

EXCELENTÍSSIMA SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP

Processo: 1004959-17.2017.8.26.0223

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Condomínio Edifício Gipso

Requerido: Ruy Cavalcanti Neto

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Marcello Cecilio Lutfi, engenheiro civil, perito judicial, honrado por estar nomeado e compromissado na ação supracitada, vem apresentar laudo técnico de avaliação do imóvel situado à **Rua São Paulo, nº 553, apartamento nº 22 – Loteamento Parque da Enseada, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 1004959-17.2017.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Edifício Gipso		
Requerido: Ruy Cavalcanti Neto		
Dados do Imóvel: Endereço: Rua São Paulo, nº 553, apartamento nº 22 – Loteamento Parque da Enseada Município: Guarujá/SP Características: Apartamento em condomínio com infraestrutura de lazer. Uma vaga de estacionamento em local indeterminado.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	121,81	Área extraída da mat. 62.571/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel: - Matrícula: 62.571/ 1º CRI de Guarujá. - Cadastro Municipal: 3-0444-020-006.		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 442.258,33 (quatrocentos e quarenta e dois mil duzentos e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos).		
Data-base: outubro/2022		

1- PRELIMINARES

A **metodologia de cálculo** aplicável a presente avaliação é o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme preconiza as Normas CAJUFA/19, respeitados os fundamentos da NBR/ABNT 14.653, postas as seguintes condições, aqui transcritas:

10.1. A avaliação de unidades condominiais - apartamentos e escritórios - deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.

10.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.

10.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo de Dados de Mercado, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsolescimento e estado de conservação.

10.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.

10.4. Elementos pesquisados que manifestem discrepância de área superior às do intervalo 0,7 a 1,3 em relação à área útil do imóvel avaliando não poderão ser utilizados na homogeneização de valores.

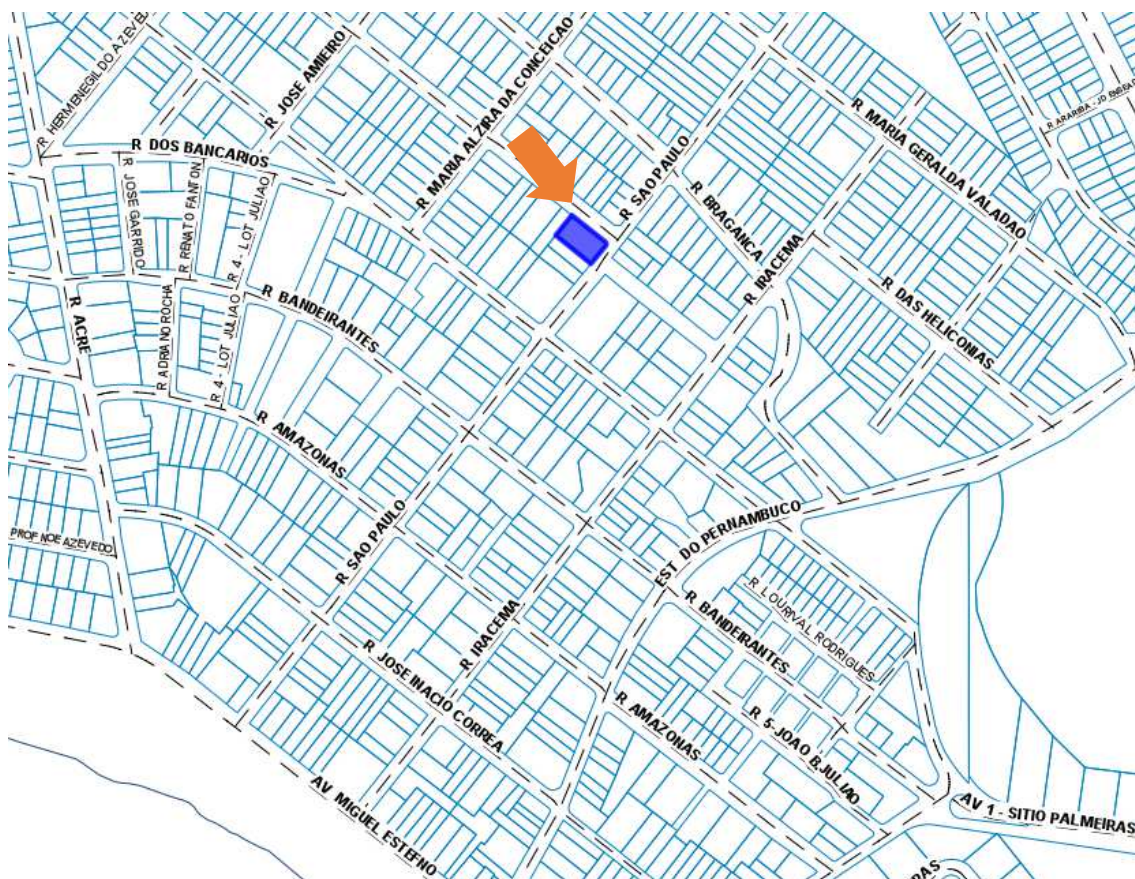
10.5. As vagas de garagem coletivas (subsolos ou térreo sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

