

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Edifício Boulevard Center

Box nº 609 de garagem –
Matrícula nº 51.674 do CRI
Guarujá

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



MARIA THEREZA 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 do imóvel penhorado, para julho de 2023, em números comerciais, é de:

VALOR TOTAL**Box nº 609 de garagem – Matrícula 51.674***Em números comerciais***R\$ 32.000,00***(Trinta e dois mil reais)**Valor para o mês de julho de 2023*

{3}

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel Box nº 609 de garagem – matrícula 51.674, situado 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 0006368-40.2020.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

{4}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 13/07/2023, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

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 Box nº 609 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, área comum de 8,75 m², área total de 20,75 m² e fração ideal de terreno de 0,0599%, conforme cópia da matrícula 51.674 a seguir:

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
CNPJ: 51.080.695/0001-08

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

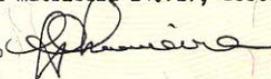
matrícula **51674** ficha 01

Guarujá, 24 de abril de 19 86

IMÓVEL: BOX Nº 609, localizado no 6º andar, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, situado à Rua Petrópolis nº 169, município e comarca de Guarujá-SP; contendo/ a área útil de 12,00ms2, área comum de 8,75ms2, área total de 20,75ms2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0599%, confrontando pela frente com a área de circulação, pelo lado direito com o box nº 610, pelo lado esquerdo com o box nº 608 e pelos fundos com o recuo da construção em relação ao alinhamento da Rua Petrópolis. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0032-001-355.

PROPRIETÁRIA: BOULEVARD DO GUARUJÁ S/C LTDA, com sede e foro em São Paulo-SP, na / Rua Correa de Melo nº 84, 8º andar, inscrita no CGC/MF. sob nº 50.273.598/0001-60.

REGISTRO ANTERIOR: R.3 e R.47 na matrícula 14.929, deste Cartório.

O escrevente autorizado 

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.3 – Registro fotográfico da vistoria

