

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

Processo: 0007954-78.2021.8.26.0223

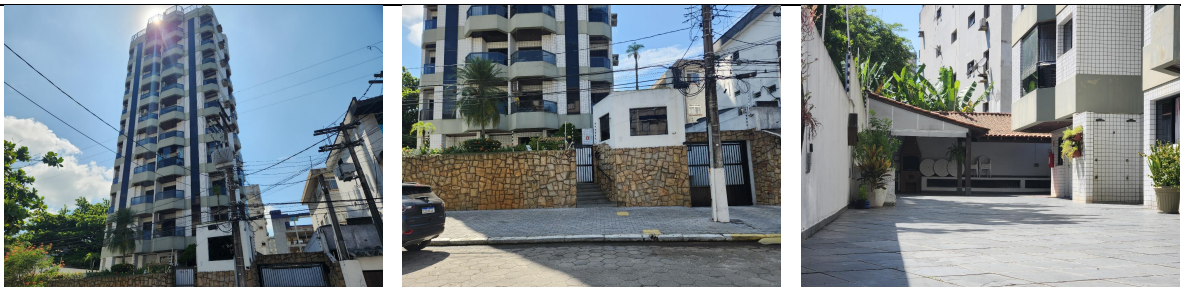
Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício Carpi Zamponi

Requerido: Espólio de Eduardo Saes Nunes

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Marcello Cecilio Lutfi, engenheiro civil, administrador de empresas, contador, perito judicial, honrado por estar nomeado e compromissado na ação supracitada, vem apresentar laudo técnico de avaliação do imóvel situado à **Rua Ignácio Miguel Estefno, nº 488, apartamento nº 41 – Edifício Carpi Zamponi, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 0007954-78.2021.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Edifício Carpi Zamponi		
Requerido: Espólio de Eduardo Saes Nunes		
Dados do Imóvel: Endereço: Rua Ignácio Miguel Estefno, nº 488, apartamento nº 41 – Edifício Carpi Zamponi Bairro: Jardim Três Marias Município: Guarujá/SP Características: Apartamento em condomínio com infraestrutura básica de lazer. Duas vagas de estacionamento em local indeterminado.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	67,3144	Área extraída da mat. 84.028/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel: - Matrícula: 84.028/ 1º CRI de Guarujá. - Cadastro Municipal: 3-0048-002-010.		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 374.414,74 (trezentos e setenta e quatro mil quatrocentos e quatorze reais e setenta e quatro centavos).		
Data-base: abril/2026		

1- PRELIMINARES

A **metodologia de cálculo** aplicável à presente avaliação é o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme preconizam 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 **Ignácio Miguel Estefno, nº 488** como as ruas da circunvizinhança são dotadas de melhoramentos públicos essenciais.

O mapa de localização do imóvel avaliado é:



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



O **apartamento nº 41**, localizado no 4º andar do **Edifício Carpi Zamponi**, segundo o título dominial (**matrícula 84.028/CRI de Guarujá – fls. 55**) tem área útil de 67,3144 m², área comum de 54,3144 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 4,0427% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

A unidade tem direito a duas vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva.

Abaixo, segue reproduzida a **Certidão de Valor Venal** correspondente ao **Contribuinte Municipal 3-0048-002-010**:



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

Certificamos que, para o imóvel situado à **R IGNACIO MIGUEL ESTEFNO nº 00488 , E CARPI ZAMPONI - JARDIM TRES MARIAS , APTO 41 GAR COL 02 VAGAS-** sob Lançamento **3-0048-002-010**, Proprietário(a) **ESPÓLIO DE EDUARDO SAES NUNES** , o valor venal para o exercício de **2026**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo Decreto nº **17.166/2025** é de:

Área do Terreno: **30,28 m2** Valor Venal **R\$ 40.614,56**

Quarenta Mil, Seiscentos e Quatorze Reais e Cinquenta e Seis Centavos

Área Edificada: **121,62 m2** Valor Venal **R\$ 140.190,88**

Cento e Quarenta Mil, Cento e Noventa Reais e Oitenta e Oito Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 180.805,44**

Cento e Oitenta Mil, Oitocentos e Cinco Reais e Quarenta e Quatro Centavos

Certidão emitida no dia: **16/04/2026**

Término das informações referentes a esta Certidão

Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 28 anos, em função dos padrões construtivos e dados de registro disponíveis.