Caracterizado o método avaliatório, e em que pese a compreensão de que o mercado trabalha com imóveis, considerando a unidade condominial e a vaga de garagem a ela atribuída, como uma oferta conjunta e unificada, requisito fundamental para a viabilização de transação comercial, e considerando ainda:

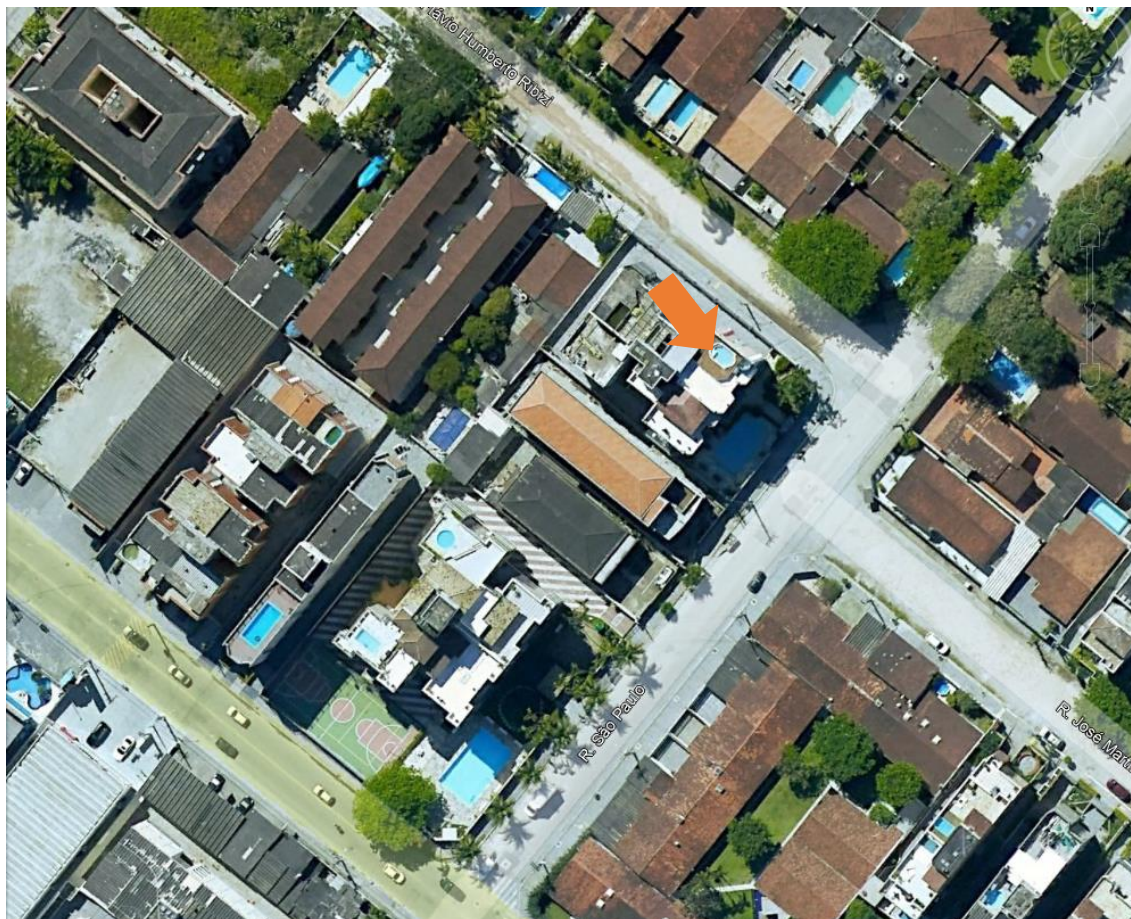
- a) a inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descrita no tópico **vistoria** desta peça pericial, atividade marcante para o estabelecimento da metodologia viável para a avaliação pretendida;
- b) a realização de **pesquisa de mercado** para apurar o real valor de mercado praticado na região de interesse (no próprio edifício e em sua vizinhança imediata), buscando determinar o valor médio do metro quadrado de área útil da unidade condominial em tela, mediante coleta e tratamento de dados por fatores de homogeneização;

