

A(O) EXMA(O) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP

Processo: 1010698-97.2019.8.26.0223

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Costão das Tartarugas

Requerido: Maher Chaer

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 Caminho das Tartarugas, n.º 186, Ed. Capri, apartamento nº 51 – Tortuga, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 1010698-97.2019.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Costão das Tartarugas		
Requerido: Maher Chaer		
Dados do Imóvel: Endereço: Rua Caminho das Tartarugas, n.º 186, Ed. Capri, apartamento nº 51 – Tortuga Município: Guarujá/SP Características: Apartamento de cobertura, duplex, em condomínio com infraestrutura completa de lazer.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	172,83	Área extraída da mat. 70.330/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel: - Cadastro Municipal: 3-0480-342-043. - Matrícula: 70.330/ 1º CRI de Guarujá.		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais)		
Data-base: julho/2020		

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; obsolescência 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:

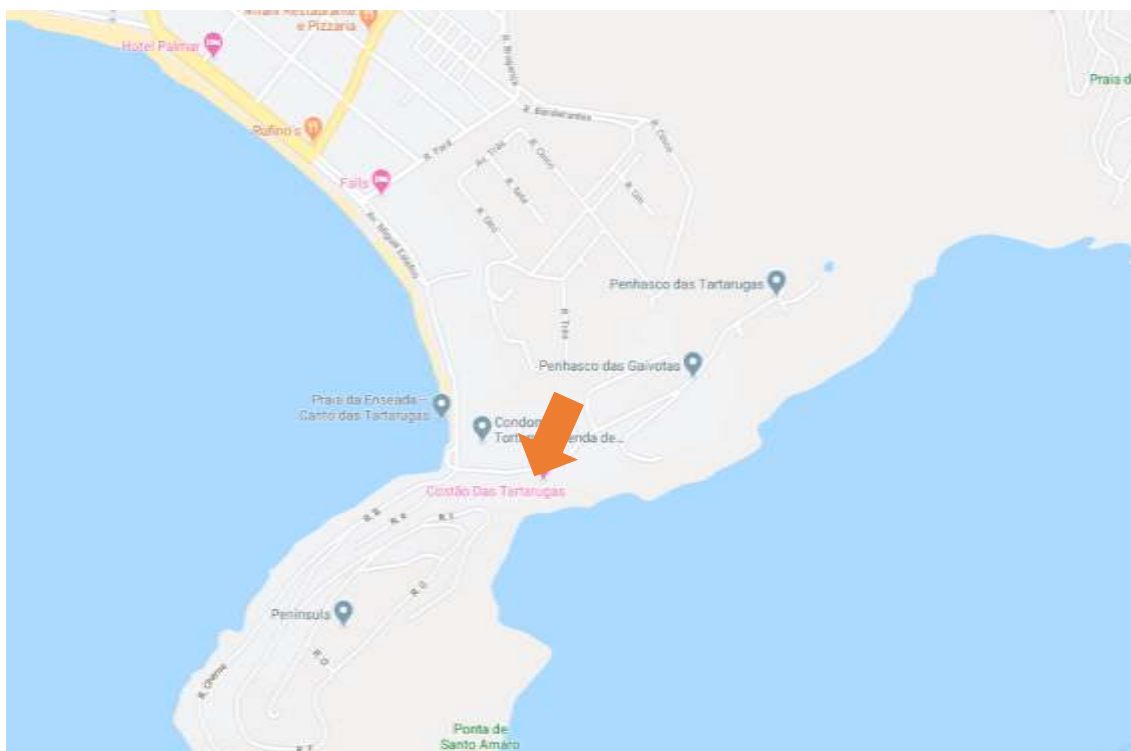
- a) a inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descrita no tópico **vistoria** desta peça pericial, atividade marcante para o estabelecimento da metodologia viável para a avaliação pretendida;
- b) a realização de pesquisa de mercado para apurar o real valor de mercado praticado na região de interesse (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;