A vistoria pericial ocorreu no dia **01 de abril de 2026**, conforme agendamento nos autos. Na oportunidade o imóvel encontrava-se vazio e sem qualquer representante que pudesse franquear o acesso – atendida pela portaria virtual, a Perícia solicitou que fosse feito contato tanto com as pessoas cadastradas ao apartamento *sub judice*, como também com o síndico e zelador do Condomínio, e teve como retorno que nenhuma das Partes atendeu ao chamado.

Em virtude da frequente dificuldade em vistoriar o interior de imóveis em casos congêneres, o signatário, com intuito de apresentar o padrão construtivo do Condomínio, apresenta conjunto de fotos da área externa. A Perícia permanece à disposição da D. Juíza para regressar ao local, caso seja necessário.



Fachada da edificação a partir da Rua Ignácio Miguel Estefno.



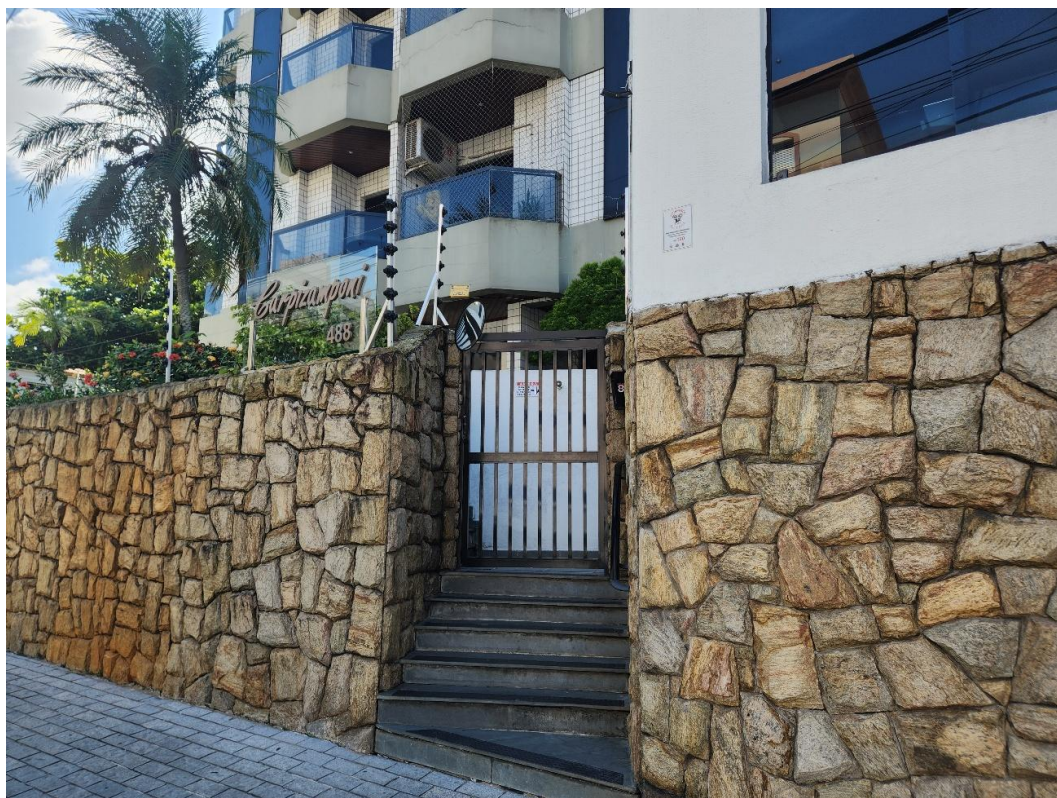
Fachada da edificação sob outro ângulo.



Entrada de pedestres ao centro da foto e portão da garagem à direita da foto.



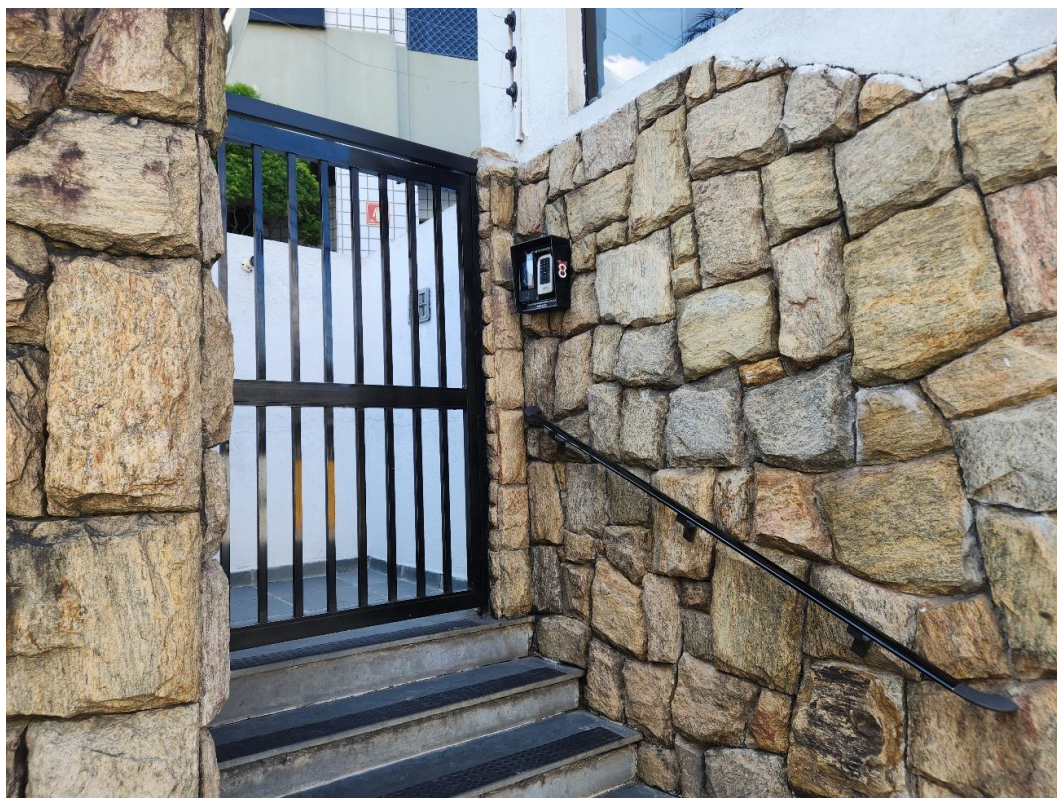
Acesso à garagem no pavimento subsolo em mais detalhes.



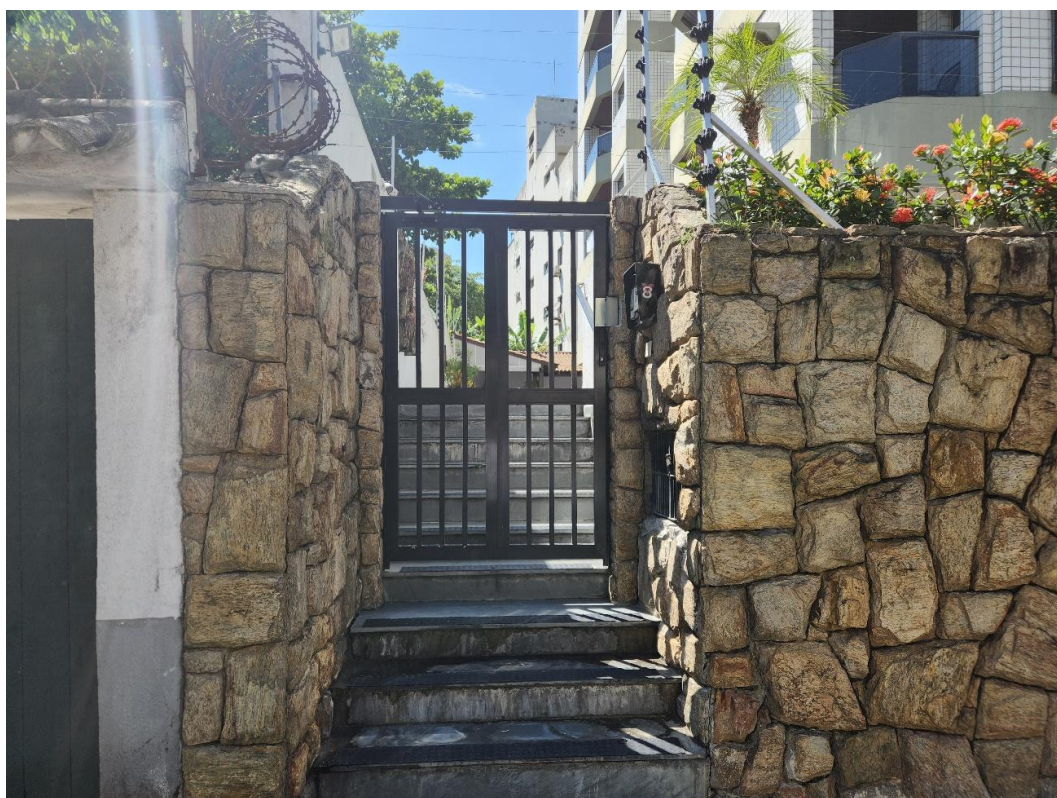
Entrada de pedestres.



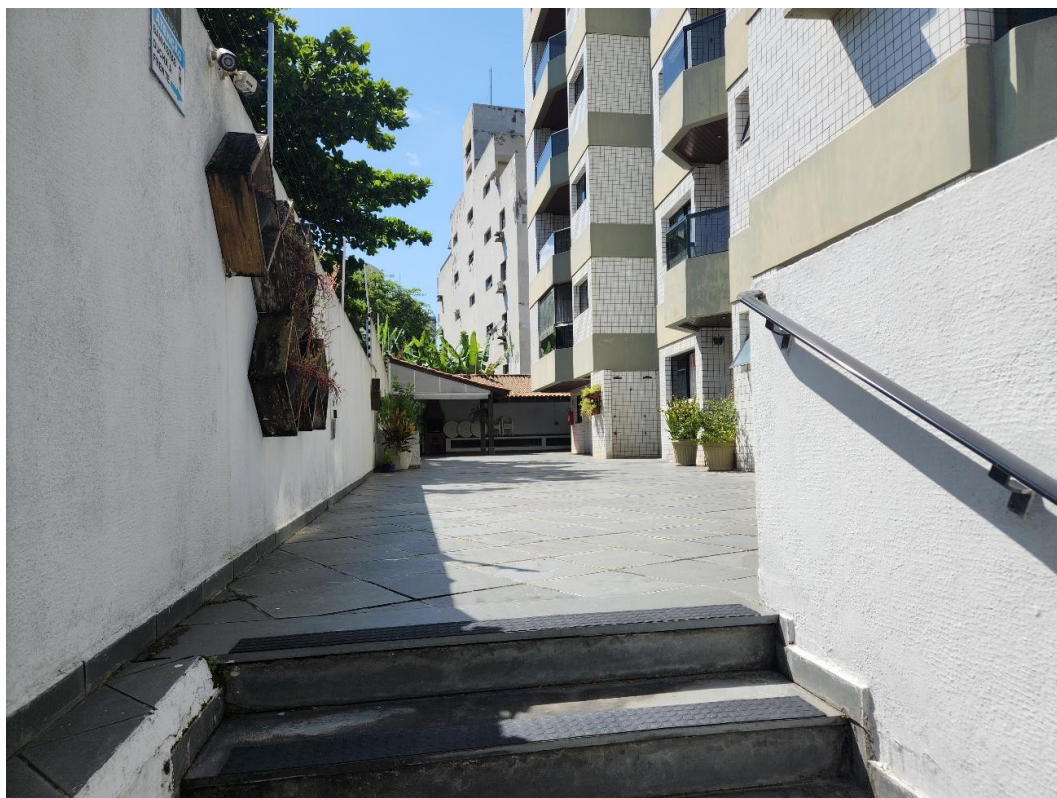
Placa de identificação do Condomínio.



Interfone de comunicação com a portaria virtual.



Acesso lateral de pedestres.



Vista da área externa do pavimento térreo do Condomínio a partir do portão lateral.



Área de churrasqueira aos fundos do pavimento térreo.

3- AVALIAÇÃO

Obtidos dados de valores de ofertas de imóveis na circunvizinhança imediata ao imóvel avaliado, necessário homogeneizá-los para a situação paradigma do imóvel avaliado: apartamento com 67,3144m² 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 avaliado e a localização do elemento de pesquisa, mediante o estabelecimento de índices locais para cada imóvel (avaliado 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 avaliado 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 (avaliado) / 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:

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

Tais comparativos, devidamente homogeneizados para a situação paradigma, resultam na média saneada de **R\$ 5.562,54/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:

QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Abril/2026

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR	UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL	
AVAL	67,31m²	28	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6310				1,00					
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples										
1	75,00m²	30	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6095	R\$ 395.000,00	R\$ 5.266,67	0,90	1,00	1,00	1,1383	1,0353	R\$ 5.585,86	
			Valor mínimo	1,967 x R-8N	1,00	Reparos simples										
2	52,66m²	25	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6618	R\$ 330.000,00	R\$ 6.266,62	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,9535	R\$ 5.377,47	
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples										
3	75,00m²	30	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6095	R\$ 430.000,00	R\$ 5.733,33	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0353	R\$ 5.342,02	
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples										
4	75,00m²	35	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,5526	R\$ 430.000,00	R\$ 5.733,33	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,1419	R\$ 5.892,07	
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples										
5	61,00m²	20	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,7096	R\$ 480.000,00	R\$ 7.868,85	0,90	1,00	1,00	0,8917	0,8892	R\$ 5.615,29	
			Valor máximo	2,511 x R-8N	1,00	Reparos simples										
											MÉDIA			5562,54	LIM INF	3.893,78
															LIM SUP	7.231,31
											MÉDIA SANEADA			5562,54		
											VALOR			R\$ 374.414,74		

ELEMENTOS COMPARATIVOS

OBS: Aos elementos em oferta, para fins de homogeneização, foi adicionado o valor de R\$ 30.000,00 por terem uma vaga de estacionamento a menos que o imóvel avaliando.

Nº	Foto	Foto	Endereço	Imobiliária	Telefone	Área Útil (m²)	Valor (R\$)	OBSERVAÇÕES
1			Rua Ignácio Miguel Estefano, 636	Alfa Imóveis	13-3383-8323	75,00	365.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
2			Rua Daniel de Moraes, 80	Praias Imobiliária	13-3389-4000	52,66	300.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
3			Rua Dois de Junho, 155	Imobiliária Sol & Mar	13-3386-4037	75,00	400.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
4			Rua Major Manoel Fernandes Neto, 233	Alfa Imóveis	13-3383-8323	75,00	400.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
5			Rua Inácio Miguel Stéfano, 331	Imobiliária Sol & Mar	13-3386-4037	61,00	450.000,00	1 VAGA DE GARAGEM

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 41 e respectivas vagas de garagem.
Edifício Carpi Zamponi - Rua Ignácio Miguel Estefno, nº 488,
Jardim Três Marias – Guarujá/SP.

Matrícula 84.028/ CRI de Guarujá

R\$ 374.414,74 (abril/2026)

(trezentos e setenta e quatro mil quatrocentos e quatorze reais e
setenta e quatro centavos)

Para fins de Direito, a Perícia anota que em consulta ao site Municipal há registro de dívida ativa em relação a débitos de IPTU (anos 2008 a 2025) conforme segue reproduzido – montante total de R\$ 109.533,35, para a data-base março/2026.

Eng. Marcello Lutfi

Proprietários	ESPÓLIO DE EDUARDO SAES NUNES , ANA DARCY MARIANO NUNES
Identificação da Dívida	IPTU - 3-0048-002-010
Valor Total Devido	R\$ 109.533,35

Zona	Ano Base	Exerc.	Tributo	Situação	Protesto	Inscr. D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários	Desp. Proc.	Valor Devido	Exec.Fiscal Nº
3	2005	2008	Imp. Predial	Refs Vigente		9460/2008	210,86	134,82	1.653,93	463,29	2.462,90	334,72	Paga	2.797,62	046407/2009
3	2010	2010	Imp. Predial	Refs Vigente		8750/2010	927,65	472,01	4.482,17	1.432,53	7.314,36	968,49	Paga	8.282,85	021970/2012
3	2011	2011	Imp. Predial	Refs Vigente		46611/2011	714,55	345,52	3.032,24	1.013,20	5.105,51	667,23	Paga	5.772,74	021970/2012
3	2012	2012	Imp. Predial	Refs Vigente		15039/2012	1.195,10	542,80	4.492,17	1.519,20	7.749,27	1.006,43	Paga	8.755,70	011001/2014
3	2013	2013	Imp. Predial	Refs Vigente		24705/2013	1.381,42	594,11	4.575,00	1.589,39	8.139,92	1.045,48	Paga	9.185,40	011001/2014
3	2015	2015	Imp. Predial	Refs Vigente		10727/2016	1.459,86	560,89	3.645,79	1.344,64	7.011,18	876,99	Paga	7.888,17	
3	2016	2016	Imp. Predial	Refs Vigente		9850/2017	1.736,61	604,92	3.582,06	1.288,35	7.211,94	888,15	Paga	8.100,09	
3	2017	2017	Imp. Predial	Refs Vigente		10237/2018	1.857,76	597,87	3.181,40	1.131,81	6.768,84	818,97	Paga	7.587,81	
3	2018	2018	Imp. Predial	Refs Vigente		9721/2019	1.922,29	589,35	2.782,49	1.024,73	6.318,86	748,67	Paga	7.067,53	
3	2019	2019	Imp. Predial	Refs Vigente		9651/2020	1.989,34	578,78	2.385,49	905,07	5.858,68	679,50	Paga	6.538,18	
3	2020	2025	Imp. Predial	Execut Cód 9		45349/2025	4.486,18	941,79	423,81	222,81	6.074,59	607,45	15,69	6.697,73	
3	2021	2025	Imp. Predial	Execut Cód 9		45350/2025	4.491,27	942,86	424,29	223,07	6.081,49	608,14	0,00	6.689,63	
3	2022	2025	Imp. Predial	Execut Cód 9		45351/2025	3.469,17	728,30	327,74	172,33	4.697,54	469,75	0,00	5.167,29	
3	2023	2025	Imp. Predial	Execut Cód 9		45352/2025	4.245,30	891,23	401,06	210,88	5.748,47	574,84	0,00	6.323,31	
3	2024	2024	Imp. Predial	Refs Vigente		10439/2025	3.838,14	838,21	943,07	353,28	5.972,70	0,00	0,00	5.972,70	
3	2025	2025	Imp. Predial	Simples		11151/2026	4.451,44	934,33	490,57	220,57	6.096,91	609,69	0,00	6.706,60	
Total							38.376,94	10.297,79	36.823,28	13.115,15	98.613,16	10.904,50	15,69	109.533,35	
TOTAL EM DÉBITO														109.533,35	

4- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial (autos 0007954-78.2021.8.26.0223), composto por 20 folhas.

São Paulo, 17 de abril de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585
CRA 156327
CRC 360095