2- VISTORIA

Em vistoria, constatou-se que tanto a Rua Colômbia como as ruas da circunvizinhança são dotadas de melhoramentos públicos essenciais. O mapa de localização do imóvel avaliando é:



No “Google Earth” foi obtida vista aérea aproximada do local e da vizinhança imediata, a seguir reproduzida:



O **apartamento nº 22**, localizado no 2º andar do **Condomínio Edifício Gipso**, segundo o título dominial (**matrícula 62.571/CRI de Guarujá**) tem área privativa de 121,81 m², área comum de 21,20 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 5,84% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. A unidade tem direito a uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva.

Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 34 (trinta e quatro) anos, em função dos padrões construtivos e dados de registro disponíveis.

A vistoria pericial ocorreu no dia **30 de setembro de 2022**, às 11:00hs, conforme agendamento nos autos. O zelador do edifício, de posse das chaves do apartamento, franqueou o acesso para coleta das fotos, que seguem apresentadas e comentadas:



Visão geral do Condomínio Edifício Gipso a partir da Rua São Paulo.



Identificação do condomínio em vista aproximada.



Condomínio observado a partir da esquina entre a Rua São Paulo e Rua Flávio Humberto Ribizi.



Visão geral do pavimento térreo destinado a vagas de garagem.



Vagas de garagem e portões de acesso.



Acesso pela Rua Flávio Humberto Ribizi.



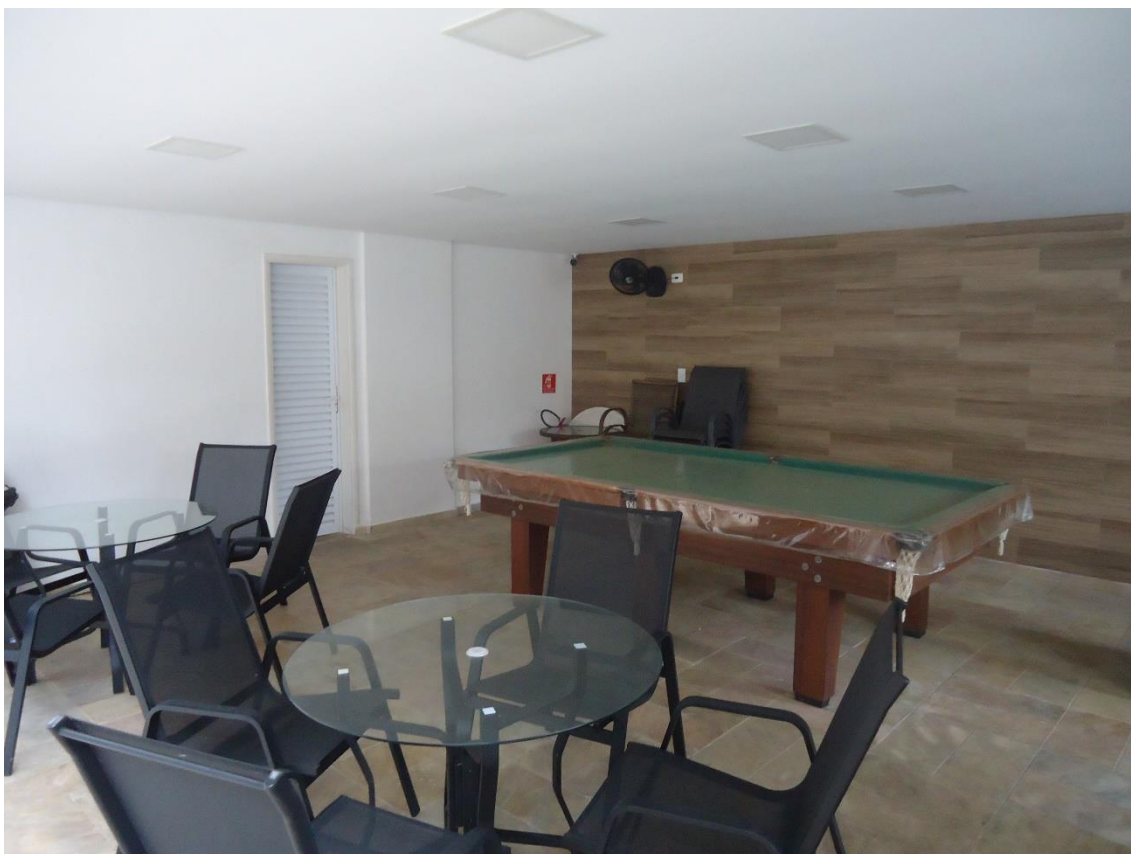
Mais uma vista do pavimento térreo do edifício.



