

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**Processo Digital nº: **1001163-81.2018.8.26.0223**Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**Exequente: **Condomínio Edifício Boulevard Center**Executado: **Fátima Aparecida Marujo Vilela e outro**

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

Requer a expedição do Mandado de Levantamento de seus honorários, já depositados nos autos, fls. 267/269 e 276/277.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

Santos, 19 de agosto de 2020.

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita Judicial

Assinado eletronicamente

{1}

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Edifício Boulevard Center

Rua Mario Ribeiro nº 810 e Rua
Petrópolis nº 169 Pitangueiras –
Guarujá/SP

- Apartamento nº 1.401/1.402
– Matrícula nº 39.518 do CRI
do Guarujá
- Box nº 433 de garagem –
Matrícula nº 39.519 CRI
Guarujá

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****RESUMO EXECUTIVO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011 o valor de mercado dos imóveis Apartamento nº 1.401/1.402 - matrícula 39.518 e Box nº 433 de garagem – matrícula 39.519, situados à Rua Mario Ribeiro nº 810 e Rua Petrópolis nº 169, Pitangueiras, Guarujá/SP, Edifício Boulevard Center, para agosto de 2020, em números comerciais, é de:

VALOR TOTAL**Apto. 1.401/1.402 – Matrícula 39.518****R\$ 305.000,00**

(Trezentos e cinco mil reais)

Valor para o mês de agosto de 2020

VALOR TOTAL**Box nº 433 de garagem – Matrícula 39.519****R\$ 12.400,00**

(Doze mil e quatrocentos reais)

Valor para o mês de agosto de 2020

O valor total da avaliação é de **R\$ 317.400,00**, correspondente ao apartamento nº 1.401/1.402 e vaga de garagem.

{3}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

Sumário

1- OBJETIVO	6
2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
2.1 - Localização	6
2.2 - Caracterização.....	7
2.3 – Registro fotográfico da vistoria.....	8
3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	12
3.1- Escolha do procedimento avaliatório e composição da amostra	12
3.2 - Escolha das variáveis	14
3.2.1 - Variável dependente	14
3.2.2 – Variáveis independentes.....	15
3.3 - Memória de cálculo.....	17
4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	20
4.1 – Apto. nº 1.401/1.402 – Matrícula nº 39.518	20
4.2 – Box nº 433 de garagem – Matrícula 39.519.....	21
5- TERMO DE ENCERRAMENTO.....	22

{4}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{5}

OBJETIVO DO LAUDO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado dos imóveis Apartamento nº 1.401/1.402 - matrícula 39.518 e Box nº 433 de garagem – matrícula 39.519, situados à Rua Mario Ribeiro nº 810 e Rua Petrópolis nº 169, Pitangueiras, Guarujá/SP, Edifício Boulevard Center, objeto da penhora nos autos do processo nº 1001163-81.2018.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

{6}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 24/07/2020, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada pelo Sr. José Resende de Lunas, funcionário do Condomínio.

2.1 - Localização

O imóvel está localizado na Rua Mario Ribeiro, sob o nº 810, esquina com a Rua Petrópolis nº 169, bairro de Pitangueiras, Guarujá/SP, conforme mapa de localização a seguir, com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel avaliando, com destaque em vermelho

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

O Edifício Boulevard Center possui entrada para a Rua Mario Ribeiro e para a Rua Petrópolis. Trata-se de condomínio uso misto, com shopping comercial no térreo e apartamentos residenciais tipo “flat” nos pavimentos superiores, com entradas distintas.

Na parte residencial é composto por onze (11) pavimentos tipo, (11º ao 21º andar) distribuídos por treze (13) apartamentos por andar, totalizando 143 unidades. Do térreo ao 9º pavimento é composto por garagem coletiva com manobrista, com acesso através de elevador de dois de carros. O 10º pavimento possui área de lazer com piscina, sauna, salão de festas e salão de jogos.

O condomínio conta com estrutura de hotel, com serviços de camareira e arrumação de quarto, lavanderia, serviço de praia e manobrista. Conta com dois elevadores sociais e um de serviço.

Na data designada para a vistoria, esta perita compareceu ao Edifício Boulevard Center, e a chave do apartamento avaliando foi disponibilizada pela zeladoria.

O apartamento avaliando nº 1.401/1.402 está localizado no 14º pavimento tipo do Edifício, com área útil de 74,15 m², área comum de 56,88 m² e fração ideal de 0,7015%.

