

Natália dos Reis Moraes
Avaliadora de Imóveis

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE GUARUJÁ – SP**

Processo nº 1005467-31.2015.8.26.0223

NATÁLIA DOS REIS MORAES, corretora de imóveis, sob o CRECI nº 107.772 - 2ª região e avaliadora de imóveis, sob o COFECI, nomeada avaliadora judicial nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO PORTO AQUARIUS** move contra **HÉLIO BONFIM DOS SANTOS ANJOS (UNID. 42)**, tendo concluído o trabalho para a qual foi designada, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, após estudos do processo 1005467-31.2015.8.26.0223, apresentar o laudo de avaliação do imóvel em discussão.

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

ÍNDICE

1.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E ENTORNO.....	3
1.1.	OBJETO DE ESTUDO	3
1.2.	LOCALIZAÇÃO	4
1.3.	IMÓVEL.....	5
1.4.	ENTORNO	15
1.5.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	16
2.	AVALIAÇÃO	17
2.1.	METODOLOGIA ADOTADA	17
2.2.	FATORES CONSTRUTIVOS E DE DEPRECIAÇÃO	18
3.	COMPARATIVOS	19
3.1.	ELEMENTO 01	19
3.2.	ELEMENTO 02	20
3.3.	ELEMENTO 03	21
3.4.	ELEMENTO 04	22
3.5.	ELEMENTO 05	23
4.	CONCLUSÃO.....	24
4.1.	VALOR DO METRO QUADRADO	24
4.2.	VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	25
5.	ENCERRAMENTO	26

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E ENTORNO

1.1. OBJETO DE ESTUDO

O imóvel objeto de estudo, segundo Matrícula nº 68.438, corresponde ao **"APARTAMENTO Nº 42 – DUPLEX**, localizado na parte inferior no 4º andar, a parte superior no 5º andar ou cobertura do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO AQUARIUS**, situado na **Rua Daniel de Moraes nº 39**, no loteamento Jardim Três Marias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil ou privativa de **156,795 ms²**, a área comum de **150,430 ms²**, a área comum de garagem de **43,00 ms²** (equivalente a duas vagas) num total de **350,225 ms²**, pertencendo-lhe a uma fração ideal de 17,6842% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, confrontando em sua parte inferior e na sua parte superior, de quem de Rua Daniel de Moraes olhar para o prédio, pela frente com o hall de circulação, por onde tem a sua entrada, escadarias e poço de elevador do andar; pelo lado direito, com o recuo aéreo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo com o recuo aéreo lateral esquerdo da construção e pelos fundos com o recuo aéreo de fundos da construção. Cabendo-lhe o direito de uso de **duas (02) vagas de garagem** coletiva do edifício, em lugar individual e indeterminado, pela ordem de chegada, sujeita ao auxílio de manobrista, localizada no subsolo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0048-013-008".

A vistoria do imóvel foi realizada com a permissão do atual morador, Sr. Jesse, na data de 17 de janeiro de 2019, às 09:30 horas com a ciência do funcionário do condomínio, Sr. Anselmo, e do síndico Sr. Tiago.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza. Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão de medida.

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

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

1.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado situa-se no Condomínio Edifício Porto Aquarius, localizado na Rua Daniel de Moraes, nº 39, apartamento nº 42, no bairro Jardim Três Marias, no Município e Comarca de Guarujá, Estado de São Paulo.



Localização do imóvel em Guarujá – SP

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Localização do imóvel no entorno

1.3. IMÓVEL

O imóvel em estudo está classificado como classe residencial do grupo de apartamento, segundo a Tabela de Coeficientes com base no R8N.

A edificação conta com um subsolo, térreo com dependência para funcionário e quatro pavimentos tipo que possuem dois imóveis, sendo que os imóveis localizados no quarto andar são duplex, totalizando oito apartamentos. O imóvel possui duas vagas definidas na garagem coletiva do condomínio.