Corredor lateral (recuo) – acesso à área da churrasqueira.



Área da churrasqueira.



Área coberta junto à churrasqueira.



Piscina de uso comum.



Posta de entrada da unidade avalianda.



Visão geral da cozinha.



Tomada oposta da cozinha.



Piso cerâmico do ambiente em detalhe.



Área de serviço.



Cômodo junto à área de serviço.



Ampla vista da sala de estar.



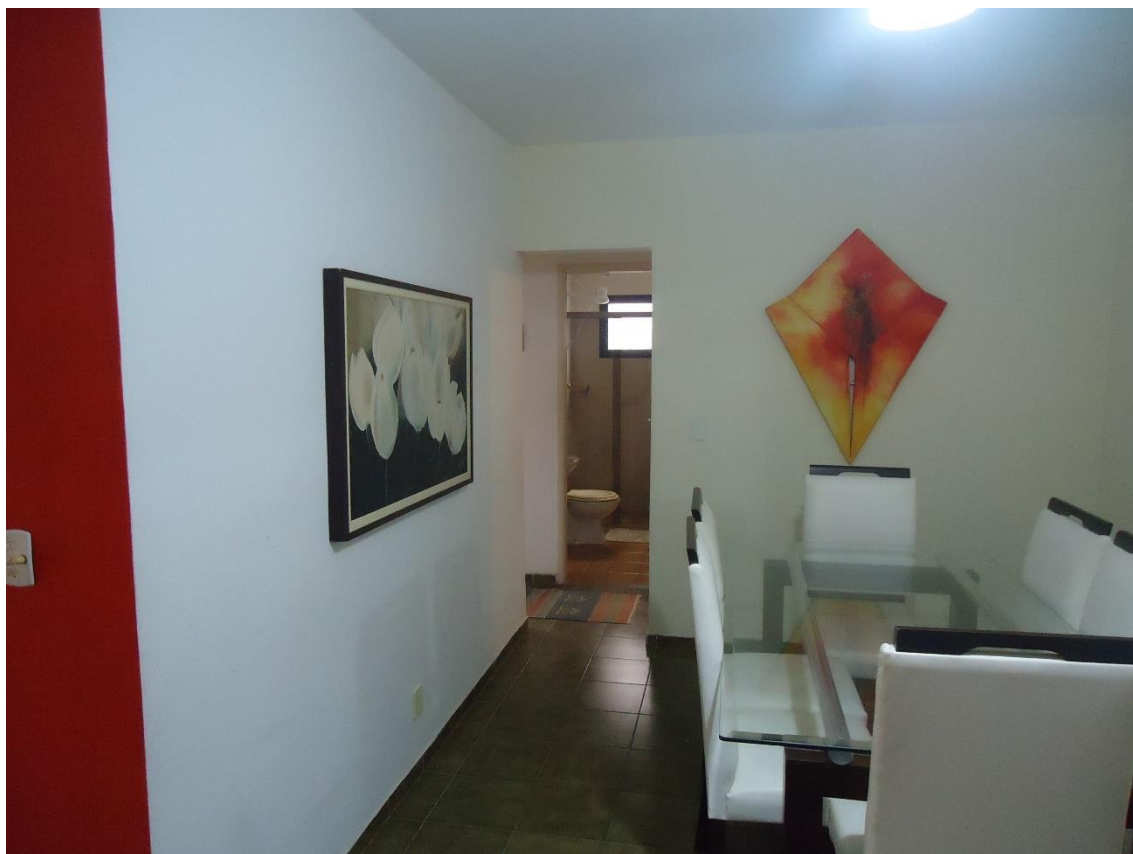
Sala de jantar.



