

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

Processo: 0007722-66.2021.8.26.0223

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício La Paz

Requerido: Alessandra Mancini Lelis

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 Bolívia, nº 405, apartamento nº 44 – Jardim das Conchas, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 0007722-66.2021.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Edifício La Paz		
Requerido: David Amandio de Faria Pimenta		
Dados do Imóvel:		
Endereço: Rua Bolívia, nº 405, apartamento nº 44 – Jardim das Conchas		
Município: Guarujá/SP		
Características: Apartamento em condomínio sem infraestrutura de lazer. Uma vaga de estacionamento em local indeterminado.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	90,225	Área extraída da mat. 46.063/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel:		
- Matrícula: 46.063/ 1º CRI de Guarujá; Contribuinte Municipal nº 3-00175-009-016		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 376.062,68 (trezentos e setenta e seis mil, sessenta e dois reais e sessenta e oito centavos).		
Data-base: agosto/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; 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.

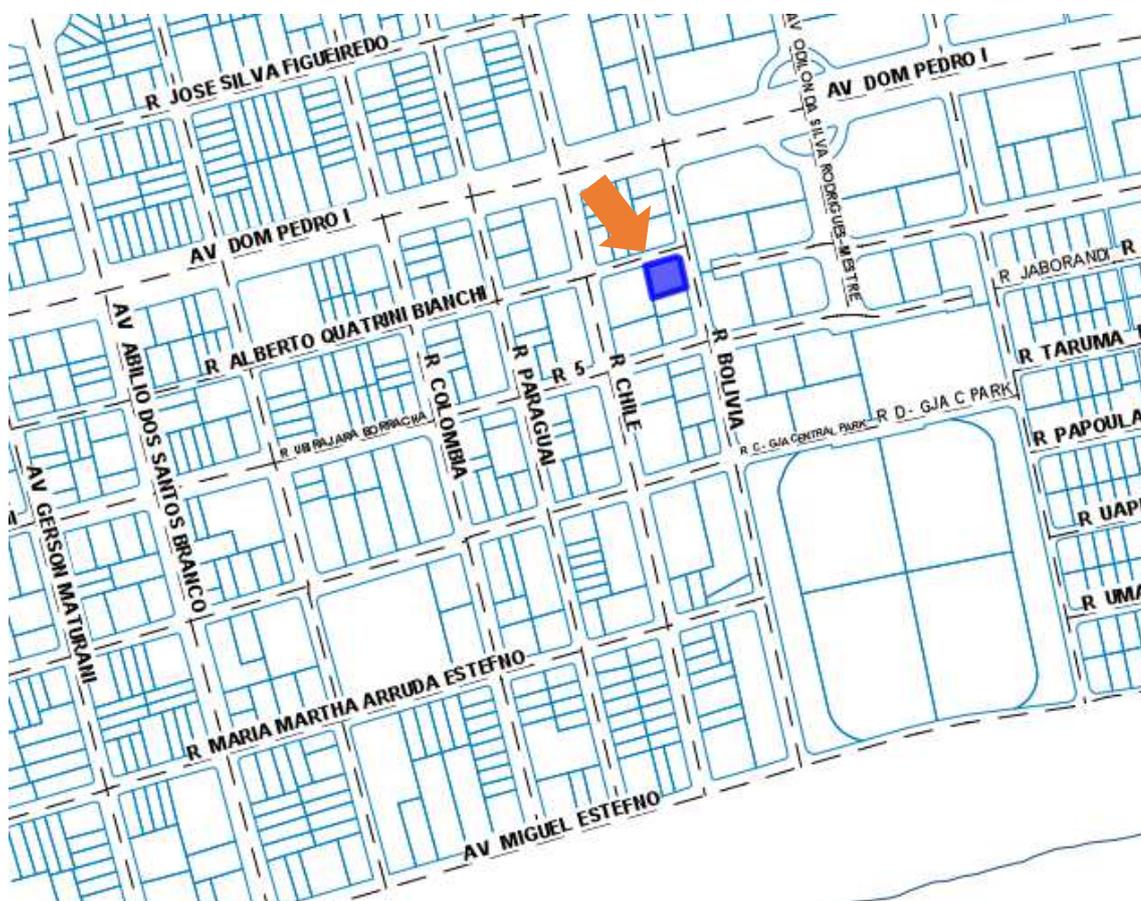
Caracterizado o método avaliatório, e em que pese a compreensão de que o mercado trabalha com imóveis, considerando a unidade condominial e a vaga de garagem a ela atribuída, como uma oferta conjunta e unificada, requisito fundamental para a viabilização de transação comercial, e considerando ainda:

- 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;

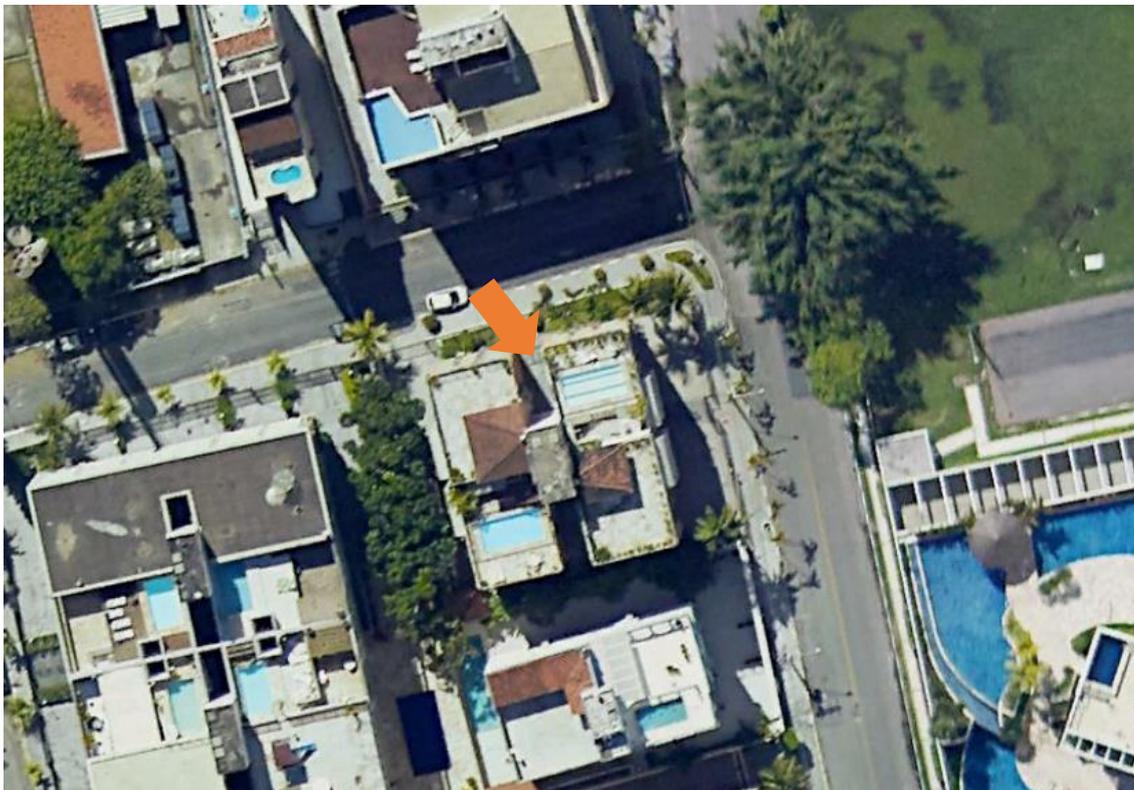
c) o objetivo deste presente Laudo, qual seja a obtenção do **valor de mercado** da propriedade – a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

2- VISTORIA

Em vistoria, constatou-se que tanto a Rua Bolívia 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 44**, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do **Edifício La Paz**, segundo o título dominial (**matrícula 46.063/CRI de Guarujá**) tem área privativa de 90,2250 m², área comum de 45,3246 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 5,25366% 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 30 (trinta) anos, em função dos padrões construtivos e de manutenção observados no local.

