

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

Processo: 0001475-35.2022.8.26.0223

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício Park's Garden

Requerido: Espólio de Roberto Guedes

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 **Est. Alexandre Miguez Rodrigues, nº 650, Edifício Park's Garden, apartamento nº 117 – Jd. Las Palmas, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 0001475-35.2022.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Edifício Park's Garden		
Requerido: Espólio de Roberto Guedes		
Dados do Imóvel:		
Endereço: Est. Alexandre Miguez Rodrigues, nº 650, Edifício Park's Garden, apartamento nº 117 – Jd. Las Palmas		
Município: Guarujá/SP		
Características: Apartamento em condomínio com infraestrutura de lazer. Uma vaga de estacionamento.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	48,00	Área extraída da mat. 15.898/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel:		
<ul style="list-style-type: none"> - Matrícula: 15.898/ 1º CRI de Guarujá – apartamento e vaga garagem. - Contribuinte: 1-0033-001-007. 		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 269.377,62 (duzentos e sessenta e nove mil trezentos e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos)		
Data-base: maio/2024		

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:

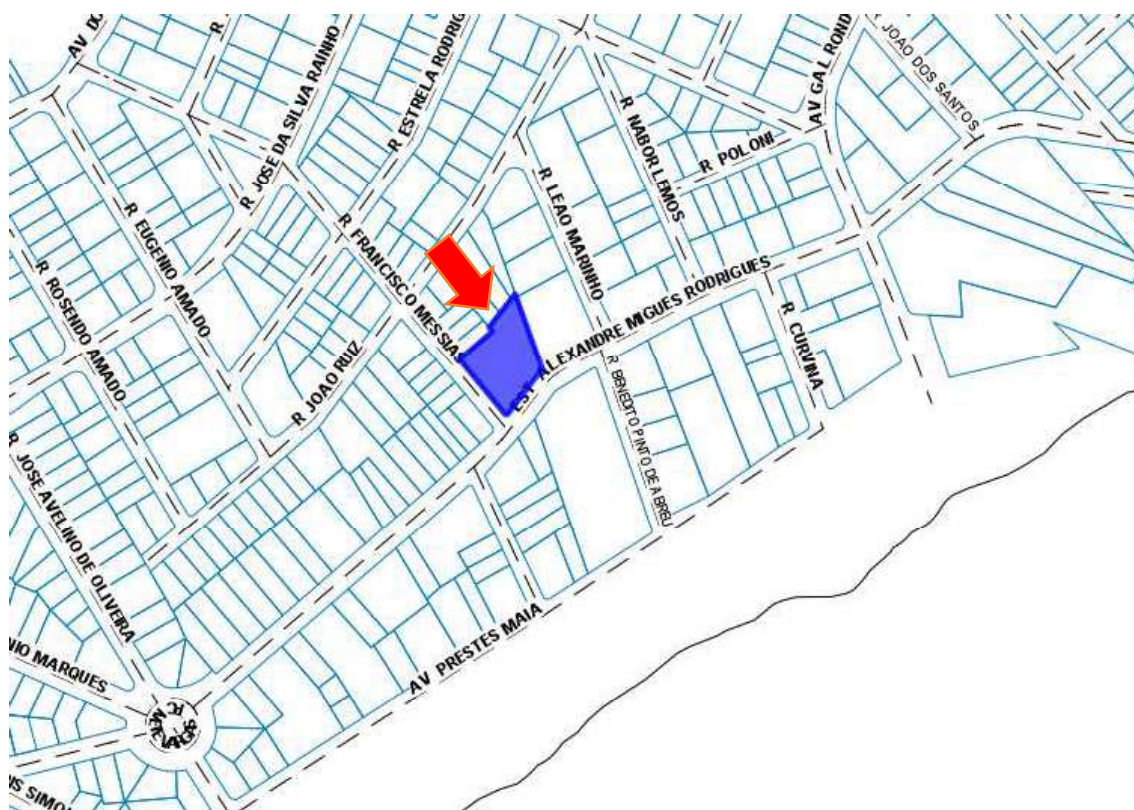
- a) a inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descrita no tópico **vistoria** desta peça pericial, atividade marcante para o estabelecimento da metodologia viável para a avaliação pretendida;
- b) a realização de **pesquisa de mercado** para apurar o real valor de mercado praticado na região de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

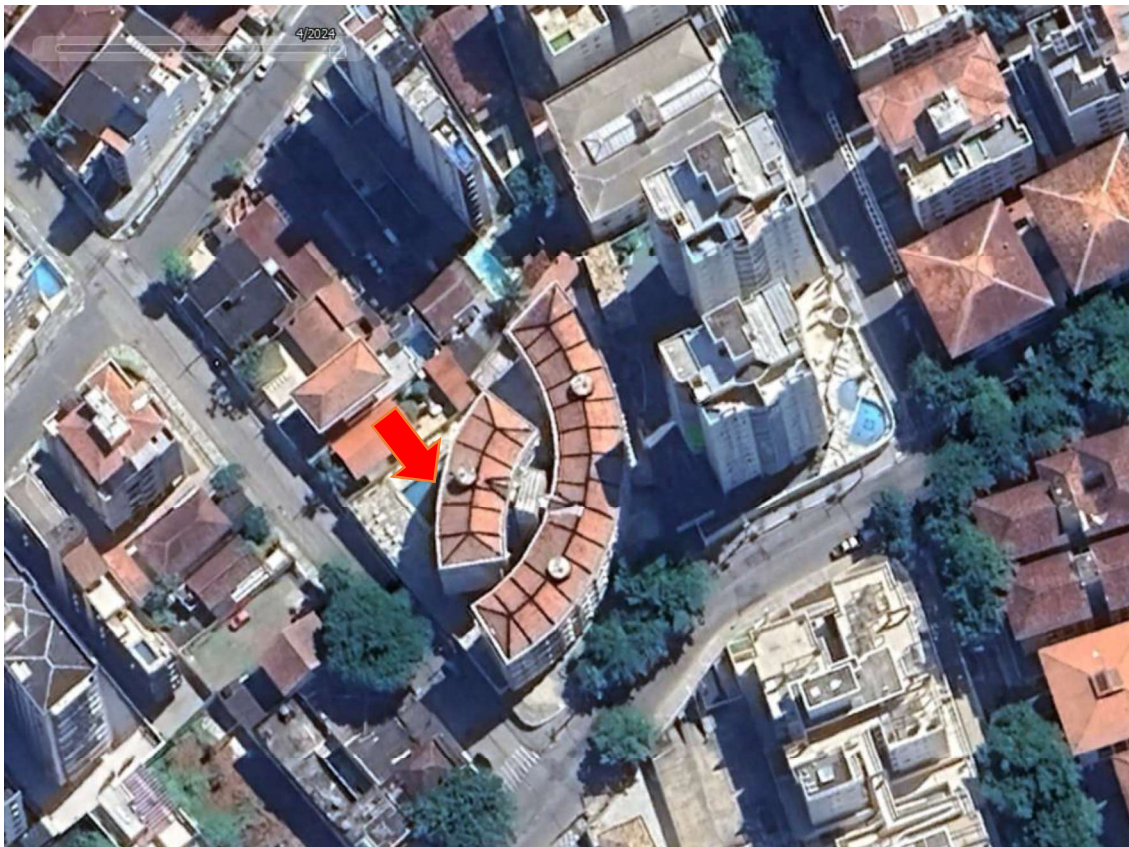
- c) o objetivo deste presente Laudo, qual seja a obtenção do **valor de mercado** da propriedade – a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

2- VISTORIA

Em vistoria, constatou-se que tanto a Estrada Alexandre Miguês Rodrigues 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 117, localizado no 1º andar do **Edifício Park's Garden**, segundo o título dominial (**matrícula 15.898/CRI de Guarujá, fls. 68**) tem área privativa de 48,00m², área comum de 29,15m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 1,2900% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

A unidade tem direito a uma vaga na garagem, identificada no título pelo número 17, com área útil de 16,00m².

