

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARUJÁ**

PROCESSO: 1013656-85.2021.8.26.0223

HELIO RISCHER VARISE, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO** ajuizado por **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA** contra **LAERTE MONETTI E OUTRO**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem, respeitosamente, apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723991. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, Engenheiro Civil, OAB/SP nº 11066/2024, sob o número WGJA2470117595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial localizado na Avenida Albino dos Santos Gandares (antiga Av. 04), nº 476 - do Loteamento Jardim Acapulco, Município e Comarca de Guarujá/SP, com um terreno formado pelo Lote nº 02 da Quadra nº 56, contendo a área de 800,00m², matriculado sob nº 39.754 perante o 1º Registro de Imóveis do Guarujá, Município e Comarca de Guarujá/SP. Cadastrado pelo Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 3-0804-002-000.

Segundo a Certidão de Valor Venal do Município do Guarujá, emitida em 12.07.2022, o terreno cadastrado sob o referido nº 3-0804-002-000 encontra-se incorporado a outro lote, totalizando a área de terreno de 1.600,00m², conforme reprodução parcial a seguir:



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à AV ALBINO DOS SANTOS GANDARES nº 00476 - JD.ACAPULCO CLANDESTINO- sob Lançamento 3-0804-002-000, Proprietário(a) LAERTE MONETTI , o valor venal para exercício de 2022, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:

Área do Terreno: 1.600,00 m2 Valor Venal R\$ 510.768,00

Quinhentos e Dez Mil e Setecentos e Sessenta e Oito Reais

Área Edificada: 722,14 m2 Valor Venal R\$ 860.550,76

Oitocentos e Sessenta Mil, Quinhentos e Cinquenta Reais e Setenta e Seis Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 1.371.318,76

Um Milhão, Trezentos e Setenta e Um Mil, Trezentos e Dezoito Reais e Setenta e Seis Centavos

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação (fls. 08 dos autos) para avaliação e determinação do valor de mercado para venda do imóvel penhorado.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41 , sob o número WLAP22701723991 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número WGUJA24701117595 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. VISTORIA

A vistoria externa do imóvel em questão foi realizada no dia 08.07.2022, ocasião em que o imóvel se encontrava fechado.

Inicialmente, tentamos contato telefônico para agendamento da vistoria com a requerida Cibele Monetti através dos telefones informados pelo condomínio autor, visto a mesma não possuir advogado constituído nos autos, contudo, não obtivemos êxito no referido contato.

Agendamos, então, junto ao condomínio Jardim Acapulco, a data de 08.07.2022 para a referida vistoria, ocasião em que o imóvel se encontrava fechado.

Posteriormente, conseguimos contato telefônico com a patrona do requerido Laerte Monetti, a Dra. Miriam Christovam, tendo sido atendidos pelo seu preposto, o Dr. Antônio José, o qual nos informou que a posse do imóvel se encontra com a requerida Cibele Monetti, visto que a parte do réu Laerte é representada atualmente por seu espólio.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Desta maneira e sem conseguirmos acesso às dependências internas do imóvel avaliando, procedemos com a presente avaliação com base nos dados obtidos na vistoria externa do imóvel, ocorrida em 08.07.22, e outras documentações pertinentes referenciadas neste trabalho.

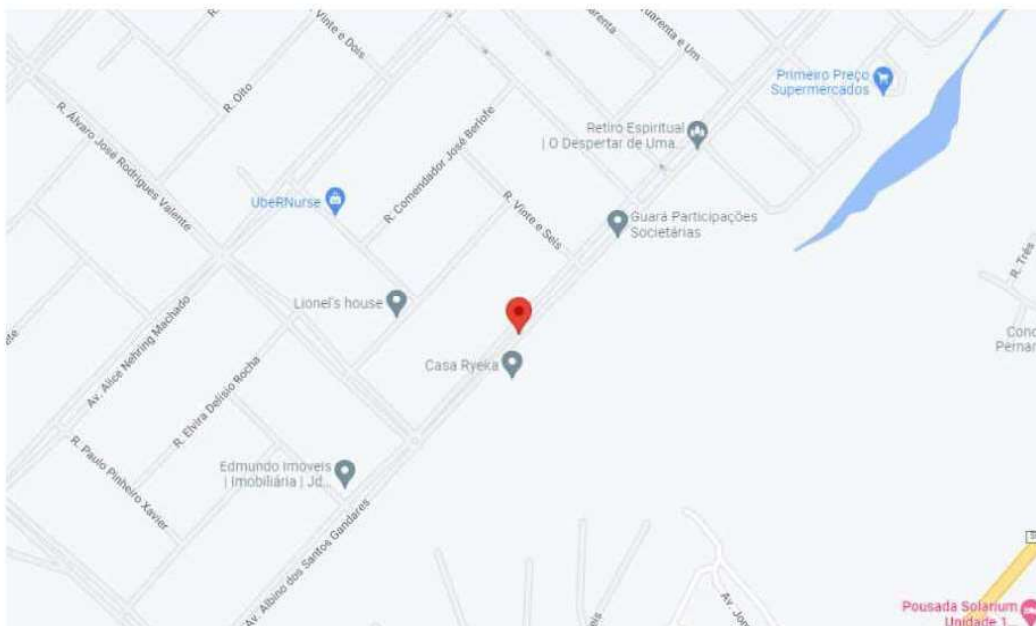
2.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Avenida Albino dos Santos Gandares (antiga Av. 04), nº 476 - do Loteamento Jardim Acapulco, Praia de Pernambuco, Município e Comarca de Guarujá/SP.

Avenida Albino dos Santos Gandares é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades das Avenidas Pernambuco e Marjory da Silva Prado, principais vias da região, bem como do Hotel Sofitel Guarujá Jequitimar, do Shopping Jequititi, do Guarujá Golf Club e da praia de Pernambuco.

A ocupação local é diversificada e constituída predominantemente por casas de padrão superior a luxo destinados à moradia, lazer e veraneio, bem como comércio de âmbito local de baixa densidade.

Apresentamos a seguir, o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site <http://maps.google.com.br>:



2.1.2. BENFEITORIAS

2.1.2.1 TERRENO

O terreno descrito na matrícula 39.754 do 1º Registro de Imóveis do Guarujá, referente ao lote 02 da Quadra 56, apresenta as seguintes características e dimensões tituladas:

Topografia: Plana

Frente: 20,00m para a Avenida Albino dos Santos Gandares (antiga Av.4)

Lado esquerdo: 40,00m

Lado direito: 40,00m

Fundos: 20,00m

Área: 800,00m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723961. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164EBDD.

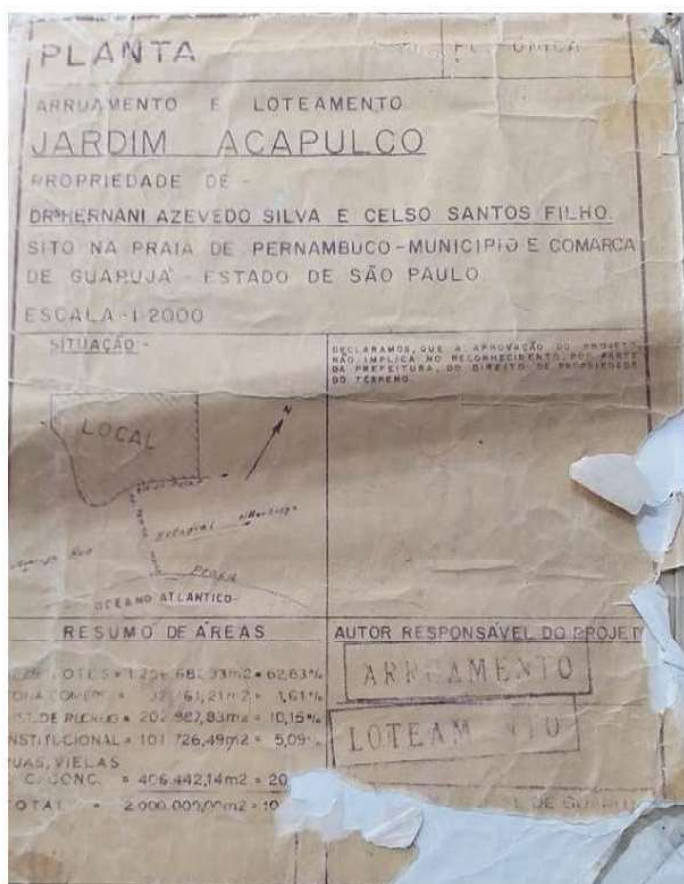
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, em 06/09/2022 às 20:41, sob o número WGUJ24701117595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010699-86.2029.8.26.0003 e código 1164EBDD.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

De acordo com a Certidão de Valor Venal do Município do Guarujá, emitida em 12.07.2022, o terreno do imóvel em estudo apresenta a área total de 1.600,00m².

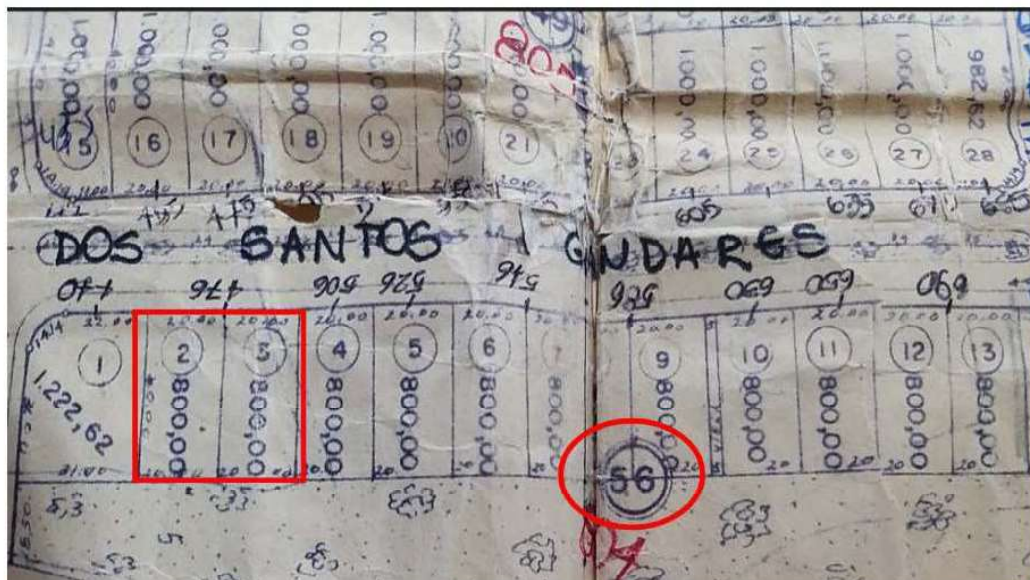
Durante a vistoria, observamos que o imóvel em estudo se encontra erigido em 2 (dois) lotes, sendo confirmado pela administração do condomínio autor que a edificação está implantada nos lotes 2 e 3 da quadra 56.

Então, mediante consulta ao setor de Cadastro Técnico da Prefeitura do Guarujá, obtivemos a planta dos lotes do imóvel em estudo, abaixo parcialmente reproduzida a região dos referidos lotes 2 e 3:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723981. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP 111066/2024 às 20:41, sob o número WGUJ24701117595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.



De acordo com a planta acima reproduzida, observa-se que os lotes 2 e 3 possuem 800,00m² cada, totalizando assim a área de terreno do imóvel de 1.600,00m², ratificando o valor apresentado na Certidão de Valor Venal da Municipalidade já mencionado.

2.1.2.2. CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno dos lotes 2 e 3 encontra-se erigida 1 edificação com dois pavimentos destinados ao uso residencial / veraneio.

O imóvel possui externamente fachada revestida em pintura texturizada e painéis de vidros temperados; piso revestido parte em placas cimentícias, parte em blocos intertravados e parte em grama; áreas ajardinadas com palmeiras; fechamento parte em porta e portões de madeira pintada e parte em cerca viva com mourões de madeira;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723981. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP 111066/2024, sob o número WGUA24701117595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010698-86.2029.8.26.0003 e código 1164BEBD.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

O imóvel em questão possui ainda ampla área de lazer composta de piscina e área ajardinadas.