A vistoria pericial ocorreu no dia **12 de setembro de 2022**, às 14:00hs, conforme agendamento nos autos. O Conjunto fotográfico colhido na oportunidade, representativo das características construtivas do imóvel, segue apresentado:



Visão geral do Ed. La Paz – observador posicionado na esquina entre a Rua Bolívia e Rua Alberto Quatrini Bianchi.



Fachada do edifício voltada para a Rua Bolívia.



Vizinhança à direita do imóvel quando observado a partir da Rua Bolívia – aos fundos da foto a Av. Dom Pedro I.



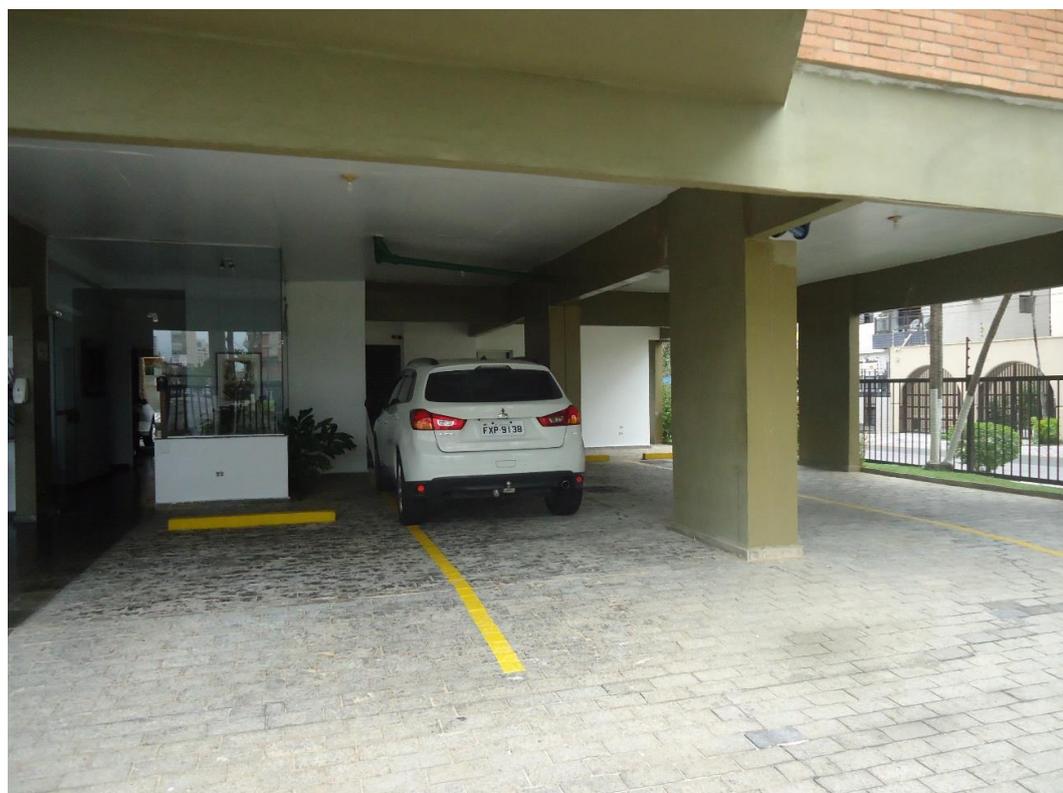
Fachada do edifício voltada para a Rua Alberto Quatrini Bianchi.



Vizinhança imediata a partir da Rua Alberto Quatrini Bianchi – aos fundos da foto a Rua Bolívia.



