

Nádia Vitória Schurkim
Advocacia criminal e cível

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA COMARCA DE SANTOS/SP**

Autos nº 1011716-82.2014.8.26.0562

JUSMAR NARDI e EDNA CUNHA NARDI,
devidamente qualificados nos autos do presente cumprimento de sentença, por sua
advogada infra-assinada, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência,
manifestar-se acerca de despacho de fls 68:

Apresenta a avaliação do imóvel executado por perita
devidamente qualificada, para a devida fixação do valor da avaliação, requerendo
que seja determinado o prosseguimento do feito, nos termos da decisão de fl.50.

Termos em que pede e espera deferimento.

Santos, data do protocolo.

NADIA VITÓRIA SCHURKIM
OABSP199840

[Digite texto]



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1. **Solicitante:** Jusmar Nardi.

2. **Finalidade:** Estimar valor de mercado para venda à vista de imóvel residencial urbano.

3. **Objeto da Avaliação:** Lote de terreno do qual consta hoje edificação residencial térrea não mencionada em matrícula.

4. **Localização:** Rua Silviria Souza Mello, 1094, Balneário Agenor de Campos, Mongaguá - SP.

5. **Área Total:** 360,00 m² (conforme certidão de matrícula)

6. **Identificação e Caracterização do Bem Avaliando**

6.1 Caracterização da região

A região de que consta o imóvel avaliando (IA) pertence à malha urbana do Município de Mongaguá, distando poucas quadras da Rodovia Governador Mário Covas, no sentido do morro. Composta a quadra do IA quase que exclusivamente de imóveis residenciais horizontais unifamiliares de padrão popular, há, nas proximidades, sobrados e casas de médio padrão, além de imóveis de usos comercial ou misto, especialmente na avenida paralela à supracitada Rodovia, a Avenida Monteiro Lobato, na qual se encontram com facilidade uma variedade de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços mesmo.

A quadra do IA se encontra sem pavimento, apresentando inclinação quase nula, um ou outro terreno desocupado, alguma vegetação nativa



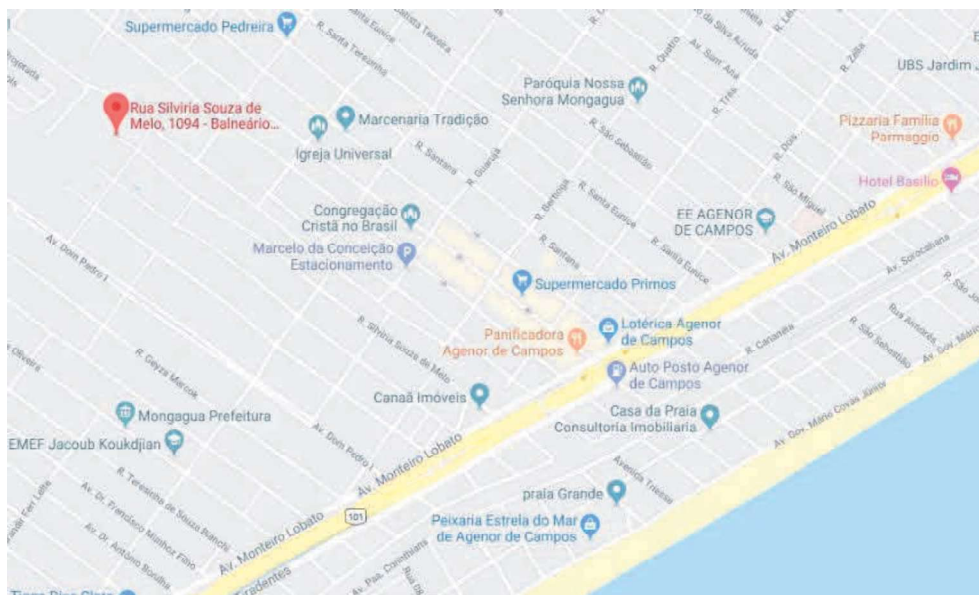
concentrada com, inclusive, um córrego aberto numa esquina próxima, e moderado a escasso tráfego de pedestres e veículos, o que torna compreensível a pouca sinalização de trânsito no dito trecho. O acesso à quadra tanto a pé quanto de carro é fácil, embora, como dito, não haja ali ainda asfaltamento e a região experimente, segundo relatara a então inquilina quando da vistoria realizada no local, não raras enchentes em ocasiões de chuvas mais volumosas. São oferecidos hoje na região energia elétrica, água encanada, telefone, sinal de internet, tv a cabo, coleta de lixo, e transporte coletivo, além daqueles facilmente encontrados estabelecimentos comerciais na vizinhança mais imediata.