De acordo com a vista interna do imóvel apresentada na foto nº 12 do relatório fotográfico do presente laudo, a construção possui 2 (dois) pavimentos e apresenta basicamente piso revestido em mármore, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em gesso com molduras e iluminação embutida; esquadrias em alumínio anodizado com vidros lisos e painéis de vidros temperados.

Durante consulta ao Setor de Cadastro Técnico da Prefeitura do Guarujá já mencionada no tópico 2.2.2.1, solicitamos também a planta da construção, tendo sido informado pela Municipalidade na ocasião que o imóvel se encontra como clandestino, pois não há planta aprovada pela prefeitura, e, portanto, tampouco foi expedido o Habite-se.

Tal situação de clandestinidade do imóvel é ratificada na Certidão de Valor Venal do Município do Guarujá, datada de 20.06.2022 conforme abaixo parcialmente reproduzida:



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à AV ALBINO DOS SANTOS GANDARES nº 00476 - JD.ACAPULCO **CLANDESTINO**, sob Lançamento 3-0804-002-000, Proprietário(a) LAERTE MONETTI, o valor venal para exercício de 2022, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723991. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

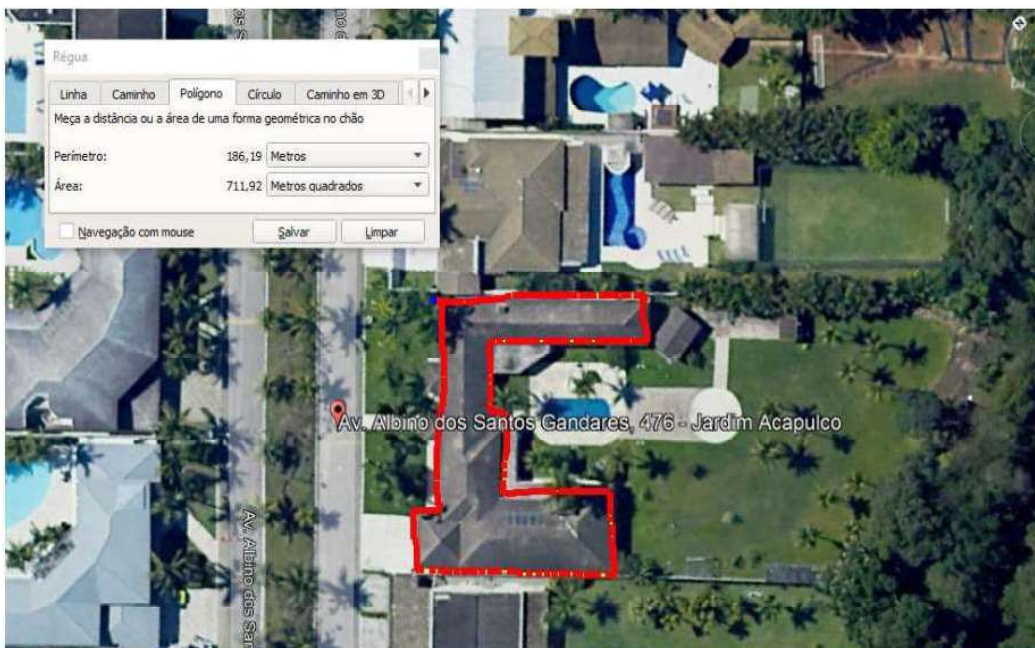
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP 111066/2024 às 20:41, sob o número WGUJA24701117595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Ainda de acordo com a referida Certidão, a área construída da edificação é de 722,14m², conforme reprodução parcial a seguir:

Área Edificada: 722.14 m² Valor Venal R\$ 860.550,76
Oitocentos e Sessenta Mil, Quinhentos e Cinquenta Reais e Setenta e Seis Centavos

Em medições feitas no site Google Earth, verificamos que a projeção da construção (pavimento térreo) possui aproximadamente 711,96m², valor bem próximo à área total edificada apontada na Certidão de Valor Venal, de 722,14m², conforme abaixo reproduzido:



Contudo, durante a vistoria observamos que a referida construção possui 2 (dois) pavimentos, o que resulta em uma área edificada aproximadamente duas vezes maior do que a apontada na Certidão da Municipalidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723981. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP 111066/2024 às 20:41, sob o número WGUJA24701117595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Desta maneira, será considerada para fins avaliatórios a área construída de 1.444,28m² (2 x 722,14m²).

O imóvel em estudo classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.2.- Casas, no item 1.2.7.- Casas Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 38 anos, a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,63 ou 63%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do imóvel penhorado se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do referido estudo.

2.1.3. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel subjuice na época da vistoria.



Fotos 1 e 2: Avenida Pernambuco vista nos dois sentidos com detalhe da portaria do condomínio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP nº 11066/2024, sob o número WLAP22701723981. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP nº 11066/2024, sob o número WGUA2470117595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



Fotos 3 e 4: Avenida Albino dos Santos Gandares (antiga Av.4) vista nos dois sentidos, defronte imóvel



Fotos 5 e 6: Vista geral da fachada



Fotos 7 e 8: Outras vistas da fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, sob o número WGUJA24701117595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 001052046.2019.8.26.0004 e código 116495BD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, sob o número WGUJA24701117595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 001052046.2019.8.26.0004 e código 116495BD.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

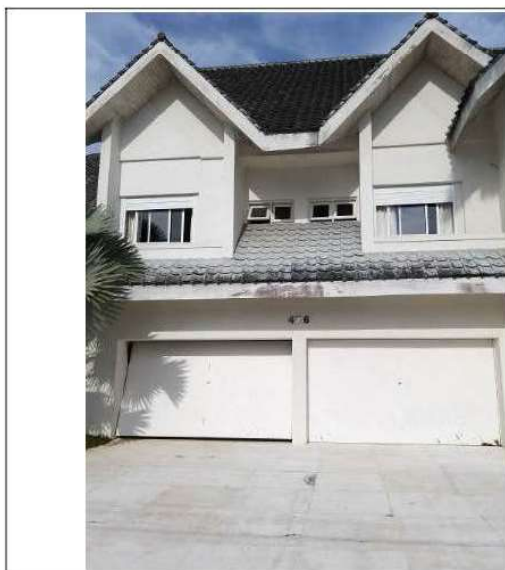


Foto 9: Vista externa da garagem para veículos



Foto 10: Identificação do imóvel



Foto 11: Vista parcial externa do quintal com piscina



Foto 12: Vista interna do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEIA FRANCO, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP227017233981. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEED.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP nº 111066/2024, sob o número WGJAJ24701117595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEED.

2.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado de casas, deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir.

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, o valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geoeconômica.

2.2.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de **10% (dez por cento)**, coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

ATUALIZAÇÃO: Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base do laudo.

LOCALIZAÇÃO: No presente caso, não utilizaremos fator de localização em virtude de os imóveis pesquisados estarem localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

PADRÃO CONSTRUTIVO: Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “Classe Residencial, Grupo Casa Padrão Fino”, com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **3,865** do valor R₈N do SINDUSCON.

DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

DEPRECIÇÃO: De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no item 2.1.3), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser enquadrado no item “**c) regular**”, possuindo idade aparente de construção de **38 anos, vida útil de 60 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,579** (e-63) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações reproduzidas a seguir.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1, a seguir:

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723981. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEED.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP 111066/2024 às 20:41, sob o número WGUJA24701117595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEED.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

O coeficiente “K” foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial (63) e na coluna o estado de conservação (c), conforme ilustrado a seguir:

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723381. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP nº 111066/2024, sob o número WGUA24701117595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “63”, corresponde a 0,474.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,474 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,579$$

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica constituída de **10 (dez)** elementos representativos datados da época da avaliação.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” (Tratamento por Fatores).

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda na região da área privativa construída, considerou os fatores “idade/estado de conservação”, “padrão construtivo” e “vagas de garagem”. Foi verificada também a influência dos fatores “dormitórios”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogêneos.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

2.2.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada (Anexo I), apuramos o valor unitário médio saneado de venda de área construída correspondente a **R\$ 5.219,83/m²**, válido para Agosto/2022, atingindo o grau de precisão III, conforme quadro reproduzido abaixo:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS					
DADOS DO AVALIANDO					
Tipo: Construção Local: Avenida Albino dos Santos Gondares 476 lote 02 - antiga Av. 04 Loteamento Data: 12/08/2022					
Cliente: Adm Jardim Acapulco x Laerte Monetti					
Área terreno m ² : 1.600,00		Edificação m ² : 1.444,28		Modalidade: Venda	
Distribuição espacial					
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários : 6.101,61			Média Unitários : 5.219,83		
Desvio Padrão : 1.604,73			Desvio Padrão : 680,06		
- 30% : 4.271,13			- 30% : 3.653,86		
+ 30% : 7.932,09			+ 30% : 6.785,78		
Coeficiente de Variação : 26,3000			Coeficiente de Variação : 13,0300		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as caract dos dos rel a todas <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II					
FORMAÇÃO DOS VALORES					
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.219,83					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 5.219,83000			VALOR TOTAL (R\$): 7.536.896,07		
INTERVALOS DE CONFRANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFRANÇA (80%):		
INTERVALO MÍNIMO : 4.922,41			INTERVALO MÍNIMO : 4.922,41		
INTERVALO MÁXIMO : 5.517,25			INTERVALO MÁXIMO : 5.517,25		
GRAU DE PRECISÃO					
GRAU DE PRECISÃO: III					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP227017233981. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP 111066/2024 às 20:41, sob o número WGUJA24701117595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010596-86.2029.8.26.0003 e código 1164BEBD.

2.2.3. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL (LOTES 2 E 3)

O valor de venda de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando-se o Tratamento por Fatores (Memória de Cálculos - Anexo I), corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_p = Área privativa da unidade avalianda: 1.444,28m²

V_u = Valor unitário: R\$ 5.219,83/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_i = 1.444,28m^2 \times R\$ 5.219,83/m^2$

$V_i = R\$ 7.538.896,07$ equivalendo em números redondos a **R\$ 7.540.000,00**.

(Sete milhões e trezentos e quarenta mil reais), válido para Agosto/2.022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41 , sob o número WLAP22701723981 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE, OAB/SP nº 11066/2024, sob o número WGJAJ24701117595 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

**2.2.3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
CORRESPONDENTE APENAS AO LOTE 2 PENHORADO –
MATRÍCULA 39.754**

Conforme detalhado no item 2.1.2.1 do presente laudo, durante a vistoria, observamos que a construção principal do imóvel em estudo se encontra erigida em 2 (dois) lotes de 800,00m² cada (totalizando a área de terreno de 1.600,00m²), sendo confirmado pela administração do condomínio autor que referidos terrenos correspondem aos lotes 2 e 3 da quadra 56.

Verificamos através da Certidão de Valor Venal do Município do Guarujá, que o terreno do imóvel apresenta a área total de 1.600,00m², o que ratifica a informação acima.

Entretanto, na matrícula nº 39.754, objeto da presente avaliação, consta apenas a indicação do lote 2 da Quadra 56, motivo pelo qual apresentamos a seguir o cálculo do valor do imóvel correspondente apenas ao referido lote 2.