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Frente do Condomínio Edifício Porto Aquarius

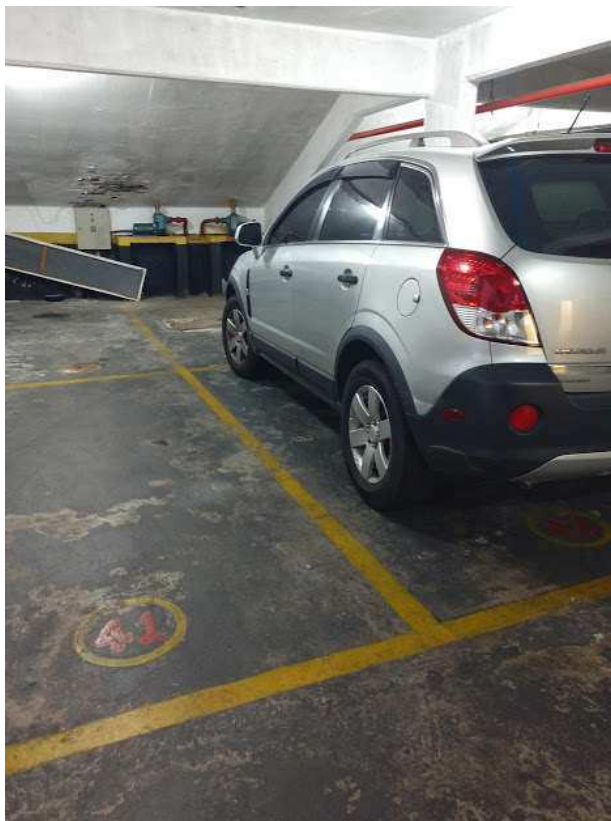


Térreo do Condomínio Edifício Porto Aquarius

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá - SP
Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838
E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

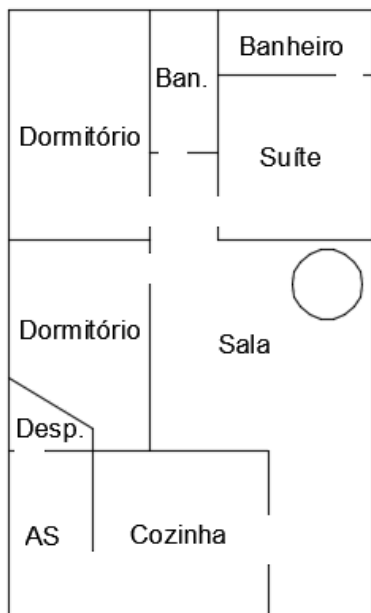


Vagas na garagem do condomínio

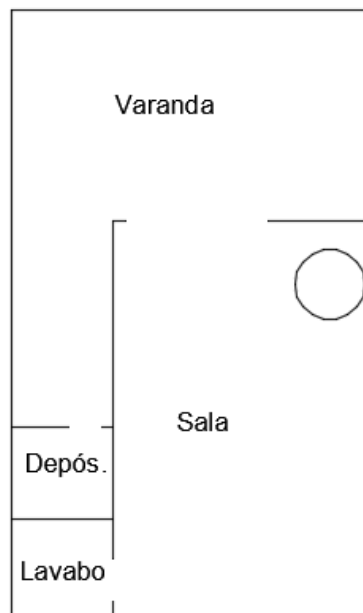
O apartamento possui duas entradas, uma no quarto pavimento e outra no quinto. O piso inferior possui, cozinha, área de serviço com banheiro que foi transformado em despensa, sala com abertura ampla para a cozinha e escada caracol para o pavimento superior, dois dormitórios, um banheiro completo e uma suíte; já no piso superior conta com uma sala ampla, lavabo, terraço e sauna transformada em depósito.

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Quarto Pavimento



Quinto Pavimento

Croqui do apartamento sem escala

Dados de Materiais

Piso: Cerâmica;

Paredes: Azulejada nas áreas frias e pintada no restante do apartamento;

Instalações Hidráulicas: Completas, contando com dois banheiros, um lavabo, uma cozinha e uma área de serviço;

Instalações Elétricas: Distribuição básica de pontos de luz e tomadas;

Esquadrias: Caixilho de alumínio com dimensões padronizadas.

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Sala do primeiro pavimento



Cozinha

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Área de serviço



Primeiro dormitório

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Segundo dormitório



Principal banheiro

Natália dos Reis Moraes
Avaliadora de Imóveis



Suíte



Banheiro da suíte

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá -SP
Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838
E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Sala do segundo pavimento



Lavabo

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Depósito



Varanda com vista para o morro

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá -SP
Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838
E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis



Varanda com vista em direção à praia

1.4. ENTORNO

O imóvel avaliado localiza-se na cidade de Guarujá – SP. Sua economia está apoiada na atividade turística, e possui também atividades marítimas, de lazer, industrial e uma intensa atividade portuária.