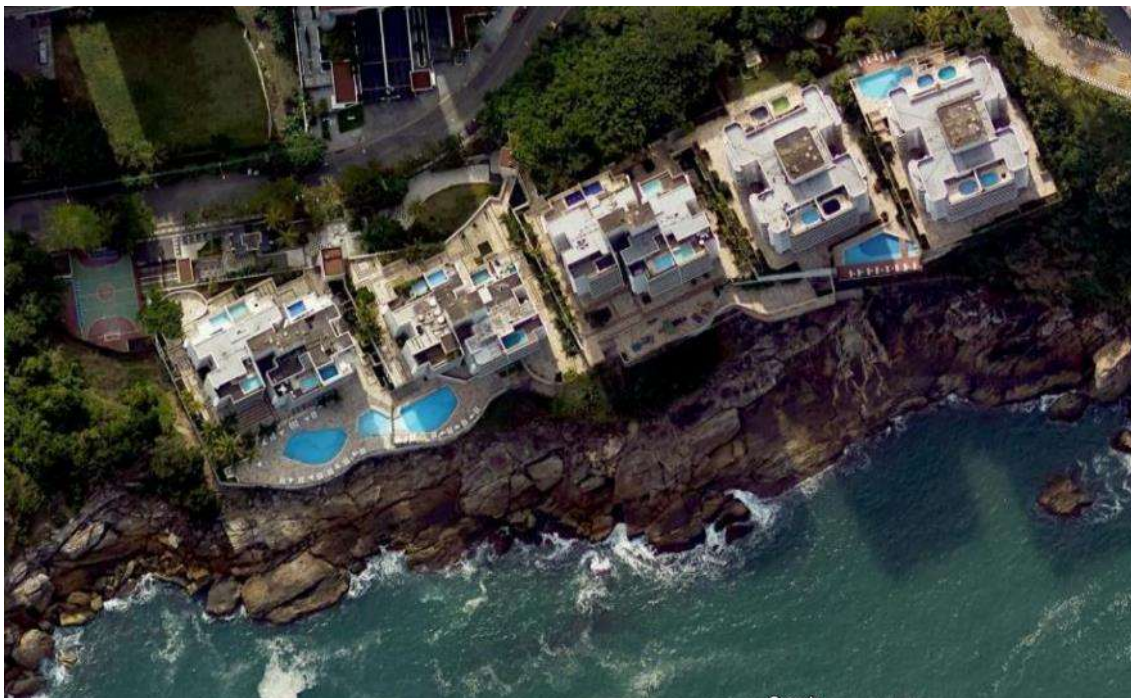
- c) o objetivo deste presente Laudo, qual seja a obtenção do **valor de mercado** da propriedade – a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

2- VISTORIA

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



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



O **apartamento nº 51**, localizado no 4º andar, ou 5º pavimento, do **Edifício Capri do Condomínio Costão das Tartarugas**, segundo o título dominial (**matrícula 70.330/1º CRI**) tem área privativa de 172,83 m², área comum de 163,51 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 0,7611%.

Trata-se de uma unidade condominial de cobertura, em dois pavimentos, composta, no pavimento inferior, por sala de estar, sala de TV, cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiro. No pavimento superior há outro dormitório e sala de estar, além área externa com churrasqueira e piscina.

Os acabamentos mais usuais do conjunto construtivo são: piso cerâmico nos ambientes, azulejos até o teto no banheiro, alvenarias com pintura látex sobre massa fina nos ambientes, esquadrias de alumínio em todas as dependências, entre outros aspectos dessa caracterização.

O apartamento tem direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem.

Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 30 (trinta) anos, em função dos padrões construtivos, materiais de acabamento e dados de registro disponíveis. O condomínio como um todo vem recebendo manutenção adequada.

O conjunto fotográfico colhido “in loco”, por ocasião da **vistoria** levada a termo em **14/07/2020**, conforme agendamento nos autos, representativo para a compreensão do imóvel em todos seus aspectos, segue apresentado e comentado:



Condomínio Costão das Tartarugas observado a partir do logradouro público.



Entrada da garagem e portaria do condomínio.



Mais uma tomada geral do condomínio pela Rua Caminho das Tartarugas.



Porta de entrada da unidade avalianda – apartamento nº 51 do Edifício Capri.



Sala de estar.



Piso cerâmico da sala de estar em detalhes.



Revestimento da parede e equipamento de ar condicionado.



Sala de estar sob outro ponto de vista.



