

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**Processo Digital nº: **0008718-35.2019.8.26.0223**Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Promessa de Compra e Venda**Exequente: **Construtora Gomes Goncalves**Executado: **Marcia Cristina de Oliveira**

Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe, tendo realizado a vistoria do imóvel penhorado vem, respeitosamente, apresentar à V. Exa. 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. 197/201.

Termos em que
Pede juntada e deferimento

Santos, 25 de maio de 2022

Maria Thereza Vazquez Pimentel

Perita Judicial

Assinado eletronicamente

{1}

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Edifício Aratans

Apartamento nº 58 “Bloco B”

Matrícula 77.851 do CRI de
São Vicente

Rua Henrique Ablas nº 60,
Centro, São Vicente/SP

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 do imóvel objeto da avaliação, para maio de 2022, é de:

VALOR TOTAL
(em números comerciais)**V total: R\$ 200.000,00**

(Duzentos mil reais)

Valor para o mês de maio de 2022

{3}

1- OBJETIVO DO LAUDO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel apartamento nº 58 – Bloco B do Edifício Aratans, sito à Rua Henrique Ablas nº 60, Centro, São Vicente/SP, Matrícula 77.851 do CRI de São Vicente, objeto da penhora nos autos do processo nº 0008718-35.2019.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

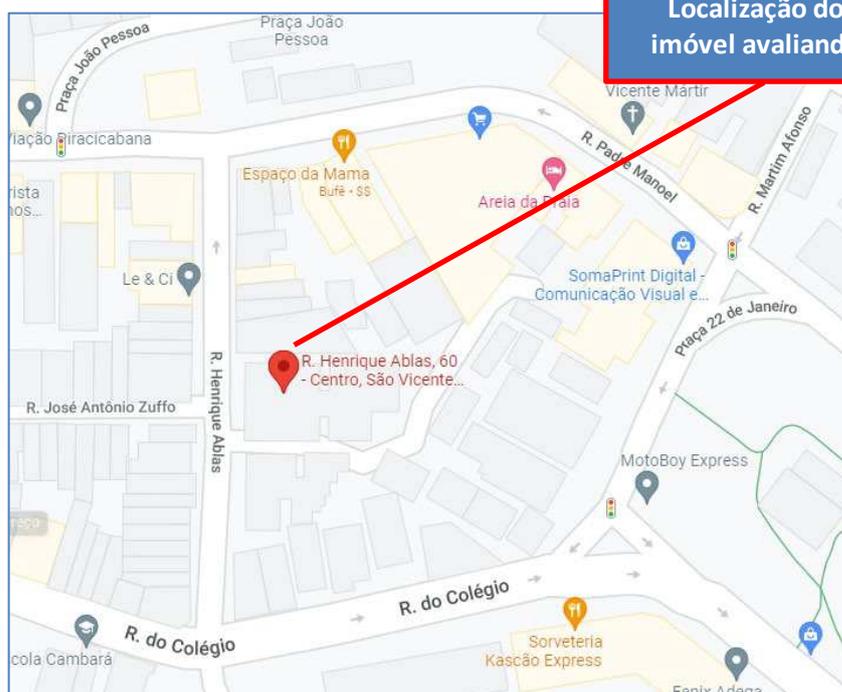
{4}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 13 de maio de 2022, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. A vistoria foi acompanhada pelo filho da requerida, Sr. Antônio de Oliveira Teixeira da Mota, e pelo Engº Carlos Eduardo Pimentel, assistente desta perita.