O bairro do imóvel avaliado é denominado Jardim Três Marias, local situado na Praia Enseada, que possui uso do solo predominantemente residencial, contendo pontos comerciais ao longo da Avenida Dom Pedro I. O imóvel está localizado na travessa desta avenida.

O entorno do imóvel possui melhoramentos públicos essenciais, tais como: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, cabeamento para transmissão de dados, iluminação pública, transporte público através de linhas de ônibus e coleta de lixo.

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 – Jardim Las Palmas – Guarujá -SP

Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838

E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

Nas redondezas pode-se encontrar:

Escola/Universidade	
Colégio Profª Yeda Maria	06 min. a pé.
Escola Municipal Profª Dirce Valério Gracia	09 min. a pé.
EM Prof. Antônio Ferreira Almeida Junior	09 min. a pé
Restaurante	
Pizzaria Micheluccio	04 min. a pé.
Restaurante Alcide's	06 min. a pé.
Praia	
Praia Enseada	09 min. a pé.
Ponto de Ônibus	
Na mesma quadra do imóvel	01 min. a pé.

1.5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o imóvel se encontra em um estado de conservação e manutenção boas, notou-se que precisa de reparos simples.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos na Matrícula, o edifício possui idade aproximada de 30 (trinta) anos e a vida útil estimada, por ser um Residencial Apartamento Padrão Médio, é de 60 anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências:

- A) Nova;
- B) Entre nova e regular;
- C) Regular;
- D) Entre regular e necessitando de reparos simples;
- E) Necessitando de reparos simples;

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá -SP
Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838
E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

F) Necessitando de reparos simples a importantes.

Com base na vistoria realizada nas dependências externas e internas, o imóvel avaliado pode ser classificado como: **E) Necessitando de reparos simples**, que consistem em: 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.

2. AVALIAÇÃO

2.1. METODOLOGIA ADOTADA

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

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

Em visita na região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas e construtivas similares.

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliou o imóvel através do Método Comparativo Direto.

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

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

2.2. FATORES CONSTRUTIVOS E DE DEPRECIAÇÃO

O imóvel, como já escrito, encontra-se no estado de classificação E, ou seja, “Necessitando de Reparos Simples”. Foi classificado no padrão construtivo como “Residencial Apartamento Padrão Econômico Médio com elevador”. Foi construído há 30 (trinta) anos, aproximadamente, e a sua vida útil estimada para este tipo de apartamento é de 60 (sessenta) anos.

Para avaliar a parte de construção serão utilizados dois fatores: o Fator Padrão Construtivo e Fator Depreciação

Sendo assim o Fator Construtivo é de **1,926**, seguindo tabela do IBAPE/SP, e para encontrar o Fator Depreciação foi utilizada a seguinte conta:

$$K = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \cdot 100$$

$$K = \frac{30}{60} \cdot 100$$

$$60$$

$$K = 50, \text{ sendo, } E = 0,512$$

$$FD = 0,512 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$$

$$FD = 0,512 \cdot 0,8 + 0,2$$

$$FD =$$

$$0,6096$$

Com os fatores relacionados ao imóvel avaliado, seguem os comparativos com cinco elementos similares para encontrar o valor final do metro quadrado adequado para o imóvel em questão.

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

3. COMPARATIVOS

3.1. ELEMENTO 01

Área Útil: 150,00 m²

Idade Cronológica: 25 anos

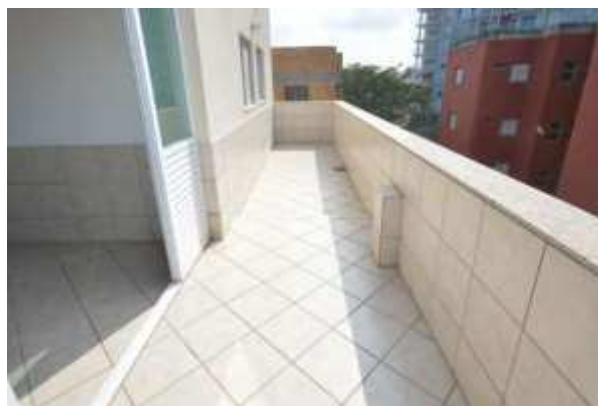
Valor Ofertado: R\$ 349.000,00

Estado de Conservação: Residencial

Apartamento Padrão Econômico Máximo com
elevador FC: 2,160

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitando de
Reparos Simples (E)



