foto 2 – Vista da fachada frontal do edifício



Foto 3 – Vista da fachada frontal do edifício



Foto 4 – Vista da fachada frontal do edifício



Foto 5 – Vista da fachada frontal do edifício



Foto 6 – Vista da fachada frontal do edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL em 22/12/2023 às 11:23, sob o número WGJA23702324160. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00184462-64.2020.8.26.0203 e código 9697878a0.

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.1- Escolha do procedimento avaliatório**

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, localizados na mesma região que o avaliando, que é a Praia da Enseada, totalizando **22 elementos**.

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da **inferência estatística**.

3.2- Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **22 elementos**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de **dezembro de 2023**.

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	280.000,00	252.000,00	ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11) 99454-5130
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	950.000,00	855.000,00	ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211
3	Av. do Parque 455	370.000,00	333.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5788
4	Avenida Santa Maria, 743	330.000,00	297.000,00	Lopes imóveis Litoral
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	240.000,00	216.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá - COD. AI1634
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	290.000,00	261.000,00	Ingrid Pivatto - (11) 94978-2187
7	Avenida Atlântica, 577	430.000,00	387.000,00	Factual Imóveis
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	690.000,00	621.000,00	HORACIO LUIZ MARCATO - (11) 91191-5966
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40	380.000,00	342.000,00	Patricia Carneiro - (11) 98233-8133
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 249	400.000,00	360.000,00	Celso Ferreira - (11) 94758-6960
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	470.000,00	423.000,00	WILSON LOPES - (11) 99944-9959
12	Rua Bandeirantes 105	480.000,00	432.000,00	ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966
13	Rua Iracema, 497	350.000,00	315.000,00	MARCIO FERNANDES CARBONARO - (11) 94033-7877
14	Rua Uruguai nº 618	850.000,00	765.000,00	Praias Imobiliárias - REF. 81846
15	Rua Uruguai nº 618	800.000,00	720.000,00	Paulo Roberto Mapelli - (13) 99175-9888
16	Rua Uruguai nº 618	1.500.000,00	1.350.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM800
17	Avenida Veraneio, 410	950.000,00	855.000,00	Antonio Boal - (13) 98115-9558
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	410.000,00	369.000,00	Jefferson Gonçalo - (13) 97418-2407
19	Av. do Parque 83	500.000,00	450.000,00	RODRIGUES E SILVA EMPREENDIMENTOS - (11) 99199-5537
20	Rua Sílvio Daige, 57	1.300.000,00	1.170.000,00	Renato Polvini - (16) 97400-1670
21	Avenida Santa Maria, 656	380.000,00	342.000,00	FABRICIO LIMA SOARES - (13) 97405-9091
22	Rua Amazonas, 536	260.000,00	234.000,00	Tereza Nobel - (13) 99764-1878

{9}

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

	Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo	Valor total
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	62,00	500,00	5,075	252.000,00
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	160,00	250,00	6,144	855.000,00
3	Av. do Parque 455	65,00	500,00	6,144	333.000,00
4	Avenida Santa Maria, 743	80,00	700,00	4,568	297.000,00
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	100,00	500,00	4,218	216.000,00
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	50,00	600,00	5,075	261.000,00
7	Avenida Atlântica, 577	120,00	570,00	4,218	387.000,00
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	160,00	250,00	4,218	621.000,00
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40	82,00	450,00	5,075	342.000,00
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 249	129,00	320,00	4,218	360.000,00
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	130,00	450,00	4,568	423.000,00
12	Rua Bandeirantes 105	114,00	350,00	4,568	432.000,00
13	Rua Iracema, 497	98,00	350,00	4,568	315.000,00
14	Rua Uruguai nº 618	114,00	620,00	6,827	765.000,00
15	Rua Uruguai nº 618	114,00	620,00	6,827	720.000,00
16	Rua Uruguai nº 618	233,45	620,00	6,827	1.350.000,00
17	Avenida Veraneio, 410	172,00	440,00	5,075	855.000,00
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	84,00	800,00	4,568	369.000,00
19	Av. do Parque 83	97,00	420,00	5,075	450.000,00
20	Rua Sílvio Daige, 57	166,00	10,00	6,827	1.170.000,00
21	Avenida Santa Maria, 656	60,00	650,00	6,144	342.000,00
22	Rua Amazonas, 536	65,00	240,00	4,218	234.000,00

{11}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4 - Memória de cálculo

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Apto. nº 43 do Edifício Belvedere III

Data de referência:

Dezembro de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9863984 / 0,9882215
Coefficiente de determinação:	0,9729818
Fisher - Snedecor:	216,07
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

{12}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL em 22/12/2023 às 11:23, sob o número WJJA23702324160. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018462-64.2020.8.26.0203 e código 968789.