Possui a seguinte a seguinte distribuição interna: sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro social. Como acabamentos construtivos, possui piso cerâmico em todos os ambientes, pintura a látex nas paredes das áreas secas e azulejo até o teto nas paredes das áreas molhadas.

Conforme tabela do IBAPE/SP “Valores de edificações de imóveis urbanos” pode ser considerado como “apartamento padrão médio com elevador”.

O Box nº 433 corresponde a uma vaga não demarcada nos pavimentos destinados às garagens, com acesso através de elevador de carros e com manobrista. Possui área útil de 12,00 m².

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.3 – Registro fotográfico da vistoria

{8}

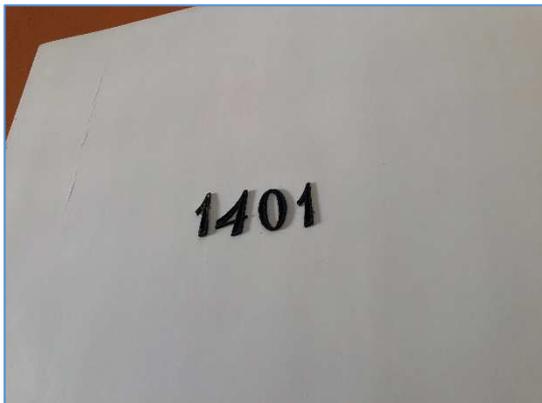


Foto 1 – Porta de entrada do apto. avaliando



Foto 2 – Vista da sala



Foto 3 – Vista da sala



Foto 4 – Vista do banheiro social

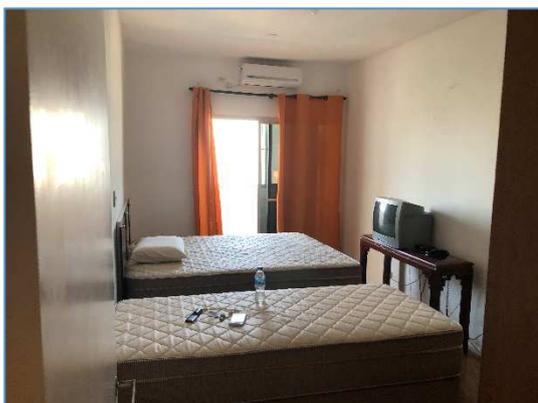


Foto 5 – Vista do dormitório



Foto 6 – Vista do dormitório

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista da cozinha



Foto 8 – Vista do corredor de circulação do 14º pavimento



Foto 9 – Vista do corredor de circulação do 14º pavimento



Foto 10 – Vista do 10º pavimento com área de lazer



Foto 11 – Vista da piscina em área comum do 10º pavimento

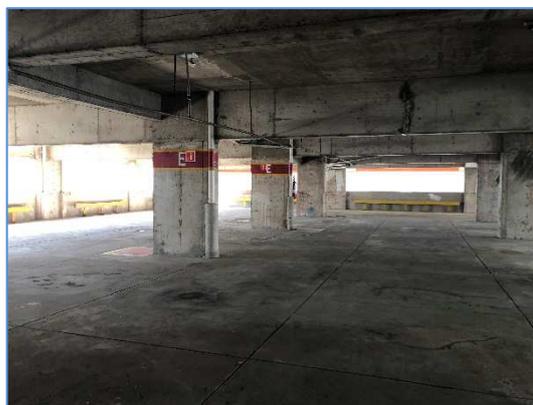


Foto 12 – Vista do pavimento de garagens

{9}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2020 às 10:53, sob o número WGJA20701062762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001163-81.2018.8.26.0223 e código 59376A7.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