Esquina de frente ao IA



Quadra do IA



Mapa da Região
Fonte: Google Maps



6.2 Caracterização do Imóvel Avaliando



Fachada do IA

Trata-se de lote de área total equivalente a 360 m², com frente para a rua Silviria Souza Mello, havendo ali construída casa térrea de dois dormitórios, com entradas pela sala e pela área de serviço ao fundo, uma cozinha e um banheiro social. Do portão de abrir de duas folhas de madeira vazada se acessam quintal e garagem coberta por telha de fibrocimento para pelo menos dois carros, ladeando a casa corredor externo descoberto encerrado por muro de tijolo aparente, que confronta as janelas de ambos os quartos e da cozinha, além do basculante do banheiro e da porta externa da área de serviço coberta. A casa tem tanto o revestimento externo quanto o piso de todos os ambientes em cerâmica, havendo menor uniformidade, todavia, nos forros dos tetos e nos revestimentos das paredes internas. A sala, por exemplo, é coberta por telha de fibrocimento, ao passo que os quartos trazem forro de PVC. As áreas frias, por sua vez, têm paredes e pisos revestidos em cerâmica, além de teto no reboco. Tais discrepâncias também se notam nas esquadrias, havendo janelas e portas



tanto de correr quanto de abrir, de materiais que vão do alumínio ao PVC. Merece menção a presença de infiltrações significativas em todos os ambientes, além de rachaduras num ou noutro cômodo.

7. Metodologia empregada

A metodologia utilizada quando da concepção deste Parecer Técnico foi a do “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, verificando-se no Mercado imóveis com características semelhantes ao IMÓVEL AVALIANDO, segundo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, para, então, se calcular a MÉDIA dos valores do metro quadrado, ou valores unitários, dos imóveis que compõem o espaço amostral, os IMÓVEIS REFERENCIAIS, procedendo-se, então, quando necessário, para a HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS, sendo desconsiderados do espaço amostral quaisquer elementos cujo valor unitário traga um desvio superior a 20% do aferido.

Tal método é amplamente utilizado pela possibilidade que oferece de identificar o valor de mercado do IA sem desconsiderar as mais várias tendências e flutuações do Mercado Imobiliário local no momento em que se elabora a avaliação, as quais muitas vezes não acompanham à risca as flutuações observadas em outros âmbitos da economia ou noutras épocas ou localidades mesmo.

Optou-se ainda pela utilização das áreas totais desses imóveis, dada a grande dimensão das áreas externas do IA. Para o cálculo da depreciação, por sua vez, considerando o fato de a construção da área edificada no IA não ter sido documentada, o que inviabiliza precisar de maneira exata a sua idade, optou-se por se empregar o método de Heidecke, que prima por enfatizar o estado de conservação das edificações avaliadas no momento em que se estima seus respectivos valores unitários, o que leva em conta o resultado dos desgastes, avarias, benfeitorias, reformas e reparos em sua totalidade, o que convém por independender da idade do imóvel.



8. Resultado da Avaliação

Abaixo, conforme se explicara no último item, segue relatório fotográfico dos imóveis referenciais junto aos *links* em que se acham anunciadas suas respectivas ofertas para venda, seguidos de tabela que informa suas áreas totais, seus valores de oferta, bem como seus valores unitários propriamente ditos.

Relatório Fotográfico dos imóveis referenciais



R1 - Jair Pires - CRECI 123299 F - Tel: (11) 3493-9616

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-agenor-de-campos-mongagua-sp-2943650293.html>



R2 - Paulumar Imóveis - CRECI 20679 J - Tel: (13) 3448-8031

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dorms-agenor-de-campos-mongagua-r\\$-2937912811.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dorms-agenor-de-campos-mongagua-r$-2937912811.html)

