

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

Processo: 1007354-74.2020.8.26.0223

Ação: Dissolução Parcial de Sociedade

Requerente: Jane Oliveira da Silva

Requerido: Marcelo Jose da Silva

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 Orsep Bozonkian, nº 860, Jardim Boa Esperança, Vicente de Carvalho, em Guarujá/ SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 1007354-74.2020.8.26.0223		
Requerente: Jane Oliveira da Silva		
Requerido: Marcelo Jose da Silva		
Dados do Imóvel: Endereço: Rua Orsep Bozonkian, nº 860, Jardim Boa Esperança, Vicente de Carvalho Município: Guarujá/SP Características: Construção residencial em três pavimentos.		
	Área (m²):	Observações:
Terreno:	34,08	Contrato Compra e Venda.
Construção:	93,01	Observações locais.
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Renda.		
Documentação relativa ao imóvel: - Matrícula – Área Matriz: 68.860/ 1º CRI de Guarujá; - Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda – 10/2011;		
		
Resultado da Avaliação – Venda: R\$ 171.690,62 (cento e setenta e um mil seiscentos e noventa reais e sessenta e dois centavos) Resultado da Avaliação – Locação: R\$ 858,45 (oitocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos).		
Data-base: fevereiro/2022		

1- OBJETIVO

O escopo dos trabalhos periciais está centrado na **determinação do valor de venda e locação** do imóvel indicado nos autos: Rua Orsep Bozonkian, nº 860, Jardim Boa Esperança, Vicente de Carvalho, Guarujá/SP.

A **metodologia de cálculo** aplicável para determinação do **valor de venda do imóvel** é o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme preconiza as Normas CAJUFA/19, respeitados os fundamentos da NBR/ABNT 14.653.

Dada a impossibilidade de utilização da mesma metodologia para determinação do **valor de aluguel**, face às peculiaridades de imóvel, especialmente em relação ao padrão construtivo e a relação entre área construída e de terreno (A_c/A_t), será adotado o **Método da Renda**, que se faz mediante a adoção de taxa anual de remuneração do imóvel, aplicada sobre seu valor de mercado para venda.

Caracterizado o método avaliatório, considera-se ainda, para fins de avaliação:

- a) a inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descrita no tópico **vistoria** desta peça pericial,

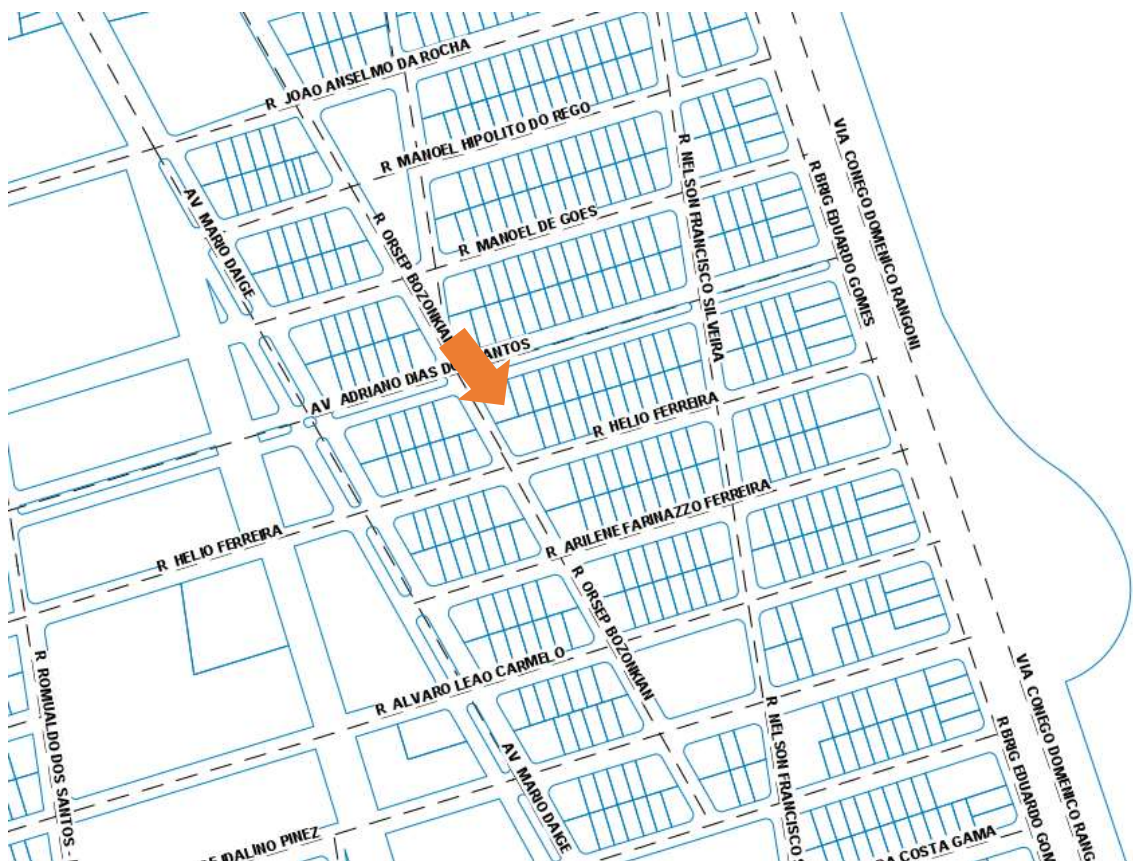
atividade marcante para o estabelecimento da metodologia viável para a avaliação pretendida;