Identificação do Ed. La Paz, nº 405 da Rua Bolívia.



Vagas de estacionamento pelo pavimento térreo.



Outra porção da área destinada a estacionamento de veículos.



Churrasqueira aos fundos do pavimento térreo.



Portão de entrada para a garagem – acesso também pela Rua Alberto Quatrini Bianchi.



Hall social pelo pavimento térreo.



Hall de elevador pelo 4º Andar.



Porta de entrada do apartamento em questão.



Visão geral da sala de estar a partir da entrada do apartamento.



Tomada oposta da sala de estar.



Área da cozinha observada a partir da sala de estar.



Visão geral da cozinha.



Piso cerâmico da cozinha em detalhe.



Área de serviço.



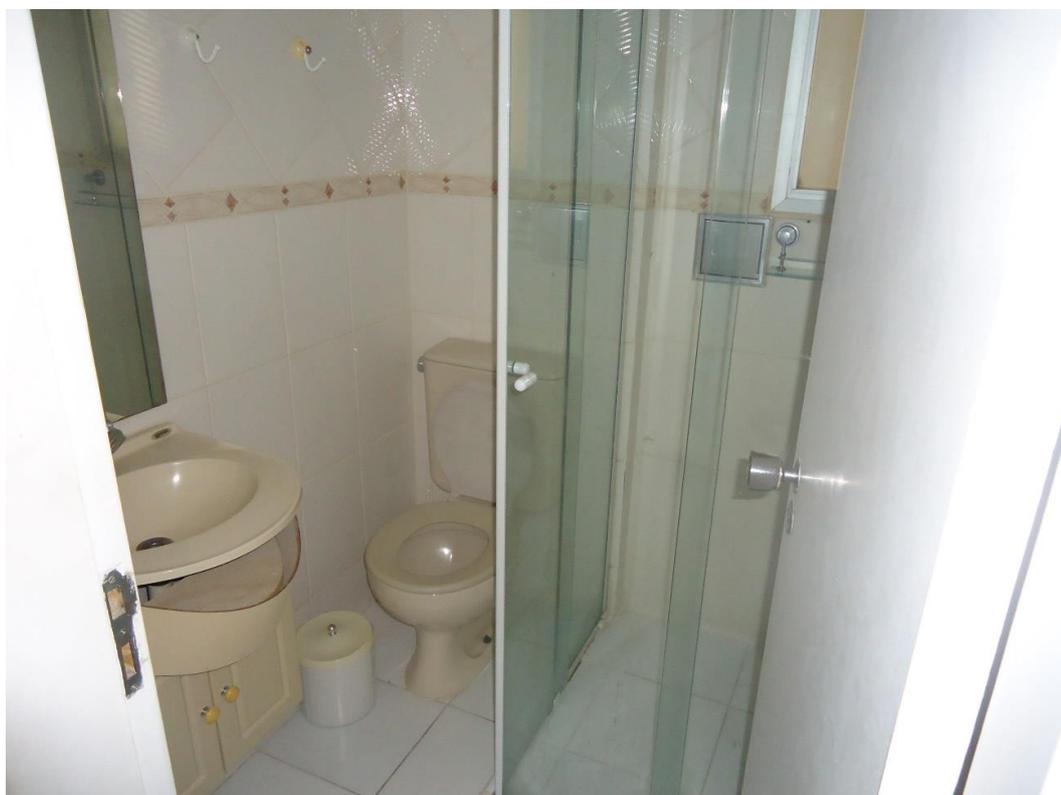
Sala de estar e corredor de distribuição aos dormitórios.



Primeiro dormitório.



Detalhes construtivos do primeiro dormitório.



Banheiro.



Hall de distribuição às duas suítes.



Primeira suíte.