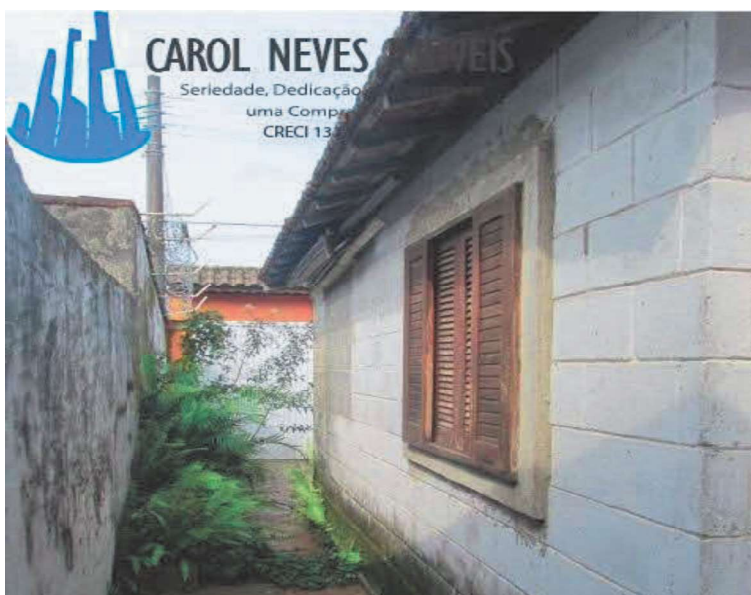


R3 - Carol Neves Imóveis - CRECI 31179 J - Tel: (13) 3448-8500

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-casa-isolada!-2935530561.html>



R4 - Simone Martins Imóveis - CRECI 150825 F - Tel: (13) 3507-9171
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-por-r\\$160.000-agenor-2943451806.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-por-r$160.000-agenor-2943451806.html)



R5 - Carol Neves Imóveis - CRECI 31179 J - Tel: (13) 3448-8500
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-lote-inteiro-2-dormitorios-mongagua-2935530553.html>



Referenciais	Área em m ²	Valor em R\$	Valor unitário em R\$
R1	250	151.700	606,80
R2	368	280.000	760,87
R3	225	185.000	822,22
R4	275	160.000	581,82
R5	192	130.000	677,08
Média	262	181.340	689,76

Então, multiplica-se o valor unitário médio obtido acima pela área total do IA e aplica-se, então, pelas razões explanadas no item 7, o critério de Heidecke, para calcular a depreciação que o IA experimentou.

Para tanto, cabe averiguar qual valor deve ser atribuído ao coeficiente de Heidecke, que leva em conta o estado de conservação da edificação analisada. O uso isolado do valor referente aos reparos importantes parece exagerado, posto que, para se recuperar o estado geral da construção, não se faz necessário estabilizar a maior parte do sistema estrutural, que, embora não novo, se mostra suficientemente funcional. O mero uso do valor referente à necessidade de reparos entre simples e importantes, no entanto, também não parece representativo da realidade, ao passo que a condição física atual do imóvel avaliando demanda substituições de pisos e revestimentos de paredes, e revisão de sistema de impermeabilização em não apenas um ou outro cômodo, mas na edificação quase que inteira, como denota a alarmante presença de infiltrações em diversos pontos da casa e o próprio relato da inquilina de contumaz vazamento pelo teto nas áreas frias, que se encontram no reboco e trazem rachaduras, quando de períodos chuvosos mais intensos. Dessa feita, optou-se por utilizar a média entre esses dois coeficientes, prática bastante comum na engenharia de avaliação de hoje, o que resulta no valor de **42,9%**.



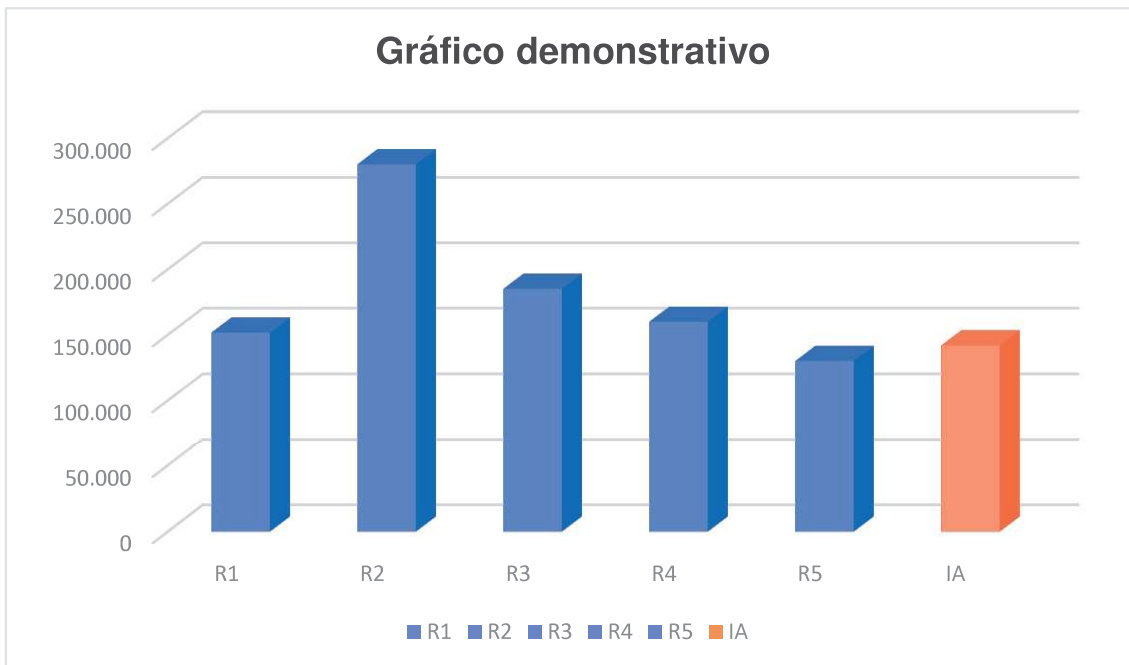
Assim:

$$IA = \frac{(\text{somatório dos valores unitários de R1 a R5})}{5} \times \frac{\text{área do IA} \times (100 - 42,9)}{100}$$

Como os valores que compuseram a amostra se referem aos valores de oferta no mercado imobiliário, e não aos valores pelos quais tais imóveis efetivamente serão transacionados, subtrai-se deste resultado o fator de oferta de 10%, a fim de se obter de maneira mais acertada o valor de venda à vista do imóvel avaliando, sabidamente mais próximo também da sua liquidação forçada.

Cabe, então, subtrair deste novo valor as custas para se quitar a dívida ativa referente aos impostos prediais atrasados, que totalizava, no dia 29 de maio de 2019, a importância de R\$ 4.496,15, como mostra o Anexo III, ao final deste parecer.

Valor mercadológico: Tendo em vista os dados acima, AVALIO o IA em **R\$ 123.112,44 (cento e vinte e três mil, e cento e doze reais, e quarenta e quatro centavos)**, esclarecendo que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local na presente data, seguindo os atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário da região.



9. CONCLUSÃO

Considerado o que preconiza o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, estudaram-se as ofertas do mercado imobiliário da região em que se situa o imóvel avaliando, para, assim, se estimar o valor de mercado do mesmo com base nos valores dos imóveis então ofertados com características semelhantes às dele. Em face disso, o conteúdo deste parecer não é válido para sempre, cabendo revisões periódicas que levem em conta o estado de conservação dos imóveis neste então e as próprias flutuações do mercado imobiliário. Esclarecidos tais fatos, conclui-se que o valor **para Venda do IMÓVEL AVALIANDO** representa na presente data a importância de **R\$ 123.112,44 (cento e vinte e três mil, e cento e doze reais, e quarenta e quatro centavos)**, admitindo-se uma variação para mais ou para menos de até **5%**, observadas as necessidades e interesses dos seus então proprietários, bem como do mercado ele mesmo.



Nada mais tendo a acrescentar, o presente parecer é encerrado com 27 (vinte e sete) folhas, inclusos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Santos, 16 de junho de 2019.

MARIA AUXILIADORA DA CONCEIÇÃO BASTOS

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI: 146.346-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS

CNAI: 20.352

PERITO JUDICIAL

Nº 11.0121-16/16



CURRÍCULO
MARIA AUXILIADORA DA CONCEIÇÃO BASTOS



Dados Pessoais

Brasileira, solteira, 50 anos.

Rua Espírito Santo,76, Apto 24, Campo Grande
Santos, 11075-390

(13) 3029 5910 – (13) 99143-4364

doraweb@terra.com.br

www.doraimoveis.com

Habilidades Profissionais

Especialista na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde JULHO/2014; Avaliações Imobiliárias nos segmentos residenciais e comerciais.

Formação Acadêmica

SUPERIOR – ESAMC SANTOS

DIREITO



Cursos/Extra Curriculares

DIREITO IMOBILIÁRIO (FGV)
PERITO EM AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIAS (PROECCI)
PERITO JUDICIAL (JB OLIVEIRA e CRECI)
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS (INSTITUTO MONITOR)
TÉCNICO EM QUÍMICA (CENTRAL BA)

Atividades Complementares

- Curso Negociação de Alto Impacto (GUILHERME MACHADO)
- Academia de Vendas Só Corretor (DIEGO MAIA - SOSCORRETOR)
- Matemática Financeira; HP12C (QUINTILIANO CAMARGO MAGALHÃES)
- Mídias Sociais; Oferta Ativa – (LIV)
- Documentação Imobiliária – (LPS)

Referências Pessoais:

- Ana Paula Maylart

Diretora Comercial Litoral House

Telefone: (13) 4141 9292

- Filipe do Rosário Dias

Diretor Comercial Imobi

Telefone: (11) 98480 0990.



Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

Fachada



Portão de Madeira





Quintal



Garagem



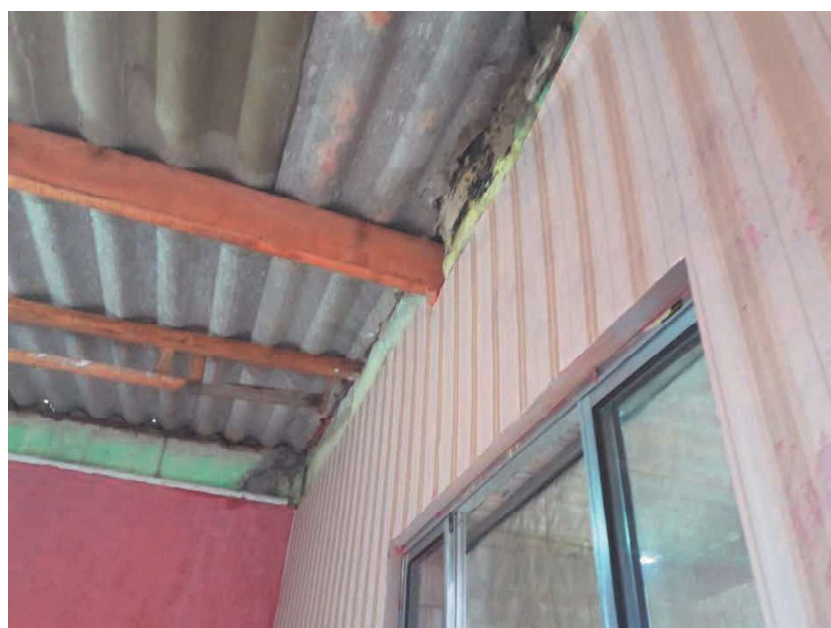


Corredor Externo



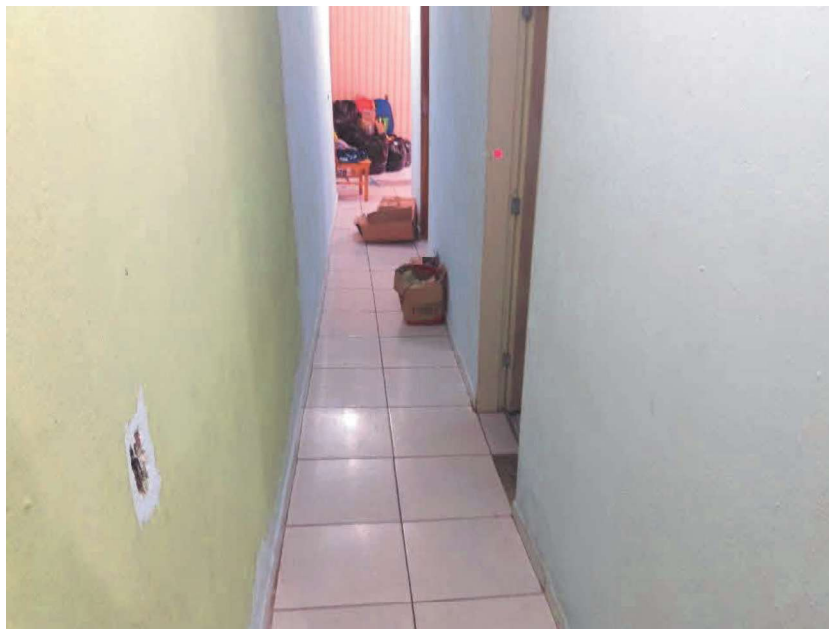
Sala



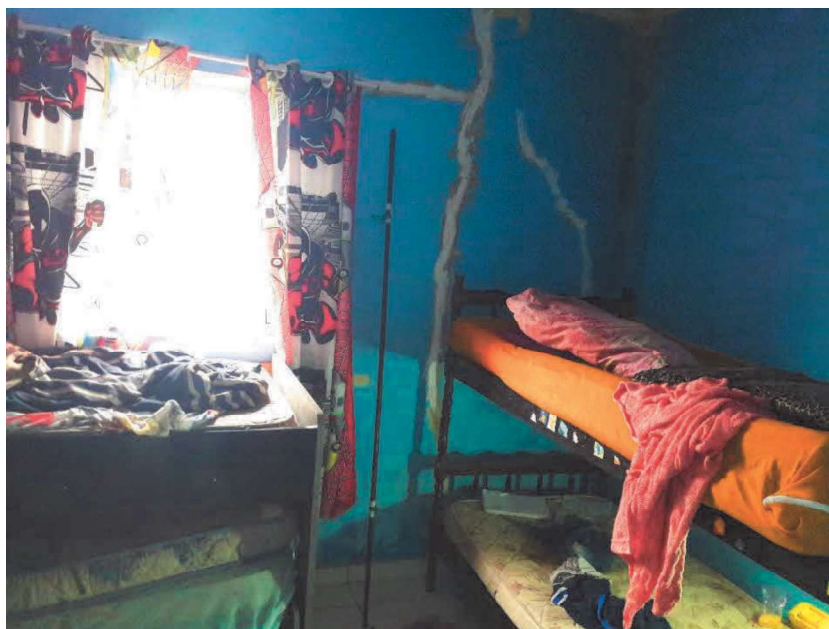




Corredor Interno

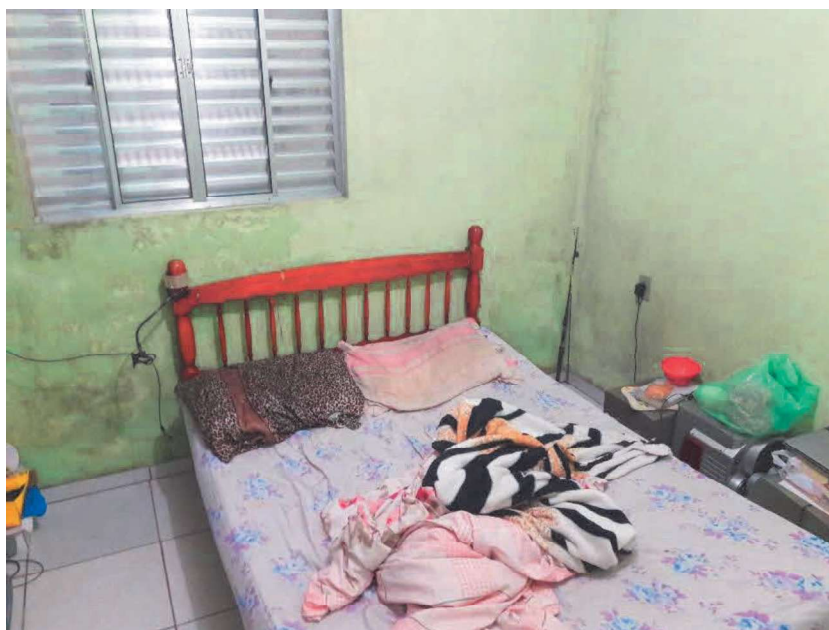


Quarto de solteiro





Quarto de casal



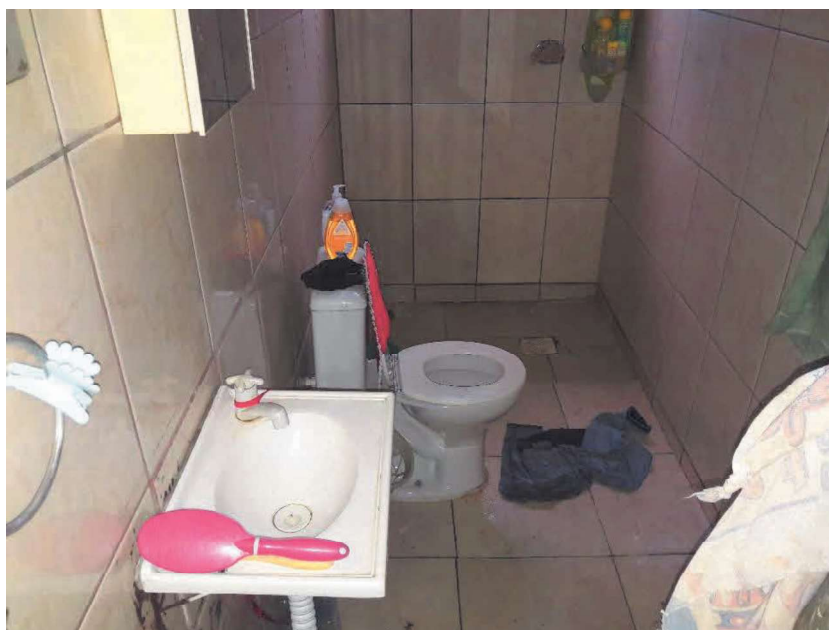


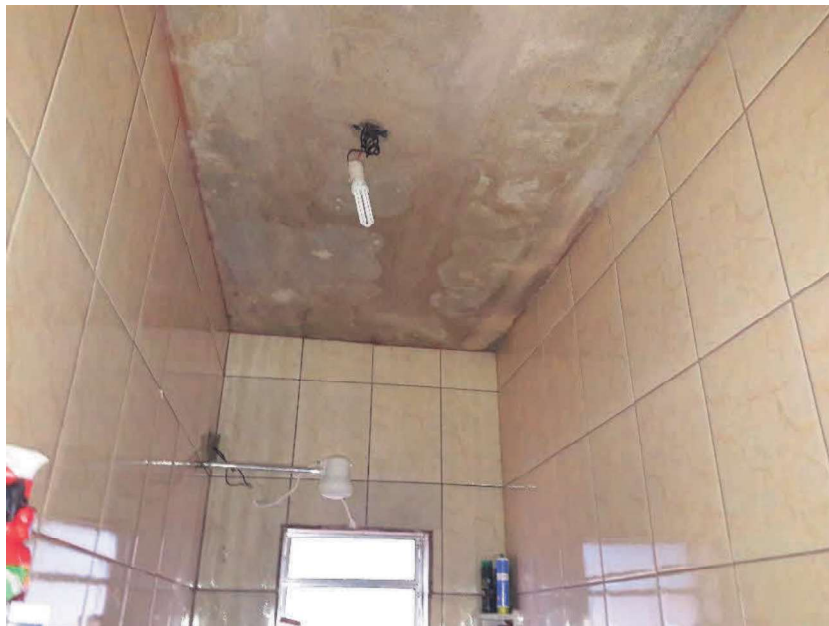
Cozinha





Banheiro





Área de Serviço





Anexo I
Certidão de Matrícula

324581 21/03/2019 13:36:26 1/2

74097

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2 MICROFILMADO
REGISTRO GERAL

JOÃO HOLINA CENTENTE
OFICIAL

Matrícula nº 74.097	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL BALNEÁRIO ITAGUAÍ	FILHA
LOCALIDADE Lote B Quadra 40 Rua 1	MUNICÍPIO	UF