- b) a realização de **pesquisa de mercado** para apurar o real valor de mercado praticado na região de interesse, buscando determinar o valor médio do metro quadrado de área construída, 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.

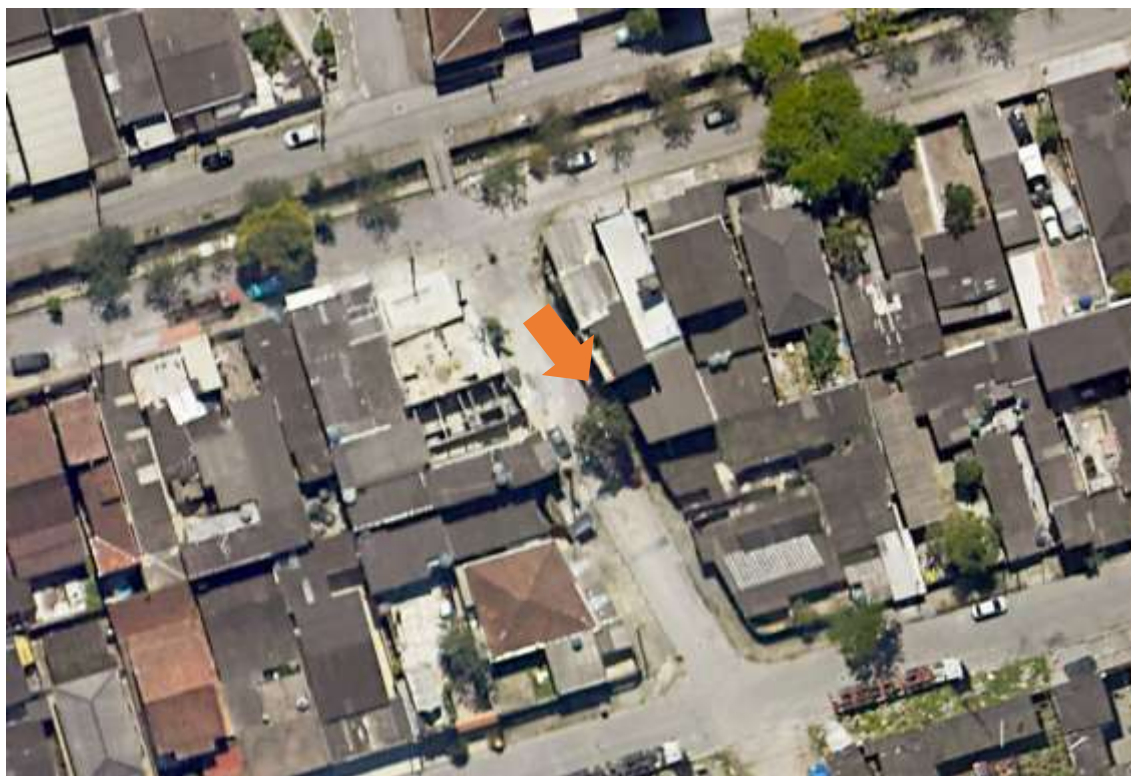
Nota Pericial: O imóvel em questão não reúne requisitos mínimos para viabilizar sua comercialização no cenário formal (não há matrícula individualizada e a área de terreno não atende ao parcelamento mínimo), porém, como se observa nos documentos acostados aos autos, as Partes empenharam montante para a compra de parcela de terreno e para a realização da construção, e assim, para este cenário e para atender a determinação judicial, é procedida a presente avaliação.

2- CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

Em vistoria, constatou-se que tanto a Rua Orsep Bozonkian 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 imóvel é composto três pavimentos, que totalizam 93,01m², edificadas sobre parcela de terreno de 34,08m², assim descrito na Escritura de Compra e Venda firmado em 27 de outubro de 2011 – fls. 17/19 dos autos:

A residência sob o nº 860 na Rua Orsep Bozokian, Jd Boa Esperança – Guarujá – SP, a qual possui área de 6,80 x 7,10 x 4,40 x 5,20, totalizando 34,08mt², dito imóvel havido por eles proeminentes vendedores, a referida metade ideal do terreno na data de 13 de outubro de 1993, consoante com a escritura pública lavrada as fls. 151 do livro 217 no 2º Cartório de Notas de Guarujá SP, registrada sob nº 4 na matrícula nº 68.860 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, e a casa residencial assobradada por construção própria em fase de regularização, cujas as despesas ficarão por conta do comprador.

Foi atribuída a idade da construção para fins de avaliação em 10 (dez) anos, em função dos padrões construtivos, materiais de acabamento e dados de registro disponíveis.

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, entre outros aspectos dessa caracterização.

O conjunto fotográfico colhido no local, por ocasião da **vistoria** levada a termo em **31/01/2022**, conforme agendamento nos autos, representativo para a compreensão do imóvel em todos seus aspectos, segue apresentado e comentado – ambas as Partes acompanharam a diligência pericial:



Fachada do imóvel observada a partir da Rua Orsep Bozonkian.



Mais uma vista a partir do logradouro.



Face oposta da fachada.



Ainda sob o mesmo ponto de vista evidencia-se a profundidade diminuta do terreno ocupado.



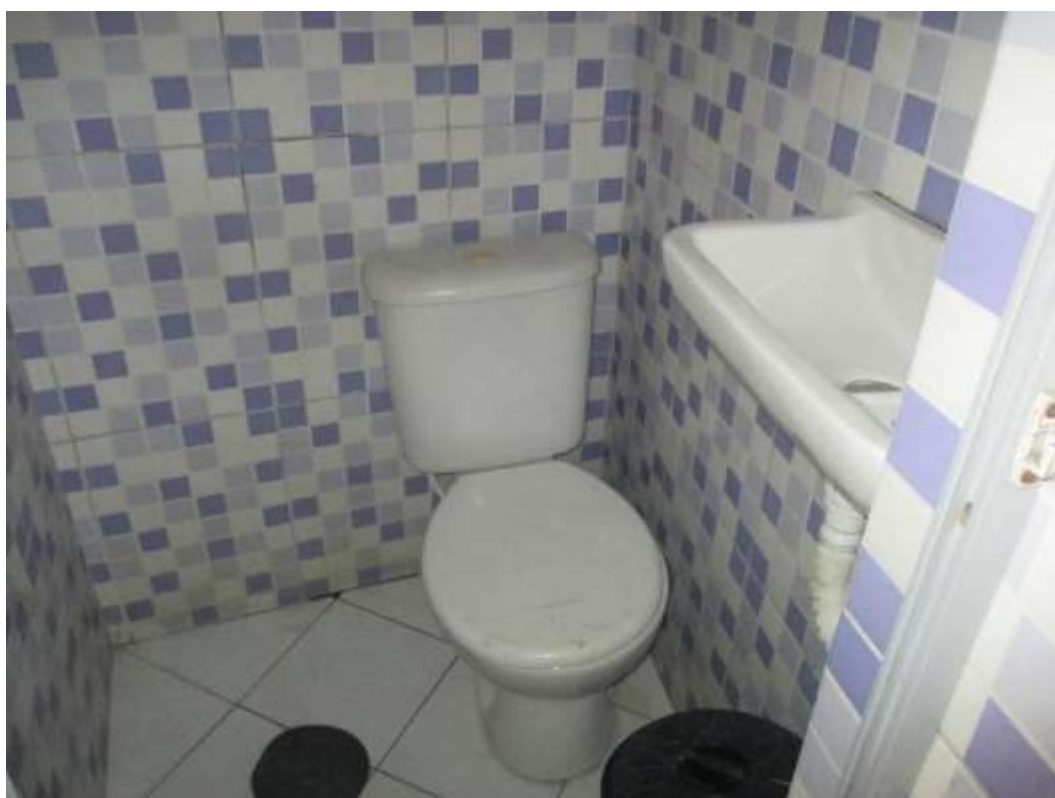
Detalhe de cobertura sobre o passeio público.