Segue reproduzida a **Certidão de Valor Venal** do Imóvel, correspondente ao **contribuinte nº 1-0033-001-007**:



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **EST ALEXANDRE MIGUES RODRIGUES nº 00650 , 00 0117 - JD.LAS PALMAS** - sob Lançamento **1-0033-001-007**, Proprietário(a) **ROBERTO GUEDES** , o valor venal para o exercício de **2024**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo **Decreto nº 15.800/2023** é de:

Área do Terreno: **31,38 m2** Valor Venal **R\$ 55.439,98**

Cinquenta e Cinco Mil, Quatrocentos e Trinta e Nove Reais e Noventa e Oito Centavos

Área Edificada: **77,15 m2** Valor Venal **R\$ 75.789,53**

Setenta e Cinco Mil, Setecentos e Oitenta e Nove Reais e Cinquenta e Três Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 131.229,51**

Cento e Trinta e Um Mil, Duzentos e Vinte e Nove Reais e Cinquenta e Um Centavos

Certidão emitida no dia: **04/06/2024**

Término das informações referentes a esta Certidão

Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 45 (quarenta e cinco) anos, em função dos padrões construtivos e dados de registro disponíveis.

As fotos colhidas por ocasião da vistoria técnica, realizada conforme agendamento nos autos, franqueada pelo zelador do condomínio, seguem reproduzidas e comentadas, de modo a permitir a compreensão do imóvel em todos seus aspectos físicos e funcionais:



Fachada do edifício a partir da Est. Alexandre Miguez Rodrigues.



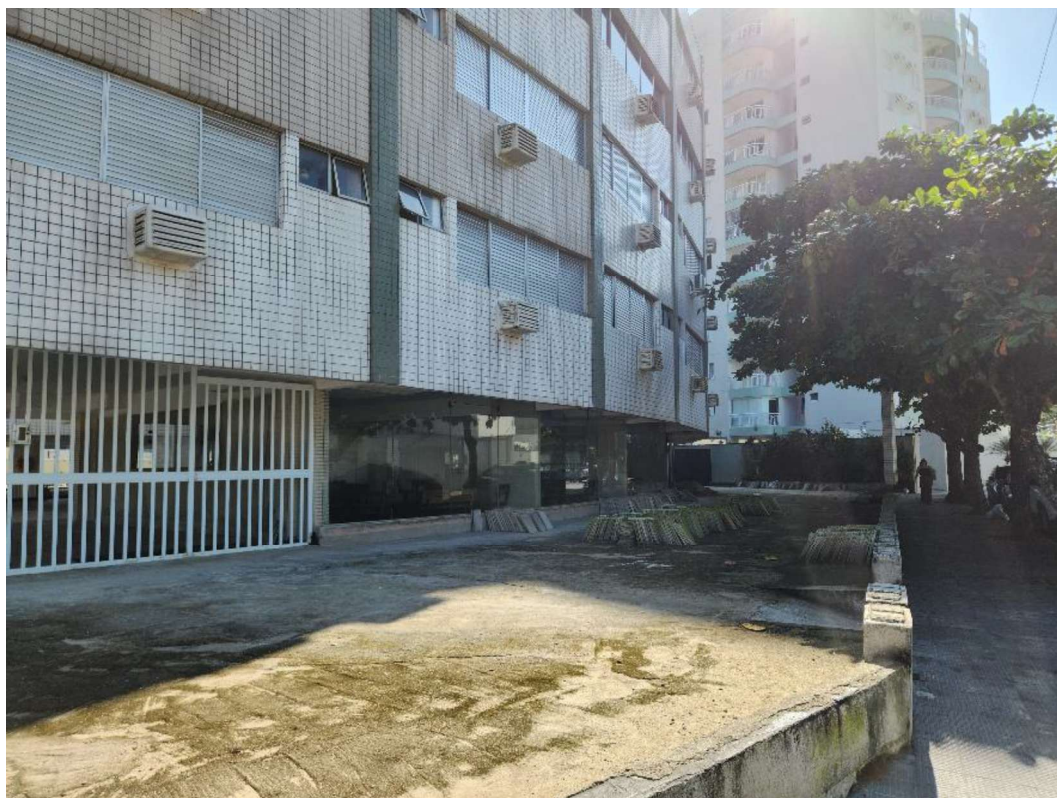
Mais uma vista da fachada do edifício – esquina entre a Est. Alexandre Miguez Rodrigues e Rua Francisco Messias



Rua Francisco Messias – entrada da garagem aos fundos da foto.



Fachada lateral da edificação.



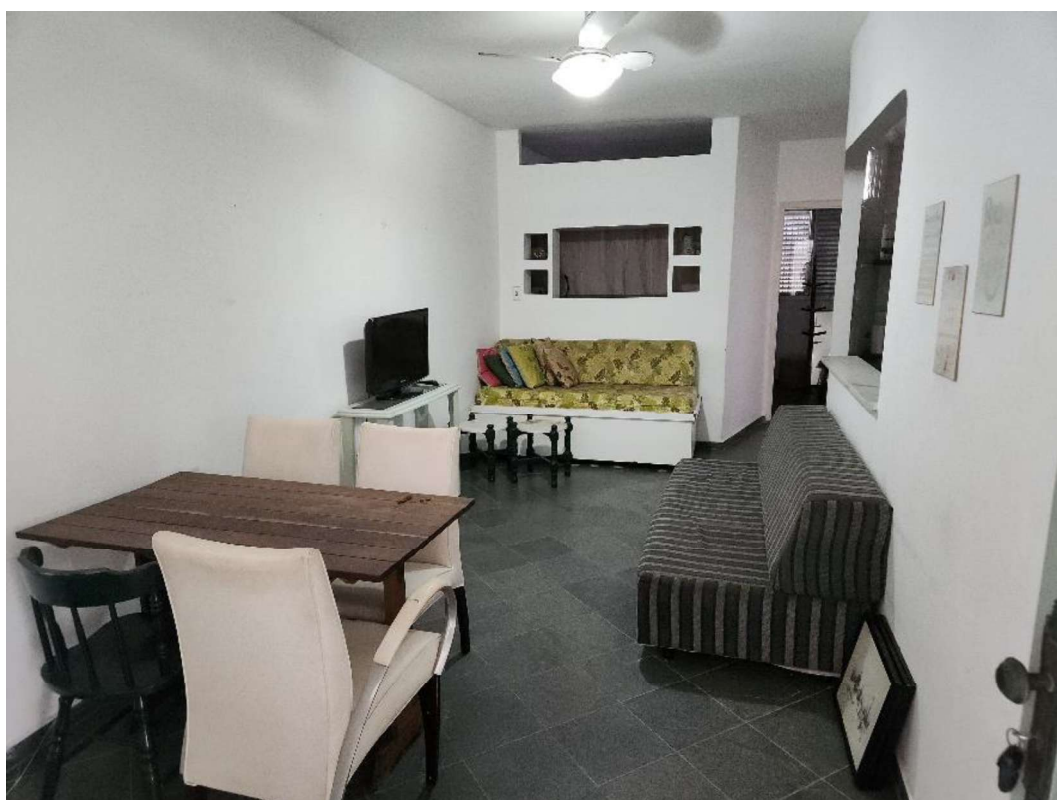
Recuo frontal do prédio.