Terraço.



Vista oposta da sala de estar.



Corredor de distribuição aos dormitórios.



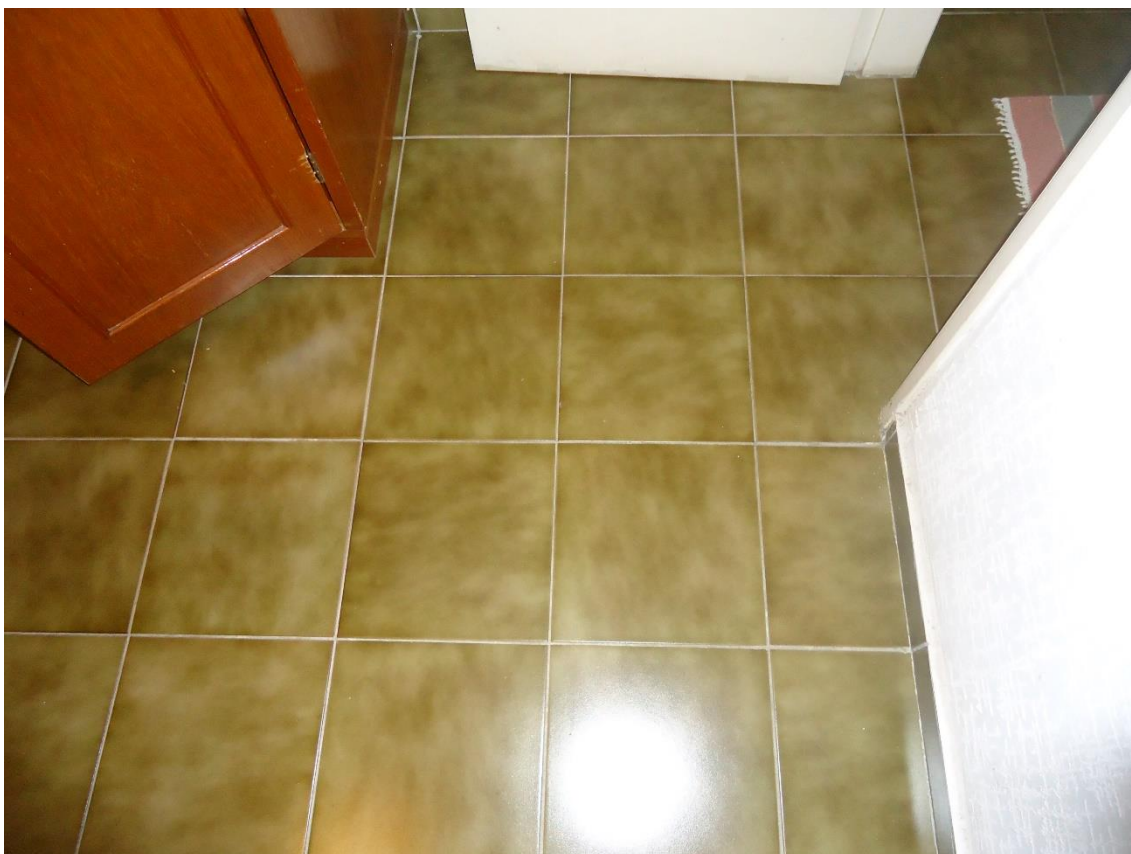
Primeiro dormitório.



Mais uma vista do cômodo.