Área de serviço junto a entrada do imóvel pelo pavimento térreo.



Acesso ao banheiro pela área de serviço.



Banheiro que atende o pavimento térreo.



Entrada da residência a partir da área de serviço.



Cozinha no pavimento térreo da edificação.



Piso cerâmico da cozinha.



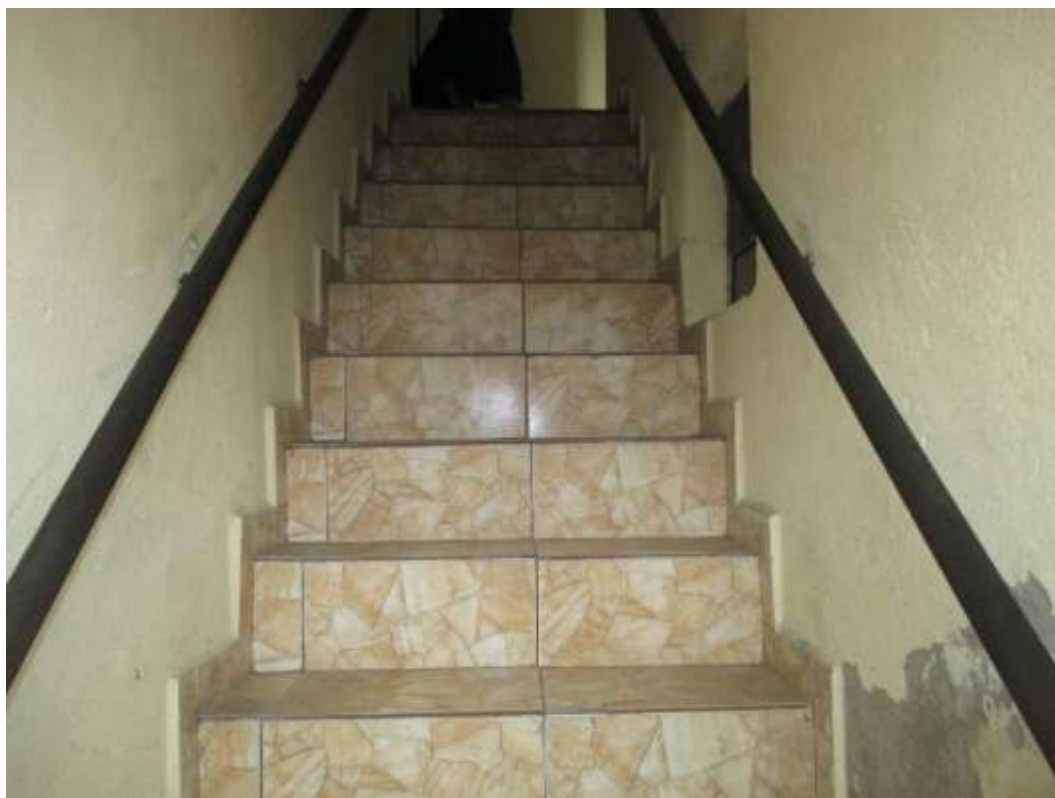
Sala de estar ao lado da cozinha.



Laje sobre a sala de estar.



Piso cerâmico da sala de estar.