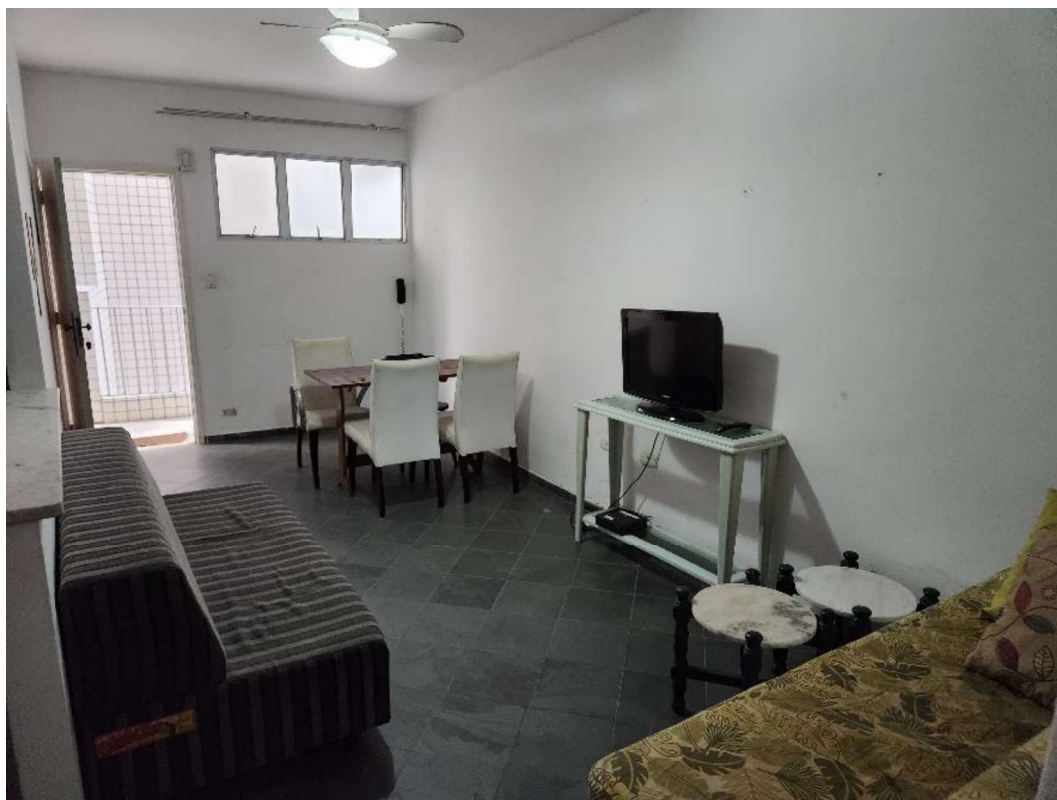
Pavimento térreo – em obras de reforma na data da vistoria pericial.



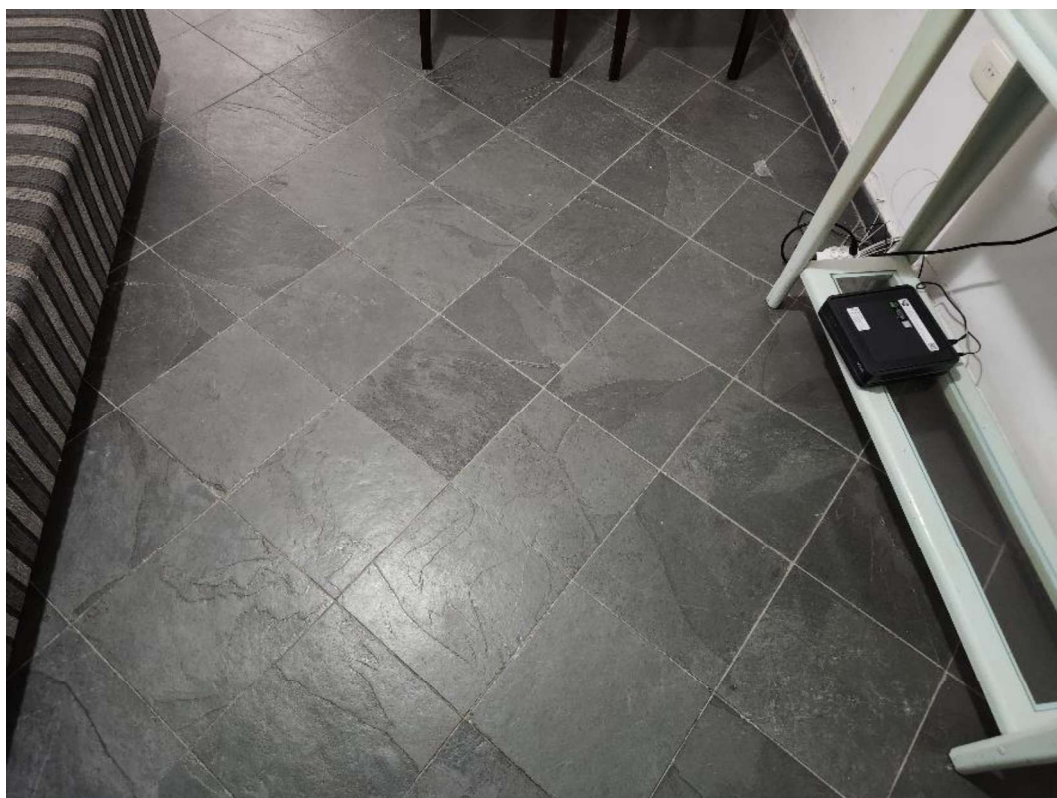
Entrada do apartamento nº 117 – avaliando.



Ampla vista do interior do apartamento a partir da porta de entrada.



Sala de estar/jantar.



Piso da sala revestido em ardósia.



Teto com iluminação sobreposta.



Vista da cozinha a partir da sala.



Cozinha.



Mais uma vista da cozinha – área de serviço aos fundos da foto.



Área de serviço.



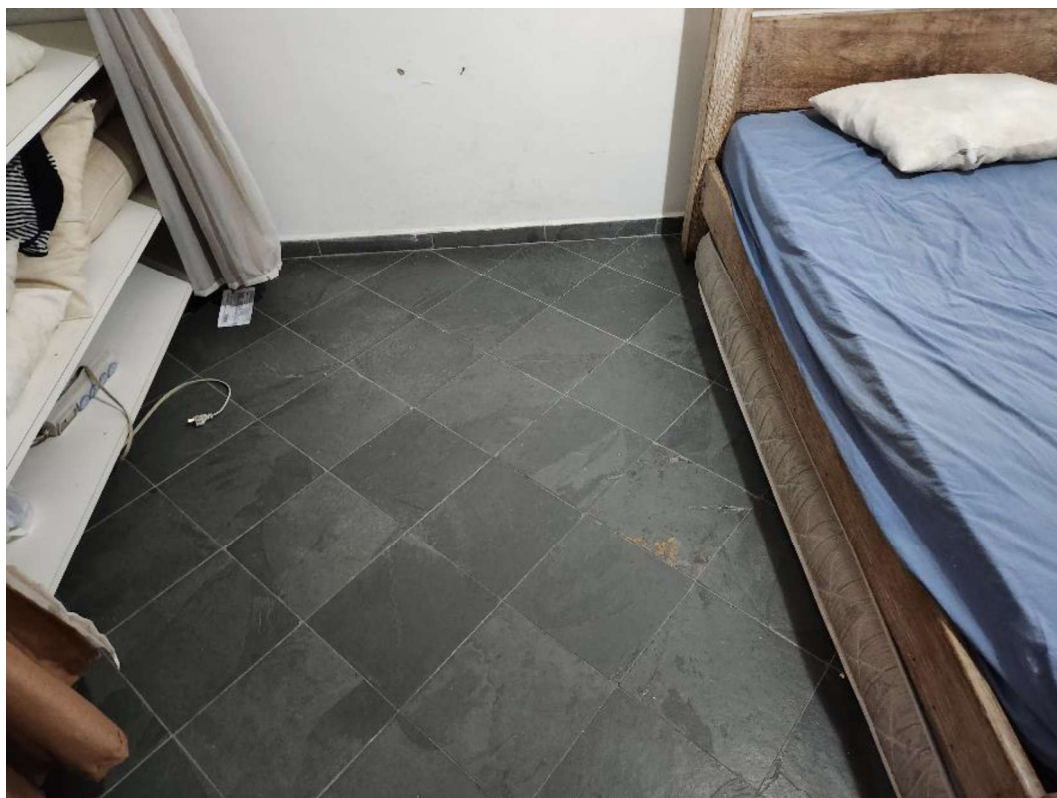
Hall entre dormitório e banheiro.