$K = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \cdot 100$

Vida Útil

$K = \frac{25}{60} \cdot 100 = 41 = 42$, sendo, $E = 0,575$

60

$FD = 0,575 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$

$FD = 0,575 \cdot 0,8 + 0,2$

$FD = 0,6600$

$E1 = \frac{\text{Valor Ofertado}}{\text{Metragem}} \cdot \text{Fator Oferta} \cdot \frac{\text{Fator Conservação (IA)}}{\text{Fator Conservação (E1)}} \cdot \frac{\text{Fator Depreciação (IA)}}{\text{Fator Depreciação (E1)}}$

Metragem

Fator Conservação (E1) Fator Depreciação (E1)

$E1 = \frac{349.000,00}{150,00} \cdot 0,9 \cdot \frac{1,926}{1,926} \cdot \frac{0,6096}{0,6600}$

150,00

1,926

0,6600

$E1 = 2.326,66 \cdot 0,9 \cdot 1 \cdot 0,9236$

$E1 = \text{R\$ } 1.934,01/\text{m}^2$ (janeiro/2019)

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá - SP

Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838

E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

3.2. ELEMENTO 02

Área Útil: 160,00 m²

Idade Cronológica: 27 anos

Valor Ofertado: R\$ 340.000,00

Estado de Conservação: Residencial

Apartamento Padrão Econômico

Médio com elevador FC: 1,926

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples (E)



$K = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \cdot 100$

Vida Útil

$K = \frac{27}{60} \cdot 100 = 45 = 46$, sendo, $E = 0,544$

60

$FD = 0,544 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$

$FD = 0,544 \cdot 0,8 + 0,2$

$FD = 0,6352$

$E2 = \frac{\text{Valor Ofertado}}{\text{Metragem}} \cdot \text{Fator Oferta} \cdot \frac{\text{Fator Conservação (IA)}}{\text{Fator Conservação (E2)}} \cdot \frac{\text{Fator Depreciação (IA)}}{\text{Fator Depreciação (E2)}}$

Metragem

Fator Conservação (E2)

Fator Depreciação (E2)

$E2 = \frac{340.000,00}{160,00} \cdot 0,9 \cdot \frac{1,926}{1,926} \cdot \frac{0,6096}{0,6352}$

160,00

1,926

0,6352

$E2 = 2.125,00 \cdot 0,9 \cdot 1 \cdot 0,9596$

$E2 = \text{R\$ } 1.835,23/\text{m}^2$ (janeiro/2019)

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá - SP

Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838

E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

3.3. ELEMENTO 03

Área Útil: 140,00 m²

Idade Cronológica: 23 anos

Valor Ofertado: R\$ 320.000,00

Estado de Conservação: Residencial

Apartamento Padrão Econômico

Médio com elevador FC: 1,926

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples (E)



$K = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \cdot 100$

Vida Útil

$K = \frac{23}{60} \cdot 100 = 38, \text{ sendo, } E = 0,604$

60

$FD = 0,604 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$

$FD = 0,604 \cdot 0,8 + 0,2$

$FD = 0,6832$

$E3 = \frac{\text{Valor Ofertado}}{\text{Metragem}} \cdot \text{Fator Oferta} \cdot \frac{\text{Fator Conservação (IA)}}{\text{Fator Conservação (E3)}} \cdot \frac{\text{Fator Depreciação (IA)}}{\text{Fator Depreciação (E3)}}$

Metragem

Fator Conservação (E3)

Fator Depreciação (E3)

$E3 = \frac{320.000,00}{140} \cdot 0,9 \cdot \frac{1,926}{1,926} \cdot \frac{0,6096}{0,6832}$

140

1,926

0,6832

$E3 = 2.285,71 \cdot 0,9 \cdot 1 \cdot 0,8922$

E3 = R\$ 1.835,37/m² (janeiro/2019)

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá -SP

Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838

E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

3.4. ELEMENTO 04

Área Útil: 180,00 m²

Idade Cronológica: 20 anos

Valor Ofertado: R\$ 530.000,00

Estado de Conservação:

Residencial Apartamento Padrão

Econômico Máximo com elevador

FC: 2,160

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Regular (C)