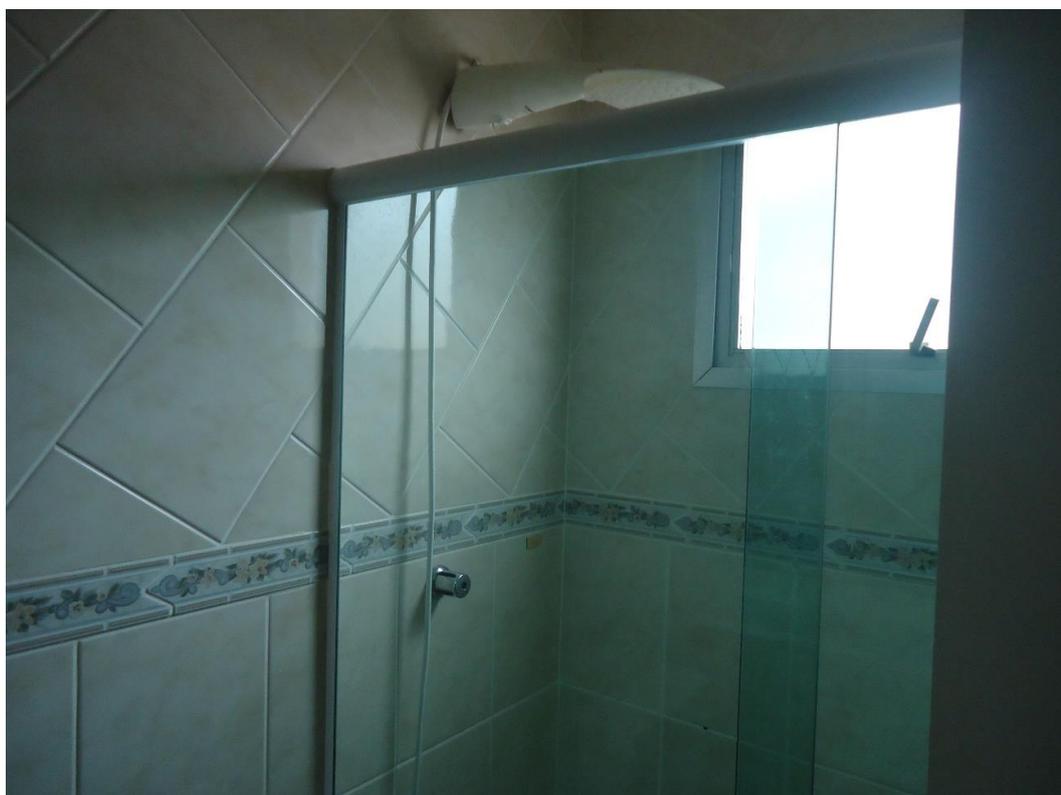
Detalhes construtivos da primeira suíte.



Banheiro que atende ao cômodo.