Dormitório a partir de sua entrada.



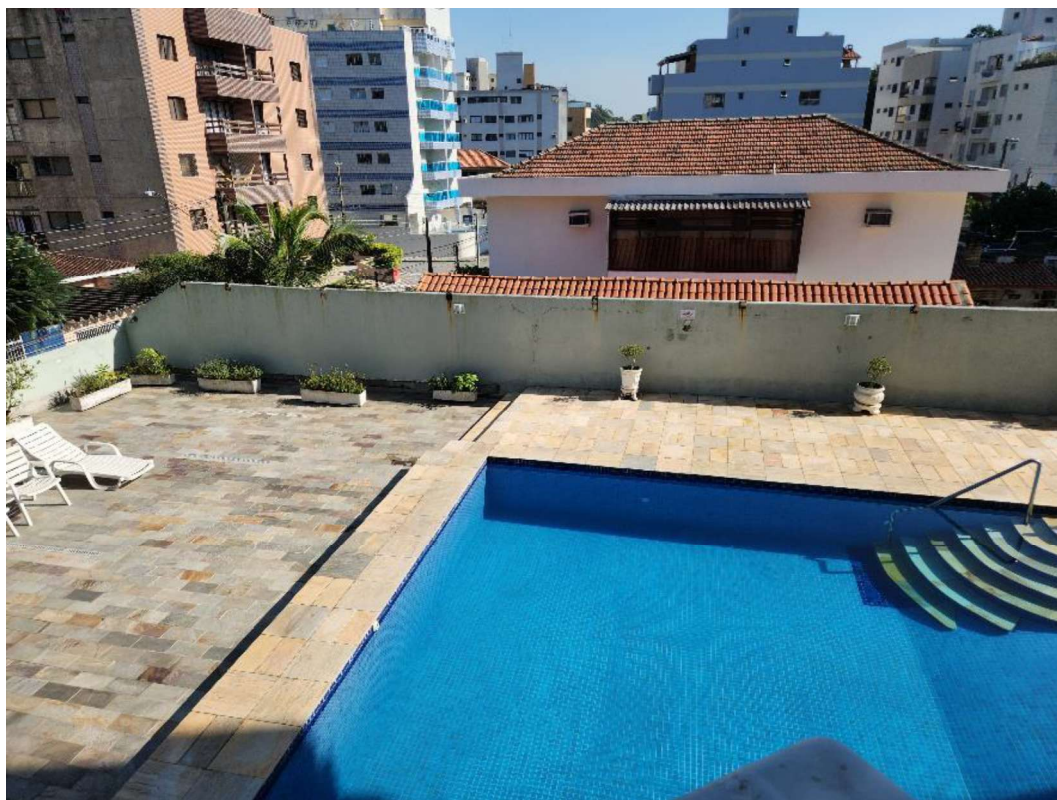
Divisória entre dormitório e sala de estar.



Revestimento do piso do dormitório em ardósia.



Caixilho em alumínio.



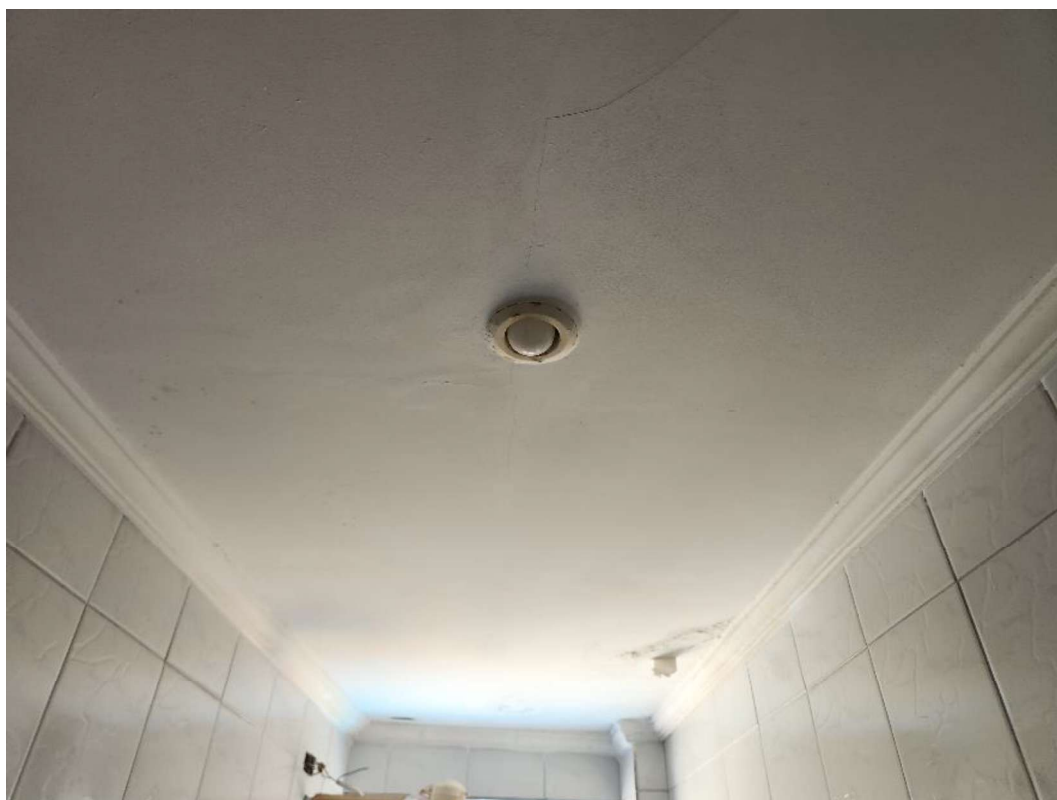
Vista da piscina a partir do dormitório.