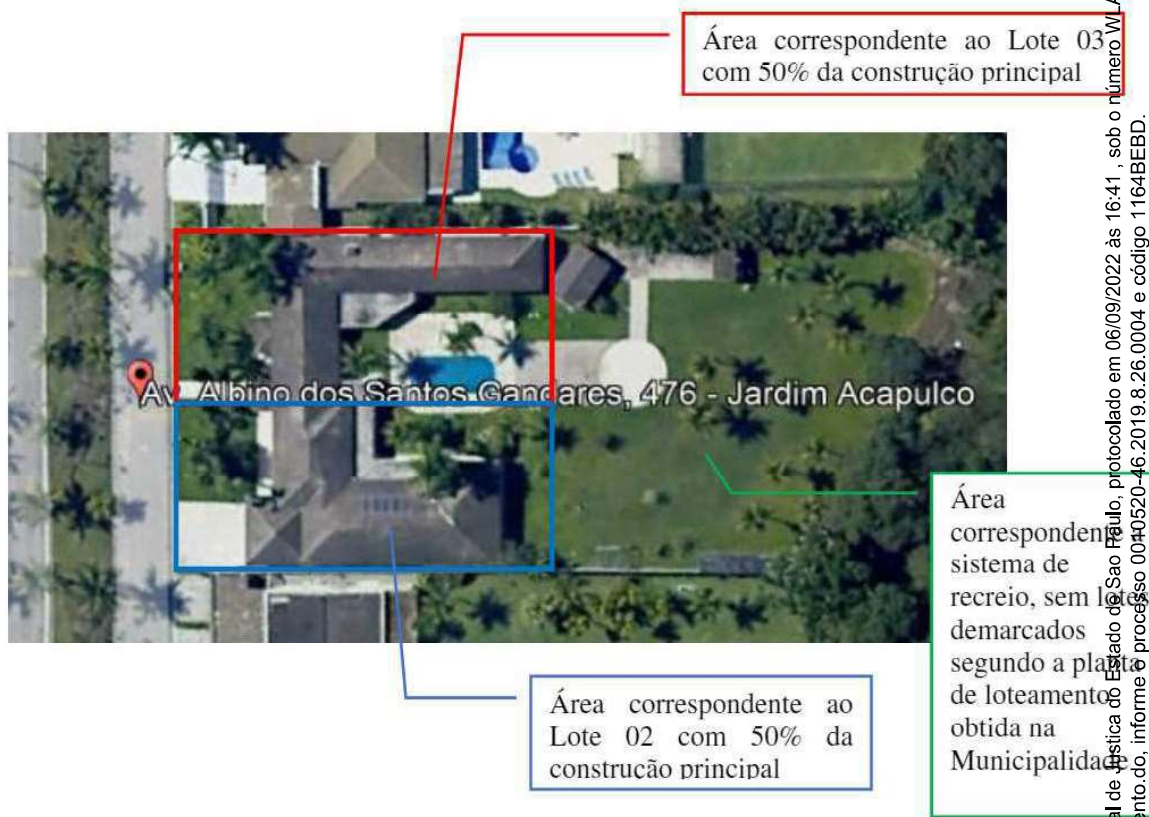
Analisando-se a imagem obtida através do Google Earth, podemos observar que a construção principal ocupa a proporção aproximada de 50% no lote 2 e 50% no lote 3, conforme abaixo reproduzido:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WLAP22701723991. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WGUJA24701117595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164BEBD.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

fls. 142



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 16:41, sob o número WJAP22701723961. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 1164EBDD.

Desta forma, o valor do imóvel correspondendo ao lote 2, é dado pela seguinte expressão:

$$V_{\text{lote02}} = V_i \times 0,50, \text{ onde:}$$

$$V_{\text{lote02}} = \text{Valor do imóvel correspondente ao lote 2 (matrícula nº 39.754)}$$

$$V_i = \text{Valor total do imóvel (lotes 2 e 3)}$$

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{\text{lote02}} = \text{R\$ } 7.540.000,00 \times 0,50$$

$$V_{\text{lote02}} = \text{R\$ } 3.770.000,00$$

(Três milhões e setecentos e setenta mil reais), válido para Agosto/2.022

3. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e condições físicas e funcionais verificadas na ocasião de cada vistoria, o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem ao valor de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluímos que:

O Valor de Mercado Livre para Venda da parte penhorada do imóvel (lote 02) para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Agosto/2022, totaliza:

Vi = R\$ 3.770.000,00
(Três milhões e setecentos e setenta mil reais)
Referentes ao lote 02 (matrícula nº 39.754)

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005).

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

5. ENCERRAMENTO

Permanecendo à disposição de V. Exa para eventuais esclarecimentos, encerramos o presente laudo técnico de avaliação composto de **26 (vinte e seis)** folhas impressas de um lado só, exceto esta última que segue datada e assinada.


Segue anexo:

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 12 de Agosto de 2022

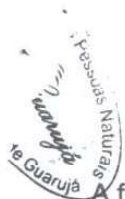

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro – CREA 5061685637
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

Leonardo Portes Silva,
Corretor de Imóveis com registro no
CRECI-SP da 2ª Região sob o nº 230.240-F,
Avenida Dom Pedro I, 1310, Enseada, Guarujá-SP
CEP: 11440-001, Celular: +55 (13) 98138-6132

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAN CRISTOVAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WLAP22701938856
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO PORTES SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WGUJ24701117595
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.



FINALIDADE:

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

IMÓVEL AVALIADO:

Situado na Avenida Albino dos Santos Gandares (antiga av.4) nº 476, Jardim Acapulco, Guarujá-SP CEP: 11445-570, casa a qual ocupa partes iguais de 02 (dois) lotes integrados:

Localização do imóvel, no mapa do Guarujá-SP, utilizando o site Google Maps:



Fachada do imóvel:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAN CHRISTOVAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WLAP22701938856 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por E. ANDREOACWESS SANBATTINIBOUEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WGUJA24701117595 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.

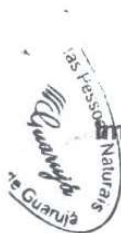


Imagem de satélite do imóvel e delimitada a divisão do terreno, em 2 lotes:



- **Lote nº 3 da Quadra nº 56**, do Loteamento denominado Jardim Acapulco, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 20 metros de frente para a Avenida 4, por 40 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 800 m², confrontando pelo lado direito de quem, da referida avenida, olha para o terreno, com o lote 2, pelo lado esquerdo com o lote 4 e nos fundos com o sistema de recreio.

Cadastrado pela prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0804-003-0000, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, Estado de São Paulo, matrícula nº 41.631-R3, adquirido por escritura lavrada no 1º Cartório de Notas do Guarujá-SP, livro 722, folhas 28v, em 21 de maio de 1991, com valor venal de R\$ 223.864,04.

- **Lote nº 2 da Quadra nº 56**, do Loteamento denominado Jardim Acapulco, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 20 metros de frente para a Avenida 4, por 40 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 800 m², confrontando pelo lado direito de quem, da referida avenida, olha para o terreno, com o lote 1, pelo lado esquerdo com o lote 3 e nos fundos com o sistema de recreio.

Cadastrado pela prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0804-003-0000, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, Estado de São Paulo, matrícula nº 39.754, adquirido por escritura lavrada no 1º Cartório de Notas do Guarujá-SP, livro 722, folhas 28v, em 21 de maio de 1991, com valor venal de R\$ 223.864,04.



VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 30/09/2022, sem acesso as partes internas do mesmo.

Trata-se de uma casa em terreno de 1.600m², de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como ótimo.

A vizinhança do imóvel avaliado é caracterizada por possuir redes de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet banda larga e pavimentação.

Atualmente o imóvel avaliado encontra-se sem habitação.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo e transporte coletivo), centro comercial e resort de alto padrão.

Condomínio Jardim Acapulco, condomínio onde se encontra o imóvel objeto desta avaliação, abaixo a foto da portaria:



O Condomínio Jardim Acapulco está localizado na praia de Pernambuco com área de 3,2 milhões de m², sendo delimitado por densa mata, total de 2.431 lotes demarcados e 1.560 residências. Dotado de avenidas, ruas pavimentadas com arborização e diversas praças, totalizando área verde comum de aproximadamente 475 mil m². Apresenta casas de projetos arrojados e suntuosos dividindo espaço com o paisagismo incorporado à beleza natural da região. O loteamento conta com portaria, segurança 24 horas controlada por câmeras e ronda motorizada, que proporcionam tranquilidade e proteção aos moradores. Além de outras conveniências, que incluem shopping, empório, mercado, clube privativo a seus moradores, serviço de praia e ambulatório com UTI móvel.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, não é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que inviabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho, utilizei do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 imóveis na proximidade com características e padrões semelhantes ao avaliado.

Imóvel 01 – 1.222m² área total - R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais):



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAN CRISTOVAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WLAP22701938856 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PLE AMRÉDIA ACWESS SANBATTINI BORGUESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 20:41, sob o número WGUJ24701117595 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00106990-86.2029.8.26.0003 e código 11C1N1Z1G4Z.



- Imóvel 02 – 2.500m² área total - R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais):



- Imóvel 03 – 2.000m² área total - R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais):

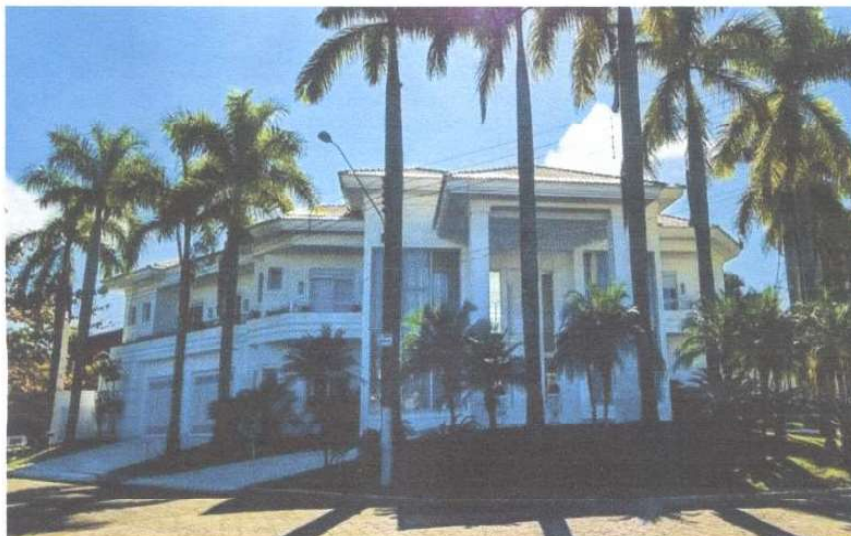


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAN CHRISTOVAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WLAP22701938856 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por E. ANDREOACWESS SANBATTINI B. GUEDES, OAB/MS, inscrita no OAB/MS nº 111066/2024 às 20:41, sob o número WGUA24701117595 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010699-86.2029.8.26.0003 e código 11AF661D.



- Imóvel 04 – 1.982m² área total - R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais):



- Imóvel 05 – 1.962m² área total - R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais):



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel avaliado = área do imóvel avaliado x média do m²

Valor do imóvel avaliado = 1.600m² x R\$ 8.500,00 / m²

Valor do imóvel avaliado = R\$ 13.600.000,00

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO =

R\$ 13.600.000,00 (treze milhões e seiscentos mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAN CHRISTOVAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WLAP22701938856 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PLE AMRÉDIO ACWESS SANBATTINI BORGUESI, OAB/SP, inscrita no Conselho Nacional de Justiça sob o número WGJAJ24701117595 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010699-86.2029.8.26.0003 e código 21C972124Z.



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel objetos desta Análise Mercadológica é de R\$ 13.600.000,00 (treze milhões e seiscentos mil reais).**

Por ser a expressão da verdade, firmo este Parecer de Avaliação de Imóvel.

Guarujá - SP, 30 de setembro de 2022.

LEONARDO PORTES SILVA
CRECI-SP: 230.240-F
RG: 34.545.263-X SSP/SP

CARTÓRIO Guarujá

RECONHECO por SEMELHANÇA 1 firma (s) SEM VALOR ECONOMICO de:
 LEONARDO PORTES SILVA
 Guarujá, 30 de setembro de 2022. Selo(s): 0368AA-19460808
 Em Testemunho da verdade, total: R\$ 13.600.000,00

Alex da Silva Virgínio - Escrevente
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
 AA42451

RUA RIJENS AIREZ, N. 300 - VILA ARACATUBA, GUARUJÁ/SP - CEP 11410-010
 www.cartorio Guarujá.com.br | (13) 99609-3210 | (13) 99609-3210

116061

FIRMA J

S10368AA0146808

13

Guarujá - SP

Alex da Silva Virgínio
Escrevente
RCPNIT de Guarujá-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAN CRISTOVAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WLAP22701938856 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEX DA SILVA VIRGINIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2022 às 10:18, sob o número WGUJ24701117595 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010520-46.2019.8.26.0004 e código 11AF661D.