2.1 - Localização

O imóvel está localizado na Rua Henrique Ablas, sob o nº 60, na quadra completada pela Rua Padre Manoel, Rua Martim Afonso, Praça 22 de Janeiro e Rua do Colégio, bairro Centro, cidade de São Vicente/SP. Trata-se de região com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, pavimentação, transporte público). A seguir, mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel avaliando

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

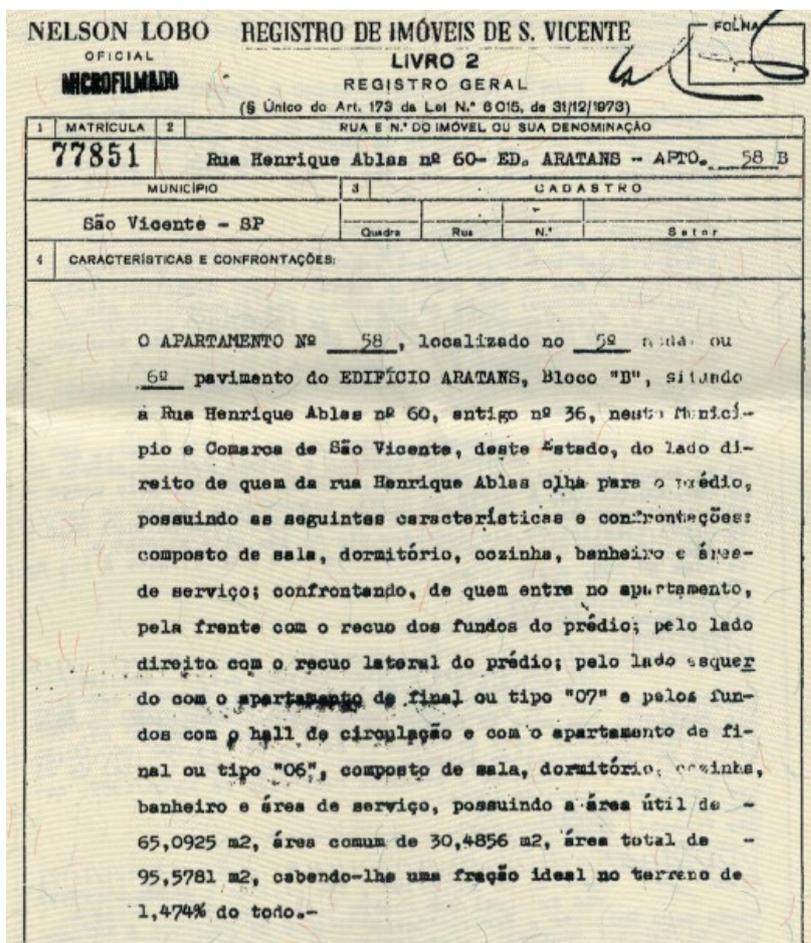
2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 – Descrição

O Edifício Aratans trata-se de condomínio residencial composto por cinquenta e seis (56) unidades de apartamentos, divididos em “Bloco A” e “Bloco B”. Cada bloco conta com sete (7) pavimentos tipo distribuídos por quatro (4) apartamentos por andar.

O Edifício conta com portaria, dois (2) elevadores que servem todos os pavimentos tipo, e garagem coletiva no térreo e subsolo.

O apartamento avaliando nº 58 está localizado no 5º pavimento tipo do “Bloco B”, com área útil de 65,0925 m², com as seguintes descrições e confrontações:



Na data da vistoria, o apartamento pode ser vistoriado pessoalmente pela perita, acompanhado da presença do filho da requerida, Sr. Antônio de Oliveira Teixeira da Mota, que autorizou a entrada no imóvel.

{5}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2022 às 15:42, sob o número WGJA2200779576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008718-35.2019.8.26.0223 e código yWzj9jZ.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento nº 58 possui direito a 1 vaga de garagem coletiva do edifício, e é distribuído pelas seguintes dependências internas: sala, cozinha, área de serviço, corredor de circulação, banheiro social e dormitório.

Os acabamentos construtivos encontrados no imóvel são: piso cerâmico em todas as dependências, azulejos até o teto nas paredes das áreas molhadas, pintura a látex sobre massa corrida nas paredes das áreas secas e reboco dos tetos, esquadrias metálicas, portas e batentes em madeira.

De acordo com a tabela do IBAPE/SP, o imóvel pode ser considerado como “apartamento padrão médio com elevador”.