{10}



Foto 13 – Vista do pavimento de garagens e elevador para carros



Foto 14 – Vista da entrada do edifício junto à Rua Mario Ribeiro

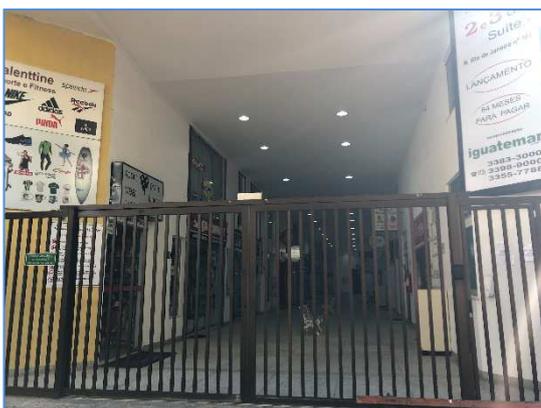


Foto 15 – Vista da entrada do shopping comercial



Foto 16 – Vista da entrada do shopping comercial pela Rua Petrópolis

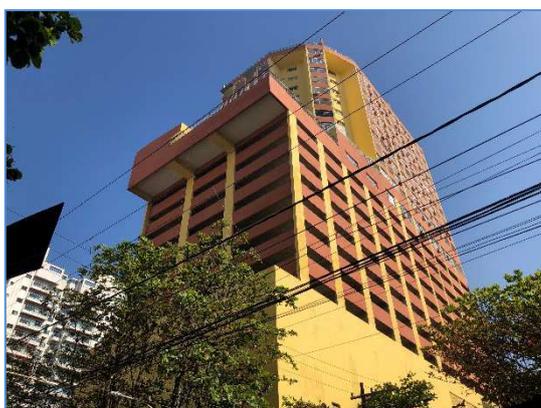


Foto 17 – Vista da fachada do Edifício



Foto 18 – Vista da fachada do Edifício

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{11}

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.1- Escolha do procedimento avaliatório e composição da amostra**

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 em avaliação.

A avaliação será feita através do método comparativo direto, formando uma amostra representativa de dados para explicar o comportamento de mercado na região em que o imóvel avaliando está inserido, totalizando **22 elementos de apartamentos em oferta no Bairro de Pitangueiras**.

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**, de acordo com a norma 14.653-2 da ABNT.

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 **agosto de 2020**.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação.

{12}

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

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. F. oferta)	Fonte de informação
1	Av Marechal Deodoro da Fonseca 1550	450.000,00	405.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5436
2	Av Marechal Deodoro da Fonseca 1124	380.000,00	342.000,00	Cassio Imóveis - COD. AP0037
3	Rua Cavalheiro Nami Jafet, 79	350.000,00	315.000,00	Rocha Imoveis - COD. AP4209
4	Passagem Caminho do Mar, 80	400.000,00	360.000,00	Rocha Imoveis - COD. AP4208
5	Rua Benjamin Constant 34	480.000,00	432.000,00	Mar & Cia imóveis - REF: AP3228
6	Rua Petropolis, 68	650.000,00	585.000,00	Anunciante Viva Real - Guerra Junqueiro Guchilo - (013) 99712-1613
7	Rua Ver. Roberto Gelsomini 17	600.000,00	540.000,00	Petra Imóveis - (013) 3395-7055 COD. PTA3771
8	Rua Mario Ribeiro, 565	350.000,00	315.000,00	ANUNCIANTE DUARTE BLANCO - COD. MRD 3049
9	Av. Leomil, 730	385.000,00	346.500,00	Raul Torres de Albuquerque Junior - (13) 98148-3244
10	Av. Leomil 990	360.000,00	324.000,00	Rocha Imoveis -COD. AP3527
11	Rua Santos 325	395.000,00	355.500,00	Rocha Imoveis - COD. AP4422
12	Rua Santos 325	480.000,00	432.000,00	Verano Imóveis - (013) 3395-9770 - COD. AP3301
13	Rua Santos 144	300.000,00	270.000,00	Raul Torres de Albuquerque Junior - (013) 99759-3600
14	Rua Santos 417	860.000,00	774.000,00	Petra Imóveis - (013) 3395-7055 - COD. PTA2782
15	Rua Piracicaba 79	680.000,00	612.000,00	Petra Imóveis - (013) 3395-7055 - COD. PTA3433
16	Rua México 337	650.000,00	585.000,00	Petra Imóveis - (013) 3395-7055 - COD. PTA3964
17	Rua Santo Amaro 41/71	450.000,00	405.000,00	J.Reis Imóveis - 13 98129.7479
18	Rua Mario Ribeiro 290	490.000,00	441.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5432
19	Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 1205	230.000,00	207.000,00	Praiamar Imóveis - Corretora Fabiana
20	Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 1514 2 Dorms. Reformado	380.000,00	342.000,00	Praiamar Imóveis - Corretora Fabiana
21	Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 1607	180.000,00	162.000,00	Praiamar Imóveis - Corretora Fabiana
22	Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 2007	210.000,00	189.000,00	Praiamar Imóveis - Corretora Fabiana

{13}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.2.2 – Variáveis independentes**

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área privativa”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área, maior o valor do imóvel (influência positiva).

A área útil do imóvel avaliando é de 74,15 m², conforme consta na matrícula 39.518 do CRI do Guarujá.

- Variável independente quantitativa “Distância ao polo valorizante”

Representada pela distância em linha reta do imóvel até a praia, obtida através do programa “Google Earth”.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto menor a distância ao polo valorizante (praia), maior o valor do imóvel (influência negativa).