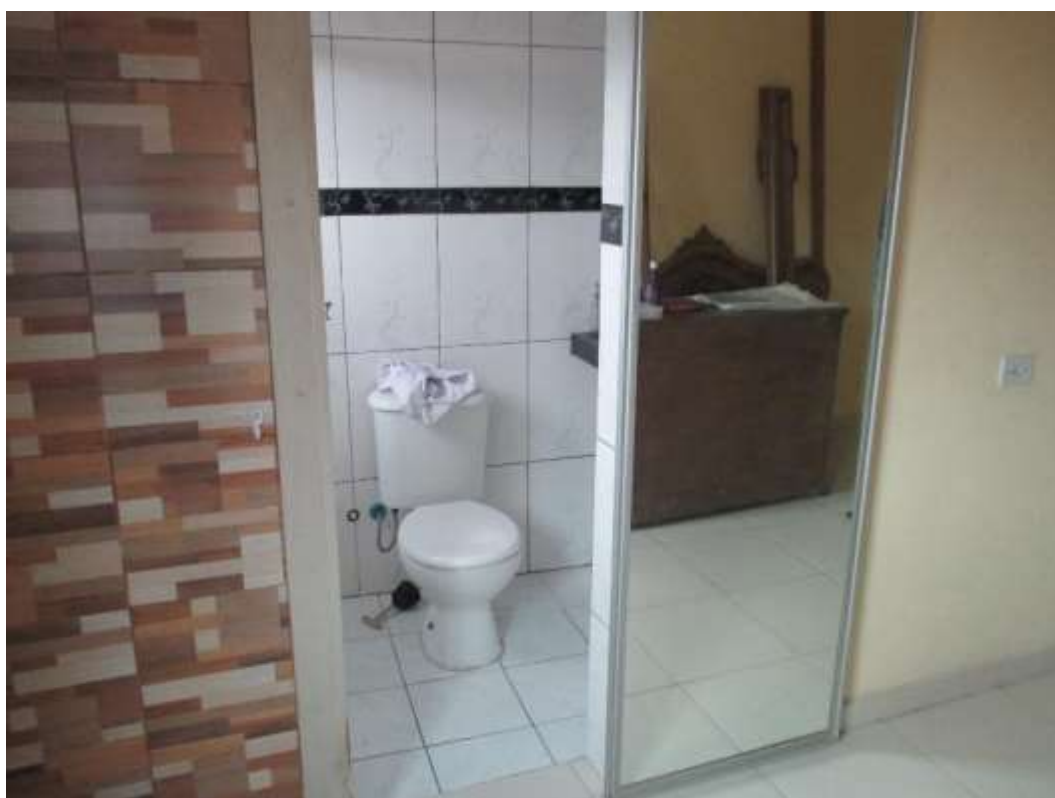
Escada de acesso ao pavimento intermediário.



Corredor de distribuição pelo pavimento intermediário.



Dormitório (suíte) a partir de sua entrada.



Banheiro da suíte.



Detalhes construtivos do referido banheiro.



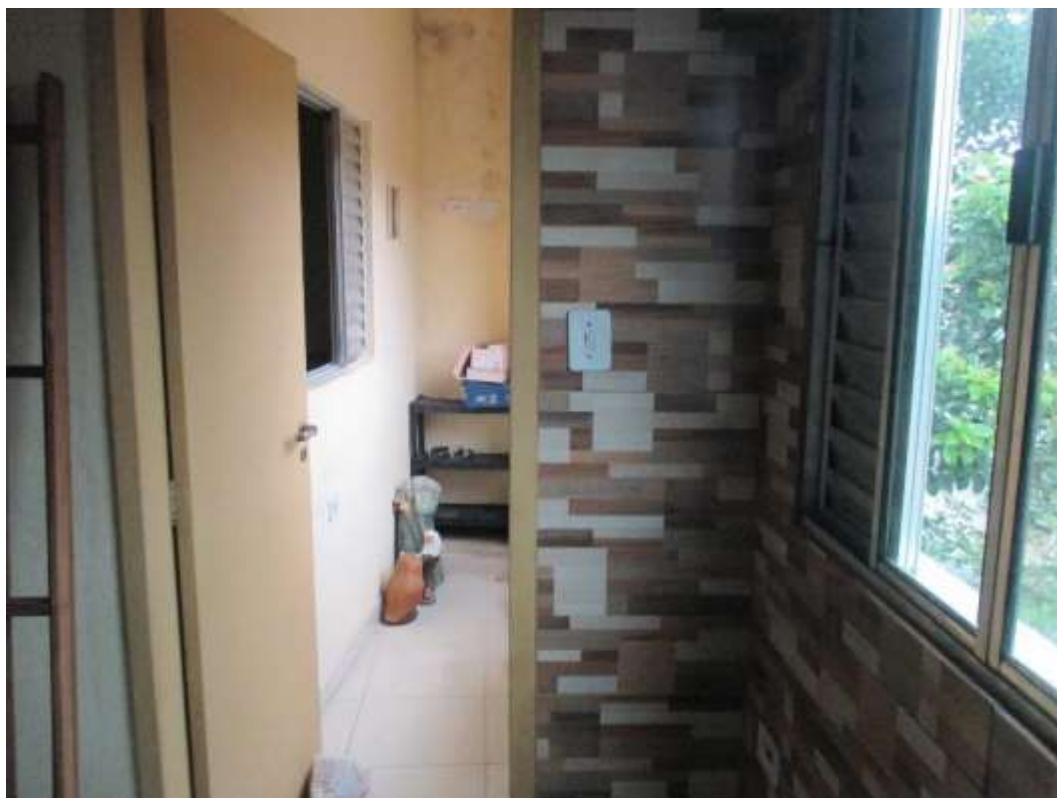
Mais uma vista do local.