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se à Av. Albino dos Santos Gandares nº 476 (Quadra 56 - Lote 02 e 03), no Bairro Jardim Acapulco, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Av. Albino dos Santos Gandares e mata.

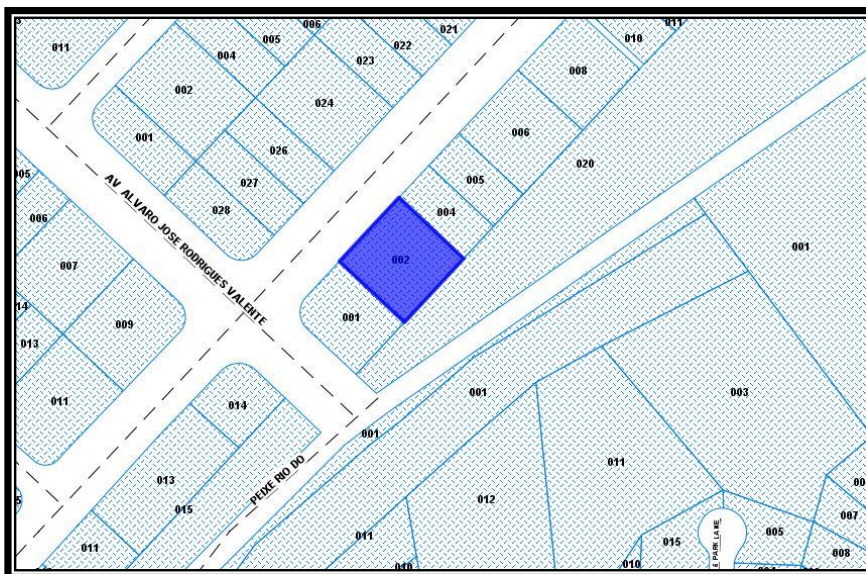


Figura 1 – Planta de Localização – Geoprocessamento PMG

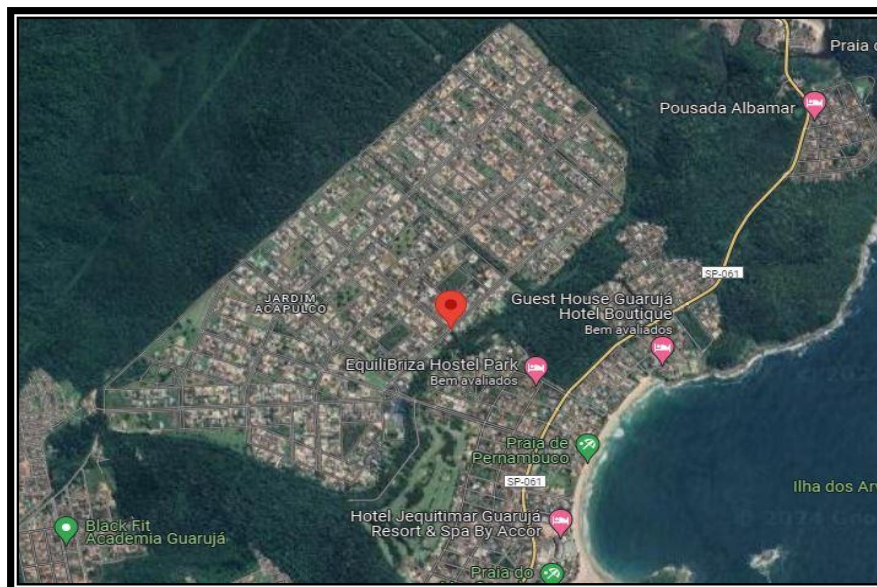


Figura 2 – Jardim Acapulco – Guarujá - satélite

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE RIGHI DE SOUZA, Perita Judicial, em 30/07/2024 às 12:07, sob o número WGJA24701496952. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 001106920-36.2029.8.26.0003 e código 00557143Z.

2.2 Características da Região

O imóvel 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, possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Bairro Jardim Acapulco, próximo a praia do Pernambuco.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

A edificação em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções, apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje revestida com telhas, fachada em pintura, esquadrias em alumínio e vidro, muros de divisa em alvenaria.

Localizada em um condomínio fechado com infraestrutura completa, segurança interna, controle de acesso e conta com mais de 1.500 residências de alto padrão. O Condomínio Jardim Acapulco fica localizado no Guarujá na praia do Pernambuco, conta com segurança 24 horas, portaria com controle de acesso, guardas motorizados, sistema de monitoramento, shopping, mercado, grande área verde com lazer, playground, pista de cooper, clube para todos os proprietários, U.T.I móvel 24 horas.

O imóvel avaliado é uma casa de alto padrão, formada por dois terrenos, com testada de 40 m², com jardins e garagem fechada na frente da casa, duas entradas: uma social e outra de serviço na lateral. A área externa conta com uma piscina e uma edícula que



5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Vista da Avenida



Figura 4 – Vista frontal da casa



Figura 5 – Vista fundos do terreno





Figura 25 – Suíte master

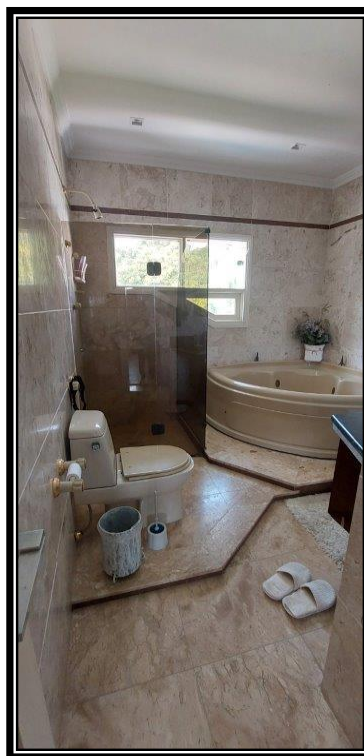


Figura 15 – Banheiro suíte



Figura 27 – Quarto e escada acesso ao sótão



Figura 28 – Sótão

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 5

Local: Acapulco , Guarujá

Fonte: Mar & Cia Imóveis – tel. (13) 3386-1417 Cód. CA0692 Data: 30/07/2024

Valor: R\$ 7.500.000,00 Área Construída: 690 m² Área Terreno: 1.575 m²

Idade: 35 anos Nota: regular

Característica do anúncio: Mansão magnífica com muita sofisticação e conforto localizada no condomínio jardim Acapulco que é perfeita para sua família e é frente praça são 2 suítes no piso térreo + 4 suítes no piso superior sendo 1 m áster completa com 2 ambientes totalizando 6 suíte , 4 salas (estar e leitura com pé direito duplo, jantar e tv com home theater), lavabo, hall social com pé direito duplo e jardim de inverno, alpendre espaçoso com 2 lounges, área gourmet completa, academia, área externa com piscina com prainha, sauna com cortina d’água integrada com a piscina, copa/cozinha com despensa integrada com a área gourmet, 690 metros de área construída e 1575,00 metros de área total são 6 vagas.

[Casa de Condomínio na Avenida Albino dos Santos Gandares, 945, Jardim Acapulco em Guarujá, por R\\$ 7.500.000 - Viva Real](#)



Elemento 6

Local: Jardim Acapulco , Guarujá

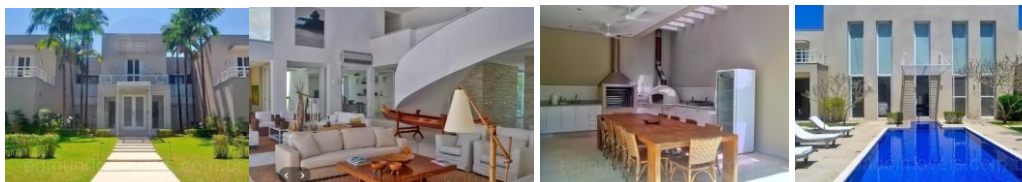
Fonte: Edmundo Negócios Imobiliários – tel. (13) 3353-1059 Cód. 376 Data: 30/07/2024

Valor: R\$ 7.500.000,00 Área Construída: 953 m² Área Terreno: 1.983m²

Idade: 35 anos Nota: regular

Característica do anúncio: Bem-vindo à Villa LussoHorizon, um refúgio de elegância e sofisticação situado na esquina mais cobiçada do Jardim Acapulco. No salão principal é uma ode à arte de viver bem, com sua decoração requintada, home-theater equipado com a mais alta tecnologia de áudio e vídeo, cozinha, luminosa e arejada. No piso superior, você encontrará cinco suítes generosas, a suíte master com jacuzzi e pias independentes. O exterior da casa é igualmente impressionante, com uma piscina deslumbrante e um jardim meticulosamente projetado que serve como seu oásis pessoal.

[Casa em Condominio para Venda em Acapulco, Guarujá, SP, Código: 376 - Imobiliária no Guarujá - Casas de Luxo no Jardim Acapulco Guarujá/SP. Edmundo Imóveis \(edmundoinmoveis.com.br\)](#)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE RIGHI DE SOUZA, Perita Judicial, em 30/07/2024 às 12:07, sob o número WGJA24701496952. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00106929-36.2029.8.26.0203 e código 005571VZ.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DO FORO DO GUARUJÁ**

processo nº 1011896-33.2023.8.26.0223

ESPÓLIO DE LAERTE MONETTI, por meio de sua advogada, junto aos autos supracitados de carta precatória, em atendimento ao ato ordinatório de fl. 180 – disponibilizado no DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO em 06 (seis) de agosto (08) de 2.024 (dois mil e vinte e quatro), 3ª feira, edição 4.022, pág. 5.392 –, vem, respeitosamente, à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA** para apresentar, abaixo, sua manifestação quanto ao **LAUDO DE AVALIAÇÃO** de fls. 151 *usque* 176, elaborado e firmado pela **PERITA JUDICIAL, SENHORA SIMONE RIGHI DE SOUZA**.

A **SENHORA PERITA JUDICIAL** em sua peça avaliatória, após uma série de considerações, chegou à conclusão que o imóvel, situado na Avenida Albino dos Santos Gandares, 476 – quadra 56 – lotes 02 e 03 –, Jardim Acapulco, Guarujá, SP, matrículas nº 39.754 e 41.631, com área de terreno de 1.600 m² (hum mil e seiscentos metros quadrados) e área construída de 722,14 m² (setecentos e vinte e dois metros e quatorze centímetros quadrados), tem o valor de **R\$ 5,660,000,00 (cinco milhões, seiscentos e sessenta mil reais), para o mês de agosto (08) de 2.024 (dois mil e vinte e quatro).**

CA & C

Em que pese o esforço na elaboração do laudo em comento, este encontra-se em total dissonância com a realidade do mercado nessa valiosíssima região praiana:

- apresenta parâmetros que não são reais, ou seja, os elementos comparativos são de imóveis que se encontram a 03 kms. (três quilômetros) da entrada principal e única do condomínio e, o imóvel em discussão se encontra apenas a 500 mts. (quinhentos metros) da entrada principal o que o valoriza em muito;
- **nem sequer se dispôs a juntar CERTIDÃO DE VALOR VENAL PARA O EXERCÍCIO DE 2.024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), expedida, através do *site* oficial da PREFEITURA DO GUARUJÁ, com valor venal de R\$ 1.559.700,30 (hum milhão, quinhentos e cinquenta e nove mil, setecentos reais e trinta centavos) – doc. 01 –, enquanto que para o exercício de 2.023 (dois mil e vinte e três) o valor venal era de R\$ 1.492.388,53 (hum milhão, quatrocentos e noventa e dois mil, trezentos e oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos), *vide* fl. 176. **ou seja, houve uma valorização do imóvel de um ano para o outro, o que é normal;****

Estes são alguns dos pontos dissonantes do laudo de avaliação apresentado, que, se homologado, trará sérios e irreparáveis prejuízos a todos os envolvidos no processo.