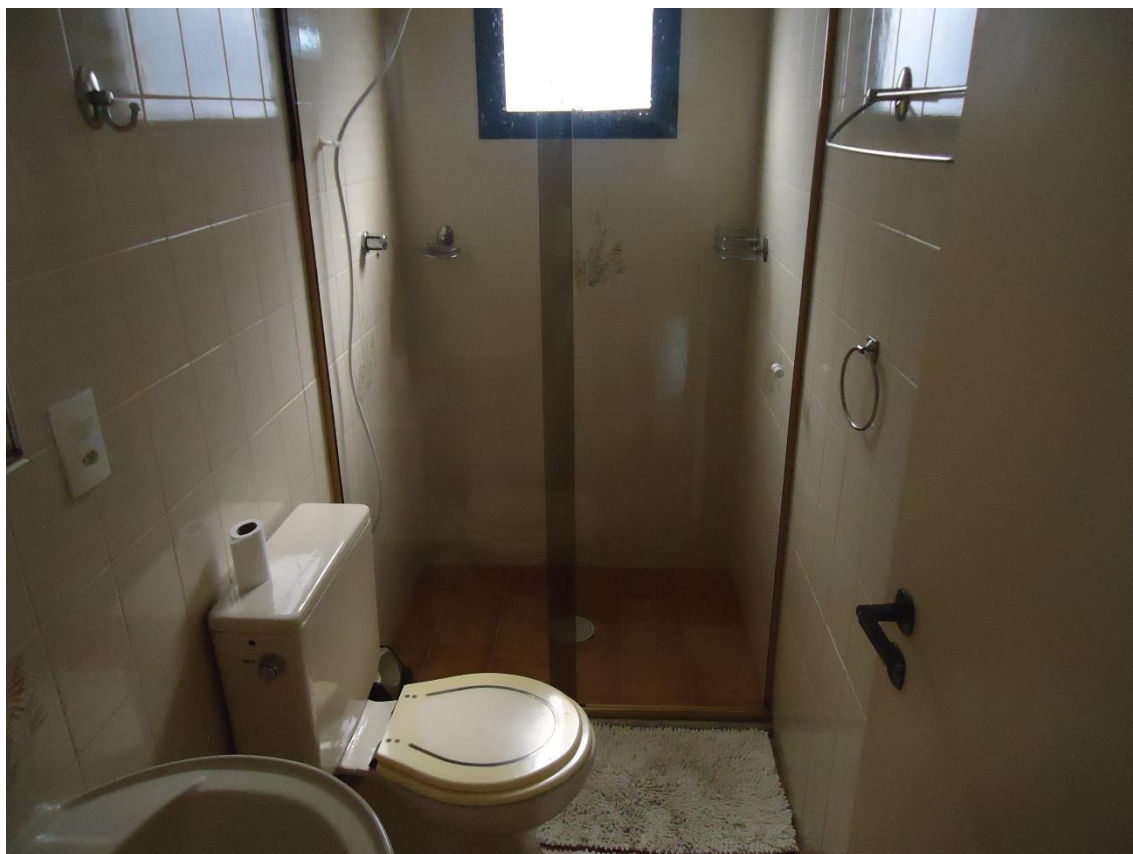
Tomada oposta do dormitório.



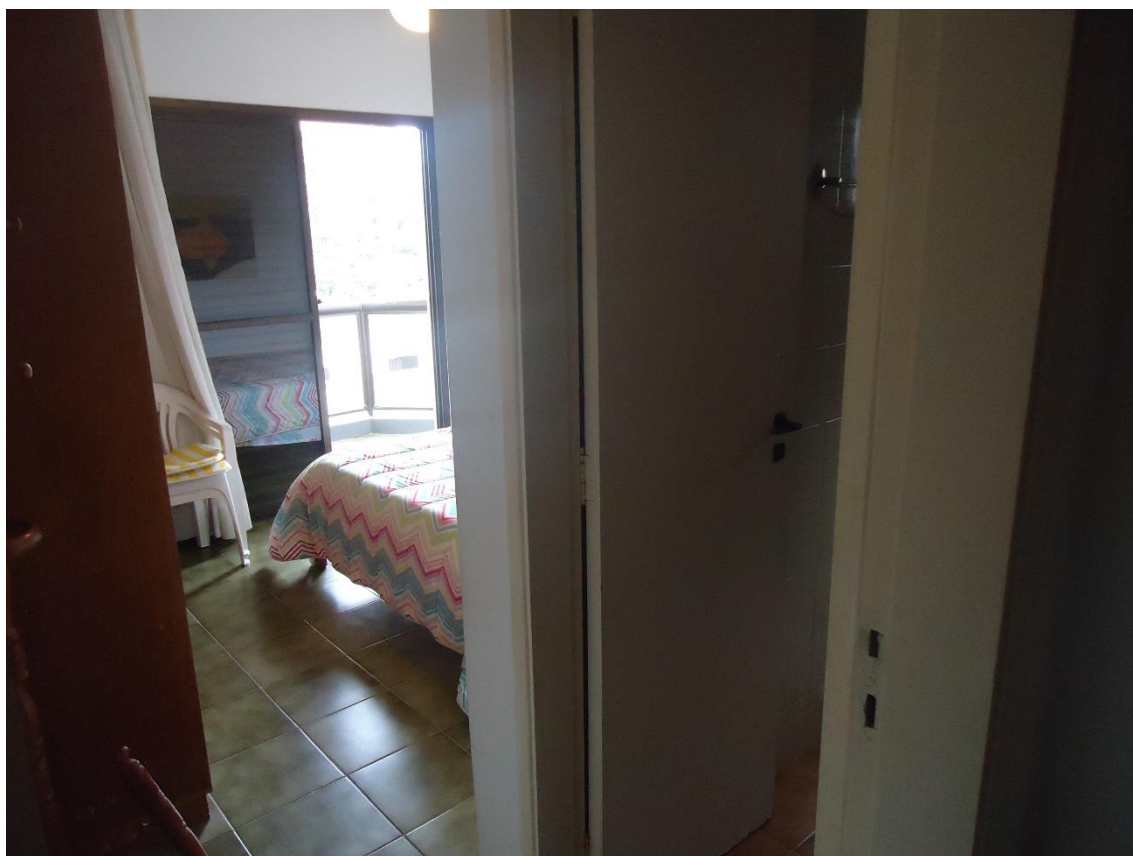
Revestimento cerâmico sobre o piso.