Tomada oposta do mesmo cômodo.



Laje de cobertura do dormitório com pintura deteriorada por umidade.



Porção frontal do pavimento intermediário.



Mais uma vista do local.



Laje de cobertura com sinais de infiltração.



Acesso ao segundo dormitório.



Ambiente a partir de sua entrada.



Alvenaria com pintura deteriorada por umidade.



Mais sinais de infiltração de água pela alvenaria e laje.



Esquadria de alumínio do dormitório.



Escada de acesso ao pavimento superior.



Visão geral do pavimento superior.



Vista oposta do mesmo ambiente.



Lambri de pvc danificado.



Mesmo ambiente sob outro ângulo.



Piso cerâmico em vista aproximada.



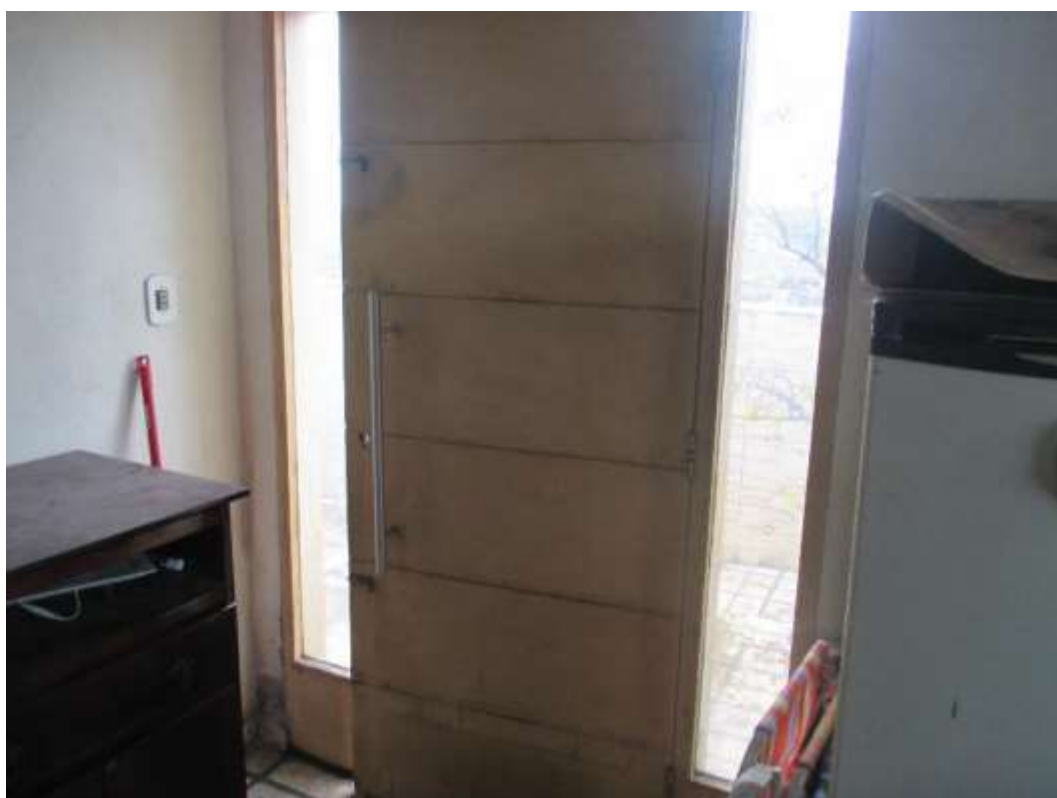
Segundo dormitório do pavimento superior.