Não é só.

No ano de **2.022 (dois mil e vinte e dois)**, por determinação do **mesmo JUÍZO DEPRECANTE**, no processo nº 1013565-85.2021.8.26.0223, que tramitou nesse **EGRÉGIO FORUM**, na **4ª Vara Cível**, houve a

avaliação do mesmo imóvel realizada pelo PERITO JUDICIAL, SENHOR HÉLIO RISCHER VARISE, que, naquele momento não teve acesso às partes internas do imóvel, ao contrário da SENHORA PERITA atual, chegando ele ao valor de R\$ 7.540.000,00 (sete milhões quinhentos e quarenta mil reais), para o mês de agosto (08) de 2.022 (dois mil e vinte e dois) – doc. 02 –, laudo esse que foi contestado na sua origem pela seu valor abaixo do valor real de mercado e por conseguinte, determinada nova avaliação, que é a que se estar a manifestar e contrariar.

NOBRE MAGISTRADO:

Os imóveis no Brasil, nos últimos anos, em especial, nas áreas praianas, e mais especificamente no Guarujá, no **JARDIM ACAPULCO** que é um condomínio de altíssimo padrão, vêm tendo grandes valorizações.

O imóvel avaliado é de altíssimo padrão, como pode ser visto pelas fotos trazidas tanto no laudo atual quanto no laudo anterior.

Ab absurdo, concessa magna venia, em 2.022 (dois mil e vinte e dois) o imóvel foi avaliado em R\$ 7.540.000,00 (sete milhões quinhentos e quarenta mil reais), para o mês de agosto (08) e em 2.024 (dois mil e vinte e quatro), exatamente **02 (dois) anos depois** é avaliado em R\$ 5.660.000,00 (cinco milhões, seiscentos e sessenta mil reais), para o mês de agosto (08), *i.e.*, uma diferença, a menor, de quase R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), o que não condiz com a realidade do imóvel e do mercado atual.

Neste ato junta-se avaliação feita pela corretora de imóveis que **atua especificamente comercializando imóveis no Jardim Acapulco**, SENHORA DANIELA DE SOUZA BRITO, onde, avalia o imóvel em **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**, além de fazer uma série de

considerações ao laudo de avaliação apresentado pela PERITA JUDICIAL, SENHORA SIMONE RIGHI DE SOUZA – doc. 03 –.

Não se trata de procrastinar o feito mas sim, garantir que o imóvel não seja subdimensionado, subestimado em seu valor real de mercado, como está no laudo, lesivo ao patrimônio das partes envolvidas, lhe trazendo sérios e irreparáveis prejuízos, se homologado.

Por todas as razões aqui trazidas, e os documentos anexados, **requer a VOSSA EXCELÊNCIA se digne de desconsiderar o laudo apresentado pela PERITA JUDICIAL, SENHORA SIMONE RIGHI DE SOUZA, determinando a sua manifestação, e, após, seja dada nova vista ao ora manifestante, tudo no modo e na forma da lei, como de direito.**

Com os documentos anexos,
pede deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2.024 – 2ª feira.

– documento assinado eletronicamente nos termos da Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2.006 –

P.P. **MIRIAN CHRISTOVAM**
INSC. Nº 64.486 OAB/SP

Leandro A. Sabatino
Rafaela C.B. Fukumori
Advogados

respondeu os questionamentos trazidos pelas partes, como sequer observou os laudos de avaliação anteriores, de fls. 96/121 e fls. 122/169, que estimaram o imóvel entre R\$7.540.000,00 a R\$13.600.000,00, destoando, em muito, às impressões da Perita.

O laudo impugnado traz fotografias que desvalorizam o imóvel, quando comparadas aos laudos anteriores. Veja-se a foto da fachada trazida pela expert:



Figura 4 - Vista frontal da casa (fls. 165)

Agora, veja-se a diferença com a fotografia do antigo laudo de fls. 123:



Leandro A. Sabatino
Rafaela C.B. Fukumori
Advogados

A desproporcionalidade com o que se apresenta o laudo impugnado, em comparativo a avaliações anteriores, traz a percepção de pretensão em depreciar o imóvel.

Veja-se que a Sra. Perita nem pôde apontar falta de conservação, na medida em que a Requerida é residente e moradora do imóvel, constantemente faz as manutenções periódicas e, afinal, porque não espera que seu único imóvel seja levado à leilão, por confiar na Justiça e no Direito de nosso país, em que espera que as instâncias superiores constatem o abuso de direito praticado pela administradora.

Com a devida vênia, mesmo na hipótese de se aventar o prosseguimento para fins de venda em leilão, o laudo nem sequer traz o número de dormitórios, quantos banheiros, quantas são as suítes que possuem hidromassagem, enfim, o laudo pericial não traz os mínimos elementos de conhecimento para quem deseje adquirir, tampouco permite que os elementos trazidos para a sua feitura possam ser aferidos.

A Sra. Perita designou o dia e hora para a realizar a diligência na casa da Requerida, no que pôde desenvolvê-la com todo o seu *mister* legal. Obteve fotografias, colheu os elementos de prova, e para responder os quesitos trazidos pelas partes. Esses elementos não se encontram no laudo pericial, ou se verifica em parte cumprido.

Nessas primeiras impressões, com a *data máxima vênia*, salvo se o laudo pericial não puder ser complementado, deverá ser completamente refeito.

I - DA PERÍCIA: Métodos Comparativos e Quesitos das Partes

Dispõe o art. 156 do Código de Processo Civil:

Art. 156. O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.

Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

O art. 473 do Código de Processo Civil traz os requisitos mínimos e primordiais que o laudo pericial deve conter, no que destacamos o inciso IV:

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, **esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento** da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, **pelas partes** e pelo órgão do Ministério Público.

Já por esse dispositivo legal, temos que a perícia é inconclusiva ou, em última análise, deficiente.

Em relação ao método utilizado para os trabalhos técnicos, a perícia traz informações da norma ABNT NBR 14653-1, no que a mesma dispõe, quanto à escolha da metodologia, que: "...a sua escolha deve ser justificada".

Como se verá, em que pese o contido no laudo pericial, que segue informando ter feito a coleta de dados de imóveis em oferta de venda na região, a perícia completamente desprezou muitos elementos comparativos das próprias fontes de dados de origem, que certamente auferem maior valor

mercadológico ao imóvel *sub examine*. E embora a perícia segue informando que o melhor método aplicável seja o **Método Comparativo Direto**, falta-lhe informações a respeito da origem em que se baseia a assertiva, cabendo-a atender ao quanto dispõe a supracitada Norma ABNT 14653-1, que se coaduna ao interesse legal disposto no inciso III, do art. 473 do CPC, devendo, portanto, esclarecer, demonstrar e justificar.

Nesse sentido, para a denominada *Tabela 2 - Cálculo do valor do m²*, falta apresentar as fórmulas de cálculo a que se chegou a *expert*, a fim de se verificar se os fatores de oferta, padrão construtivo e estado de conservação, encontram-se, ou não, regularmente calculados de acordo com as fórmulas de homogeneização e desvio padrão, para o tanto que a Sra. Perita obteve os fatores de ajuste das amostras (ressalvando-se que o conjunto de amostras do laudo deverá se adequar com novos elementos aferíveis pelas partes, conforme se verificará em tópico a seguir).

Assim, quanto às fórmulas que a perícia desempenhou os trabalhos, somente traz o cálculo final de construção, que informa ser a multiplicação da área construída do imóvel avaliado pelo valor unitário médio de construção descrito no item anterior, e o valor do terreno ser obtido pela multiplicação da área do terreno pelo valor unitário médio do terreno descrito no item anterior. Portanto, pelas razões supra expostas, deve trazer as fórmulas de cálculo do denominado "item anterior" ou tabelas anteriores (fls. 162).

Por sua vez, nos termos do inciso IV do supracitado art. 473 do CPC, haverão de ser respondidos os quesitos postos pelas partes.

Os quesitos trazidos pela petionante se encontram regularmente apresentados às fls. 133 e seguintes, no que ora se repete, para toda a inteireza:

1. Pede-se que a Sra. Perita apresente um breve relato de sua formação e conhecimentos.
2. Em relação ao imóvel periciando, que seja precisada sua localização, com dados e inclusive dotados de elementos gráficos;
3. Qual(is) o(s) método(s) de avaliação utilizados para a avaliação mercadológica do imóvel?
4. Quais os imóveis pesquisados, localizações e fonte de pesquisa? Pede-se que a expert apresente quadro comparativo das características dos imóveis que serviram de estudo, especialmente no caso de aplicação do método comparativo de dados de mercado.
5. Que a Sra. Perita apure a metragem quadrada e a testada dos imóveis periciandos, considerando a existência de divergências entre a avaliação de fls. 96 e seguintes, e a avaliação de fls. 122 e seguintes destes autos.
6. Que diante o apurado no item anterior, as diferenças encontradas entre a apuração e os documentos utilizados como base da perícia, especialmente as mencionadas avaliações de fls. 96 e 122, e certidões imobiliárias.
7. Quais as áreas de cada um dos terrenos e áreas construídas nestes? Pede-se a representação gráfica.
8. Que sejam identificadas as áreas internas dos imóveis e suas dependências, tais como: hall de entrada, existência de pé direito duplo, ou não, número de lavabos, suítes, varandas e sacadas,

banheiros com ou sem banheira com hidromassagem, salas de TV ou Cinema, Salas de Estar, Salar de Jantar, ambientes integrados, copa, cozinha, área de serviço, casa do caseiro, existência de utensílios de conforto como aparelho de ar condicionado e modelos.

9. Quais as benfeitorias existentes no imóvel?
10. Qual o seu estado de conservação? Queira a Sra. Perita identificar a existência de elementos de conservação hodierna implementada pela proprietária.
11. Queira a Sra. Perita individualizar as construções existentes e seus padrões e estilos arquitetônicos.
12. Que a Sra. Perita identifique elementos naturais e integrativos dos ambientes, informando a existência, ou não, de ambientes integrados que possam oferecer flexibilidade, amplitude e conforto.
13. Que a Sra. Perita informe a existência de móveis planejados, estimando valor acessório ao(s) imóvel(is).
14. Queira a expert identificar a existência de elementos de adorno, assim como tipos e qualidade dos materiais;
15. Queira a Sra. perita identificar os materiais utilizados em pisos, tetos e paredes, tais como pintura látex, azulejos, pastilhas e revestimentos, forro de gesso, porcelanatos, mármore, materiais às escadas, esquadrias, portas em madeira ou

alumínio, tudo a fim de estimar a avaliação mercadológica.

16. Informar a existência de garagem coberta e suas dimensões.
17. Informar a existência de piscina e suas dimensões.
18. Que informe quanto à conservação e manutenção de jardins, estimando as áreas de ocupação em relação aos questionamentos de itens 6 e 7.
19. A existência de vegetação e elementos paisagísticos naturais que possam interferir na avaliação mercadológica, informando se integrados ao ambiente ou se passíveis de fácil remoção.
20. Que informe a existência de redes de água potável, de águas pluviais, de esgotos sanitários, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação, guias e sarjetas, a forma de coleta de lixo realizada pelo loteamento ou pelo Município, identificando cada um destes benefícios se suportados e contratados diretamente pelo imóvel periciando ou inclusos em cobranças realizadas pelo loteamento.
21. Se existentes restrições urbanísticas sobre cada lote e suas construções, favor identificar sob os aspectos do loteamento e em comparação ao Município de Guarujá;
22. Quais são os principais pontos de comércio, incluindo restaurantes, mercados e áreas de lazer e turismo, existentes dentro e fora do loteamento, com estimativa de distâncias?