O estado de conservação pode ser considerado como “necessitando de reparos simples/importantes”. Importante salientar o imóvel sofre de problemas de infiltração d'água junto ao banheiro e área de serviço, ocasionando manchas de umidade e empolamento da pintura nos tetos destes ambientes, bem como na parede da sala divisória com a cozinha.

A seguir registro fotográfico da vistoria:

{6}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.3 – Registro fotográfico da vistoria



Foto 1 – Vista da cozinha do imóvel



Foto 2 – Vista da área de serviço

{7}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2022 às 15:42, sob o número WGJA22700779576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008718-35.2019.8.26.0223 e código yWzj9jZ.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 3 – Vista da sala do imóvel

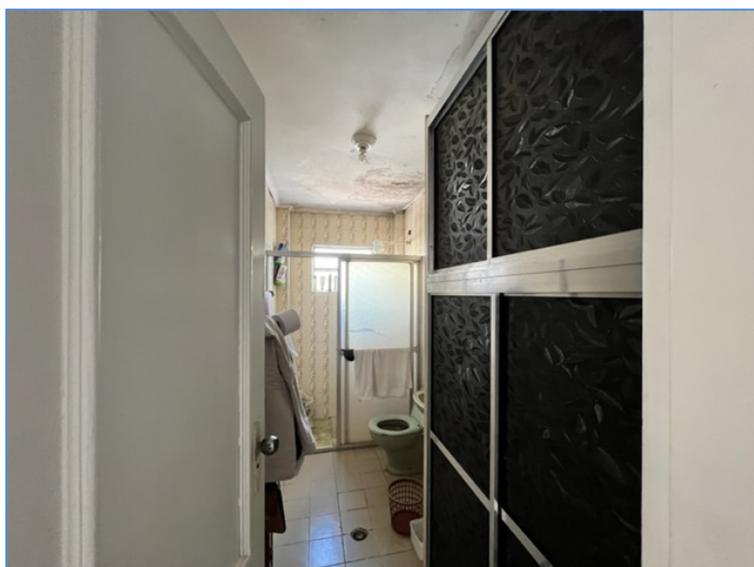


Foto 4 – Vista do banheiro social

{8}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 5 – Vista do corredor de circulação



Foto 6 – Vista do hall social

{9}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista do hall de entrada e garagem do térreo



Foto 8 – Vista da fachada do Edifício Aratans

{10}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2022 às 15:42, sob o número WGJA22700779576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008718-35.2019.8.26.0223 e código yWzj9lZ.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{11}

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2022 às 15:42, sob o número WGJA22700779576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008718-35.2019.8.26.0223 e código yWzj9lZ.

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.1- Escolha do procedimento 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, totalizando **12 elementos de apartamentos a venda no Centro de São Vicente**.

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**.

3.2- 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 **12 elementos**.

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 e são todos contemporâneos à data base desta avaliação, **maio 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

	Identificação	Fonte de informação
1	Avenida Quintino Bocaiuva, 543	Thainá Monteiro - (11) 96429-9932
2	Avenida Presidente Wilson, 272	FERNANDO PRADA FERNANDEZ - (13) 97401-5088
3	Avenida Antônio Rodrigues, 336	EDUARDO FRANCO RODRIGUES - (11) 98110-4499
4	Rua Marechal Floriano Peixoto, 152	Bruno Penachio - (11) 99369-8181
5	Rua Martim Afonso, 90	Margarete Savariz - (13) 99775-3693
6	Rua Padre Anchieta, 467	EMILIO CARLOS VAZ CID - (13) 99778-7367
7	Rua João Ramalho, 466 -	M ² Imóveis - (13) 99207-8585
8	Rua Gonçalo Monteiro, 22	NADJA GIRCIS SATYRO - (11) 98315-5324
9	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 530	Anunciante Sr. Ricardo - (13) 97406-8014
10	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 530 4º andar	Informação obtida junto ao zelador Sr. Adão -venda direta com o proprietário Carlos
11	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 530 6º andar	Informação obtida junto ao zelador Sr. Adão -venda direta com o proprietário Carlos
12	Praça Vinte e Dois de Janeiro, 336	HM Imóveis - (13) 97401-5795

3.3 - 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.