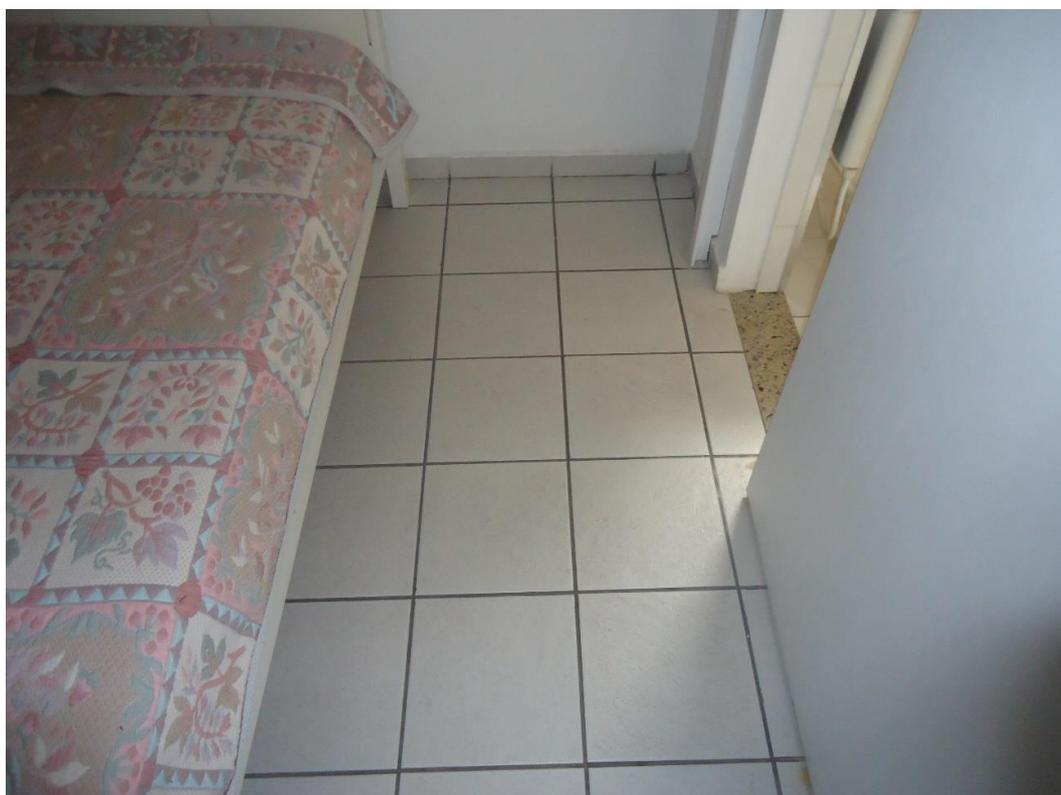
Interior do banheiro em detalhes.



Mais uma vista do local.



Segunda suíte.



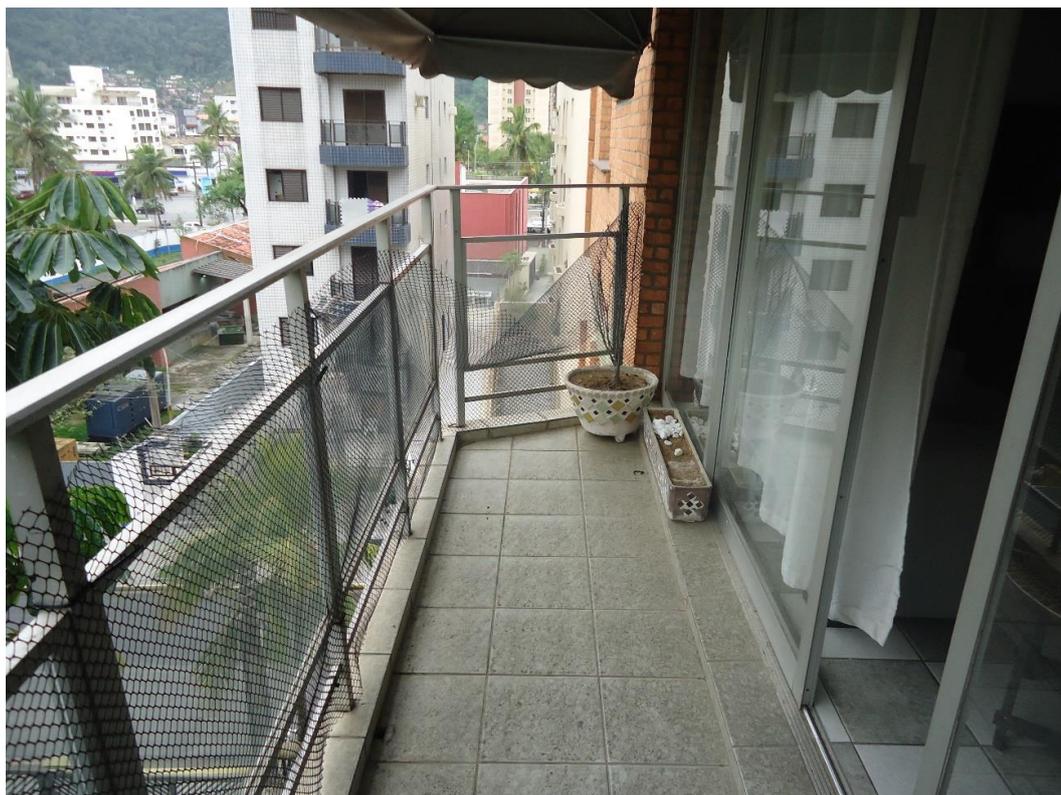
Piso cerâmico do dormitório em vista aproximada.