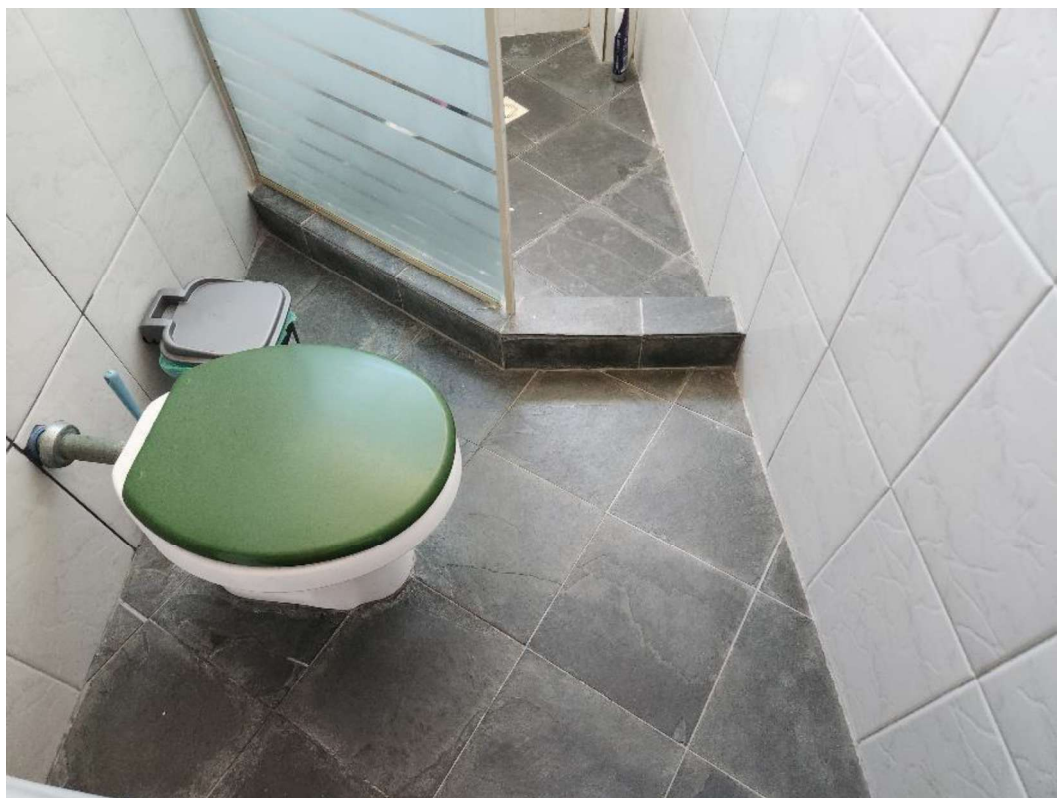
Banheiro que atende o apartamento.



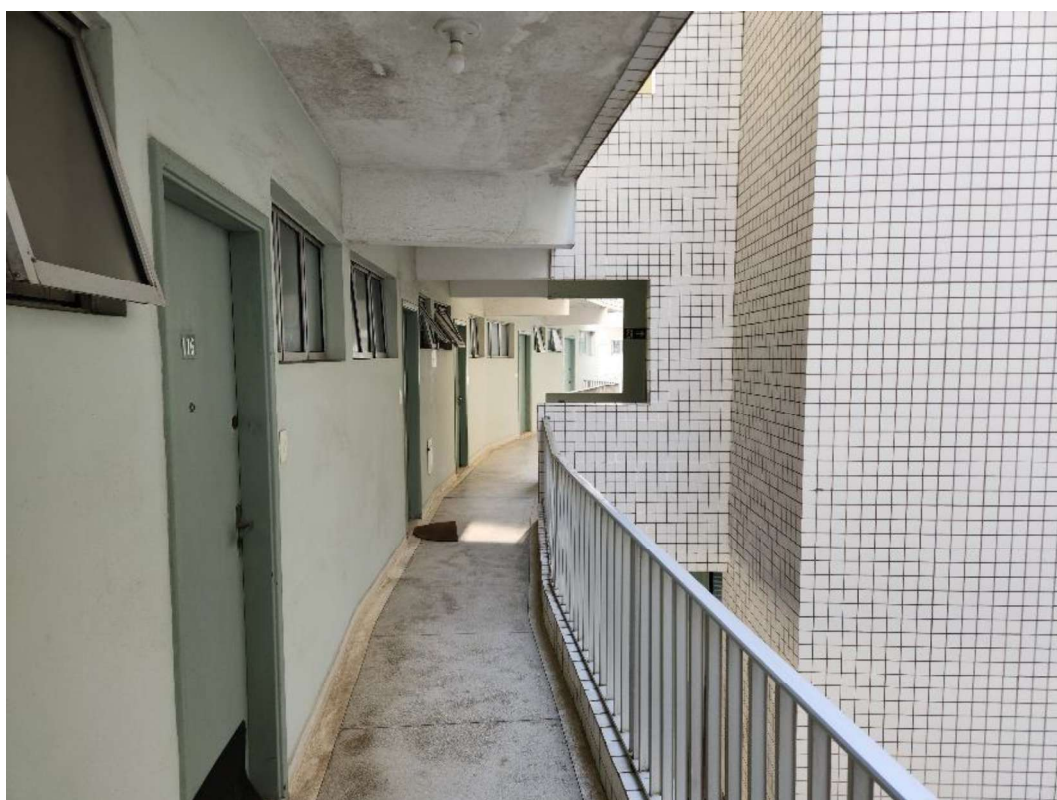
Mais uma vista do banheiro.



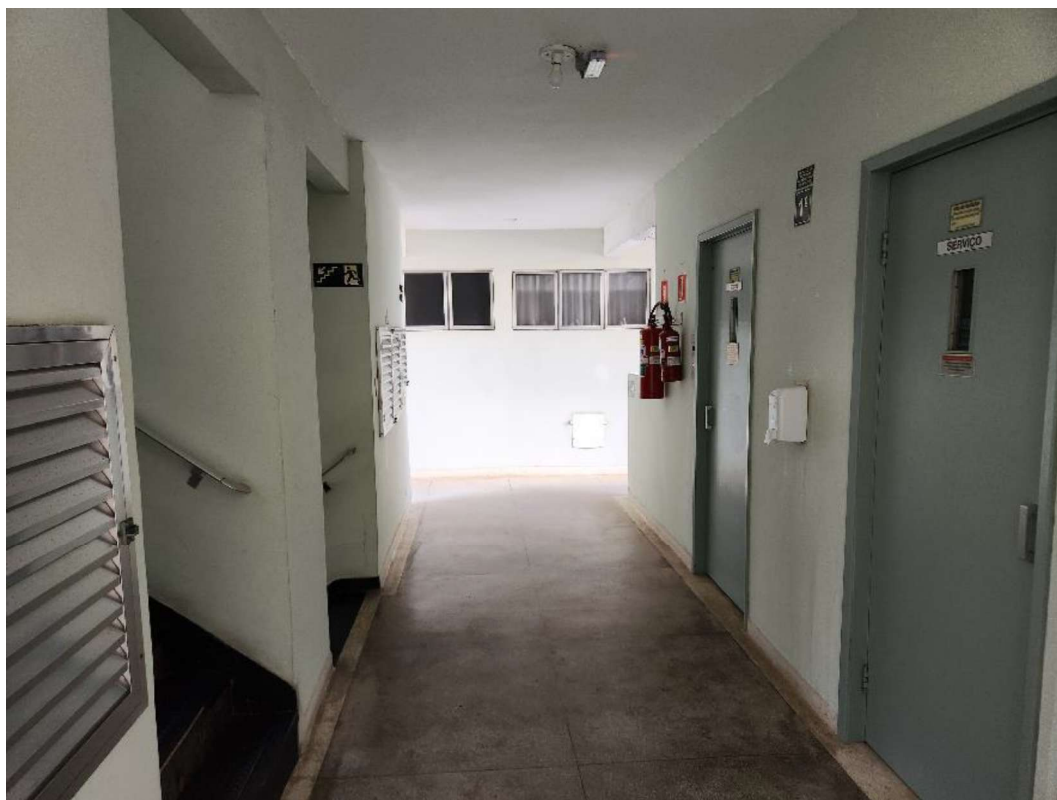
Teto do banheiro.



Louça do banheiro.



Corredor de distribuição aos apartamentos do 1º andar do Edifício Park's Garden.



Elevadores e escadaria pelo 1º andar do condomínio.