Esquadria de alumínio em detalhe.



Lambri de pvc no ambiente.



Acesso ao terraço no pavimento superior.



Terraço – na data da vistoria havia empoçamento de água.



Detalhe construtivo do terraço.

3- AVALIAÇÃO

Obtidos dados de valores de oferta na região circunvizinha, necessário homogeneizá-los para a situação paradigma do imóvel avaliando.

A disponibilidade de dados comparáveis, prevista em Norma, permite a utilização dos seguintes fatores de homogeneização:

- **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 é:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Ruído	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Ruído	0,419	0,468	0,568	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,787	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,080	
		1.2.4-Padrão Simples	1,000	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,811	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,318	2,832	3,348	
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,898	0,942	1,130	
		1.3.2-Padrão Simples	Com elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,405	1,718	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Com elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Com elevador	2,318	2,588	2,880
			Com elevador	2,525	2,797	3,089
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,504	4,000	
	1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,000				
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,898	0,907	1,118	
		2.1.2-Padrão Simples	Com elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Com elevador	1,888	1,925	2,462
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Com elevador	2,178	2,378	2,581
			Com elevador	2,385	2,657	2,980
		2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,504	4,125	
		2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,125			
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,118	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953	
		2.2.4-Padrão Superior	acima de 1,953			
3-ESPECIAL	3.1-CONFERENCIA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,340	0,209	
		3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,385	0,349	
		3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,580	0,698	

- **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:

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

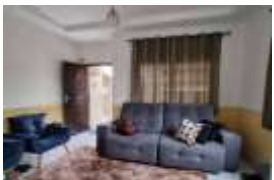
Tais comparativos seguem devidamente homogeneizados para as situações paradigmas:

QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA	
---	--

Referência: Fevereiro/22

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR		UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL		
AVAL	93,01m²	10	Casa Simples		Principal	f	0,6908					1,00						
			Valor mínimo	1,060 x R-8N	1,00	Simples/importantes												
1	183,00m²	15	Casa Simples		Principal	e	0,7700	R\$ 519.000,00		R\$ 2.836,07	0,90	1,00	1,00	0,7600	0,8971	R\$ 1.740,34		
			Valor máximo	1,395 x R-8N	1,00	Reparos simples												
2	55,00m²	10	Casa Simples		Principal	e	0,8017	R\$ 180.000,00		R\$ 3.272,73	0,90	1,00	1,00	0,7600	0,8617	R\$ 1.928,89		
			Valor máximo	1,395 x R-8N	1,00	Reparos simples												
3	150,00m²	20	Casa Simples		Principal	e	0,7349	R\$ 405.000,00		R\$ 2.700,00	0,90	1,00	1,00	0,8636	0,9400	R\$ 1.972,70		
			Valor médio	1,228 x R-8N	1,00	Reparos simples												
4	206,00m²	25	Casa Simples		Principal	f	0,6049	R\$ 370.000,00		R\$ 1.796,12	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,1420	R\$ 1.846,06		
			Valor mínimo	1,060 x R-8N	1,00	Simples/importantes												
5	150,00m²	15	Casa Média		Principal	e	0,7700	R\$ 430.000,00		R\$ 2.866,67	0,90	1,00	1,00	0,7525	0,8971	R\$ 1.741,70		
			Valor mínimo	1,409 x R-8N	1,00	Reparos simples												
											MÉDIA				1845,94	LIM INF	1.292,16	
																LIM SUP	2.399,72	
											MÉDIA SANEADA				1.845,94			
											VALOR				R\$ 171.690,62			

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foto	Foto	Endereço	Imobiliária	Telefone	Contato	Área Útil (m²)	Valor (R\$)
		RUA FRANCISCO ALVES, 394	REMAX PLATINUM	11-952778-9001	BEATRIZ	183,00	519.000,00
		RUA ERNESTO MARTINS, 125	AUTÔNOMA	13-97404-9016	ROSEMARY	55,00	180.000,00
		RUA JOSÉ BUENO DE CAMARGO ASSIS, 99	GUARUJÁ BEACH	13-98812-8284	ISIS	150,00	405.000,00
		RUA NELSON ALEXANDRINO DOS SANTOS, 207	LOPES LITORAL	13-3202-2900	GABRIEL	206,00	370.000,00
		RUA MONTEIRO LOBATO, 64	AUTÔNOMA	13-98100-4194	LAURIE TE	150,00	430.000,00

Portanto, o **valor de venda** do imóvel é:

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 171.690,62 \text{ (fevereiro/2022)}$$

O valor locativo mensal esperado como medida de remuneração para o capital imobilizado na propriedade é dado pela expressão:

$$VL = \text{taxa (\%)} \times VI$$

O percentual a ser adotado para a remuneração mensal pela locação do imóvel é aquele capaz de representar o desempenho do mercado, quando observadas todas as condições que o determinam.