Varanda com vista para o mar.



Varanda.



Acesso à cozinha pela sala de estar.



Tomada geral da cozinha.



Área de serviço.



Piso cerâmico da cozinha.



Área de serviço.



Área de serviço.



Sala de TV.



Primeiro dormitório.



Segundo dormitório (suíte).



Detalhe do caixilho em alumínio.



Banheiro da suíte.



Banheiro da suíte.



Escada de acesso ao pavimento superior.



Sala de estar pelo pavimento superior.



Banheiro que atende ao pavimento superior.



Banheiro que atende ao pavimento superior.



Dormitório no pavimento superior.



Detalhe do caixilho e revestimento cerâmico do piso.



Acesso à área externa do pavimento de cobertura.



Área da churrasqueira.



Cobertura da área da churrasqueira.



Área da churrasqueira.



Piscina.



Vista oposta da piscina.



Visão geral da garagem do condomínio.



Visão geral da garagem do condomínio.



Salão de festas no pavimento térreo do condomínio.



Salão de jogos.



Piscinas de uso comum no pavimento térreo do condomínio.



Acesso à área das churrasqueiras, sauna e squash.



Área das churrasqueiras.



Saunas.



Squash.



Placa de identificação dos outros equipamentos de lazer no pavimento térreo do condomínio.



Salão Gourmet.



Academia.



Vista das torres a partir do pavimento térreo.



Quadra esportiva.

3- AVALIAÇÃO

Obtidos 3 (três) dados de valores de oferta de imóveis no próprio condomínio, necessário homogeneizá-los para a situação paradigma do imóvel avaliando: apartamento de cobertura, duplex, com 172,83 m² de área privativa, com duas vagas 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:

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

Tais comparativos, devidamente homogeneizados para a situação paradigma, resultam na média saneada de **R\$ 5.554,59 /m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLO CECILIO LUTFI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2020 às 14:18, sob o número WGJAJA20700935391. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-97.2019.8.26.0223 e código 18vmdGsn.

QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Julho/2020

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR	UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL	
AVAL	172,83m²	30	Apartamento Fino		Principal	e	0,5407				1,00					
			Valor médio	3,564 x R-8N	1,00	Reparos simples										
1	172,83m²	30	Apartamento Fino		Principal	e	0,5407	R\$ 1.000.000,00	R\$ 5.786,03	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 5.207,43	
			Valor médio	3,564 x R-8N	1,00	Reparos simples										
2	172,83m²	30	Apartamento Fino		Principal	e	0,5407	R\$ 1.200.000,00	R\$ 6.943,24	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 6.248,92	
			Valor médio	3,564 x R-8N	1,00	Reparos simples										
3	172,83m²	30	Apartamento Fino		Principal	e	0,5407	R\$ 1.000.000,00	R\$ 5.786,03	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 5.207,43	
			Valor médio	3,564 x R-8N	1,00	Reparos simples										
										MÉDIA			5554,59	LIM INF	3.888,21	
														LIM SUP	7.220,97	
										MÉDIA SANEADA			5554,59			
										VALOR VENDA			R\$ 960.000,00			

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	Foto	Foto	Endereço	Imobiliária	Telefone	Contato	Área Construída (m²)	Valor (R\$)
1			CAMINHO DAS TARTARUGAS, 186	GUARUJÁ BAY IMÓVEIS	13-98111-9406	PAULO	172,83	1.000.000,00
2			CAMINHO DAS TARTARUGAS, 186	VERDEMAR IMÓVEIS	11-99988-0200	FERNANDO	172,83	1.200.000,00
3			CAMINHO DAS TARTARUGAS, 186	PRAIA DA ENSEADA IMÓVEIS	13-99159-7658	ELAINE	172,83	1.000.000,00

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Caminho das Tartarugas, n.º 186, Ed. Capri, apartamento
nº 51 – Tortuga, Guarujá/SP.

Matrícula 70.330/ 1º CRI

R\$ 960.000,00 (julho/2020)

(novecentos e sessenta mil reais)

4- CONCLUSÃO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial
(autos 1010698-97.2019.8.26.0223), composto por 38
folhas.

São Paulo, 30 de julho de 2020.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585