23. Que a Sra. Perita identifique a existência de áreas de lazer mantidas pelo loteamento dentro e fora deste, informando a forma de acesso pelos proprietários, a possibilidade de uso por visitantes, e existência de valores cobrados de proprietário ou visitantes ou inclusos pela administração do loteamento.
24. Que a Sra. Perita identifique a existência de cancela e controle de entrada de proprietários e visitantes, forma de ingresso e se esta se encontra regular perante o Município de Guarujá, e se mantida pelo loteamento.
25. Que a expert diligencie a fim de que seja fornecida planta do loteamento, com a localização do imóvel periciando e suas confrontações, e em comparativo à descrição tabular do imóvel.
26. Informar se a topografia do loteamento, como um todo, e a localização do imóvel, se encontra em área plana.
27. Que sejam apresentadas fotos nos trabalhos periciais e referências.

Além dos quesitos apresentados, que devem ser respondidos escrupulosamente pela Sra. Perita, devem também ser respondidos os quesitos trazidos pela parte Autora, expostos às fls. 57/58.

A título elucidativo, embora possa parecer que os questionamentos se encontram respondidos no bojo da perícia, constata-se que assim não se encontram.

Nesse sentido, em relação ao quesito 1 trazido pela parte Autora, o laudo pericial é carente ao deixar

de descrever características como localização, infraestrutura, melhoramentos públicos, medidas e áreas.

A Sra. Perita pôde diligenciar no denominado loteamento Acapulco, que possui infraestrutura que o laudo pericial simplesmente ignorou.

As mesmas conclusões ao quesito 1, da Autora, traz elementos que, em parte, também foram submetidos pelos quesitos da peticionante.

Veja-se que no quesito 28, requer que a Sra. Perita identifica as áreas de lazer mantidas "**dentro**" e "**fora**" deste.

A Sra. Perita teve oportunidade de visitar a administração do Loteamento, local onde permaneceu e deveria ter trazido a documentação que falta no laudo pericial. Afinal, a Autora é o próprio loteamento, e tem toda a documentação solicitada nos quesitos, do que a expert deveria ter juntado, e certamente importam em valorização do imóvel.

Logo, faltaram fotografias das áreas de lazer e informações a seu respeito. Pede-se vênia em colacionar, e.g., imóvel semelhante ao periciado, inclusive em verificado o seu padrão arquitetônico, anunciado por R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) onde se verificam fotografias das áreas de lazer:





Fotos obtidas através pelo link de anúncio:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-7-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-895m2-venda-RS1600000-id-2737936259/> (extraído em 26/08/2024).
 Imóvel identificado pelo id 2737936259, anunciado pela imobiliária Verde Mar.

Conforme essa fonte de dados, site "Viva Real", a Verde Mar Imóveis possui 860 imóveis cadastrados, com anúncios publicados desde 27 de março de 2018.

Também em relação ao restaurante, a perícia não teceu uma única informação a respeito.

Conforme sua propaganda, o Restaurante Brisa Mar é o restaurante oficial do Jardim Acapulco, notadamente por se localizar dentro do denominado loteamento. Segue o link do vídeo: <https://www.youtube.com/watch?v=hvaArQaWRM4>; e também sua página em rede social "Facebook", <https://www.facebook.com/brisadomarredtaurante/>, a qual também traz informações a respeito do denominado "beach club".

Em relação ao "beach club", a própria Autora tem este publicizado em sua página na internet, que pode ser visualizado à <https://jardimacapulco.com.br/noticia.php?id=751>

A Autora ainda traz em sua página na Internet, propaganda do denominado "Beach Club", "Clube SAJA" e "Restaurante Brisa do Mar".

Nenhum desses elementos foram considerados no laudo pericial, no que devem ser expostos pela Sra. Perita.

Portanto, assim como esse quesito, levantado pelas partes, não somente por uma, devem constar do laudo pericial.

Os quesitos visam o aprimoramento do trabalho pericial, contribuem para sua feitura. Devem ser encarados com primazia de sua exigibilidade. Ao se expor, e.g., quesito que questiona a localização do imóvel dentro do loteamento, por ilustrações se torna perceptível aos destinatários da perícia que se trata de um imóvel diferenciado, com localização privilegiada, na avenida mais importante do

loteamento, e, portanto, digno de elemento valorativo, que falta ao laudo pericial, embora questionado pelas partes.

Faltam elementos gráficos, mapas, enfim, com base nos quesitos, a Sra. Perita deve responder inclusive a real metragem quadrada das edificações, admitindo-se, ademais, por ser profissional atuante no município onde destinou-se essa Carta Precatória, conhecedora de que uma construção, como a piscina do imóvel, importa em acréscimo de metragem quadrada no município de Guarujá, o que pode ser aferido com base em ferramentas eletrônicas, dentre essas *Google Earth*.

Em vista do quanto exposto, espera-se e requer seja a Sra. Perícia instada a cumprir com o seu *mister* legal, para os fins de adequar os trabalhos ao método elidido e aos quesitos apresentados pelas partes.

II - DO VALOR ABAIXO DE MERCADO E NECESSIDADE DE REAVALIAÇÃO

Visto o quanto exposto no tópico anterior, o laudo pericial carece de fundamentação, como também de elementos técnicos para evidenciar a avaliação mercadológica.

Conforme o anexo apresentado, constante entre fls. 173/175, as informações dos supostos anúncios foram suprimidos, além de ser impossível de se aferir sua existência.

Ora, entre os veículos de anúncio mais utilizados pela região, destacam-se o Viva Real e o Zap Imóveis.

Cada um destes sites trazem consigo ao anúncio um número de identificação, denominado por "id". Em nenhum dos denominados elementos comparativos trazidos pela perícia se verifica qual o número "id" do anúncio, a fim de que as partes e seus assistentes técnicos possam consultar.

Leandro A. Sabatino
Rafaela C.B. Fukumori
Advogados

Excelência!! Não faltaram tentativas de contato com a expert, a qual deixou de entrar em contato, a não ser, tão somente, para fins de agendamento da data da perícia.

Em uma rápida visita ao imóvel, colheu fotografias. Contudo, em relação aos elementos necessários para a conclusão de um laudo pericial, que merece o rigor em não desmerecer o tamanho e importância econômica de um bem desse porte, constata-se que o laudo pericial nem mesmo sequer possui informações básicas, simples, como o número de dormitórios do imóvel.

Nobre Julgador, de uma simples análise do laudo, apresenta a avaliação do imóvel em apenas R\$ 5.660.000,00 (cinco milhões, e seiscentos e sessenta mil reais), enquanto nenhum outro laudo anterior, constante dos autos, estimou um valor tão baixo. Outrossim, até mesmo as próprias pesquisas informadas, nenhuma dessas se propõe a vender um imóvel por esse valor, nem mesmo o imóvel de menor valor consultado conseguiu alcançar o que apresentado no laudo pericial, ainda mais considerando que nenhum destes imóveis foi localizado pela peticionante nos referidos sites, a não ser o identificado por Elemento 2.

Cumpra-se a aferir que o anúncio descrito por "Elemento 2" está disposto no Zap Imóveis, no link <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-7-quartos-com-piscina-jardim-acapulco-guaruja-sp-722m2-id-2558485223/>, portanto, no ID 2558485223.

Chama atenção à particularidade de que esse anúncio está expresso **PREÇO ABAIXO DO MERCADO!!** Veja-se em destaques:

Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Guarujá / Jardim Acapulco / Avenida Albino dos Santos Gandares

Venda
R\$ 6.000.000
 Preço abaixo do mercado \$
 Condomínio não informado IPTU não informado
 722 m² 7 quartos 8 banheiros
 6 vagas 7 suítes Aceita animais

Definitivamente, a Sra. Perita não podia desenvolver os seus trabalhos dessa forma, coletando, portanto, os piores anúncios possíveis, escolhidos para depreciar o imóvel avaliando.

Como informa o site Zap Imóveis, essa informação é fornecida como :

O DataZap comprova que o preço desse anúncio está abaixo do valor de mercado
 Preço abaixo do mercado \$

Regularmente o site utilizado como fonte para extração do referido elemento valorativo, expressamente informa que referido imóvel encontra-se destoante do valor de mercado, por estar abaixo de qualquer avaliação.

Logo, o laudo pericial não tem condições de servir ao DD. Juízo, como base de prova.

De forma incansável, a parte buscou localizar onde que se encontram as fontes de dados que a Sra. Perita utilizou para os elementos 1, 3, 4, 5 e 6 do seu laudo pericial. A busca restou em vão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO A. SABATINO e RAFAELA C. B. FUKUMORI, sob o número WCJAJ24701724009. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00110990-86.2029.8.26.0203 e código 8187F4H2.

Veja-se Excelência, pela pesquisa realizada pela parte, no site Zap Imóveis, para localizar, e.g., e denominado "Elemento 4" do laudo pericial, que diz ter 890m², pelo suposto valor de R\$ 6.000.000,00, a pesquisa restou em não localizar referido imóvel. Mesmo utilizando critérios para refinar a pesquisa, para fechar o âmbito aos imóveis entre 700m² e 900m², no Jardim Acapulco, Guarujá (pesquisa essa que junta-se com a presente), não se localizou o referido "Elemento 4" no site Zap Imóveis. E pasme: todos os imóveis localizados na região, com o critério entre 700m² e 890m², não se localizou um único anúncio sequer com valor inferior a R\$ 7.500.000,00 (sete milhões, e quinhentos mil reais).

Por sinal, utilizando-se o critério de pesquisas de imóveis na região, pelo site Zap Imóveis, supra exposto, tendo entre 700m² e 850m², foi possível constatar que a média para esses imóveis é de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), no que, considerando os 62 anúncios disponibilizados na consulta Zap Imóveis, temos que até pelos critérios mais simples, para elementos hodiernos, a avaliação pericial é menor que a metade do valor médio de mercado.

Como exposto, elementos foram suprimidos quando transcritos ao laudo.

Por que suprimir os valores descritos como "condomínio" ? Qual a razão?

Para fins de interesse à venda, indiscutível que os valores incidentes, cobrados sobre o imóvel, são de interesse de mercado.

Além dos elementos substanciais como fonte de prova, que merecem ser revistos, no que a peticionante traz impressas as pesquisas e anúncios que servem a corroborar com o laudo pericial, que merece ser refeito, há questões não

respondidas, que devem constar do laudo por nitidamente constituir-se em elementos valorativos.

Estes elementos, que a Sra. Perita teve a oportunidade de constatar *in loco*, devem ser trazidos ao laudo pericial, ao que poderá constatar que daquelas avaliações outrora trazidas aos autos, que servem de elementos comparativos, agora com a atualização pós anos, certamente acarretará em uma avaliação mercadológica do imóvel *sub examine*, superior a R\$ 13.600.000,00 (treze milhões, e seiscentos mil reais), considerando aquela última avaliação.

Nesse sentido, encontram-se quesitos que servem a apurar a localização privilegiada do imóvel, principalmente o endereço onde se localiza. Com dados e ilustrações fornecidas até mesmo por ferramentas tecnológicas, *e.g.*, *Google Earth* e *Google Maps*, a perícia têm condições de aferir o contorno da metragem quadrada do imóvel, da sala de jogos e da piscina, posto que hodiernamente são admitidos na forma da legislação local.

