

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 11 do Bloco C
Prédio I/ 105A**

**Edifício Giselle - Rua Padre
Anchieta nº 190/200/208**

**Distrito de Vicente de Carvalho,
Guarujá/SP**

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel apartamento nº 11 - Bloco C – Prédio I/ 105A do Edifício Giselle, sito à Rua Padre Anchieta nº 190/200/208, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP.

3

2- 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 objeto da avaliação, para novembro de 2024, é de:

Valor total de venda

(em números comerciais)

R\$ 190.000,00

(Cento e noventa mil reais)
Para novembro de 2024

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 07/11/2024 conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

A vistoria no imóvel acompanhada Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito, pelo Sr. João Carlos de Souza, síndico do condomínio, e pela Sra. Claudiane Guimarães, proprietária do imóvel penhorado, que franqueou a entrada no apartamento avaliando.

3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado no Condomínio Edifício Giselle, situado na Rua Padre Anchieta, sob o nº 190/200/208. O imóvel está localizado em área privilegiada do Distrito de Vicente de Carvalho, próximo a comércios diversos, e próximo à ligação com o município de Santos através da ligação com balsa Ferry Boat. Conta com todos os melhoramentos públicos tal como fornecimento de água, tratamento de esgoto, telefonia, asfaltamento, iluminação pública e domiciliar, transportes públicos, entre outros.

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



Mapa de localização do Condomínio em vermelho, onde está situado o apartamento avaliando

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 – Caracterização

O Edifício Giselle trata-se de Condomínio residencial com três (3) blocos de edificações, cada qual contendo três entradas distintas, “A”, “B” e “C”, contando com quatro apartamentos por andar do 1º ao 3º pavimento tipo, e dois (2) apartamentos por andar no térreo. O Condomínio conta com garagem coletiva no térreo, playground, portaria 24h e não dispõe de elevador.

Cabe neste Laudo Avaliatório fazer ressalvas acerca da documentação do imóvel, **que se encontra em situação irregular de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.**

Na matrícula 90.214, fls. 471ss. dos autos, trata-se de imóvel identificado como “Lotes 26,28,30,32,34 e 36 da Quadra U do Loteamento Vila Alice”, com memorial de incorporação registrado sob o R.02 da referida matrícula. **Portanto, o imóvel em avaliação não possui matrícula individualizada junto ao Cartório de Registro de imóveis.**

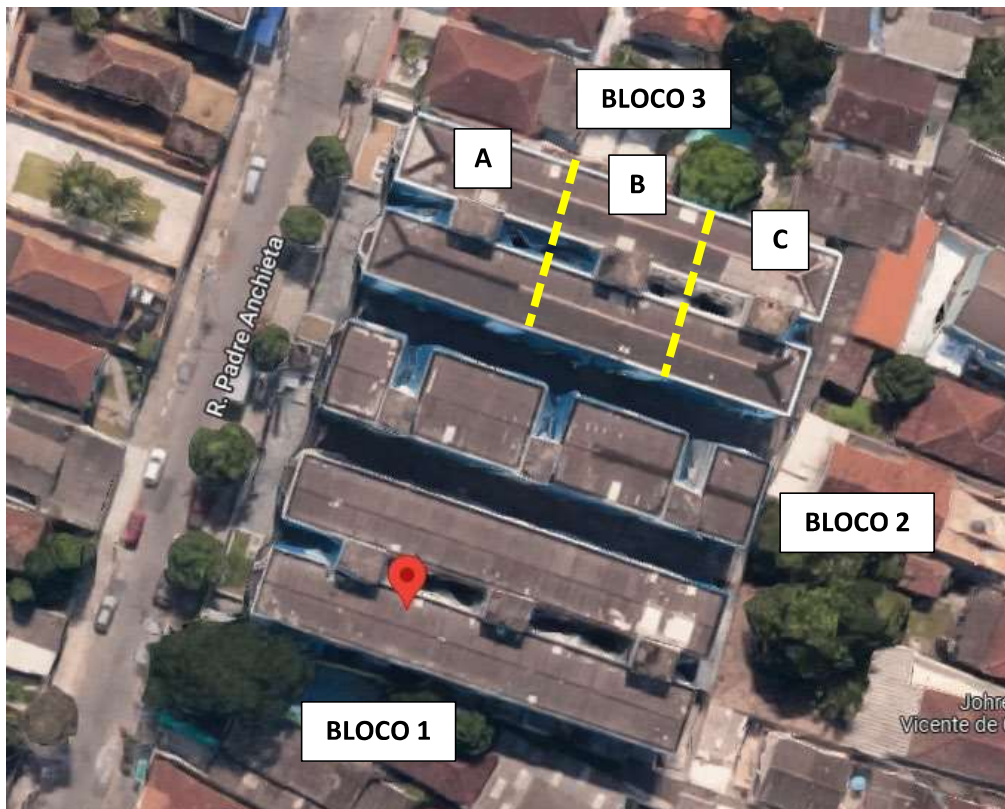
Neste memorial de incorporação, o endereço Rua Padre Anchieta nº 208 é identificado como “Bloco A”, sendo que o “Bloco B” é identificado no endereço Rua Padre Anchieta nº 204. E o endereço identificado no Cadastro Municipal do imóvel é o nº 190 da Rua Padre Anchieta. E também existem inconsistências quanto à numeração do apartamento, pelo registro da incorporação imobiliária em cotejo com a inscrição imobiliária 5.0026.004.011, que o identifica como “apto. 105A da Rua Padre Anchieta nº 190”, e não apartamento nº 11 Bloco C:

 Prefeitura de Guarujá	MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Certificamos que, para o imóvel situado à R PE ANCHIETA nº 00190, APARTAMENTO 105A - VL.ALICE, Q. U L. 26/28/30/32/34/36- sob Lançamento 5-0026-004-011 , Proprietário(a) MÉRCIO DA SILVA NASCIMENTO , o valor venal para o exercício de 2024 , de acordo com a Lei Complementar nº 261/2019 , atualizada pelo Decreto nº 15.800/2023 é de:	
Área do Terreno: 32,83 m2 Valor Venal R\$ 11.163,51 Onze Mil, Cento e Sessenta e Três Reais e Cinquenta e Um Centavos	
Área Edificada: 77,88 m2 Valor Venal R\$ 96.654,53 Noventa e Seis Mil, Seiscentos e Cinquenta e Quatro Reais e Cinquenta e Três Centavos	

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cabe ressaltar que constatada a irregularidade da documentação do imóvel, este somente poderá ser transacionado através de instrumento particular.

Desta forma, ante a grande inconsistência de dados, conforme já exposto, o imóvel foi perfeitamente indicado no local pela proprietária, com número de porta “nº 11”, estando situado no 1º andar da entrada C do Bloco 3, conforme croqui esquemático a seguir:



Conforme consta no cadastro imobiliário, o imóvel possui **77,88 m²** de área construída. É distribuído pelas seguintes dependências internas: sala, cozinha, área de serviço, dois quartos e banheiro social, e pode ser classificado como “Apartamento padrão médio sem elevador”, com estado de conservação “Regular”, de acordo com a tabela do IBAPE/SP “Estudo de valores de imóveis urbanos”. O imóvel avaliando possui direito a uma vaga de estacionamento coletiva na garagem do térreo.

A seguir, registro fotográfico da data da vistoria:

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.3 – Registro fotográfico da vistoria

7



Foto 1 – Vista da sala do imóvel



Foto 2 – Vista do dormitório

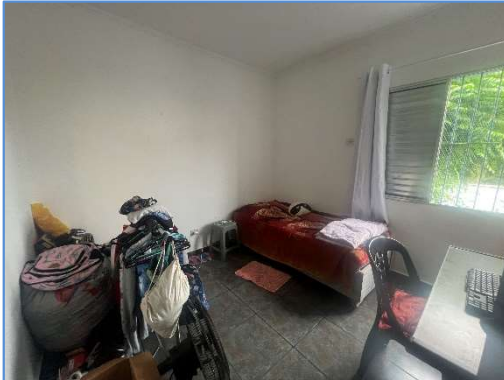


Foto 3 – Vista do outro dormitório



Foto 4 – Vista do banheiro



Foto 5 – Vista da área de serviço acoplada à cozinha

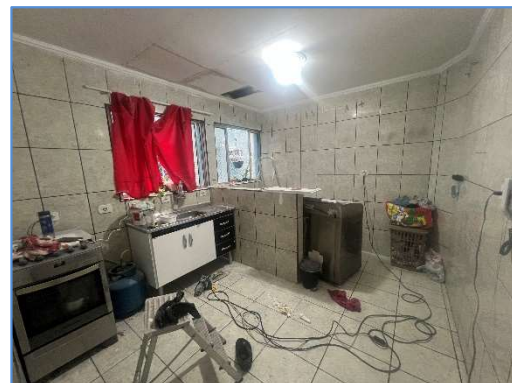


Foto 6 – Vista da cozinha

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista da porta de entrada do apartamento identificado como nº 11