Banheiro que atende aos dormitórios.



Interior do banheiro.



Entrada do segundo dormitório – suíte.



Banheiro da suíte.



Banheiro da suíte.



Visão geral do cômodo.



Terraço da suíte.



Tomada oposta do ambiente.



Terceiro dormitório.



Caixilho em alumínio.



Vista oposta do terceiro dormitório.

3- AVALIAÇÃO

Obtidos 5 (cinco) dados de valores de oferta de imóveis na circunvizinhança imediata ao imóvel, necessário homogeneizá-los para a situação paradigma do imóvel avaliando: apartamento com 121,81 m² de área privativa, com uma vaga de garagem.

A disponibilidade de dados comparáveis, prevista em Norma, permite a utilização do modelo avaliatório como apresentado no início deste Laudo, sendo os fatores de homogeneização admitidos, assim definidos:

- **fator oferta (Fo):** fator multiplicativo que objetiva representar a frequente elasticidade dos negócios imobiliários, em situação ordinária fixado em 0,90, ou seja, entre o valor ofertado para o bem e o valor efetivo da transação é usual constatar deságio de 10%, referente a margem de negociação, ou 1,00 para imóveis recentemente vendidos;
- **fator transposição- Ft:** fator multiplicativo que representa a correlação entre a localização do imóvel avaliando e a localização do elemento de pesquisa, mediante o estabelecimento de índices locais para cada imóvel (avaliando e pesquisado), sendo certo que, no caso concreto, a proximidade das ofertas e as

semelhantes características do ambiente, dispensam a aplicação deste fator corretivo;

- **fator padrão construtivo- Fpc:** fator multiplicativo que correlaciona o padrão construtivo do imóvel avaliando com o padrão construtivo do elemento de pesquisa, de acordo com os coeficientes referenciais estabelecidos conforme adequação ao estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- 2002", publicado pelo CAJUFA, que tratou da conversão do extinto padrão de custo unitário básico de construção H82N para o atual parâmetro R8N, cuja tabela de padrões para apartamentos é:

- econômico.....	0,698 a 1,186
- simples sem elevador.....	1,200 a 1,744
- simples com elevador.....	1,465 a 1,953
- médio sem elevador.....	1,758 a 2,302
- médio com elevador.....	1,967 a 2,511
- superior sem elevador.....	2,316 a 2,860
- superior com elevador.....	2,525 a 3,069
- fino.....	3,083 a 4,046
- luxo.....	acima de 4,046

- **fator conservação- Fc:** fator que correlaciona os fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação- Foc do imóvel avaliando e do elemento de pesquisa. O Foc leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu

valor, sendo uma adequação do método Ross/Heideck, conforme estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- 2002", publicado pelo CAJUFA.

Sua formulação é $Foc = R + K (1 - R)$, onde R= valor residual e K= coeficiente Ross/Heideck.

A razão entre Foc avaliando/Foc pesquisado representa o Fator conservação.