Considerando mercado imobiliário local, a conjuntura e índices econômicos contemporâneos, as características e peculiaridades do imóvel em questão, e demais fatores observados “in loco” por ocasião da vistoria, é possível validar a taxa de remuneração mensal de 0,5% ao mês.

Portanto, o **valor de locação** do imóvel é:

$$VL_{\text{imóvel}} = \text{taxa (\%)} \times VI = 0,005 \times \text{R\$ } 171.690,62$$

$$VL_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 858,45$$

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Orsep Bozonkian, nº 860 – Jd. Boa Esperança,
Vicente de Carvalho, Guarujá/SP.

Matrícula 68.860/ CRI de Guarujá – área maior

Venda: R\$ 171.690,62 (fevereiro/2022)

(cento e setenta e um mil seiscentos e noventa reais e sessenta e dois centavos)

Locação: R\$ 858,45 (fevereiro/2022)

(oitocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos)

De modo objetivo, seguem as **conclusões técnicas sobre os pontos controvertidos** fixados:

- a) o valor do imóvel objeto da lide para venda: R\$ 171.690,62 (cento e setenta e um mil seiscentos e noventa reais e sessenta e dois centavos);
- b) o valor do imóvel objeto da lide para locação: R\$ 858,45 (oitocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos);
- c) as despesas oriundas do imóvel e sua quantificação: não foram demonstradas, por nenhuma das Partes, despesas relativas à propriedade do imóvel. É de se anotar que, como

o imóvel não é individualizado perante o registro de imóveis e à Prefeitura Municipal de Guarujá, pressupõe-se não haver número de contribuinte exclusivo para o imóvel e consequente cobrança de IPTU. As demais despesas são atreladas ao consumo (energia e água, por exemplo) e, portanto, oriundas dos ocupantes. Eventuais demonstrativos de despesas exclusivas ao imóvel podem ser acostados aos autos a tempo e hora;

d) a cota parte de despesas cada condômino: a cota parte de cada condômino é de 50%, de acordo com partilha proposta na ação de divórcio, fls. 21/28.

4- QUESITOS

4.1- REQUERIDO (fls. 147)

4.1.1. Qual o valor do imóvel para venda?

Resposta: O valor do imóvel para venda é de R\$ 171.690,62 (cento e setenta e um mil seiscientos e noventa reais e sessenta e dois centavos), para a data-base fevereiro/2022.

4.1.2. É possível o Sr. Perito apontar a média do valor para locação a partir de 02.11.2019 até a data de hoje?

Resposta: A Perícia atribuiu o valor de locação para a data-base fevereiro/2022.

4.1.3. Qual o valor do imóvel para locação atualmente?

Resposta: O valor de locação do imóvel é de R\$ 858,45 (oitocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), para a data-base fevereiro/2022.

4.1.4. O imóvel apresenta falta de manutenção e problemas estruturais?

Resposta: Não há evidências de problemas estruturais, porém a necessidade de manutenção é evidente, especialmente em relação às infiltrações manifestadas em caixilhos, alvenarias e lajes.

4.1.5. Quais os ambientes do imóvel foram feitos reparos/reformas? É possível precisar o tempo que foram feitos os reparos/reformas?

Resposta: Segundo consta nos autos, o imóvel foi construído há dez anos. Não há evidências de eventuais reformas recentes - o imóvel necessita de reparos em relação às infiltrações, como reportado na resposta ao quesito anterior.

4.1.6. O imóvel apresenta um bom estado de uso e conservação?

Resposta: Favor reportar-se ao conjunto fotográfico comentado no corpo do Laudo que bem evidenciam o estado de conservação do imóvel.

5- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial (autos 1007354-74.2020.8.26.0223), composto por 38 folhas.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2022.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585