$K = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \cdot 100$

Vida Útil

$FD = 0,753 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$

$K = \frac{20}{60} \cdot 100 = 33 = 34$, sendo, $C = 0,753$

$FD = 0,753 \cdot 0,8 + 0,2$

60

$FD = 0,8024$

$E4 = \frac{\text{Valor Ofertado}}{\text{Metragem}} \cdot \text{Fator Oferta} \cdot \frac{\text{Fator Conservação (IA)}}{\text{Fator Depreciação (IA)}}$

Metragem

Fator Conservação (E4) Fator Depreciação (E4)

$E4 = \frac{530.000,00}{180,00} \cdot 0,9 \cdot \frac{1,926}{2,160} \cdot \frac{0,6096}{0,8024}$

180,00

2,160

0,8024

$E4 = 2.944,44 \cdot 0,9 \cdot 0,891 \cdot 0,7597$

$E4 = \text{R\$ } 1.793,76/\text{m}^2$ (janeiro/2019)

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá - SP

Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838

E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

3.5. ELEMENTO 05

Área Útil: 158,00 m²

Idade Cronológica: 25 anos

Valor Ofertado: R\$ 380.000,00

Estado de Conservação: Residencial

Apartamento Padrão Econômico Médio
com elevador FC: 1,926

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitando
de Reparos Simples (E)



$K = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \cdot 100$

Vida Útil

$K = \frac{25}{60} \cdot 100 = 41 = 42$, sendo, $E = 0,575$

$FD = 0,575 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$

$FD = 0,575 \cdot 0,8 + 0,2$

$FD = 0,6600$

$E5 = \frac{\text{Valor Ofertado}}{\text{Metragem}} \cdot \text{Fator Oferta} \cdot \text{Fator Conservação (IA)} \cdot \text{Fator Depreciação (IA)}$

Metragem

Fator Conservação (E5) Fator Depreciação (E5)

$E5 = \frac{380.000,00}{158,00} \cdot 0,9 \cdot \frac{1,926}{1,926} \cdot \frac{0,6096}{0,6600}$

158,00

1,926

0,6600

$E5 = 2.405,06 \cdot 0,9 \cdot 1 \cdot 0,9236$

$E5 = \text{R\$ } 1.999,18/\text{m}^2$ (janeiro/2019)

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá - SP

Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838

E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

4. CONCLUSÃO

4.1. VALOR DO METRO QUADRADO

Com a soma do valor calculado de cada metro quadrado dos elementos e dividindo pelo número total de elementos encontra-se o valor exato do metro quadrado do objeto de estudo.

$$E1 = R\$ 1.934,01/m^2$$

$$E2 = R\$ 1.835,23/m^2$$

$$E3 = R\$ 1.835,37/m^2$$

$$E4 = R\$ 1.793,76/m^2$$

$$E5 = R\$ 1.999,18/m^2$$

$$\text{Soma} = R\$ 9.397,55. \text{ Dividido por } 5 = \mathbf{R\$ 1.879,51}$$

Todos os elementos devem estar a 30% do valor final para serem validados.

$$+ 30\% = R\$ 2.443,36$$

$$- 30\% = R\$ 1.315,66$$

$$\mathbf{QMF = R\$ 563,85}$$

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá -SP

Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838

E-mail: nataliareismoraes@gmail.com

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

4.2. VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

A signatária conclui o estudo de valor de venda do imóvel situado no Condomínio Edifício Porto Aquarius, localizado na Rua Daniel de Moraes, nº 39, apartamento nº 42, no bairro Jardim Três Marias, no Município de Guarujá – SP.

Valor do imóvel avaliado: R\$ 295.000,00 (Duzentos e noventa e cinco mil reais), ou seja:

Área Útil..... 156,795 m²

Valor Unitário do m² Pesquisado..... R\$ 1.879,51

Valor Somatório do Imóvel Avaliado.....R\$ 294.697,77

Valor Somatório Total.....R\$ 295.000,00

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

5. ENCERRAMENTO

Estando o laudo da propriedade urbana concluído, Natália dos Reis Moraes, CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores Imobiliários) nº 107.772, corretora e perita avaliadora especializada em avaliação de imóveis urbanos, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários.

Guarujá, 21 de janeiro de 2019.

Natália dos Reis Moraes
CRECI 107.7772

Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 - Jardim Las Palmas - Guarujá -SP
Tels: (13) 3379-1550 / 98141-3838
E-mail: nataliareismoraes@gmail.com