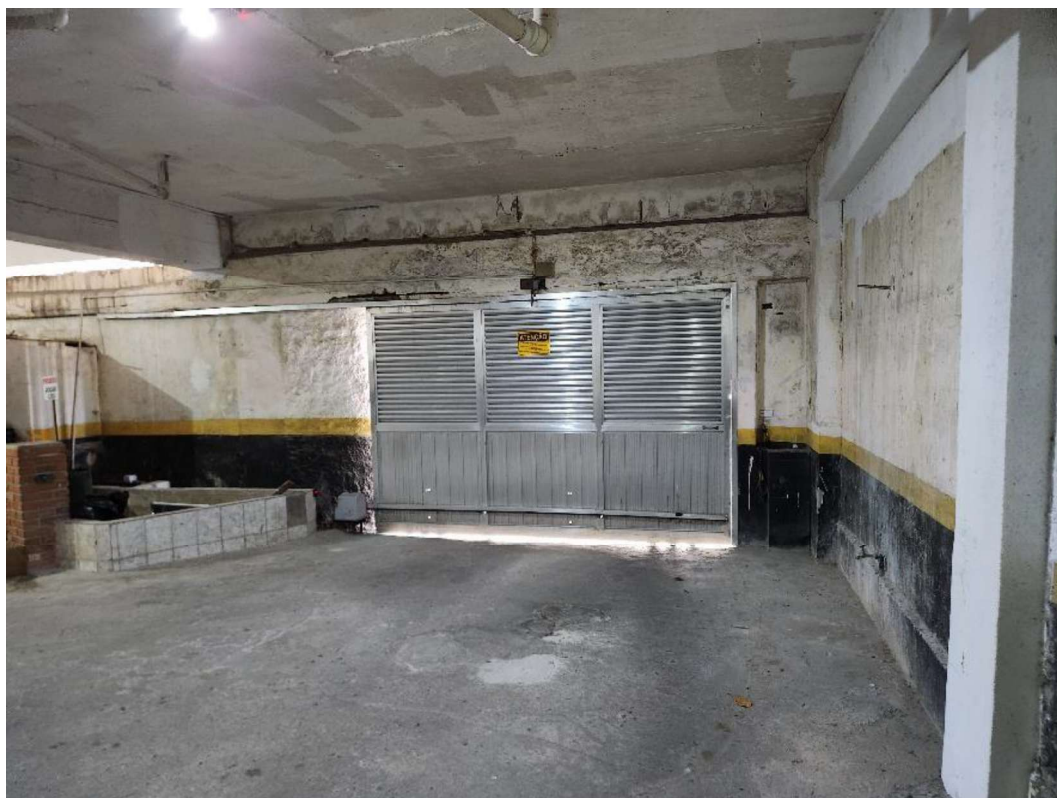
Pelo pavimento de garagem, observa-se a vaga de estacionamento identificada com o número do apartamento em questão.



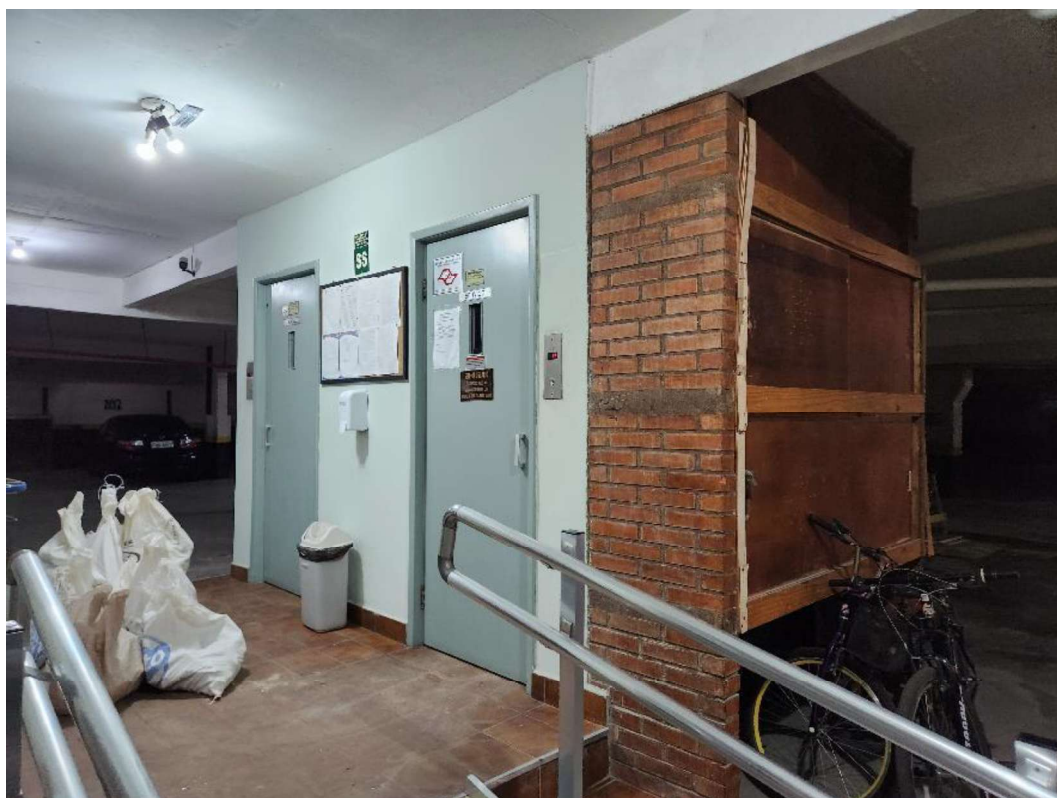
Visão geral do pavimento de garagem.



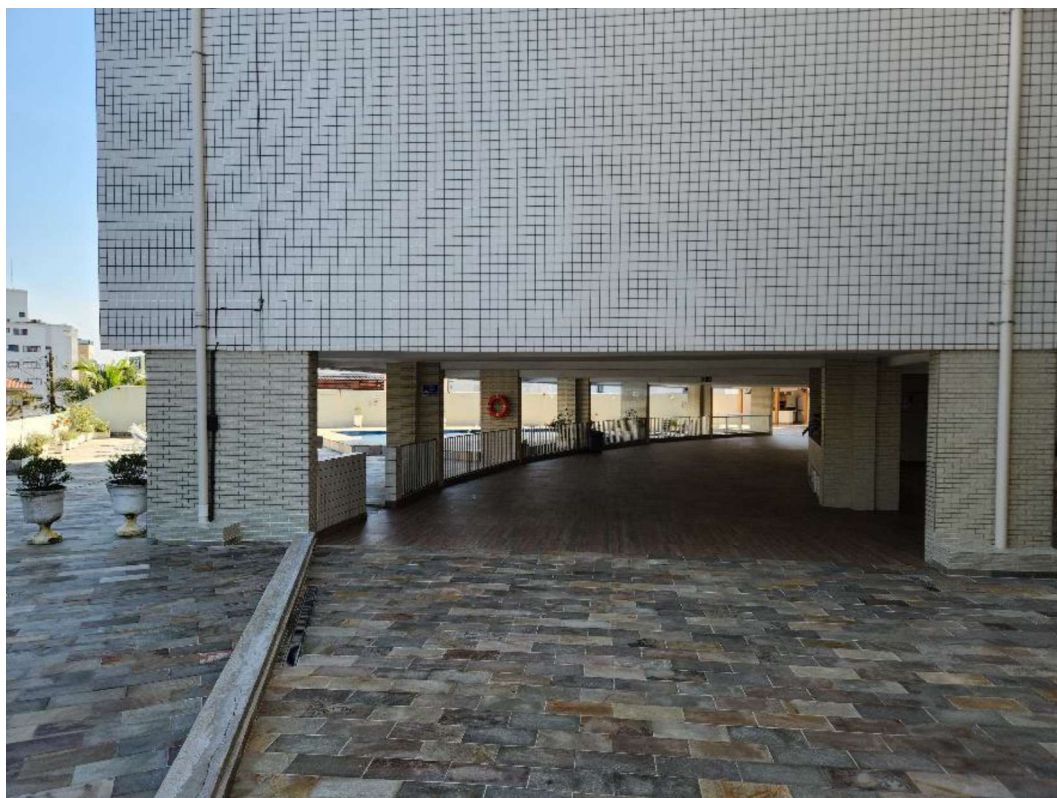
Mais uma vista do local.