O imóvel avaliando está distante 100,00 metros da praia.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

{15}

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

	Endereço	Area privativa	Distancia ao polo valorizante	Valor total
1	Av Marechal Deodoro da Fonseca 1550	65,00	10,00	405.000,00
2	Av Marechal Deodoro da Fonseca 1124	90,00	10,00	342.000,00
3	Rua Cavalheiro Nami Jafet, 79	75,00	70,00	315.000,00
4	Passagem Caminho do Mar, 80	75,00	70,00	360.000,00
5	Rua Benjamin Constant 34	94,00	20,00	432.000,00
6	Rua Petropolis, 68	115,00	90,00	585.000,00
7	Rua Ver. Roberto Gelsomini 17	130,00	200,00	540.000,00
8	Rua Mario Ribeiro, 565	95,00	100,00	315.000,00
9	Av. Leomil, 730	90,00	230,00	346.500,00
10	Av. Leomil 990	90,00	230,00	324.000,00
11	Rua Santos 325	90,00	330,00	355.500,00
12	Rua Santos 325	96,00	330,00	432.000,00
13	Rua Santos 144	90,00	160,00	270.000,00
14	Rua Santos 417	178,00	400,00	774.000,00
15	Rua Piracicaba 79	136,00	400,00	612.000,00
16	Rua México 337	110,00	315,00	585.000,00
17	Rua Santo Amaro 41/71	90,00	60,00	405.000,00
18	Rua Mario Ribeiro 290	102,00	100,00	441.000,00
19	Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 1205	50,00	100,00	207.000,00
20	Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 1514 2 Dorms. Reformado	74,15	100,00	342.000,00
21	Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 1607	50,00	100,00	162.000,00
22	Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 2007	50,00	100,00	189.000,00

{16}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.3 - Memória de cálculo

Informações Complementares:

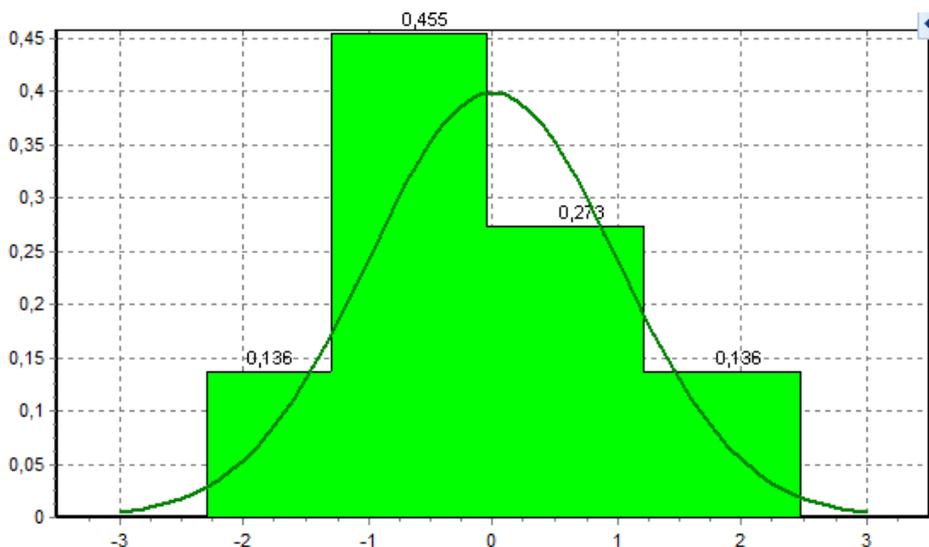
Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9244675 / 0.9244675
Coefficiente de determinação:	0.8546402
Fisher - Snedecor:	55.86
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%	95%



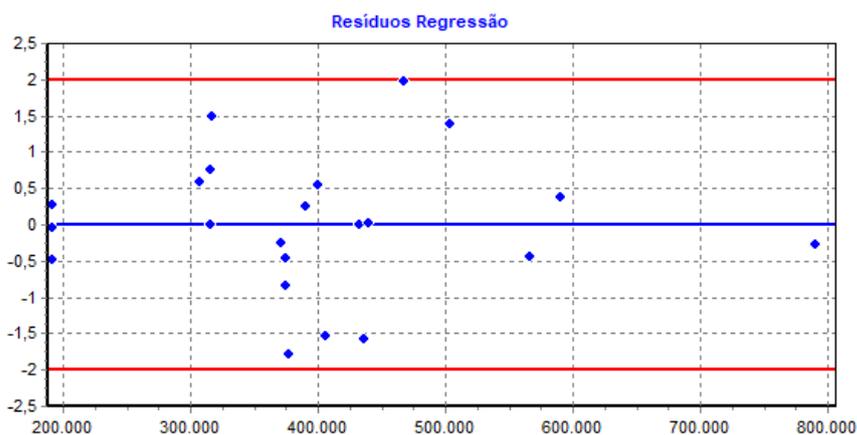
{17}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2020 às 10:53, sob o número WGJA20701062762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001163-81.2018.8.26.0223 e código 59376A7.