IMÓVEL: O lote de terreno nº 8, da quadra 40, do Balneário Itaguaí, município de Mongaguá, medindo 12,00ms de frente para a Rua 1, por 37,00 metros de frente nos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, com a área de 360,00ms², confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha para o imóvel, com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 9, e nos fundos com propriedade de Manoel Muniz sucessores.

CADASTRADO NA PREFEITURA SOB Nº 65.0040.008.00.

PROPRIETÁRIOS: CLEMENTINO DE MELLO, e sua mulher SILVIRIA DE SOUZA MELLO, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6515/77, e CASSIO DE SOUZA MELLO, desquitado, portadores respectivamente dos RG. 3.164.918-SP, 153.395-SP, 153.393-SP, e dos CIC. 017.671.948/08 e - 149.143.108/30, todos brasileiros, proprietários, domiciliados em Santos-SP, à Rua Manoel Vitorino, 40.

TÍTULO ACQUISITIVO: Transcrito sob nºs 11.090 e 21.764, neste Registro. Itanhaém, 26 de novembro de 1.991.

[Assinatura] O Oficial

R.1-74.097 -- Itanhaém, 26 de novembro de 1.991

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 2 de setembro de 1.991, das Notas da Cartório de Mongaguá, livro 129, fls. 42, os proprietários venderam o imóvel a ANA MARIA PRUDENTE MARUJO, brasileira, do comércio, casada sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com NIVIO LOPES MARUJO, portadora do RG. 8.010.029-SP, e do CIC. 002. - 492.308/79, domiciliada em São Vicente-SP, à Rua Francisco de Sá, 599, pelo preço de R\$ 88.200,00. (Emol. R\$ 1.500,00 - Ist. R\$ 300,00 - Apos. R\$ 225,00 - Total R\$ 2.025,00). Rec. 21.758.A.

[Assinatura] O Oficial

ULTIMO ATO NESTA DATA

Assinatura do Oficial

CONTINUA AO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADIA VITORIA SCHURKIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2019 às 11:56, sob o número WSTST519702079853. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 101171716-82.2014.8.26.0562 e código 3E237EE.



