

901
12
711
4

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.

Processo : 0000550-15.2017.8.26.0223
Cartório : 3º Vara Cível
Requerente : Helenice Tavares dos Santos
Requerido : COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO COOPREAL

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, com Registro no CRECI sob n.º 130.869 e no CNAI sob n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.ª nos autos em epígrafe, (fls.26), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-REVISÃO



Rua Particular Lélia n.º 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000550-15.2017.8.26.0223 e o código 1153CD8.

90.1
712
P

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ÍNDICE ANALÍTICO

1	OBJETIVO DO TRABALHO	3
2	VISTORIA.....	4
2.1	Localização.....	4
2.2	Características da Região.....	5
2.3	Características do Terreno Avaliado.....	6
2.4	Área Terreno.....	6
3	AVALIAÇÃO	7
3.1	Metodologia Adotada	7
3.2	Cálculo do Valor do Terreno Avaliado	9
3.3	Especificação da Avaliação.....	11
4	CONCLUSÃO	12
5	TERMO DE ENCERRAMENTO	13
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	14



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighi@gmail.com

713
4

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um terreno, situado na Área A5B, da Fazenda Vargem Grande, no Bairro Morrinhos na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do terreno ora penhorado.

À folha 4 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 78.236 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao terreno objeto da presente Perícia.

Cabe consignar que o terreno em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do terreno.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

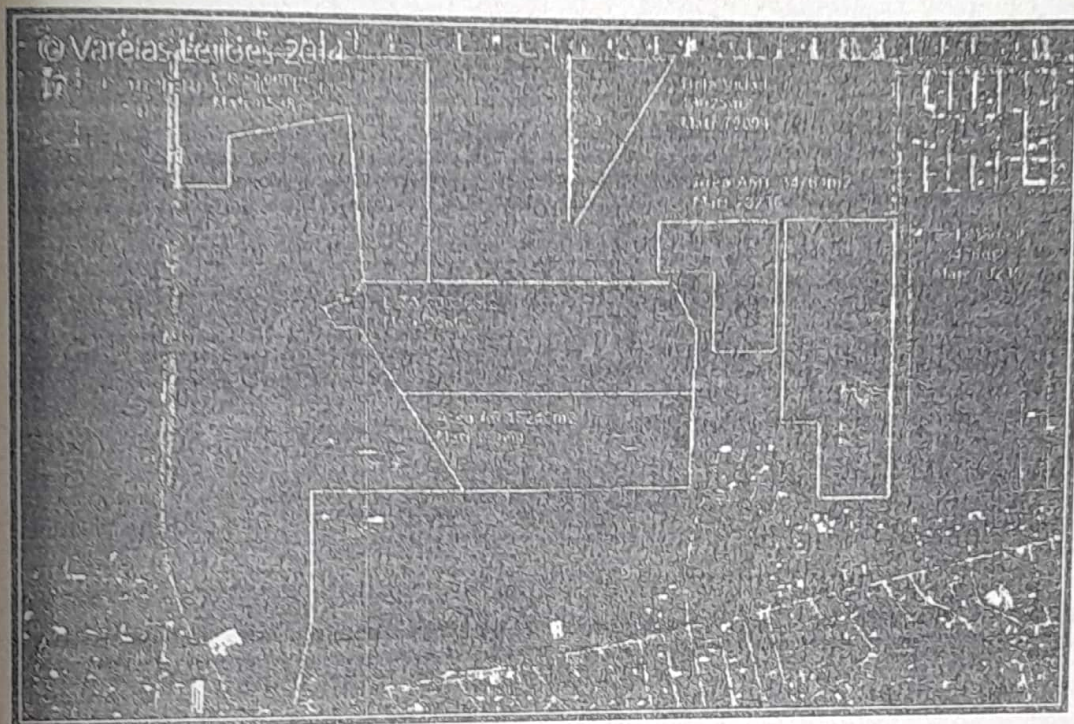


Figura 3 – Imagem de Satélite

2.2 Características da Região

O terreno avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a "Pérola do Atlântico", devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, e também possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do terreno avaliado é o Morrinhos, distrito de Vicente de Carvalho, localizando-se o terreno a uma distância de aproximadamente dois quilômetros e meio da praia da Enseada.

A região possui os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, energia, telefonia, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo e outros.

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighi@gmail.com

806
716
p

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais" item 8.1.1:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Em visita à região onde se situa o terreno avaliado, a signatária coletou dados de terrenos em oferta de venda, com características físicas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer técnico.

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o terreno através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, "Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços."