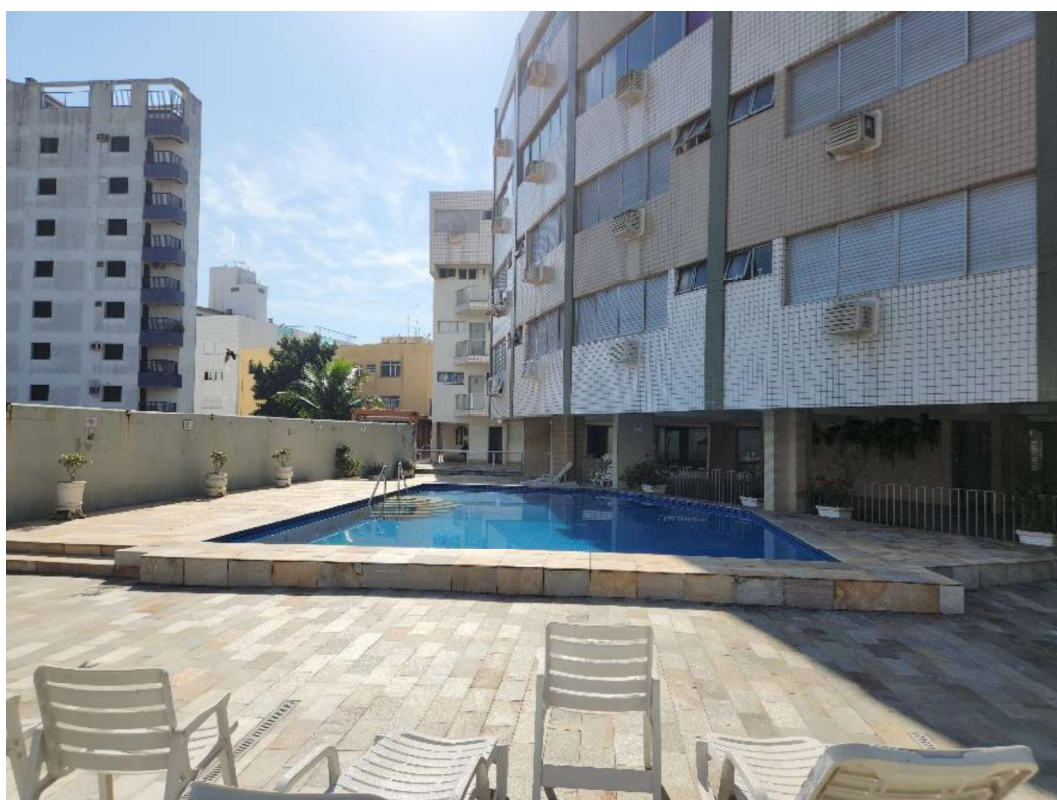
Portão de acesso pela Rua Francisco Messias.



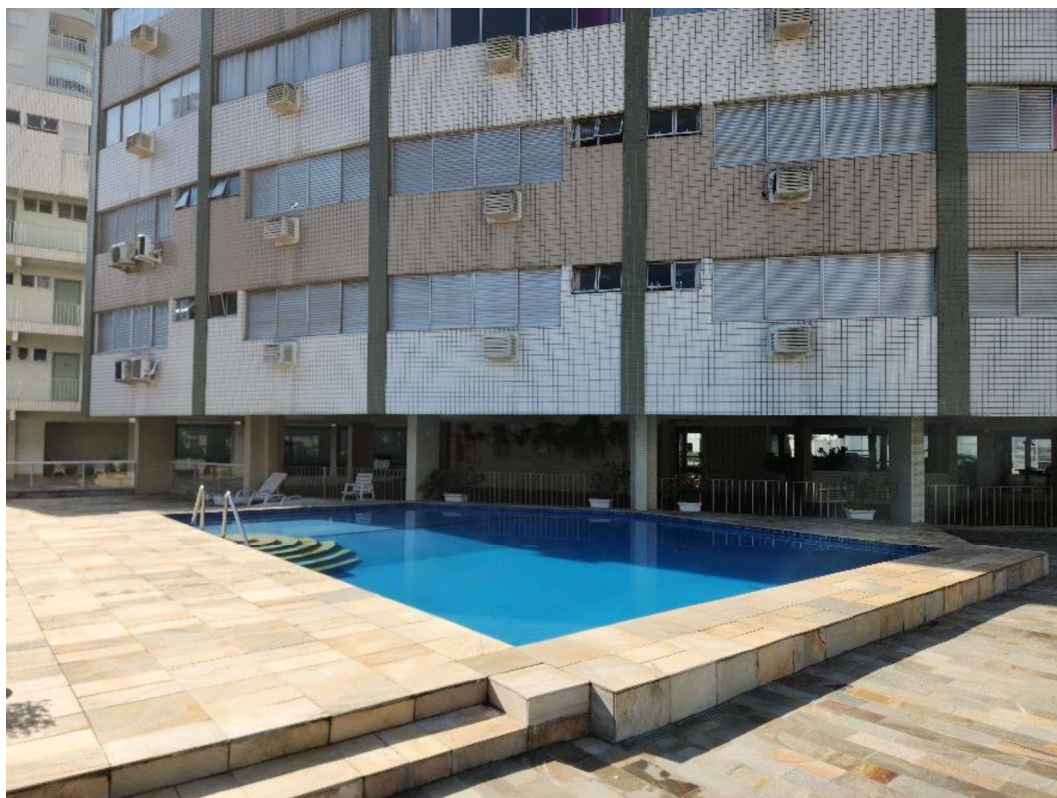
Elevadores pelo pavimento de garagem.



Pavimento térreo do edifício.



Área da piscina aos fundos do pavimento térreo.



Mais uma vista da área da piscina.



Playground.



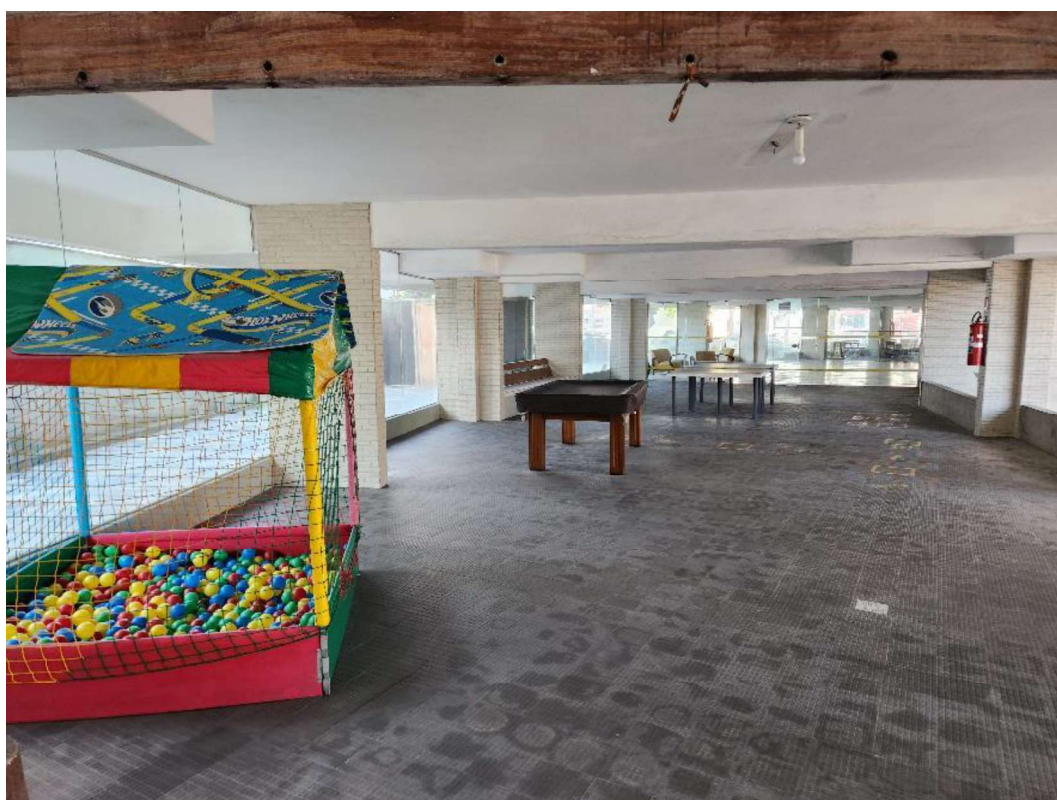
Area livre de acesso às churrasqueiras.



Area coberta com duas churrasqueiras.



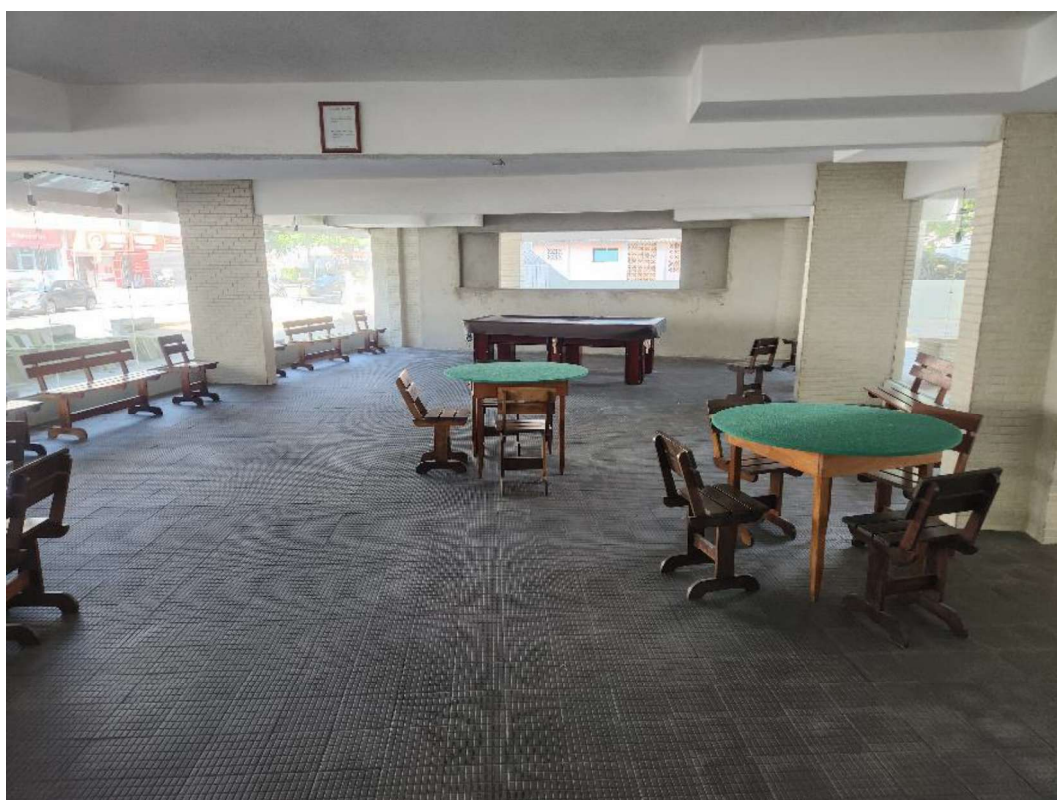
Vista oposta do local.



Salão de jogos.



Portaria – em reforma na data da vistoria pericial.



Salão de festas.



Elevadores e escadaria pelo pavimento térreo.



Área com chuveiro ao lado do portão de entrada de pedestres.

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 48,00 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\$ 5.612,03/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:








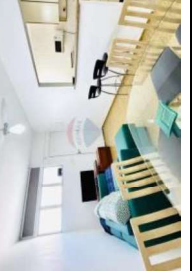


QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Maio/2024

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR	UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL
AVAL	48,00m²	45	Apartamento Médio (c/e)	Principal	1,00	f	0,3837				1,00				
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Simple/importantes									
1	48,00m²	45	Apartamento Médio (c/e)	Principal	1,00	e	0,4252	R\$ 330.000,00	R\$ 6.875,00	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,9024	R\$ 5.583,59
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples									
2	65,00m²	40	Apartamento Simples (c/e)	Principal	1,00	d	0,5268	R\$ 430.000,00	R\$ 6.615,38	0,90	1,00	1,00	1,3102	0,7284	R\$ 5.681,76
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00	Regular/simples									
3	65,00m²	40	Apartamento Médio (c/e)	Principal	1,00	d	0,5268	R\$ 560.000,00	R\$ 8.615,38	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,7284	R\$ 5.647,59
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Regular/simples									
4	48,00m²	45	Apartamento Médio (c/e)	Principal	1,00	e	0,4252	R\$ 330.000,00	R\$ 6.875,00	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,9024	R\$ 5.583,59
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples									
5	55,00m²	45	Apartamento Médio (c/e)	Principal	1,00	f	0,3837	R\$ 340.000,00	R\$ 6.181,82	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 5.563,64
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Simple/importantes									
										MÉDIA					
										MÉDIA SANEADA					
										VALOR				R\$	269.377,62

ELEMENTOS COMPARATIVOS

OBS: Ao elemento 3, foi acrescido para fins de homogeneização o montante de R\$ 30.000,00 por ter vaga de garagem a menos em relação ao imóvel avaliando.

Nº	Foto	Foto	Endereço	Imobiliária	Telefone	Área Útil (m²)	Valor (R\$)	OBSERVAÇÕES
1			EST. ALEXANDRE MIGUES RODRIGUES, 650	ALFA IMÓVEIS	(13) 3383-8323	48,00	330.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
2			EST. ALEXANDRE MIGUES RODRIGUES, 587	PRAIA MAR IMÓVEIS	(13) 3382-4037	65,00	430.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
3			EST. ALEXANDRE MIGUES RODRIGUES, 547	ROCHA IMÓVEIS	(13) 3355-5048	65,00	530.000,00	SEM VAGA DE GARAGEM
4			EST. ALEXANDRE MIGUES RODRIGUES, 650	REMAX BEACH HOME	(13) 92102-5100	48,00	330.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
5			EST. ALEXANDRE MIGUES RODRIGUES, 650	ÔMEGA IMÓVEIS	(13) 3329-4984	55,00	340.000,00	1 VAGA DE GARAGEM 2 DORMITÓRIOS

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 117 e respectiva vaga de garagem
Edifício Park's Garden - Est. Alexandre Migués Rodrigues, nº 650
Jd. Las Palmas, Guarujá/SP.

Matrícula 15.898/ CRI de Guarujá

R\$ 269.377,62 (maio/2024)

(duzentos e sessenta e nove mil trezentos e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos)

4- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial (autos 0001475-35.2022.8.26.0223), composto por 35 folhas.

São Paulo, 05 de junho de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585