3.3.1 - Variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado.

Portanto, 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- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.3.2 – 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 total”:

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área útil do imóvel avaliando é de 65,09 m², conforme matrícula 77.851 do CRI de São Vicente.

- Variável independente quantitativa “Dormitórios”:

Representada pela quantidade de dormitórios que o imóvel possui. O imóvel avaliando possui 1 dormitório.

- Variável independente qualitativa códigos alocados “Localização”:

Variável que representa a localização do imóvel avaliando.

Foi atribuído “Valor = 2” para imóveis localizados junto à grandes avenidas ou próximo da praia, mais valorizados.

Foi atribuído “Valor = 1” para imóveis localizados em ruas internas e em localização mais distante à praia, como ocorre no presente caso.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

{14}

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

	Endereço	Area total	Dormitórios	Localização	Valor total
1	Avenida Quintino Bocaiuva, 543	40,00	1	2	144.000,00
2	Avenida Presidente Wilson, 272	63,00	1	2	279.000,00
3	Avenida Antônio Rodrigues, 336	57,00	1	2	198.000,00
4	Rua Marechal Floriano Peixoto, 152	54,00	1	2	171.000,00
5	Rua Martim Afonso, 90	78,00	2	1	198.000,00
6	Rua Padre Anchieta, 467	58,00	1	1	162.000,00
7	Rua João Ramalho, 466 -	35,00	1	1	90.000,00
8	Rua Gonçalo Monteiro, 22	52,00	2	2	198.000,00
9	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 530	66,00	1	2	288.000,00
10	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 530 4º andar	66,00	1	2	288.000,00
11	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 530 6º andar	66,00	1	2	288.000,00
12	Praça Vinte e Dois de Janeiro, 336	38,00	1	2	126.000,00

Endereço	Area total	Dormitórios	Localização
Rua Henrique Ablas nº 60 - apto. 58	65,09	1	1

{15}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.4 – Memória de cálculo**

{16}

Relatório Estatístico - Regressão Linear**Modelo:**

Rua Henrique Ablas nº 60 – apto. 58

Data de referência:

Maio de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	12

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9303887 / 0.9303887
Coefficiente de determinação:	0.8656230
Fisher - Snedecor:	17.18
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
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%

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	45364707136.140	3	15121569045.380	17.178
Não Explicada	7042292863.860	8	880286607.983	
Total	52407000000.000	11		

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

Valor total = -356765.1857 +64986.7759 * Area total½ -31502.11794 * Dormitórios +64321.62451 * Localização

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x½	6.21	0.01
Dormitórios	x	-1.26	24.36
Localização	x	3.13	1.40
Valor total	y	-4.26	0.28

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.30	0.49
Localização	-0.01	0.65
Valor total	0.79	0.91

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Localização	-0.26	0.14
Valor total	-0.03	0.41

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor total	0.46	0.74

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%	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