Para a avaliação do terreno em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem

Rua Particular Lélia nº 93/92 - Aparecida - Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

717
P

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais dois fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Localização (FL), que corrige eventuais diferenças de localização entre os terrenos de referência e o terreno avaliado. Para este Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

Fator de Área (FA), que corrige eventuais diferenças de áreas entre os terrenos de referência e o terreno avaliado. Para este Fator de Área (FA), foi utilizada a relação entre as áreas envolvidas elevada a potência 0,2.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" e NBR 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3.2 Cálculo do Valor do Terreno Avaliado

Tabela 1 – Cálculo do valor do m²

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Área (FA)		Valor Unitário Final (R\$/m ²)
					Planta Genérica (R\$/m ²)	FL		FA	
Avaliado	-	29550	-	-	R\$ 58,78	-		-	-
Amostra 1	R\$ 81.000,00	101	R\$ 801,98	0,90	R\$ 58,78	1,0000	0,0034	0,3212	R\$ 231,82
Amostra 2	R\$ 85.000,00	105	R\$ 809,52	0,90	R\$ 58,78	1,0000	0,0036	0,3237	R\$ 235,83
Amostra 3	R\$ 77.000,00	98	R\$ 785,71	0,90	R\$ 58,78	1,0000	0,0033	0,3193	R\$ 225,76
Amostra 4	R\$ 75.000,00	101	R\$ 742,21	0,90	R\$ 58,78	1,0000	0,0034	0,3212	R\$ 214,57
Média									R\$ 226,99
Limite superior +30%									R\$ 295,09
Limite inferior -30%									R\$ 158,90
Amostras fora da média:									0
Desvio Padrão									R\$ 9,26
Intervalo de Confiança (80%)									R\$ 232,30
									R\$ 221,69

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 226,99/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o Intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo: R\$ 221,69/m²

Máximo: R\$ 232,30/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 226,99/m²**.

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighi@gmail.com

801
719
P

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 29.550,25\text{m}^2 \times \text{R\$ } 226,99/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 6.707.611,24$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor terreno (Método Comparativo Direto) = R\$ 6.700.000,00
(seis milhões, setecentos mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta dos fatores utilizados e do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau I** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 10

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000550-15.2017.8.26.0223 e o código 1153C08.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

"A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori."

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau I**.

Quanto à Precisão, segundo o item 9.2.3 e tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.



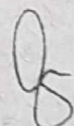
Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do terreno situado na Área A5B, Fazenda Vargem Grande, bairro Morrinhos, Guarujá-SP, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 6.700.000,00 (seis milhões, setecentos mil reais)**, válido por um período de 30 dias.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do terreno variando de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões, quinhentos mil reais) a R\$ 6.900.000,00 (seis milhões, novecentos mil reais), para o mesmo período.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".



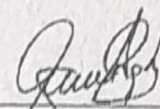
612
722
79
4

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 13 (treze) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I - Elementos Comparativos, com 01 (uma) folha – pág. 14;

Santos, 13 de março de 2017.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial
CRECI: 130.869
CNAI: 16.192

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Página 13

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000550-15.2017.8.26.0223 e o código 1153C08.

415
723
T

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Morrinhos

Fonte: João /OLX

– tel. (13) 99752-2027 Cód. 249031096

Data: 01/03/2017

Valor: R\$ 81.000,00

Área do Terreno: 101 m²

Característica do anúncio: Terreno no Vitória Park -Morrinhos Guarujá. Com Estrutura Completa para Sobrado ou Duas Casas. Tamanho: 7 x 14,5 m² Telefone para contato: (13) 3355 3387 – Falar com João. Celular e WhatsApp : (13) 99752 2027

Elemento 2

Local: Morrinhos

Fonte: Habitar Imóveis

– tel. (13)3326-5004 Cód.528-22265

Data: 11/03/2017

Valor: R\$ 85.000,00

Área do Terreno: 105 m²

Característica do anúncio: Terreno Lote para Venda no Jardim Vitória Park Guarujá-SP

Terreno no Condomínio Vitória Park, ao lado do bairro Morrinhos. Conta com fácil acesso para a Avenida Antenor Pimentel, que é a principal avenida do bairro Morrinhos, onde possui uma grande variedade de comércio. Excelente para quem quer construir seu imóvel.

Elemento 3

Local: Morrinhos

Fonte: Habitar Imóveis

– tel. (13)3326-5004 Cód. 464-22265

Data: 11/03/2017

Valor: R\$ 77.000,00

Área do Terreno: 98m²

Característica do anúncio: Terreno Lote para Venda em Morrinhos Guarujá-SP

Terreno localizado no condomínio Vitória Parque / Morrinhos, cerca de 500 metros até a Av. Antenor Pimentel, onde possui o comércio variado do bairro Morrinhos. O Terreno possui contrato de venda e compra.

Elemento 4

Local: Morrinhos

Fonte: Carla corretora /imovelweb

– tel. (13)3304-6479 Cód. 51

Data: 02/03/2017

Valor: R\$ 75.000,00

Área do Terreno: 101,05 m²

Característica do anúncio: Terreno quitado, no condomínio Vitória Park. Medindo 7x14,5. Segurança total 24 h. Com acesso para as principais saídas da cidade. Tanto para as lindas praias, quanto para comércios em geral.



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighi@gmail.com