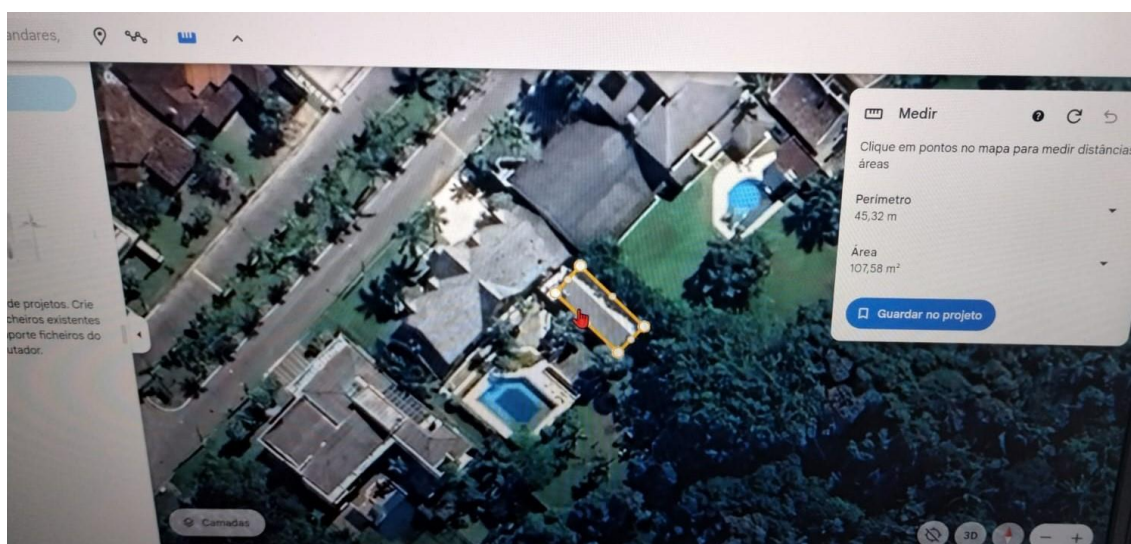


Foto da Área construída referente a área de lazer (Churraqueira, forno para pizza, tv, espaço gourmet, banheiros) com aproximadamente 107,58m²

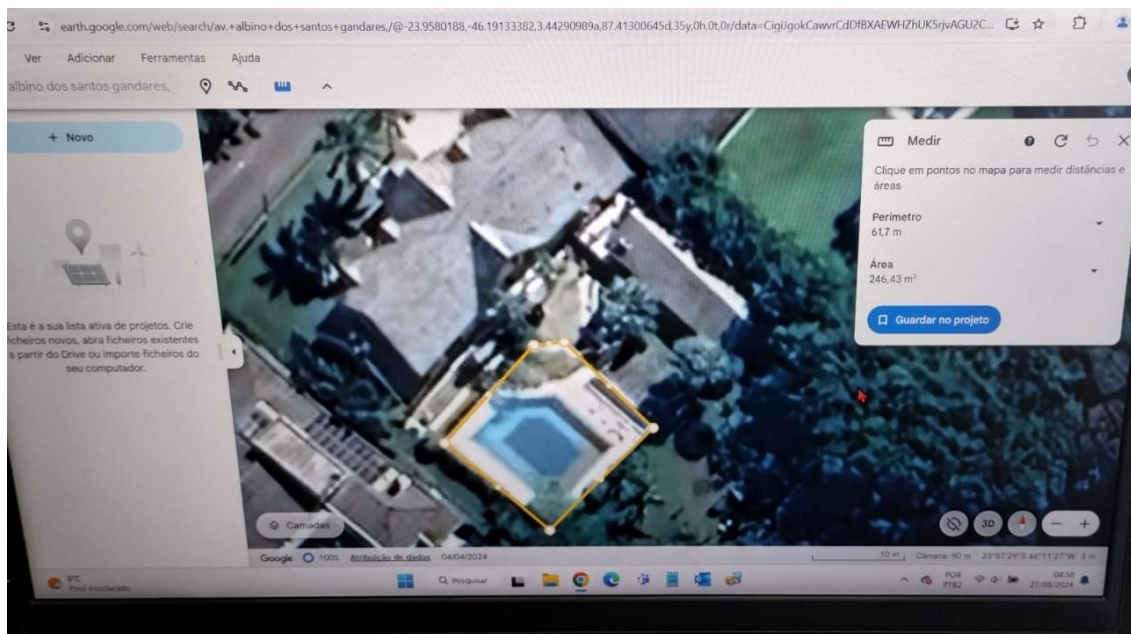


Foto da Área construída referente a área de lazer e piscina com aproximadamente 246,3m²

Em medições feitas no site *Google Earth*, verificamos que a projeção da construção (pavimento térreo) possui aproximadamente 791,4m², valor bem próximo à área total edificada apontada na Certidão de Valor Venal, de 722,14m², conforme reproduzido no laudo pericial.

Contudo, durante a vistoria observamos que a referida construção possui 2 (dois) pavimentos, o que resulta em uma área edificada aproximadamente 42% maior que a apontada na Certidão da Municipalidade.

Desta maneira, deve ser considerada para fins avaliatórios a área construída de 1.228,9m², correspondente a 2x 437,5m² + 107,6m² + 246,3m², aproximadamente.

O imóvel em estudo classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP", na classe 1 - Residencial, grupo 1.2.- Casas, no item 1.2.7.- Casas Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 38 anos, a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,63 ou 63%.

Imóveis com padrão arquitetônico como este, encontram-se em anúncios entre R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), conforme pesquisas anexas e que deixa para a Sra. Perita poder consultá-los.

No imóvel anunciado pelo *link*, do site Zap, <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-750m2-id-2656323509/>, ID 2656323509, verifica-se imóvel anunciado por R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que a Sra. Perita pôde verificar que o piso e materiais de construção do imóvel *sub examine* é de qualidade superior: "**placas em mármore e detalhes em tijolinhos**" (fls. 156). Definitivamente, construir hoje, nos tempos atuais, a mesma qualidade e padrão utilizado no imóvel avaliando, torna-se de uma expressão econômica muito superior a qualquer um dos anúncios trazidos ao anexo da *expert*, como até mesmo os anúncios que a própria parte pôde apurar.

Trata com o devido respeito que o laudo pericial deve apurar.

Os anúncios de imóveis do padrão que este examinado traz informações sobre lavabos, informações sobre número de banheiros com hidromassagem. Veja-se que o imóvel avaliando é dotado de **ambiente integrado**, que o valoriza, em especial à percepção e conforto das pessoas. Todos esses elementos devem estar no laudo pericial.

Entre elementos naturais, há que se destacar pedras e vegetação. O interesse mercadológico vai além da alvenaria, por haver alto custo ao se pretender a aquisição de

uma vegetação de porte e tamanho como aquelas que compõe a área externa do imóvel avaliando, e que falta ao laudo pericial e até mesmo no material ilustrativo que o compõe.

Como mencionado ainda, falta ao laudo trazer outras informações questionadas, que importam na valorização mercadológica, como serviços. Falta informações sobre os clubes, forma de uso, o que estes oferecem, tanto aquele interno, quanto aquele externo de frente à praia, fotografias.

Insista-se que a *expert* não terá dificuldade alguma em obter planta do loteamento e maiores informações sobre este mesmo, com seu CNPJ, constituição, quem são seus administradores, sua forma interna de funcionamento, topografia idealizada e atual, segurança, enfim, os elementos que servem a aprimorar um trabalho técnico que se espera para o nível de interesse mercadológico.

Como se constata, imóveis na mesma região, Jardim Acapulco, encontram-se com anúncios díspares ao quanto utilizado como elemento comparativo pela perícia :

- Anúncio de casa com 825m² de área construída, valor de R\$ 15.000.000,00, vide ID 2737937026, site Viva Real, link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-8-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-825m2-venda-RS15000000-id-2737937026/>;

- Anúncio de casa com 773m² de área construída, valor de R\$ 14.000.000,00, vide ID 2703938327, site Viva Real, link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-9-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-773m2-venda-RS14000000-id-2703938327/>;

- Anúncio de casa com 760m² de área construída, valor de R\$ 8.500.000,00, **Preço abaixo do mercado (DataZap)**, vide ID 2717679057, site Zap Imóveis, link:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-760m2-id-2717679057/>;

- Anúncio de casa com 750m² de área construída, valor de R\$ 10.000.000,00, vide ID 2656323509, do site Zap Imóveis, disponível no link <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-750m2-id-2656323509/>;

- Anúncio de casa com 685m² de área construída, valor de R\$ 14.300.000,00, vide ID 2683212810, do site Zap Imóveis, disponível no link <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-685m2-id-2683212810/>;

- Anúncio de casa com 682m² de área construída, valor de R\$ 12.500.000,00, vide ID 2687425718, do site Zap Imóveis, disponível no link <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-mobiliado-jardim-acapulco-guaruja-sp-682m2-id-2687425718/>;

- Anúncio de casa com 800m² de área construída, valor de R\$ 18.000.000,00, vide ID 2719804915, do site Zap Imóveis, disponível no link <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-10-quartos-com-acesso-24-horas-jardim-acapulco-guaruja-sp-800m2-id-2719804915/>;

- Anúncio de casa com 773m² de área construída, valor de R\$ 10.800.000,00, vide ID 2568294302, do site Zap Imóveis, disponível no link <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio->

[8-quartos-com-piscina-jardim-acapulco-guaruja-sp-773m2-id-2568294302/](#).

III - DAS CONCLUSÕES

Como visto, a avaliação que pretende lastrear pretensão de venda judicial encontra-se categoricamente defasada em desacordo com o real valor do imóvel.

Os quesitos das partes não foram respondidos, como há questões técnicas que merecem ser verificadas e expostas para as partes. Faltam elementos de avaliação, dentre os quais podem ser facilmente obtidas pela expert junto a própria parte Autora, que tem o dever de fornecê-los para os fins periciais, notadamente por dever ser de interesse o princípio de corroboração ao processo civil, como princípio da execução menos gravosa e onerosa.

Ressalte-se se tratar do único imóvel da Requerida. Depende da coleta de dados e informações pela expert, a fim de regularmente respaldar o próprio parecer técnico, que da forma como exposta no laudo pericial, encontra-se inviabilizado de tecer suas considerações.

Nem mesmo informações básicas como o número de dormitórios foi informado. Aceitar a perícia traçada dessa forma, sem nem mesmo possibilitar acesso às informações pela parte importa em ser caracterizada tendenciosa a depreciar o imóvel. Desconsiderou as 2 (duas) avaliações anteriores, que estão nos autos, e que avaliou o imóvel em R\$ 13.600.000,00 (treze milhões, e seiscentos mil reais), que encontra-se defasado, portanto, espera-se que o imóvel se encontre devidamente periciado para os fins mercadológicos hodiernos, acompanhando os variegados anúncios carregados e que servem de elementos comparativos.

*Leandro A. Sabatino
Rafaela C.B. Fukumori
Advogados*

Pelo exposto, requer a intimação da Sra. Perita, a fim de que adeque o laudo pericial, sob pena de ser enquadrada como inconclusiva ou deficiente, na forma do §5.º, do art. 465 do CPC, e, caso não cumprido com o seu *mister* legal, substituída na forma do art. 468, II do CPC, por deixar de cumprir o encargo assumido.

Ressalte-se que devem ser entendidas as conclusões carreadas ao seu aprimoramento, contribuindo ao objeto de interesse de todos os envolvidos.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de agosto de 2024.

LEANDRO ALVES SABATINO
OAB/SP 177.307
(assinatura eletrônica)

RAFAELA C.B. FUKUMORI
OAB/SP 174.085
(assinatura eletrônica)

3. Comentários sobre as Avaliações dos corretores de imóveis Leonardo Portes Filho (pág.122) e Daniela de Souza Brito (pág. 128)

As avaliações foram elaboradas sem acesso interno ao imóvel avaliado, e foram utilizadas em suas pesquisas imóveis novos e/ou totalmente modernizados, os quais não são condizentes com a idade aparente do imóvel avaliado, estimada em cerca de 35 anos.

Resposta ao questionamento da Sra. Cibele Luzia Brincalpe Monetti – folhas 241 a 264

1. Questionamento aos elementos comparativos:

Nas páginas 23 a 25 do Parecer Técnico, Anexo I – Elementos Comparativos, estão devidamente detalhadas suas características, inclusive acompanhadas de fotos, e que podem ser acessadas por meio de suas fontes (mediante consulta aos sites das imobiliárias) e seus respectivos códigos, bem como por meio de contato telefônico. As imobiliárias utilizadas por esta perita possuem vastas experiências no mercado imobiliário do Guarujá, e têm sido fonte de referência para esta profissional ao longo de muitos anos.

2. Questionamento referente aos laudos/avaliações disponibilizados neste processo:

As avaliações foram analisadas, porém, não foram utilizados como referência para a avaliação. Essa decisão decorre do fato de que esses laudos apresentam equívocos já mencionados anteriormente.