Banheiro que atende a segunda suíte.



Mais uma vista do local.



Terraço do apartamento.



Vista oposta do terraço.

3- AVALIAÇÃO

Obtidos 5 (cinco) dados de valores de oferta de imóveis na circunvizinhança imediata ao imóvel, validados para a data-base agosto/2022, necessário homogeneizá-los para a situação paradigma do imóvel avaliando: apartamento com 90,225 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\$ 4.167,82/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:

QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Agosto/22

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA	PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR	UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL	
AVAL	90,23m²	30	Apartamento Simples (c/e)	Principal	e	0,6095				1,00					
			Valor máximo	1,953 x R-8N	1,00										Reparos simples
1	92,10m²	24	Apartamento Simples (c/e)	Principal	e	0,6717	R\$ 390.000,00	R\$ 4.234,53	0,90	1,00	1,00	1,1429	0,9074	R\$ 3.952,19	
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00										Reparos simples
2	80,00m²	25	Apartamento Simples (c/e)	Principal	e	0,6618	R\$ 400.000,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,9210	R\$ 4.144,38	
			Valor máximo	1,953 x R-8N	1,00										Reparos simples
3	92,00m²	30	Apartamento Simples (c/e)	Principal	e	0,6095	R\$ 375.000,00	R\$ 4.076,09	0,90	1,00	1,00	1,1429	1,0000	R\$ 4.192,55	
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00										Reparos simples
4	80,00m²	30	Apartamento Simples (c/e)	Principal	e	0,6095	R\$ 360.000,00	R\$ 4.500,00	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 4.050,00	
			Valor máximo	1,953 x R-8N	1,00										Reparos simples
5	100,00m²	30	Apartamento Simples (c/e)	Principal	e	0,6095	R\$ 500.000,00	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 4.500,00	
			Valor máximo	1,953 x R-8N	1,00										Reparos simples
MÉDIA													4167,82	LIM INF	2.917,48
MÉDIA SANEADA													4167,82		
VALOR													R\$	376.062,68	

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	Foto	Foto	Endereço	Imobiliária	Telefone	Contato	Área Útil (m²)	Valor (R\$)
1			R. COLÔMBIA, 412	MÉRCURI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(13) 99732-0831	IVAN	92,10	390.000,00
2			R. COLÔMBIA, 366	ARBO	(13) 98220-9126	FLÁVIO	80,00	400.000,00
3			R. PARAGUAI, 471	PROPRIETÁRIO	(11) 94593-3184	GUSTAVO	92,00	375.000,00
4			R. ALBERTO QUATRINI BIANCHI, 274	BRUNELLA IMÓVEIS	(13) 99718-3446	OLAVO	80,00	360.000,00
5			R. COLÔMBIA, 211	BRUNELLA IMÓVEIS	(13) 99718-3446	OLAVO	100,00	500.000,00

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 44 e respectiva vaga de garagem.

Rua Bolívia, nº 405 – Condomínio La Paz

Jardim das Conchas, Guarujá/SP.

Matrícula 46.063/ CRI de Guarujá

R\$ 376.062,68 (agosto/2022)

(trezentos e setenta e seis mil, sessenta e dois reais
e sessenta e oito centavos)

4- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial (autos 0007722-66.2021.8.26.0223), composto por 30 folhas.

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585