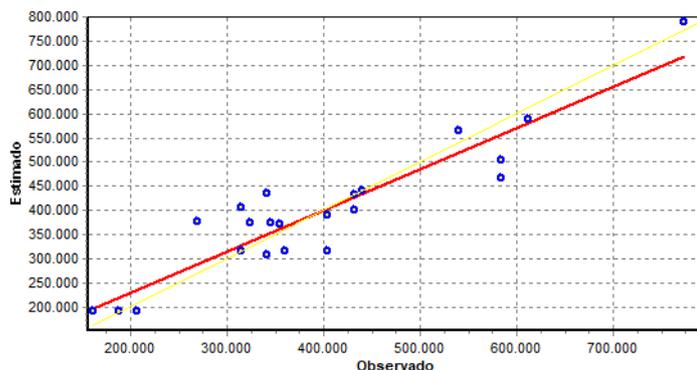
3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



Aderência:



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

Valor total = -72176.41844 +4772.406098 * Area privativa +247939.1454 / Distancia ao polo valorizante½

Significância do modelo:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	10.38	0.01
Distancia ao polo valorizante	1/x½	1.37	18.54
Valor total	y	-1.33	19.83

{18}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2020 às 10:53, sob o número WGJA20701062762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001163-81.2018.8.26.0223 e código 59376A7.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{19}

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4.1 – Apto. nº 1.401/1.402 – Matrícula nº 39.518

{20}

Endereço	Area privativa	Distancia ao polo valorizante
Rua Mario Ribeiro 810 - Ed. Boulevard Center - Apto. 1401/1.402	74,15	100,00

Valor Unitário	
Mínimo	3.849,99
Médio	4.133,40
Máximo	4.416,80
Valor Total	
Mínimo (6,86%)	285.476,97
Médio	306.491,41
Máximo (6,86%)	327.505,84
Intervalo Predição	

VALOR TOTAL

Apto. 1.401/1.402 – Matrícula 39.519

Em números comerciais

R\$ 305.000,00

(Trezentos e cinco mil reais)
Valor para o mês de agosto de 2020

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**4.2 – Box nº 433 de garagem – Matrícula 39.519**

A ABNT NBR 12.721 traz o conceito de área equivalente, em seu item 5.7.1: “Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada **quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência.** Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.” No presente caso, trata-se de avaliação de vaga de garagem coletiva, sendo necessário proceder ao cálculo do seu valor unitário equivalente em relação ao valor padrão. Este cálculo é feito através dos coeficientes médios estabelecidos pela norma ABNT NBR 12.721, que dispõe que as garagens possuem um coeficiente de equivalência de **0,50**. E ainda, vagas de garagem apresentam menor potencialidade de rendimento e de venda em relação às unidades autônomas. Para isso são atribuídos “pesos” aos diversos pavimentos do edifício, consonante as técnicas usuais de acordo com os locais e levantamentos realizados no campo. A relação inferida com base no mercado entre o pavimento térreo/subsolo/mezaninos e os pavimentos superiores das unidades autônomas é de 2:1, ou seja, peso “2” para as unidades superiores e peso “1” (**coeficiente 0,50**) para os demais pavimentos.

$$\text{Valor} = \text{R\$/m}^2 * \text{área útil} * \text{coef. equivalência} * \text{coef. capacidade de renda}$$

$$\text{Valor} = 4.133,40/\text{m}^2 * 12,00 * 0,50 * 0,50$$

$$\text{Valor} = \text{R\$ } 12.400,20$$

VALOR TOTAL**Box nº 433 – Matrícula 39.519****Em números comerciais****R\$ 12.400,00**

(Doze mil e quatrocentos reais)

Valor para o mês de agosto de 2020

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****5- TERMO DE ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente laudo com vinte e duas (22) páginas impressas em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial.

{22}

Santos, 19 de agosto de 2020.

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita Judicial

Assinado eletronicamente