A partir das definições dos fatores de homogeneização retro apresentados, a equação que representa o valor unitário homogeneizado (V_u) de cada elemento de pesquisa, calculado na tabela anterior, é:

$$V_u = \text{valor oferta} / \text{área útil} \times F_o \times F_{pc} \times F_c$$

E, por fim, a partir do valor médio do metro quadrado de área útil homogeneizado em pesquisa V_{um} (média saneada), a avaliação do apartamento é assim obtida:

$$V_{\text{apto}} = (\text{área útil do avaliando}) \times V_{um} \text{ (média saneada)}$$

Tais comparativos, devidamente homogeneizados para a situação paradigma, resultam na média saneada de **R\$ 3.630,72/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:

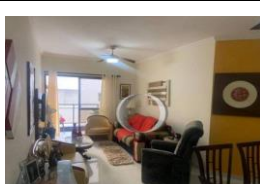
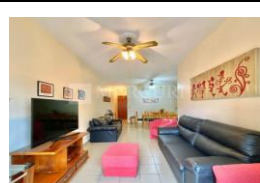
QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Outubro/22

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR		UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL
AVAL	121,81m²	34	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,5644					1,00				
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples										
1	130,00m²	40	Apartamento Médio (c/e)		Principal	g	0,3685	R\$ 340.000,00	R\$ 2.615,38	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,5316	R\$ 3.605,19	
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos importantes										
2	108,00m²	40	Apartamento Médio (c/e)		Principal	d	0,5268	R\$ 335.000,00	R\$ 3.101,85	0,90	1,00	1,00	1,1383	1,0714	R\$ 3.404,56	
			Valor mínimo	1,967 x R-8N	1,00	Regular/simples										
3	130,00m²	40	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,4912	R\$ 480.000,00	R\$ 3.692,31	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,1490	R\$ 3.818,29	
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples										
4	106,00m²	35	Apartamento Médio (c/e)		Principal	d	0,5957	R\$ 400.000,00	R\$ 3.773,58	0,90	1,00	1,00	1,1383	0,9475	R\$ 3.662,79	
			Valor mínimo	1,967 x R-8N	1,00	Regular/simples										
5	106,00m²	35	Apartamento Médio (c/e)		Principal	d	0,5957	R\$ 400.000,00	R\$ 3.773,58	0,90	1,00	1,00	1,1383	0,9475	R\$ 3.662,79	
			Valor mínimo	1,967 x R-8N	1,00	Regular/simples										
											MÉDIA			3630,72	LIM INF	2.541,51
															LIM SUP	4.719,94
											MÉDIA SANEADA			3630,72		
											VALOR			R\$ 442.258,33		

ELEMENTOS COMPARATIVOS

OBS: Dos elementos 1 e 3, foi subtraído, para fins de homogeneização, o valor de R\$ 30.000,00 por terem uma vaga de garagem a mais que o imóvel avaliando.

Nº	Foto	Foto	Endereço	Imobiliária	Telefone	Contato	Área Útil (m²)	Valor (R\$)	OBSERVAÇÕES
1			R. SÃO PAULO, 495	FACTUAL	(11) 99877-4488	MILA	130,00	370.000,00	RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA 2 VAGAS
2			R. ÁUREO GUENAGA DE CASTRO, 557	HOUSE VALE	(12) 98815-7216	WELLINGTON	108,00	335.000,00	EDIFÍCIO BARÃO DE TATUI 1 VAGA
3			R. SÃO PAULO, 495	ALFA IMÓVEIS	(13) 99214-3448	FÁBIO	130,00	510.000,00	RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA 2 VAGAS
4			R. SÃO PAULO, 320	VERANO	(13) 99666-3693	LUCAS	106,00	400.000,00	EDIFÍCIO ITAPORANGA 1 VAGA
5			R. SÃO PAULO, 320	MÉRCURI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(13) 99705-9681	RODRIGO	106,00	400.000,00	EDIFÍCIO ITAPORANGA 1 VAGA

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 22 e respectiva vaga de garagem.
Rua São Paulo, nº 553 – Condomínio Edifício Gipso,
Lot. Parque da Enseada, Guarujá/SP.

Matrícula 62.571/ CRI de Guarujá

R\$ 442.258,33 (outubro/2022)

(quatrocentos e quarenta e dois mil duzentos e cinquenta e oito
reais e trinta e três centavos)

4- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial
(autos 1004959-17.2017.8.26.0223), composto por 31
folhas.

São Paulo, 21 de outubro de 2022.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585