3. Questionamento referente as fotográficas do Parecer Técnico:

As fotografias colocadas no parecer técnico tem a finalidade de complementar a avaliação e não perfil de exposição para a venda. Além disso, é importante ressaltar que essas imagens não constituíram a base para a elaboração do parecer, a qual se fundamentou na vistoria detalhada realizada tanto interna quanto externamente no imóvel avaliado.

4. Questionamento referente a descrição do imóvel avaliado:

A descrição do imóvel está detalhada na página 6 do Parecer Técnico, índice 2, item 2.3 Características do Imóvel Avaliado, onde foi especificada cada cômodo do imóvel e sua localização.

5. I – Da Perícia: Métodos Comparativos e Quesitos das Partes

O Parecer Técnico foi elaborado em estrita conformidade com a ABNT NBR 14653, atendendo a todos os requisitos detalhados por essa norma. A referida norma estabelece procedimentos criteriosos com o objetivo de assegurar a precisão e a confiabilidade das avaliações realizadas. Além disso, a experiência desta perita em avaliações realizadas dentro deste condomínio é de mais de dez anos.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com as normas avaliatórias em vigência.

- Que a Sra. Perita apure a metragem quadrada e a testada dos imóveis periciados, considerando a existência de divergências entre a avaliação de fls. 96 e seguintes, e a avaliação de fls. 122 e seguintes destes autos.

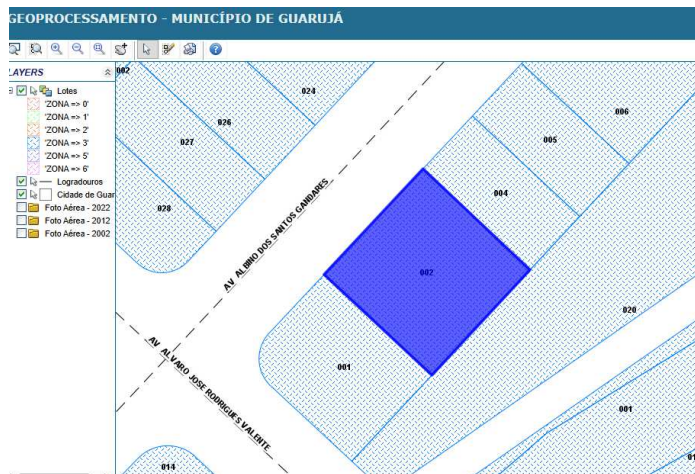
No Parecer Técnico, na página 7, no índice 2 - vistoria (item 2.4 Áreas do imóvel), encontram-se todas as áreas necessárias para a realização do trabalho. As divergências das citadas páginas já foram respondidas anteriormente.

- Que diante o apurado no item anterior, as diferenças encontradas entre a apuração e os documentos utilizados como base da perícia, especialmente as mencionadas avaliações de fls. 96 e 122, e certidões imobiliárias.

Conforme orientações dadas pelo M.Juiz desta vara, a avaliação deve ser feita com dados obtidos através de documentos oficiais (Matrícula e CVV). A perita utilizou esses dados como base para o seu trabalho, no qual ficou constatado durante a vistoria que o valor é bem próximo ao apresentado na Certidão de Valor Venal. Apesar de o imóvel possuir dois andares, sua área não é duplicada, a parte superior não ocupa toda a extensão da área inferior, e há a presença de um pé-direito alto. Por outro lado, os valores constantes no laudo elaborado pelo Engenheiro Hélio demonstraram-se equivocados quanto a área construída por ele utilizado.

- Quais as áreas de cada um dos terrenos e áreas construídas nestes? Pedese a representação gráfica.

Os terrenos possuem uma área de 800 m² cada. Para fins de avaliação, os detalhes individuais dos terrenos não são mais relevantes, pois no cadastro da Prefeitura do Guarujá, os terrenos foram unificados, passando a ter um único número de lançamento (3-0804-002-000). Conforme demonstrado abaixo no sistema de Geoprocessamento do município.



- Que sejam identificadas as áreas internas dos imóveis e suas dependências, tais como: hall de entrada, existência de pé direito duplo, ou não, número de lavabos, suítes, varandas e sacadas, banheiros com ou sem banheira com hidromassagem, salas de TV ou Cinema, Salas de Estar, Salar de Jantar, ambientes integrados, copa, cozinha, área de serviço, casa do caseiro, existência de utensílios de conforto como aparelho de ar-condicionado e modelos.
- Quais as benfeitorias existentes no imóvel?

No Parecer Técnico, na página 4, no índice 2 - vistoria (item 2.1), encontram-se as descrições detalhadas e a análise das benfeitorias das questões 8 e 9. Além disso, nas páginas 15 a 21, no Relatório Fotográfico, estão as imagens que esta perita

As respostas dos itens 16 e 19, estão descritas no Parecer Técnico, na página 6, no índice 2 – (item 2.3) Características do Imóvel Avaliado. Essas características foram fundamentais nas escolhas dos elementos comparativos, e como já foi respondido anteriormente, esses elementos apresentam as características semelhantes ou superiores ao imóvel avaliado.

- 20. Que informe a existência de redes de água potável, de águas pluviais, de esgotos sanitários, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação, guias e sarjetas, a forma de coleta de lixo realizada pelo loteamento ou pelo Município, identificando cada um destes benefícios se suportados e contratados diretamente pelo imóvel periciando ou inclusos em cobranças realizadas pelo loteamento.**

No Parecer Técnico, na página 5, no Item 2.2 - Características da Região, encontra-se a descrição detalhada. Todos os elementos comparativos utilizados por esta perita, estão localizados neste mesmo condomínio, ou seja, possuem todos os benefícios oferecidos por este condomínio.

- 21. Se existentes restrições urbanísticas sobre cada lote e suas construções, favor identificar sob os aspectos do loteamento e em comparação ao Município de Guarujá.**

A questão em análise carece de relevância para fins de avaliação, uma vez que todos os elementos estão localizados no mesmo condomínio, seguindo as mesmas regras, benefícios e desvantagens.

- 22. Quais são os principais pontos de comércio, incluindo restaurantes, mercados e áreas de lazer e turismo, existentes dentro e fora do loteamento, com estimativa de distâncias?**

A questão em análise carece de relevância para fins de avaliação, uma vez que todos os elementos estão localizados no mesmo condomínio e possuem os mesmos benefícios.

- 23. Que a Sra. Perita identifique a existência de áreas de lazer mantidas pelo loteamento dentro e fora deste, informando a forma de acesso pelos proprietários, a possibilidade de uso por visitantes, e existência de valores cobrados de proprietário ou visitantes ou inclusos pela administração do loteamento.**

Esta pergunta já foi respondida anteriormente e a questão em análise carece de relevância para fins de avaliação, uma vez que todos os elementos estão localizados no mesmo condomínio.

- 24. Que a Sra. Perita identifique a existência de cancela e controle de entrada de proprietários e visitantes, forma de ingresso e se esta se encontra regular perante o Município de Guarujá, e se mantida pelo loteamento.**

No Parecer Técnico, na página 6, no índice 2 – (item 2.3) encontra-se descritos tais informações. Verificar a regulamentação do condomínio não é atribuição desta perita. A questão em análise carece de relevância para fins de avaliação, uma vez que todos os elementos estão localizados no mesmo condomínio, seguindo as mesmas regras, benefícios e desvantagens.

- 25. Que a expert diligencie a fim de que seja fornecida planta do loteamento, com a localização do imóvel periciando e suas confrontações, e em comparativo à descrição tabular do imóvel.**

No Parecer Técnico, na página 4, no índice 2 – (item 2.1) Localização, encontra-se o mapa de localização e todos os detalhes relevantes para avaliação.

26. Informar se a topografia do loteamento, como um todo, e a localização do imóvel, se encontra em área plana.

Sim. No Parecer Técnico, na página 5, no índice 2 – (item 2.3) Características do Imóvel Avaliado encontra-se a resposta desta pergunta.

27. Que sejam apresentadas fotos nos trabalhos periciais e referências.

No Parecer Técnico, nas páginas 15 a 21, encontra-se o relatório fotográfico.

Resposta aos quesitos da Administradora Jardim Acapulco – folhas 56 e 57

1. Pede-se aos Srs. Peritos que descrevam os Imóveis penhorados quanto a sua localização; infraestrutura; melhoramentos públicos; medidas; áreas, entre outros.

O quesito foi atendido no Parecer Técnico, na página 5, no item 2.2.

2. O loteamento Jardim Acapulco é um loteamento fechado de luxo situado na Praia de Pernambuco, em Guarujá/SP.

Sim. Conforme página 5, do Parecer Técnico – Item 2.3 Características do Imóvel Avaliado.

3. A ótima localização do Jardim Acapulco e os serviços oferecidos são diferenciais em relação a outros empreendimentos de mesma natureza?

Sim, por essa razão os elementos comparativos estão localizados no mesmo condomínio.

4. Qual localização dos Lotes 2 e 3 da Quadra 56 dentro desse loteamento?

No Parecer Técnico, na página 4, no índice 2 – (item 2.1) Localização, encontra-se o mapa de localização dos lotes.

5. Não é certo que dentro do próprio Jardim Acapulco existe minimercado e centro comercial, que favorece conforto e bem-estar para os moradores?

Sim. Conforme página 5, do Parecer Técnico – Item 2.3 Características do Imóvel Avaliado.

6. Sobre os lotes penhorados existem edificações? Quais, e descrevê-las quanto ao padrão construtivo, área construída, estado de conservação, entre outros atributos?

O quesito foi atendido no Parecer Técnico, na página 6 e 7, no índice 2.3 e 2.4.

7. Qual a metodologia adequada e recomendada para a avaliação dos Imóveis penhorados? Justifique a resposta.

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens, o imóvel foi avaliado 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”.

8. Há elementos de comparação para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado?

O condomínio Jardim Acapulco possui um campo amostral amplo para a pesquisa de mercado, por essa razão foi utilizada a técnica de Tratamento por Fatores, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

9. Os valores de venda desses Imóveis comparativos representam os valores reais de mercado?

Sim, conforme pesquisa de mercado apresentada no Anexo I - Elementos Comparativos, páginas 23 a 25 do Parecer Técnico.

10. Qual o valor do metro quadrado médio de terreno que está sendo comercializado no Jardim Acapulco? Fundamentar a resposta.

11. Com base no valor unitário de terreno, qual seria o valor de mercado da área de terreno dos lotes penhorados?

12. Qual o valor das edificações erigidas sobre os Lotes, considerando o padrão construtivo, fator de depreciação física, estado de conservação, área construída, etc?

Resposta das questões 10, 11 e 12:

Para efeito desta avaliação foi feita uma ponderação entre terreno e área construída dos elementos comparativos e o resultado está na página 11 e 12 do Parecer Técnico, no item 3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado. Através da tabela 2 – Cálculo do valor do m², na página 11 do Parecer Técnico, obtemos os valores unitários de R\$ 4.010,12/m² para a construção e de R\$ 1.724,60/m² para o terreno, considerando todos os fatores de ajuste das amostras. Esses valores são utilizados para terrenos com casas construídas, não servem para serem utilizados separadamente.

13. Levando em conta todos os atrativos que oferece o Jardim Acapulco, enquanto os Srs. Peritos avaliam a preço de mercado o valor total dos Imóveis penhorados? Fundamentar a resposta.

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela soma do valor da construção com o valor do terreno. O valor da construção será obtido pela multiplicação da área construída do imóvel avaliado pelo valor unitário médio de construção descrito no item anterior e o valor do terreno será obtido pela multiplicação da área do terreno pelo valor unitário médio do terreno descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 722,14m^2 \times R\$ 4.010,12/m^2 + 1.600,00m^2 \times R\$ 1.724,60/m^2$$
$$V = R\$ 5.655.228,05$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor do imóvel (Método Comparativo Direto)=R\$ 5.660.000,00 (cinco milhões, seiscentos e sessenta mil reais)

