

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **0003712-76.2021.8.26.0223**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**

Requerente: **Administradora Jardim Acapulco Ltda**

Requerido: **José Cerchiai Junior e outro**

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado do imóvel “penhorado”, Lote 01 da Quadra 97, Loteamento Jardim Acapulco III, consubstanciado no **LAUDO PERICIAL** em anexo, requerendo sua juntada no processo em referência.

Requer que Vossa Excelência se digne determinar expedição de guia de levantamento dos honorários depositados nos autos às fls. 130/131, juntando para tanto formulário MLE devidamente preenchido.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 20 de junho de 2022

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial
Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Lote 01 da Quadra 97

**Rua Ezio Renato de Moura
nº238 e Av. Manoel Alexandre
nº 2520**

**Loteamento Jardim Acapulco
III, Guarujá/SP**

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 avaliando, para junho de 2022, é de:

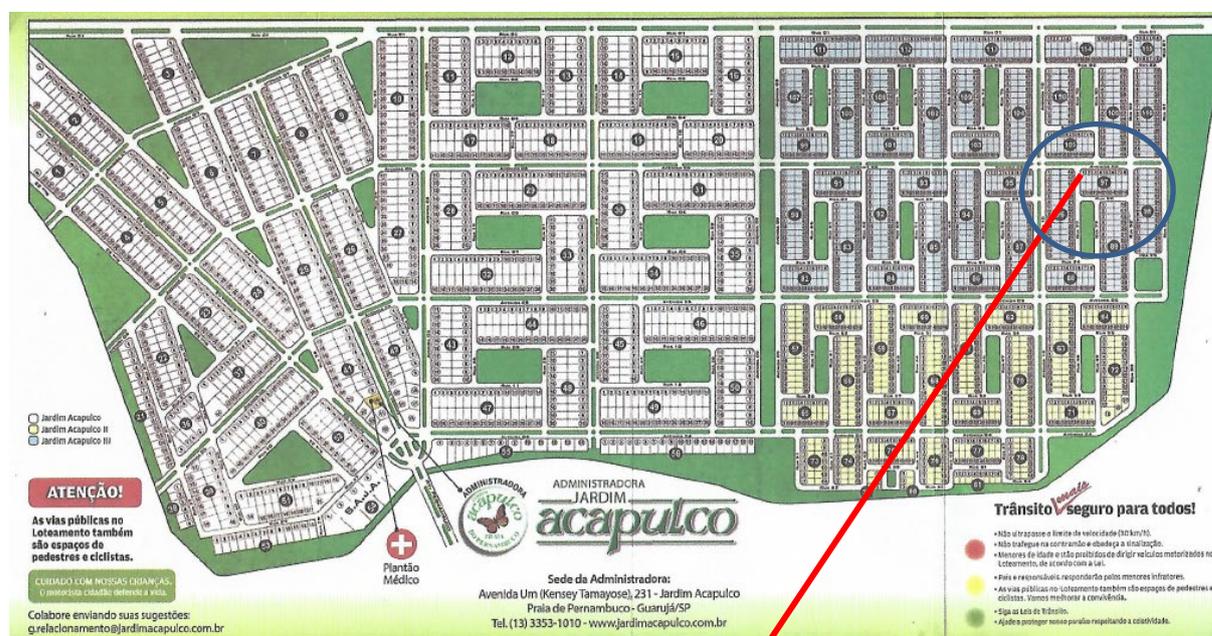
V total: R\$ 1.380.000,00
Um milhão trezentos e oitenta mil reais
Valor para o mês de junho de 2022

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 – Localização do imóvel avaliando dentro do loteamento Jardim Acapulco

O loteamento Jardim Acapulco é composto de um condomínio de casas residenciais de alto padrão, com controle de acesso e entrada junto à Av. Pernambuco, cidade de Guarujá/SP, contando com segurança 24h, monitoramento eletrônico, área verde, shopping, mercado.

Internamente, o loteamento é subdividido em Jardim Acapulco I, II e III (cores branca, amarela e azul, respectivamente, no mapa abaixo). O imóvel avaliando é identificado como Lote 1 da Quadra 97 do Loteamento Jardim Acapulco III, conforme mapa de localização abaixo:



Planta de localização do imóvel avaliando dentro do loteamento Jardim Acapulco, com destaque em vermelho.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Descrição do imóvel**

Trata-se de terreno de esquina, identificado como lote nº 01 da quadra nº 97 do Loteamento Jardim Acapulco III, com a seguinte descrição e confrontação, retirado da Certidão de fls. 79 dos autos:

convencional, legal ou judiciária, onerado por qualquer forma ou feito contrato de locação com a cláusula do artigo 576 do Código Civil Brasileiro, sobre o **LOTE nº 01 DA QUADRA nº 97** do loteamento denominado **JARDIM ACAPULCO III** medindo 7,15 metros de frente para a Avenida 06, em curva, na confluência da Avenida 06 com a Rua 77, mede 14,13 metros, pelo lado direito de quem da referida Avenida 06 olha para o terreno, mede 26,00 metros confrontando com a Rua 77, com a qual faz esquina; pelo lado esquerdo mede 35,00 metros da frente aos fundos; confrontando com o lote 02, tendo nos fundos a medida de 16,15 metros, confrontando com o lote 09, encerrando a área total de 548,04 metros quadrados, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra; estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas, impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento; bem como não constam inscrições de penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel.- Dou fé, Guarujá, 15 de outubro de 2021.- **O**
ESCREVENTE

Possui como endereço conhecido o nº 2520 da Av. Manoel Alexandre (cadastro municipal) e/ou Rua Ezio Renato João Moura – Rua 77, sob o nº 238. No imóvel foi edificada uma residência térrea, com área construída total de **358,00 m²**, conforme consta do cadastro municipal do imóvel nº 3-1351-001-000:

 <p>Profetura de Guarujá</p>	<p>MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO</p>
	<p>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</p>
<p>Certificamos que, para o imóvel situado à AV MANOEL ALEXANDRE nº 02520 , CLANDESTINO - JD.ACAPULCO 3 , L 01- sob Lançamento 3-1351-001-000, Proprietário(a) CIDADE NAUTICA IMOVEIS S.A. , Compromissário(a) JOSÉ CERCHIAI JÚNIOR o valor venal para o exercício de 2022, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:</p>	
<p>Área do Terreno: 548,04 m2 Valor Venal R\$ 191.589,30</p>	
<p>Cento e Noventa e Um Mil, Quinhentos e Oitenta e Nove Reais e Trinta Centavos</p>	
<p>Área Edificada: 358,00 m2 Valor Venal R\$ 294.235,90</p>	
<p>Duzentos e Noventa e Quatro Mil, Duzentos e Trinta e Cinco Reais e Noventa Centavos</p>	

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi acompanhada dos inspetores de segurança do Condomínio, em conjunto com a Sra. Élide, representante da administradora do Condomínio. A parte executada não se encontrava no imóvel.

Foi constatado por todos os presentes que o imóvel estava com o portão frontal de alumínio aberto, e as porta balcão de um dos dormitórios totalmente escancarada, sendo possível observar o interior do imóvel e sua distribuição interna, em aparente estado de abandono.

O imóvel possui as seguinte distribuição: Sala com cozinha americana, quarto de empregada reversível, banheiro social, dois dormitórios com porta balcão para o alpendre, suíte master com hidromassagem.

Na parte externa, o imóvel é rodeado por uma varanda “alpendre” com área de churrasqueira com W.C externo, defronte à piscina, junto à parte frontal do terreno. O imóvel possui garagem coberta com capacidade de aproximadamente três veículos enfileirados na parte dos fundos do terreno.

Toda a fachada do imóvel e os muros divisórios frontais possuem acabamento tipo tijolo aparente, com portões metálicos externos e forro de madeira no alpendre e esquadrias das portas e janelas em madeira, em estilo arquitetônico rústico.

Interiormente, o imóvel possui piso de lajota cerâmica com frisos de madeira em todos os ambientes, forro de madeira e parede de tijolos aparentes em alguns ambientes.

Na data da vistoria, foi possível observar que o imóvel se encontrava em estado de abandono, inclusive com corte de energia elétrica, com estado de conservação e manutenção precários.

Os muros divisórios e o piso da garagem apresentavam sujidades, bolor, marcas de escorrimento d’água, trincas, formação de limo e crescimento de vegetação. Internamente, as paredes de alguns cômodos possuíam marcas de bolor, com forte odor de umidade, com

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

manchas esbranquiçadas no piso cerâmico. A piscina se encontrava com água parada e de cor esverdeada. O piso de pedra ardósia ao redor apresentava algumas quebras e ausência de manutenção. Algumas peças cerâmicas do alpendre apresentavam formação de limo.

Todo o imóvel necessita de revisão geral dos revestimentos e acabamentos, da parte elétrica, hidráulica, pinturas e revisão do telhado.

Importante salientar que na data da vistoria o Lote 01 da Quadra 97 avaliando se encontrava anexado ao Lote 02 da mesma quadra, sem divisão por muros, onde se encontrava um gramado com edícula aos fundos. **O lote 02 não faz parte da presente avaliação.**



2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Registro fotográfico da vistoria**

Foto 1 – Vista frontal do imóvel avaliando e seu nº de logradouro público



Foto 2 – Vista frontal do imóvel avaliando pela Rua 77



Foto 3 – Vista da fachada frontal do imóvel avaliando e portão metálico junto à Rua 77



Foto 4 – Vista do imóvel avaliando na confluência das Ruas



Foto 5 – Vista da fachada do imóvel junto ao alpendre. Aos fundos piscina.



Foto 6 – Vista da fachada do imóvel junto ao alpendre, na parte dos quartos.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 7 – Vista da área da garagem. Notar estado de conservação precário.



Foto 8 – Vista da fachada do imóvel junto ao alpendre e área da churrasqueira



Foto 9 – Vista da fachada do imóvel junto ao alpendre e área da churrasqueira



Foto 10 – Vista da área da piscina



Foto 11 – Vista da fachada do imóvel junto ao alpendre e área da churrasqueira



Foto 12 – Vista do alpendre junto aos quartos e sala

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 13 – Vista da fachada do imóvel junto ao alpendre e área da churrasqueira



Foto 14 – Vista do Lote 02 anexado ao lote 01 avaliando. Não faz parte da presente avaliação.



Foto 15 – Vista da sala do imóvel. Notar manchas esbranquiçadas no piso.



Foto 16 – Vista da cozinha do imóvel



Foto 17 – Vista do dormitório. Notar manchas esbranquiçadas no piso.



Foto 18 – Vista do banheiro

11

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.1 – Avaliação do valor de terreno

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, totalizando **17** elementos de casas em oferta, todas inseridos dentro do loteamento Jardim Acapulco.

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.

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 nas tabelas deste Laudo e no **ANEXO 01**. Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de junho de 2022.

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

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Elemento	Preço ofertado	Valor total	Fonte de informação
1	1.680.000,00	1.512.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM1124
2	1.600.000,00	1.440.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS - COD. CA0106
3	2.200.000,00	1.980.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0593
4	1.500.000,00	1.350.000,00	Imobiliária Seu próximo imóvel - (11) 98383-7272
5	2.200.000,00	1.980.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0657
6	2.000.000,00	1.800.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0581
7	2.800.000,00	2.520.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0627
8	2.200.000,00	1.980.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0654
9	1.000.000,00	900.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0656
10	2.500.000,00	2.250.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0110
11	3.000.000,00	2.700.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM354
12	2.500.000,00	2.250.000,00	Carla Soares de Faria - (13) 98214-5333
13	2.200.000,00	1.980.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0509
14	6.950.000,00	6.255.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM161
15	16.000.000,00	14.400.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM1109
16	12.000.000,00	10.800.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM497
17	4.000.000,00	3.600.000,00	CERQUEIRA IMÓVEIS COD. CA0217

13

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

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

3.2.2 - Variáveis independentes

- Variável independente quantitativa “Área de terreno”: Representada pela área de terreno dos imóveis, medida em m². A área de terreno do imóvel avaliando é de 548,04 m².
- Variável independente quantitativa “Área construída”: Representada pela área construída dos imóveis, medida em m². A área construída do imóvel avaliando é de 358,00 m².
- Variável independente proxy “Padrão Construtivo”: Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “2,100” correspondente ao enquadramento como “Casa padrão médio”.
- Variável independente quantitativa “Nº dormitórios”: Representada pela quantidade de dormitórios que o imóvel possui, no presente caso 3 dormitórios.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Elemento	Área terreno	Área construída	Dormitórios	Padrão construtivo	Valor total
1	800,00	220,00	3	2,154	1.512.000,00
2	525,00	380,00	4	2,360	1.440.000,00
3	525,00	400,00	4	2,360	1.980.000,00
4	525,00	260,00	4	2,154	1.350.000,00
5	525,00	420,00	5	2,360	1.980.000,00
6	525,00	410,00	4	2,360	1.800.000,00
7	1.000,00	720,00	4	2,154	2.520.000,00
8	1.000,00	650,00	5	2,154	1.980.000,00
9	300,00	139,00	4	2,360	900.000,00
10	1.050,00	550,00	5	2,154	2.250.000,00
11	2.000,00	950,00	5	1,903	2.700.000,00
12	1.575,00	1.000,00	5	1,903	2.250.000,00
13	525,00	370,00	4	2,360	1.980.000,00
14	982,00	720,00	6	3,865	6.255.000,00
15	2.000,00	1.400,00	10	4,843	14.400.000,00
16	2.000,00	825,00	8	4,843	10.800.000,00
17	1.000,00	650,00	4	2,360	3.600.000,00

15

3.3 – Memória de cálculo**Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Lote 01 da Quadra 97 Loteamento Jardim Acapulco III

Data de referência:

Junho de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9910896 / 0.9984801
Coeficiente de determinação:	0.9822586
Fisher - Snedecor:	166.10
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8.354	4	2.089	166.096
Não Explicada	0.151	12	0.013	
Total	8.505	16		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +12.1600527 + 0.5106858506 * \ln(\text{Area terreno}) + 0.04030102011 * \text{Area construída}^{1/2} - 0.3334177987 * \ln(\text{Dormitórios}) - 7.144503052 / \text{Padrão construtivo}^2$$

Função estimativa (moda):

$$\text{Valor total} = +188617.8928 * e^{(+0.5106858506 * \ln(\text{Area terreno}) + 0.04030102011 * \text{Area construída}^{1/2} - 0.3334177987 * \ln(\text{Dormitórios}) - 7.144503052 / \text{Padrão construtivo}^2)}$$

Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor total} = +191004.5826 * e^{(+0.5106858506 * \ln(\text{Area terreno}) + 0.04030102011 * \text{Area construída}^{1/2} - 0.3334177987 * \ln(\text{Dormitórios}) - 7.144503052 / \text{Padrão construtivo}^2)}$$

Função estimativa (média):

$$\text{Valor total} = +192209.2288 * e^{(+0.5106858506 * \ln(\text{Area terreno}) + 0.04030102011 * \text{Area construída}^{1/2} - 0.3334177987 * \ln(\text{Dormitórios}) - 7.144503052 / \text{Padrão construtivo}^2)}$$

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area terreno	$\ln(x)$	4.54	0.07
Area construida	$x^{1/2}$	3.46	0.47
Dormitórios	$\ln(x)$	-1.41	18.30
Padrão construtivo	$1/x^2$	-10.71	0.01
Valor total	$\ln(y)$	19.37	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area terreno	Isoladas	Influência
Area construida	0.90	0.25
Dormitórios	0.66	0.32
Padrão construtivo	-0.17	0.78
Valor total	0.76	0.80

Correlações parciais para Area construida	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.77	0.62
Padrão construtivo	-0.26	0.73
Valor total	0.80	0.71

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0.68	0.58
Valor total	0.87	0.38

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0.75	0.95

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	I
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%	II
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 I de acordo com ABNT NBR 14.653-2

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

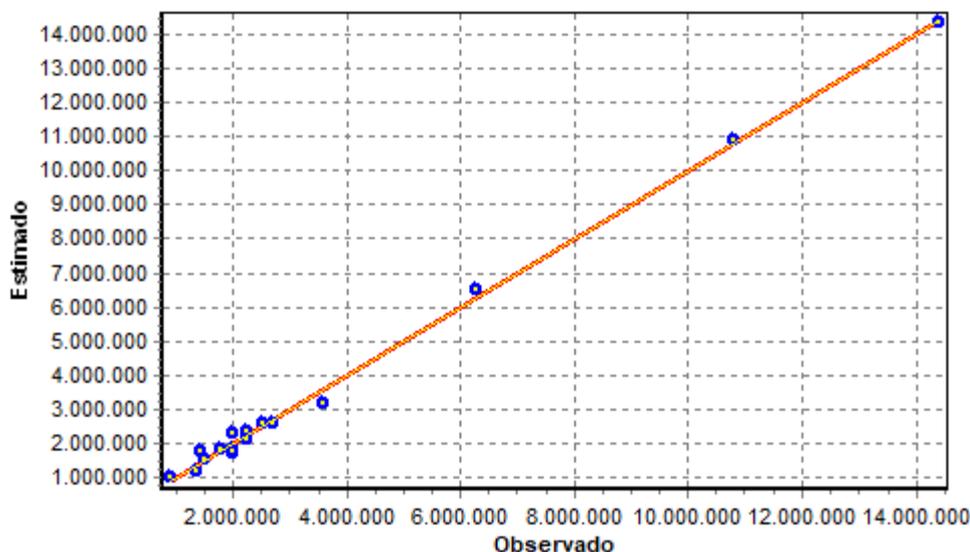
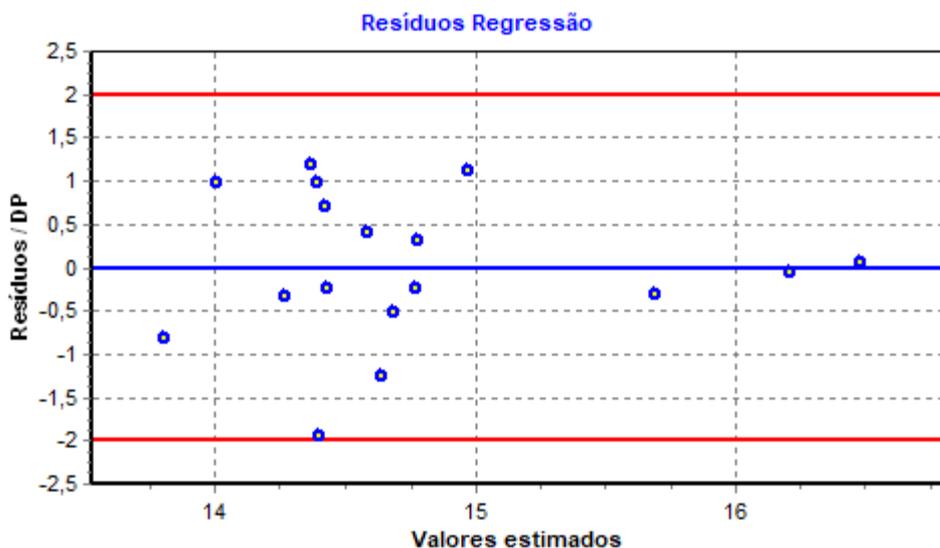


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



4- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

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

IMÓVEL	Area terreno	Area construída	Dormitórios	Padrão construtivo
Lote 01 da Quadra 97 - Loteamento Jardim Acapulco III	548,04	358,00	3	2,100

$$\ln(\text{Valor total}) = +12.1600527 + 0.5106858506 * \ln(\text{Area terreno}) + 0.04030102011 * \text{Area construída}^{\frac{1}{2}} - 0.3334177987 * \ln(\text{Dormitórios}) - 7.144503052 / \text{Padrão construtivo}^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
1.380.000,00	1.389.155,86	1.271.297,83	1.517.940,13

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 1.380.000,00

(Um milhão trezentos e oitenta mil reais)
Para junho de 2022

TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e uma (21) páginas, impresso em formato PDF, tamanho A4, assinado eletronicamente pelo perito judicial

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 20 de junho de 2022

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial
Assinado eletronicamente

21

ANEXO 01

ANÚNCIOS DOS ELEMENTOS DE PESQUISA