Matrícula N° 74097

Ficha N° 02

CERTIFICO e dou fé que esta cópia é reprodução fiel da original. Certifico mais e finalmente que, de 29 de setembro de 1962 (data da instalação desta Comarca) até 16 de novembro de 2009 (data da instalação do Oficial de Registro de Imóveis na Comarca de Moggiagua) sobre o imóvel objeto da presente matrícula **"NÃO CONSTAM"** quaisquer ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias. O Escrevente Autêntico, ciente, subscreve e assina. Nada mais. Dã fe. 21 de março de 2019. **DAISY DANTAS**
 ESCRIVENTE Selo Digital: 1209153C3009000002203019A

Emolumentos R\$31,66	Estado R\$9,00	Sec. Faz. R\$6,16
Sinreg R\$1,67	Trib. Just. R\$2,17	Município R\$1,27
M.P. R\$1,52		Total R\$53,47

324581
 Protocolo 324581
 21/03/2019




Consulte autenticidade em:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Anexo II
Espelho do IPTU

 091.8343295191118070875307087532019		PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - MONGAGUA - SP - CEP 11730-000 Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br	
		IPTU 2019	
INSCRIÇÃO: 65004000800		PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO: ANA MARIA PRUDENTE MARUJO ANA MARIA PRUDENTE MARUJO	
Endereço de Correspondência: Logradouro: FRANCISCO SA, Nº 00599 - CEP: 11300000		Bairro: Complemento:	
Cidade: SAO VICENTE UF: SP		Endereço do Imóvel: R. SILVIRIA SOUZA DE MELLO, Nº 00000 BAL. ITAGUAÍ - CEP:11730000 ST: -QD:40 LT:8 U:1	

	PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - MONGAGUA - SP - CEP 11730-000 Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br		VALOR COTA ÚNICA: R\$ 479,65
	Estado de São Paulo		VALOR DAS PARCELAS: R\$ 42,06
	NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO		TOTAL DO LANÇAMENTO: R\$ 504,89

INSCRIÇÃO CADASTRAL	REGISTRO	NATUREZA	NUMERO DE PARCELAS	EXERCÍCIO	SEQUÊNCIA
65004000800	65004000800	IPTU	12	2019	
CONTRIBUINTE / COMPROMISSÁRIO: ANA MARIA PRUDENTE MARUJO 00249230879			COMPOSIÇÃO DO LANÇAMENTO: Receto Valor IMPÓSTO TERRITORIAL 481,61 TX. Expediente 43,98		
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA: R. FRANCISCO SA, Nº 00599			BASE DE CÁLCULO: Testada 12,00 Área Terreno 360,00 Área Construída 0,00 Área Irregular 0,00 Fração Ideal 1,000000 Valor Venal Territorial 10.255,87 Valor Venal Predial 0,00		
CEP: 11300000 SAO VICENTE-SP					
LOCALIZAÇÃO: R. SILVIRIA SOUZA DE MELLO, Nº 00000-BAL. ITAGUAÍ - QD:40 LT:8 U:1 - CEP:11730000					
INFORMAÇÕES GERAIS:					



Anexo III
Extrato de Dívida Ativa



PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA

Pref da Estância Balneária de Mongaguá CNPJ: 46578506000183

Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro

Listagem dos Débitos Dt Referência: 29/05/2019 Cadastro: 65004000800 Modulo: 1 - IMOBILIÁRIO Recibit(a/s):

Data Emissão:	29/05/2019
Hora:	12:57:22
Exercício:	2019
Usuário:	00553
Página(s):	1 de 1

Contribuinte:		ANA MARIA PRUDENTE MARUJO		Compromissário:		ANA MARIA PRUDENTE MARUJO					
Endereço:		R. SILVIRIA SOUZA DE MELLO, Nº 00000		Comple:		CEP: 11730000		Bairro: BAL ITAGUAI			
		Quadra: 40		Lote: 8		Matricula: 65004000800		Cadastro: 65004000800			
Correspondência:		FRANCISCO SA				00599		11300000			
Mod	Tipo	Receita	Divida	Exercicio	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorário	A Pagar
1	1	Imposto Predial	1271569	2013	28,98	0,00	12,60	4,16	27,44	7,32	80,50
1	1	ITU	1824278	2014	368,20	0,00	130,97	49,94	296,98	84,61	930,70
1	1	ITU	1895432	2015	392,49	0,00	107,30	49,94	237,39	78,72	865,84
1	1	ITU	2066000	2016	431,47	0,00	68,29	49,93	177,42	72,71	799,82
1	1	ITU	2166286	2017	470,17	0,00	34,69	50,53	118,22	0,00	673,61
1	1	ITU	2276039	2018	482,87	0,00	21,97	50,53	58,07	0,00	613,44
1	1	ITU	2391258	2019	504,89	0,00	0,00	21,05	6,30	0,00	532,24
Total:					2.679,07	0,00	375,82	276,08	921,82	243,36	4.496,15