{6}

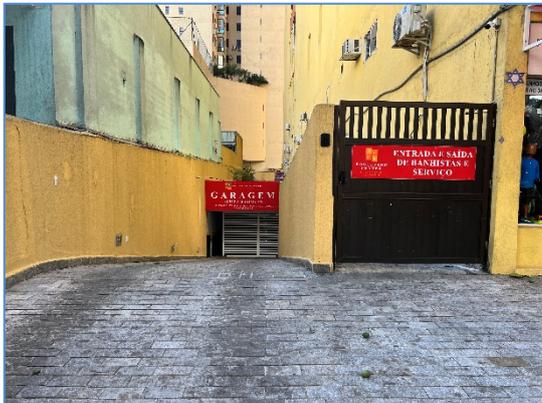


Foto 1 – Acesso ao subsolo Junto a Rua Mario Ribeiro



Foto 2 – Pavimento de garagens

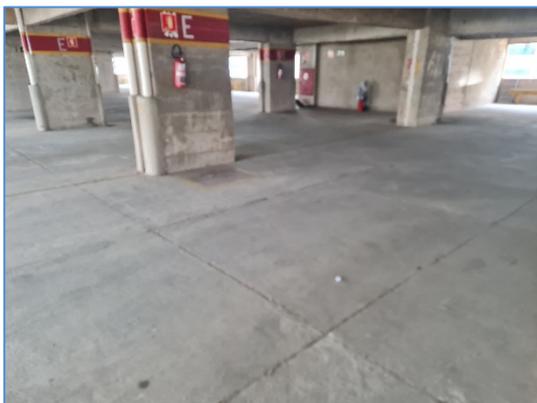


Foto 3 – Pavimento de garagens

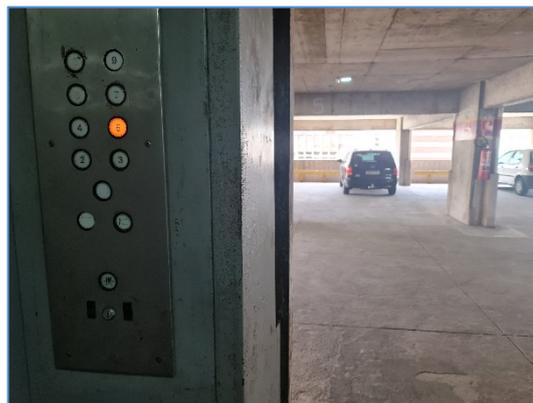


Foto 4 – Elevador de carro de acesso aos pavimentos de garagem

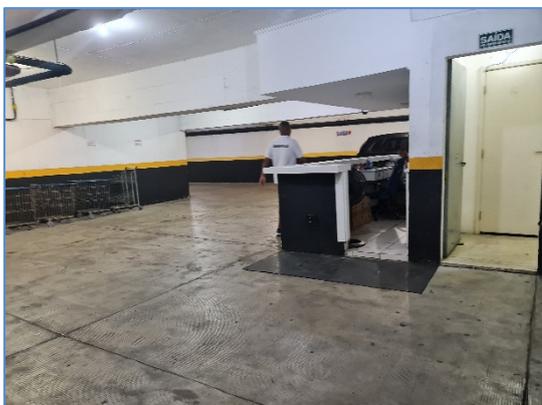


Foto 5 – Pavimento subsolo com manobrista



Foto 6 – Pavimento subsolo com manobrista

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{7}

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 **09 elementos de vagas de garagem 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 **julho de 2023**.

3.2 - Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

3.2.1 - Variável dependente

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

{8}

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

A variável independente escolhida foi “Área”, 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 12,00 m², conforme consta na matrícula 51.674 do CRI do Guarujá.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

	Identificação	Área	Preço	Fonte de informação
1	Vaga de garagem demarcada e coberta quadra da praia	20,00	60.000,00	Pitangueiras home imóveis
2	Vaga de garagem demarcada e coberta prédio de garagens	30,00	55.000,00	Pitangueiras home imóveis
3	Box garagem fechado Av. Leomil prox. Padaria Rei do Trigo	20,00	45.000,00	Danimar Imóveis
4	R. Mario Ribeiro, 45 Prédio de garagens Pátio do Chafariz	20,00	35.000,00	Goularte Imóveis
5	Garagem demarcada Av. Leomil	20,00	55.000,00	Pitangueiras Imóveis
6	Vaga de Garagem demarcada Pitangueiras	15,00	40.000,00	Pitangueiras Imóveis
7	Vaga de garagem demarcadas cobertas próximo a praia	30,00	70.000,00	Pitangueiras home imóveis
8	Vaga box de garagem Pitangueiras	25,00	65.000,00	Pitangueiras home imóveis
9	Box de garagem Pitangueiras 2 quadras da praia	15,00	45.000,00	Pitangueiras Imóveis -

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.3 - Memória de cálculo

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Data de referência:

Julho de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	9
Dados utilizados no modelo:	9

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.7849647 / 0.7979665
Coefficiente de determinação:	0.4691766
Fisher - Snedecor:	6.19
Significância do modelo (%):	0.10

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
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%

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

Valor total $\frac{1}{2}$ = +367.7999953 -640.3610494 / Área privativa $\frac{1}{2}$
--

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	$1/x\frac{1}{2}$	-2.49	4.18
Valor total	$y\frac{1}{2}$	6.46	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Valor total	-0.68	0.68

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 II conforme norma ABNT NBR 14.653-2

{11}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

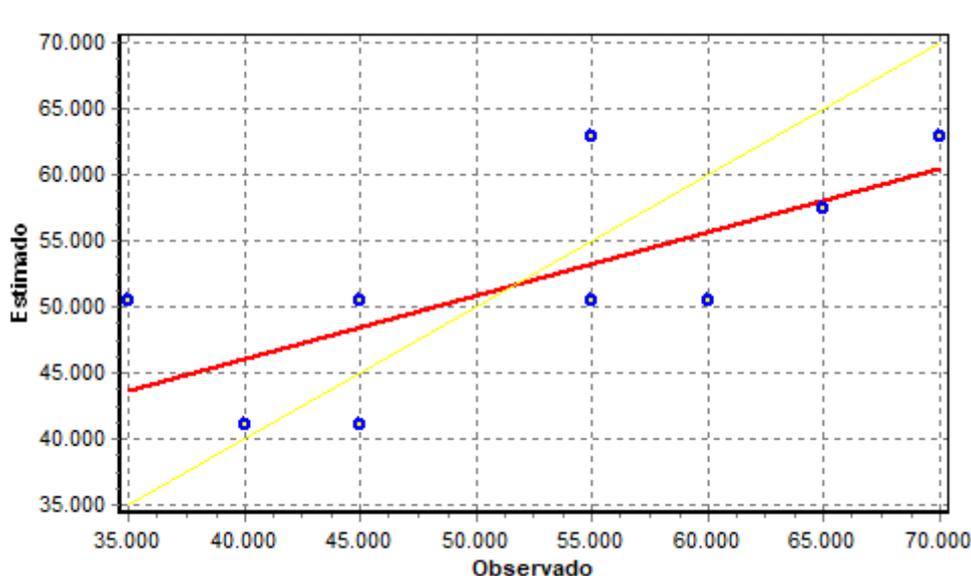
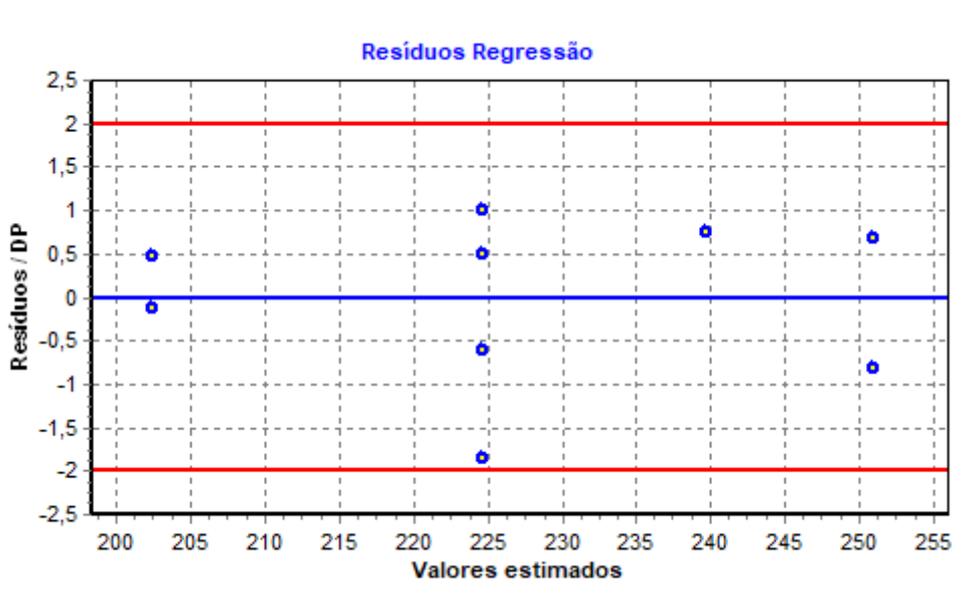


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



{12}

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**VALOR UNITÁRIO OBTIDO**

Valor Unitário	
Mínimo	2.350,65
Médio	2.621,08
Maximo	2.906,24

*Valor total = R\$ 2.621,08/m² * 12,00 m²*

Valor total = R\$ 31.452,96

VALOR TOTAL

Box nº 609 de garagem – Matrícula 51.674

Em números comerciais

R\$ 32.000,00

(Trinta e dois mil reais)

Valor para o mês de julho de 2023

{13}

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com catorze (14) páginas impressas em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 18 de julho de 2023

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita Judicial

Assinado eletronicamente

{14}