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	844273,112	3	281424,371	216,073
Não Explicada	23444,130	18	1302,452	
Total	867717,243	21		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total $\frac{1}{2}$ = +285,1840417 +3,021247536 * Area total -23,72664421 * ln (Distancia ao polo valorizante) +7,620587801 * Padrão construtivo ²

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	17,26	0,01
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-2,90	0,95
Padrão construtivo	x ²	9,38	0,01
Valor total	y $\frac{1}{2}$	4,88	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,17	0,53
Padrão construtivo	0,39	0,85
Valor total	0,90	0,97

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,19	0,47
Valor total	-0,31	0,56

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	0,70	0,91

{13}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL em 22/12/2023 às 11:23, sob o número WGJA23702324160. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018462-64.2020.8.26.0203 e código pwhM78ba0.

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO CONFORME ABNT NBR 14.653-2

{14}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL em 22/12/2023 às 11:23, sob o número WGJA23702324160. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018462-64.2020.8.26.0103 e código 96878ba0.

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

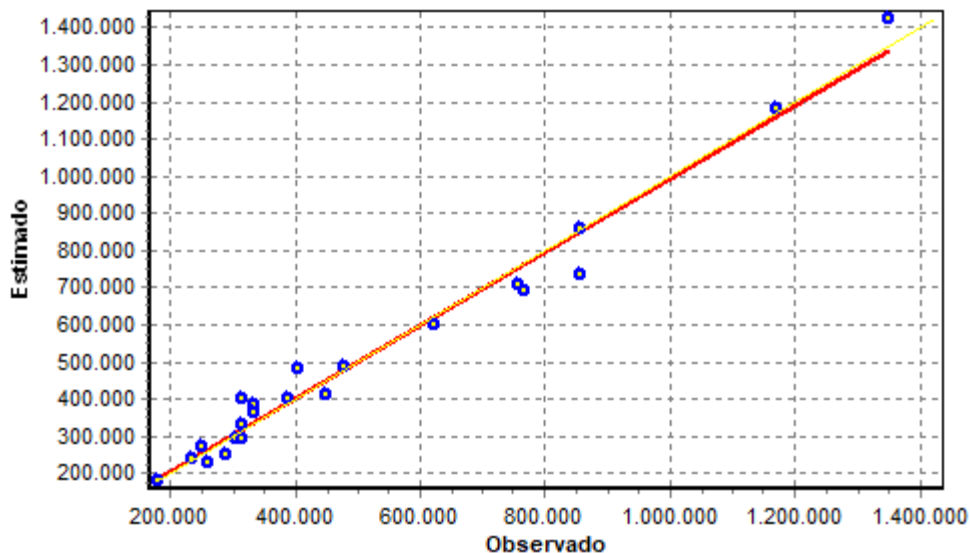
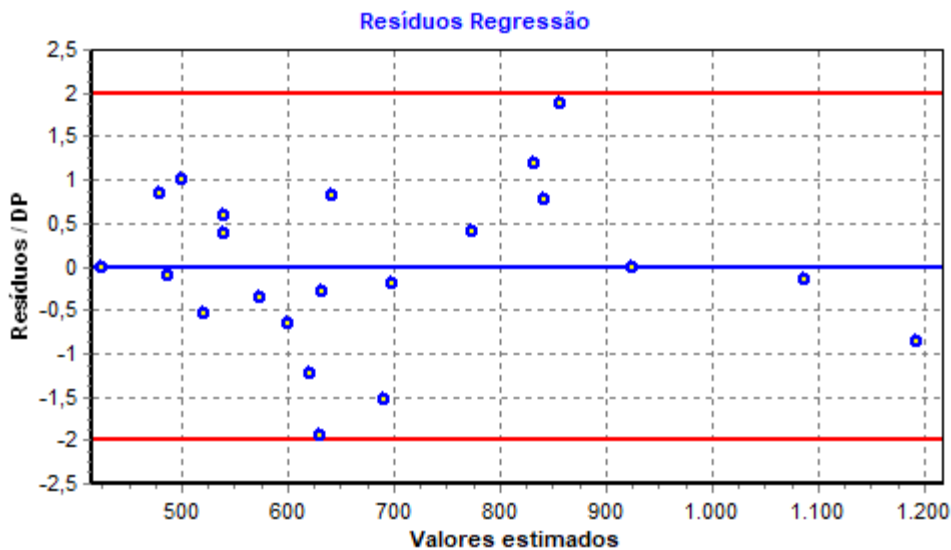


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



{15}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL em 22/12/2023 às 11:23, sob o número WGJA23702324160. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013462-64.2020.8.26.0203 e código 968738a0.

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

Regressão Linear	
☐ Valor Unitário	
Mínimo	3.957,73
Médio	4.121,83
Máximo	4.289,25
☐ Valor Total	
Mínimo (3,98%)	478.964,58
Médio	498.823,42
Máximo (4,06%)	519.085,64

VALOR TOTAL
(em números comerciais)

V_{total} : R\$ 500.000,00
(Quinhentos mil reais)
Valor para o mês de dezembro de 2023

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezesseis (16) páginas deste papel, impresso em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 19 de dezembro de 2023

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente