

EXM A. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COM ARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: 0008884-58.2005.8.26.0223

Classe - Assunto **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**

Requerente: **Condominio Edificio Saint Thomas**

Requerido: **Ivan Mario Richter 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 nos autos.

Requer a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** no processo em referência.

Requer expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 1278/ 1279, 1284/ 1285**

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 02 de março de 2023

Carlos Eduardo Pimentel

Perito Judicial

Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento nº 61 do Bloco "A"

Edifício Saint Thomaz

Rua Martha Arruda Estefno nº 679

Enseada, Guarujá/ SP

Matrícula 82.498 do CRI Guarujá

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação de valor de mercado do imóvel Apartamento nº 61 do Bloco A, Edifício Saint Thomaz, sito à Rua Martha Arruda Estefno nº 679, Enseada, Guarujá/SP, matrícula 82.498 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 0008884-58.2005.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

3

2- RESUM O 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 março de 2023, é de:

Valor total

(em números comerciais)

R\$ 1.512.000,00

(Um milhão quinhentos e doze mil reais)
Para março de 2023

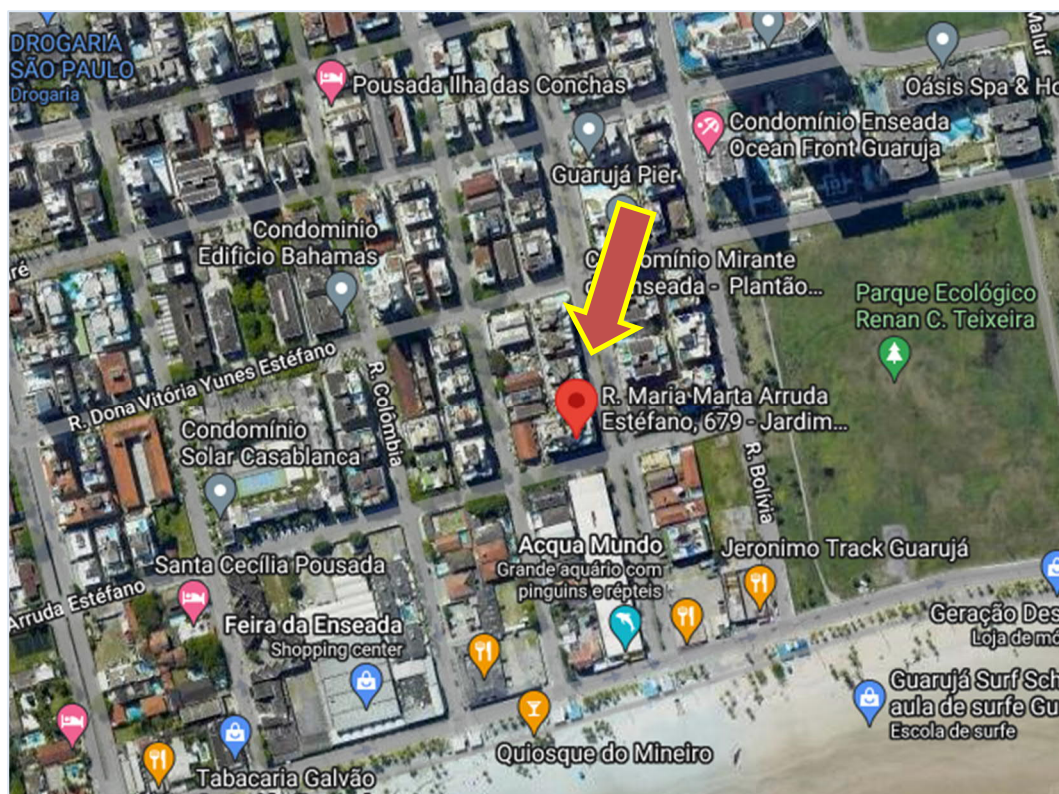
3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 10/02/2023, conforme designado nos autos, sendo acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito e pelo zelador do Condomínio Sr. Geraldo, que disponibilizou a chave do imóvel avaliando, podendo ser vistoriadas todas as suas dependências internas e acabamentos construtivos.

3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Martha Arruda Estéfno, sob o nº 679, na quadra completada pela Rua Paraguai, Rua Dona Vitória Yunes Estéfno e Rua Chile. Trata-se de área residencial, na região da Enseada com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, asfaltamento e transporte público).

A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando:



Mapa de localização do imóvel avaliando

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**3.2 – Caracterização**

5

O Edifício Saint Thomaz trata-se de condomínio residencial composto por dois (2) blocos de apartamentos, identificados como “Bloco A” e “Bloco B”, cada qual contendo halls de acesso e elevadores social e de serviço próprios que servem todos os pavimentos, três (3) unidades por pavimento tipo até o 5º andar, e dois (2) apartamentos de cobertura.

O condomínio conta com garagem coletiva no subsolo, e térreo com portaria, hall dos elevadores social e de serviço, piscina, churrasqueira e sauna.

O imóvel avaliando trata-se de apartamento de cobertura duplex com solarium, localizado no 5º pavimento e no pavimento de cobertura do “Bloco A”, objeto da matrícula 82.498, contando com área útil privativa de **364,74 m²**, área total construída de 462,30 m², e direito de uso de 2 vagas de garagem coletiva:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Guarujá, 22 de Janeiro de 1998

Matrícula 82.498

Imóvel: APARTAMENTO No. 61, localizado no 5o. andar ou 6o. pavimento e andar de Cobertura do EDIFÍCIO SAINT THOMAS, Bloco "A", situado na Rua Maria Martha Arruda Estefno No. 679, na divisa dos lotes Jardim Belmar e Jardim Santa Genoveva, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 364,74 metros quadrados, a área comum de 97,56 metros quadrados, encerrando a área total construída de 462,30 metros quadrados, correspondendo no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 2,0210%, do todo. Cabendo-lhe o direito de uso de duas vagas, indeterminadas e pela ordem de chegada, na garagem coletiva do edifício, localizada no sub-solo e andar térreo.

Proprietária: CETAL CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em Guarujá-SP., à Estrada do Guaiuba No. 499, inscrita no CGC/MF sob No. 53.028.593/0001-60.

Matrícula do imóvel retirada das fls. 1018 do processo digital

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento nº 61 possui a seguinte distribuição interna:

6

Pavimento Inferior

- Ampla sala de estar com terraço e vista para a praia
- Lavabo
- Cozinha
- Área de serviço
- Dependência completa de empregada, com dormitório e W.C
- Três suítes, sendo uma com terraço conjugado com a sala, com armários embutidos.

Pavimento superior

- Salão
- Banheiro
- Área da piscina

Solarium superior (3º pavimento)

- Solarium com área de churrasqueira coberta com estrutura metálica, contando com cozinha completa, churrasqueira em alvenaria, bancada de pedra, piso cerâmico interno, piso de ardósia externo, e acessado através de escada metálica tipo caracol.

Acabamentos construtivos:

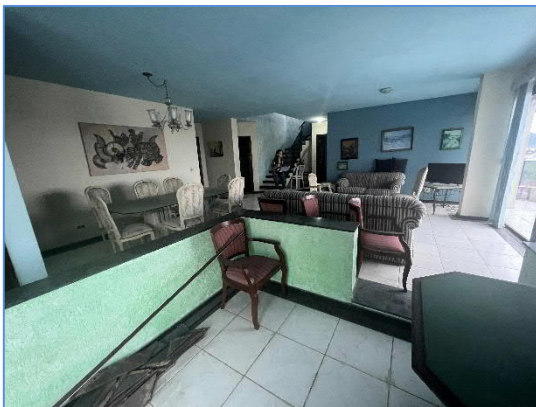
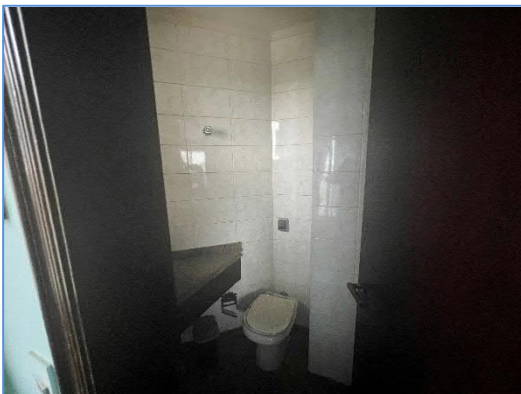
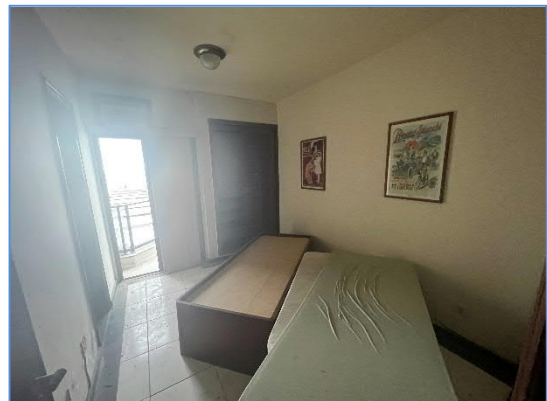
- Piso cerâmico, paredes com pintura a látex sobre massa corrida/texturizada nas áreas “secas”;
- Piso e revestimento das paredes das áreas “molhadas” em cerâmica;
- Banheiros com pia de granito, box de vidro, louças sanitárias
- Sistema de ar condicionado de parede, com exceção à suíte com terraço, que possui infraestrutura para instalação de ar condicionado split.
- Esquadrias de alumínio e portas de madeira;
- Piso de pedra ardósia nas áreas externas da piscina e solarium;

Conforme tabela “Valores de edificações de imóveis urbanos” do IBAPE/SP, o imóvel avaliando pode ser classificado como “Padrão superior”, e estado de conservação como “Necessitando de reparos simples”. O imóvel se encontra fechado e sem uso, desta forma, recomenda-se como obras de reparos: revisão hidráulica e elétrica, revisão dos acabamentos construtivos, revisão das esquadrias com reposição de vidros faltantes nos guarda corpos, pintura geral.

A seguir fotos da vistoria:

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**3.3 – Registro fotográfico da vistoria**

7

**Foto 1 – Porta de entrada do imóvel****Foto 2 – Sala****Foto 3 – Sala****Foto 4 – Terraço****Foto 5 – Lavabo****Foto 6 – Suite 1**

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8

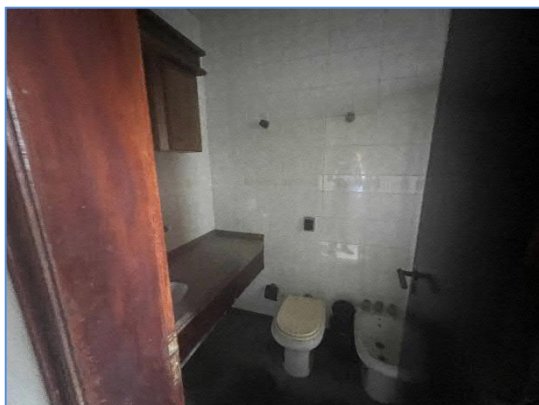


Foto 7 – Banheiro suíte

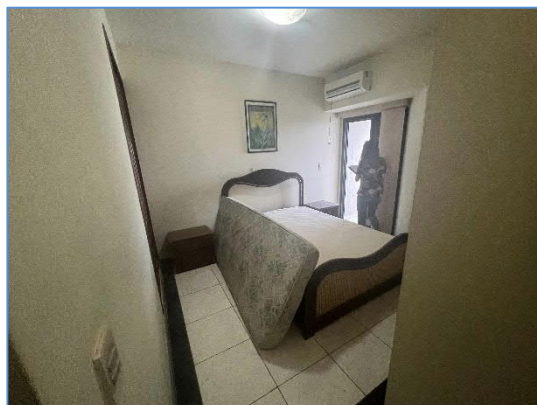


Foto 8 – Suite 2

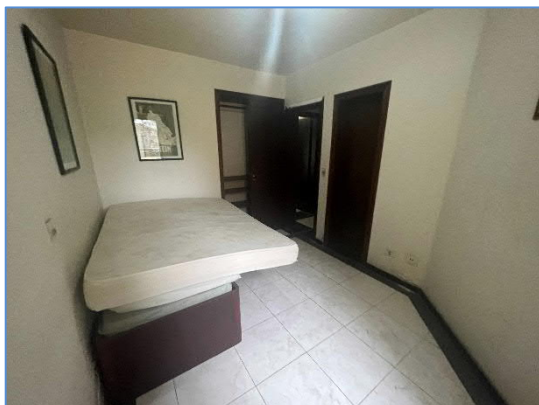


Foto 9 – Suite 3



Foto 10 – Cozinha

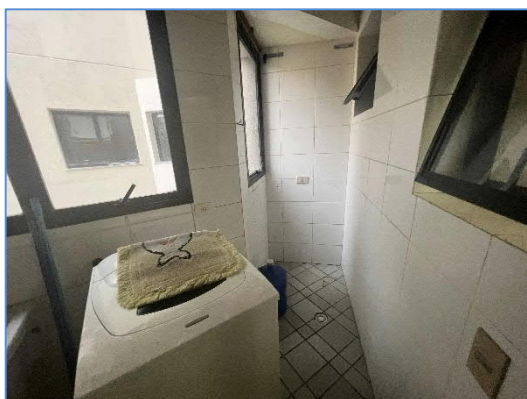


Foto 11- Área de serviço

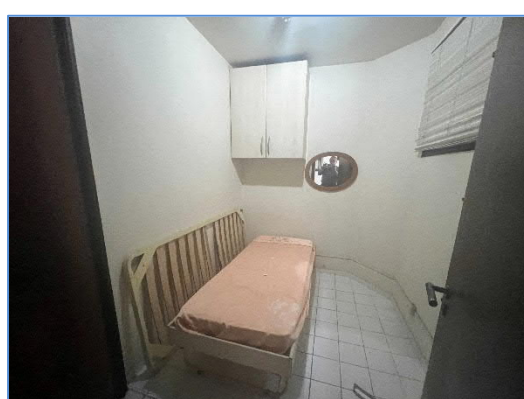


Foto 12- Dependência empregada

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

9

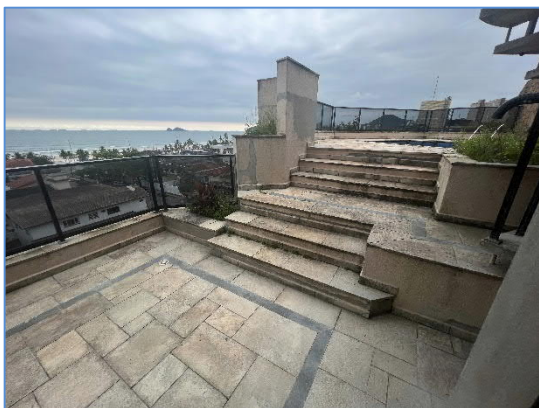


Foto 13 – Área externa da piscina



Foto 14 – Área externa da piscina



Foto 15 – Área da churrasqueira



Foto 16 – Área da churrasqueira

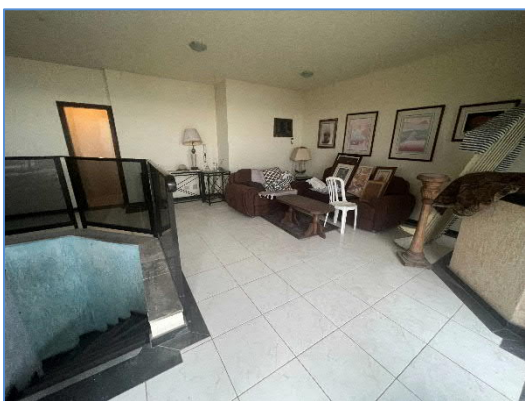


Foto 17- salão superior

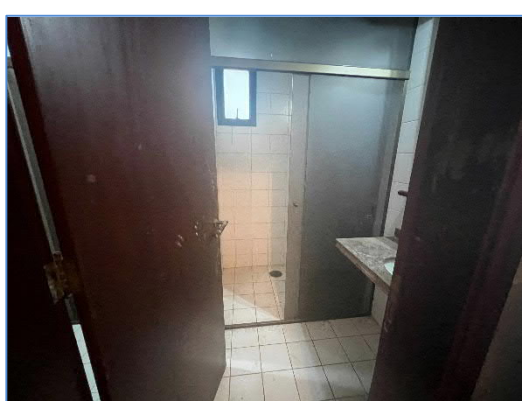


Foto 18- banheiro superior

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10

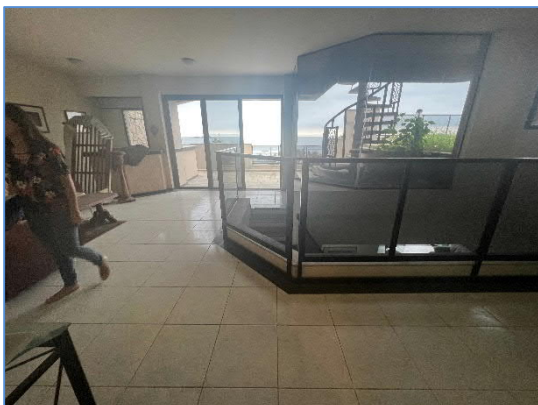


Foto 19- salão superior



Foto 20- Piscina da área comum



Foto 21- Piscina e churrasqueira da área comum



Foto 22- Hall social



Foto 23- Fachada do edifício



Foto 24- Fachada do edifício

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

11

4.1 – Escolha do método 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, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), 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.

4.2 – 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 de apartamentos a venda na praia da Enseada**.

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 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 março de 2023. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90). A seguir tabela com os **22 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

12

	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	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 EM PREENDIMENTOS - (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

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

13

4.3 – 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.

4.3.1 – 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).

4.3.2 - Variáveis independentes

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área útil do imóvel avaliando é de 364,74 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 - IUP”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “4,500” correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio”.

- Variável independente quantitativa “Distância ao polo valorizante”

Representada pela distância do imóvel ao ponto mais próximo da Praia da Enseada, medida em linha reta. A distância do imóvel avaliando até a Praia da enseada é de 150,00 metros.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

14

	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

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**4.4 - Memória de cálculo****Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Apto. 61 Ed. Saint Thomaz

Data de referência:

Março 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
Coeficiente de correlação:	0.9794288 / 0.9878776
Coeficiente de determinação:	0.9592809
Fisher - Snedecor:	141.35
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

16

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	777682.207	3	259227.402	141.351
Não Explicada	33010.721	18	1833.929	
Total	810692.928	21		

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

Valor total^{1/2} = +247.4940582 +69.50904779 * Area total^{1/2} +8885.689311 / Distancia ao polo valorizante² - 6999.42304 / Padrão construtivo²

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sg.(%)
Area total	x ^{1/2}	14.87	0.01
Distancia ao polo valorizante	1/x ²	1.87	7.78
Padrão construtivo	1/x ²	-9.19	0.01
Valor total	y ^{1/2}	4.09	0.07

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0.27	0.33
Padrão construtivo	-0.18	0.86
Valor total	0.85	0.96

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0.32	0.26
Valor total	0.44	0.40

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0.63	0.91

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

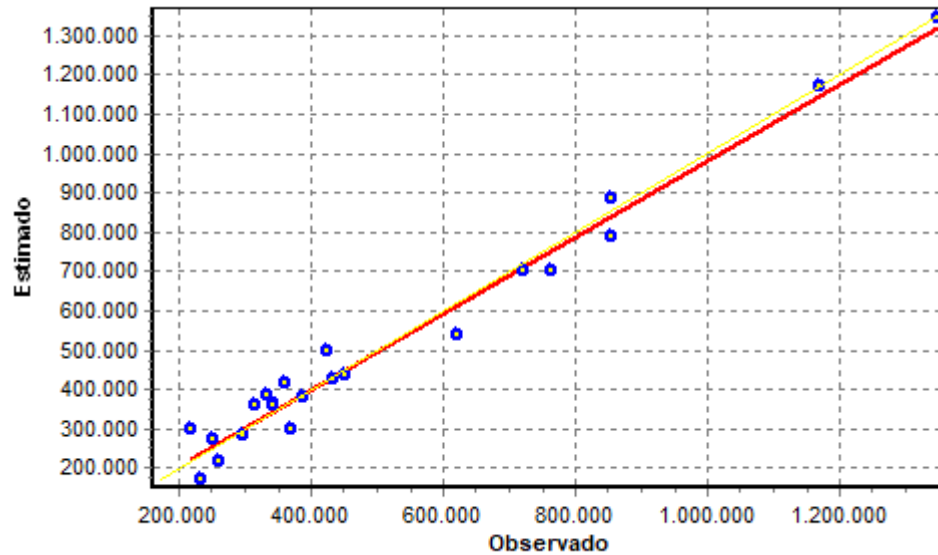
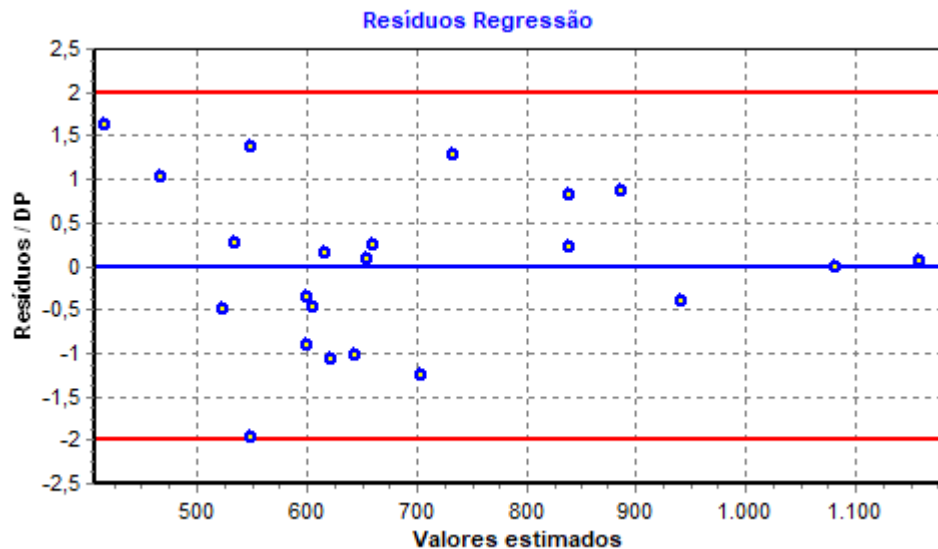
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

17

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	
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	
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	
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

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

18

Gráfico de Aderência - Regressão Linear**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

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

$$\text{Valor total}^{1/2} = +247.4940582 + 69.50904779 * \text{Area total}^{1/2} + 8885.689311 / \text{Distancia ao polo valorizante}^2 - 6999.42304 / \text{Padrão construtivo}^2$$

Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo
Apto. 61 do Ed. Saint Thomaz	364,74	150,00	4,500

$$\text{Valor total}^{1/2} = +247.4940582 + 69.50904779 * \text{Area total}^{1/2} + 8885.689311 / \text{Distancia ao polo valorizante}^2 - 6999.42304 / \text{Padrão construtivo}^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
1.512.000,00	1.512.066,42	1.373.120,18	1.657.707,98

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 1.512.000,00

(Um milhão quinhentos e doze mil reais)
Para março de 2023

6- TERM O DE ENCERRAM ENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte (20) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, sendo assinado eletronicamente pelo perito judicial.

Santos, 02 de março de 2023

Carlos Eduardo Pimentel

Perito Judicial

Assinado eletronicamente

20