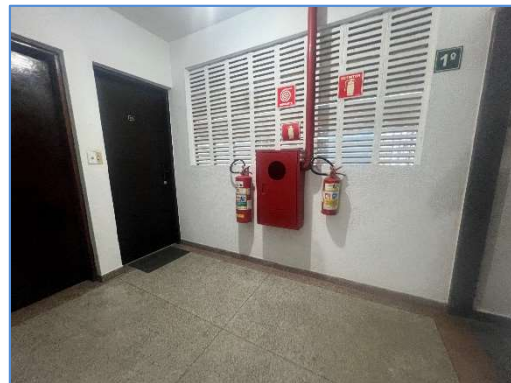


Foto 8 – Vista do hall de circulação do prédio/entrada B do Bloco 3



Foto 9 – Vista da entrada Bloco C



Foto 10 – Vista do Condomínio Giselle e garagens coletivas



Foto 11- Vista das garagens coletivas no térreo



Foto 12 – Vista geral do Condomínio Giselle

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.1 – Escolha do método avaliatório

Conceitua-se valor de mercado como a quantia mais provável na qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre duas pessoas interessadas a vender e comprar, tendo como preço aquele indicado pelo mercado vigente.

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 **7 elementos de apartamentos a venda no Distrito de Vicente de Carvalho**. 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 **7 elementos de apartamentos a venda no Distrito de Vicente de Carvalho**

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.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A seguir tabela com os **07 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

10

	Identificação	Fonte de informação
1	Rua Waldomiro Macário prox. Av. Santos Dumond	Paravani Imóveis
2	Apartamento a venda Centro Vicente Carvalho	Carla dos Santos Almeida - (13) 98840-5171
3	Rua Padre Anchieta	T F Imoveis - (13) 98151-9409
4	Apartamento Vila Alice	Globalize Imóveis
5	Rua Waldomiro Macário	Raul Torres de Albuquerque Junior - (13) 98148-3244
6	Rua Waldomiro Macário	Guaruja Beach Imóveis
7	Apartamento nº 51 Ed. Fatima I	Informação obtida através do proprietário Sr. Osvaldo

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 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 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**4.3.2 - Variáveis independentes****• Variável independente quantitativa “Área”**

Representada pela área dos imóveis, medida em m².

A área do imóvel avaliando, conforme cadastro imobiliário é de 77,88 m².

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

	Identificação	Área	Preço	Valor total
1	Rua Waldomiro Macário prox. Av. Santos Dumond	50,00	180.000,00	162.000,00
2	Apartamento a venda Centro Vicente Carvalho	77,00	220.000,00	198.000,00
3	Rua Padre Anchieta	58,00	230.000,00	207.000,00
4	Apartamento Vila Alice	52,00	215.000,00	193.500,00
5	Rua Waldomiro Macário	62,00	180.000,00	162.000,00
6	Rua Waldomiro Macário	70,00	215.000,00	193.500,00
7	Apartamento nº 51 Ed. Fatima I	65,33	230.000,00	207.000,00

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**4.4 - Memória de cálculo****Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Apartamento nº 11 - Bloco C – Prédio I/ 105A do Edifício Giselle, sito à Rua Padre Anchieta nº 190/200/208, Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá/SP.

Data de referência:

Novembro de 2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	7
Dados utilizados no modelo:	6

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.5972937 / 0.6142141
Coefficiente de determinação:	0.7567597
Fisher - Snedecor:	2.22
Significância do modelo (%):	1.00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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%

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	66590783654242058000.000	1	66590783654242058000.000	2.219
Não Explicada	120063652095757910000.000	4	30015913023939478000.000	
Total	186654435749999970000.000	5		

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

$$\text{Valor total}^2 = +4.865090626E+010 - 3.934868647E+013 / \text{Area total}^2$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$1/x^2$	-1.49	21.06
Valor total	y^2	6.32	0.32

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Valor total	-0.60	0.60

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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	II
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%	I
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

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

$$\text{Valor total}^2 = +4.865090626E+010 - 3.934868647E+013 / \text{Area total}^2$$

$$\text{Valor total}^2 = +4.865090626E+010 - 3.934868647E+013 / 77,88 \text{ m}^{22}$$

Valor Total	
Mínimo (7,08%)	190.808,01
Médio	205.337,26
Máximo (6,61%)	218.904,29

Foi adotado o valor mínimo do intervalo de predição calculado, ante a inconsistência e irregularidade na documentação registral, conforme já exposto, o que deprecia a transação do imóvel, que só poderá ser feita mediante instrumento particular.

Valor total de venda

(em números comerciais)

R\$ 190.000,00

(Cento e noventa mil reais)

Para novembro de 2024

7- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com quinze (15) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, assinado eletronicamente pelo perito judicial.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 19 de novembro de 2024

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial
Assinado eletronicamente