{18}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{19}

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

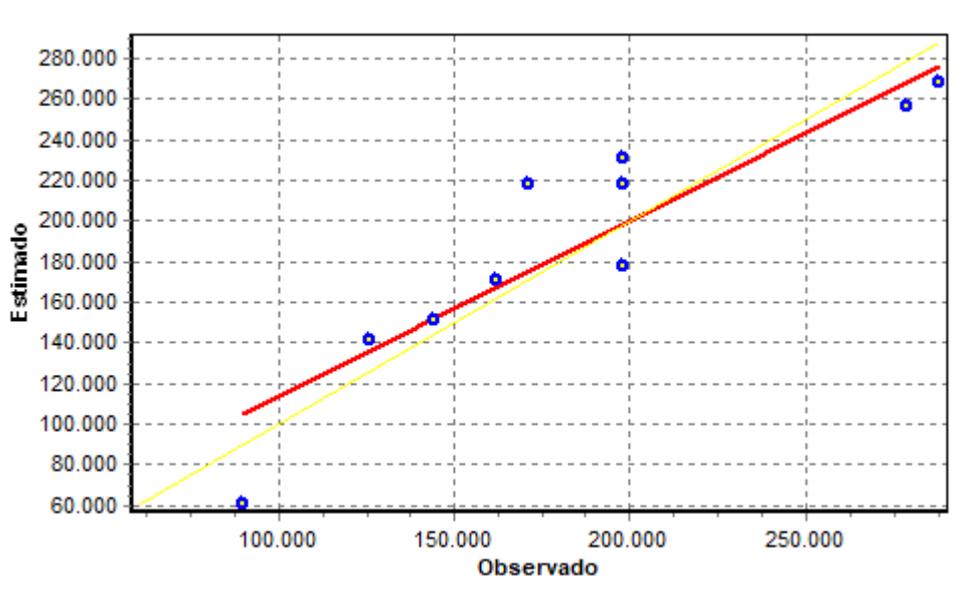
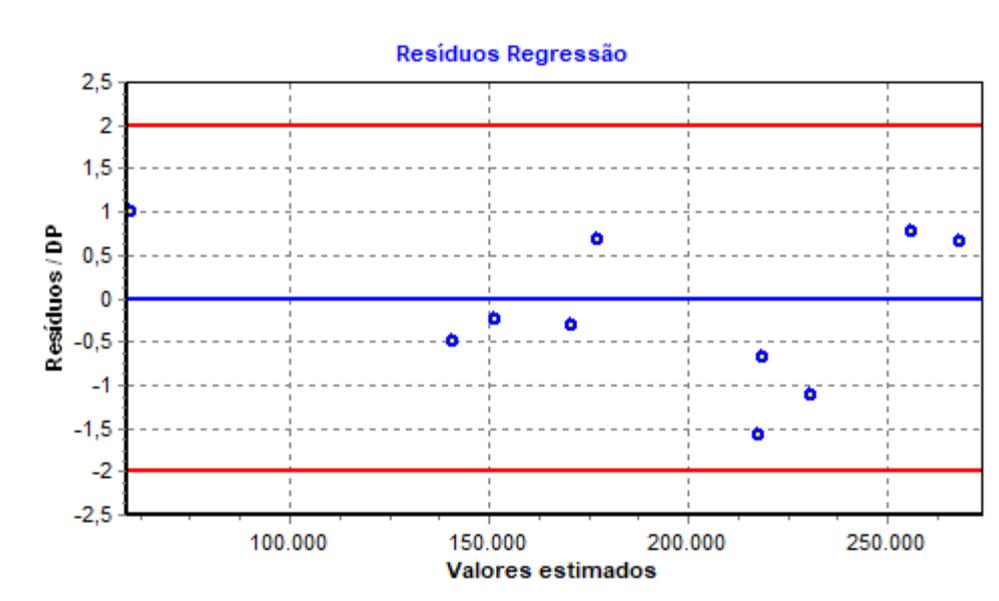


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{20}

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**

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

$$\text{Valor total} = -356765.1857 + 64986.7759 * \text{Area total} \frac{1}{2} - 31502.11794 * \text{Dormitórios} + 64321.62451 * \text{Localização}$$

Endereço	Area total	Dormitórios	Localização
Rua Henrique Ablas nº 60 - apto. 58	65,09	1	1

$$\text{Valor total} = -356765.1857 + 64986.7759 * 65,09 \frac{1}{2} - 31502.11794 * 1 + 64321.62451 * 1$$

V total: R\$ 200.000,00

(Duzentos mil reais)

Valor para o mês de maio de 2022

{21}

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

Encerra-se o presente laudo com vinte e duas (22) páginas impressas em formado PDF, tamanho A4, assinado digitalmente pela perita.

{22}

Santos, 25 de maio de 2022

Maria Thereza Vazquez Pimentel

Perita Judicial

Assinado eletronicamente