

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

Processo: 0007088-85.2012.8.26.0223

Ação: Cumprimento de sentença

Requerente: Condomínio Sol de Espanha

Requerido: Marcy Rubbo dos Santos

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 02 de Junho, nº 155, apartamento nº 53 – Edifício Pamplona, Bloco I do Condomínio Sol de Espanha - Vila Júlia, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 0007088-85.2012.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Sol de Espanha		
Requerido: Marcy Rubbo dos Santos		
Dados do Imóvel: Endereço: Rua 02 de Junho, nº 155, apartamento nº 53 – Edifício Pamplona, Bloco I do Condomínio Sol de Espanha - Vila Júlia Município: Guarujá/SP		
Características: Apartamento em condomínio com infraestrutura de lazer completa. Uma vaga de estacionamento em local indeterminado.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	73,1845	Área extraída da mat. 85.866/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel: - Matrícula: 85.866/ 1º CRI de Guarujá; - Contribuinte Municipal nº 3-0022-002-019.		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 214.889,90 (duzentos e quatorze mil oitocentos e oitenta e nove reais e noventa centavos)		
Data-base: junho/2023		

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;

2- VISTORIA

[illegible]

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



O **apartamento nº 53**, localizado no 5º andar do **Edifício Pamplona** (também denominado como “bloco I”), segundo o título dominial (**matrícula 85.866/CRI de Guarujá**) tem área privativa de 73,1845 m², área comum de 20,2210 m², área de construção comum de garagem de 13,0900m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 0,770330% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. A unidade tem direito a uma vaga individual em local indeterminado na garagem coletiva.

Segue apresentada, complementarmente, a Certidão de Valor Venal emitida pelo site da Municipalidade de Guarujá:



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

Certificamos que, para o imóvel situado à **R DOIS DE JUNHO nº 00155 , APT0. 53 - JD. SAO MIGUEL , BLOCO I = PAMPLONA-** sob Lançamento **3-0022-002-019**, Proprietário(a) **MARCY RUBBO DOS SANTOS** , o valor venal para o exercício de **2023**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **36,12 m2** Valor Venal **R\$ 39.724,41**

Trinta e Nove Mil, Setecentos e Vinte e Quatro Reais e Quarenta e Um Centavos

Área Edificada: **108,54 m2** Valor Venal **R\$ 144.224,47**

Cento e Quarenta e Quatro Mil, Duzentos e Vinte e Quatro Reais e Quarenta e Sete Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 183.948,88**

Cento e Oitenta e Três Mil, Novecentos e Quarenta e Oito Reais e Oitenta e Oito Centavos

Certidão emitida no dia: **03/07/2023**

Término das informações referentes a esta Certidão

A vistoria pericial ocorreu no dia **30 de maio de 2023**, conforme agendamento nos autos.

O Conjunto fotográfico colhido na oportunidade, representativo das características construtivas do imóvel, segue apresentado – da observação do imóvel e por relatos no local denota-se que o apartamento está sem uso por longo período:



Ampla vista do Condomínio Sol de Espanha a partir do logradouro público.



Vista aproximada das torres.



Portaria do condomínio.



Portão de acesso ao pátio de estacionamento no pavimento térreo do condomínio.



Acesso ao pavimento de garagem no subsolo.



Quadra poliesportiva no pavimento térreo do condomínio.



Área de estacionamento ao lado da quadra.



Piscina.



Salão de festas.



Playground infantil junto ao muro de divisa frontal.



Playground infantil.



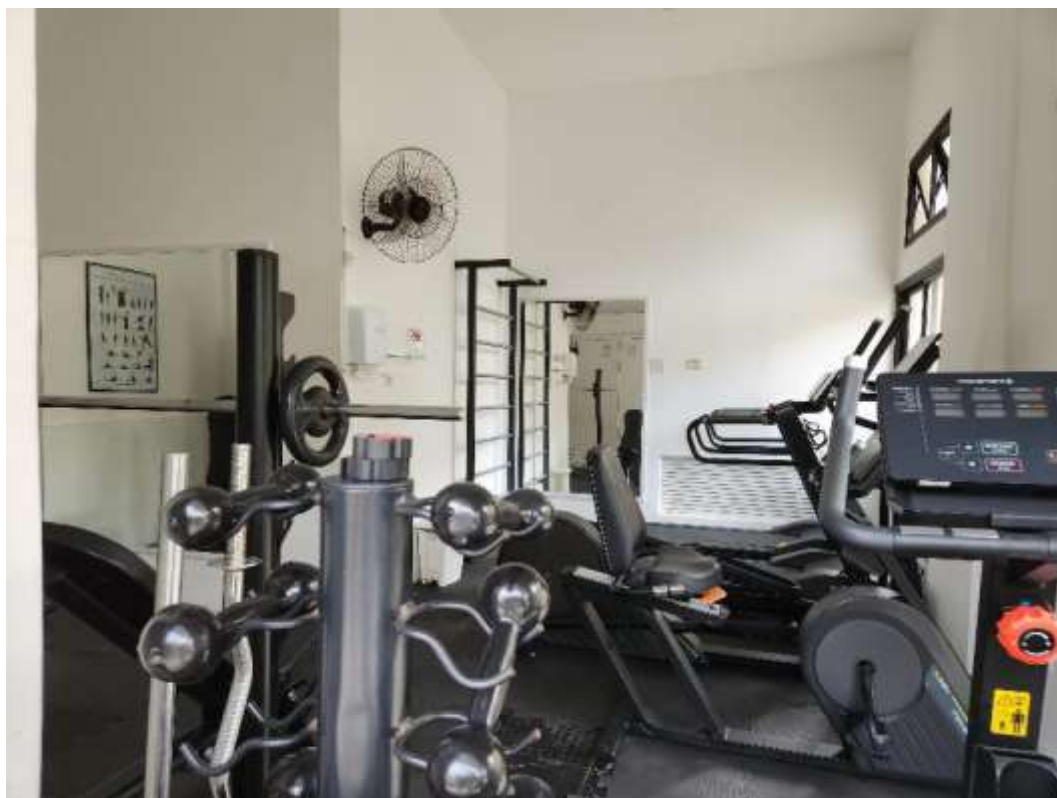
Playground infantil.



Área da churrasqueira.



Salão de jogos.



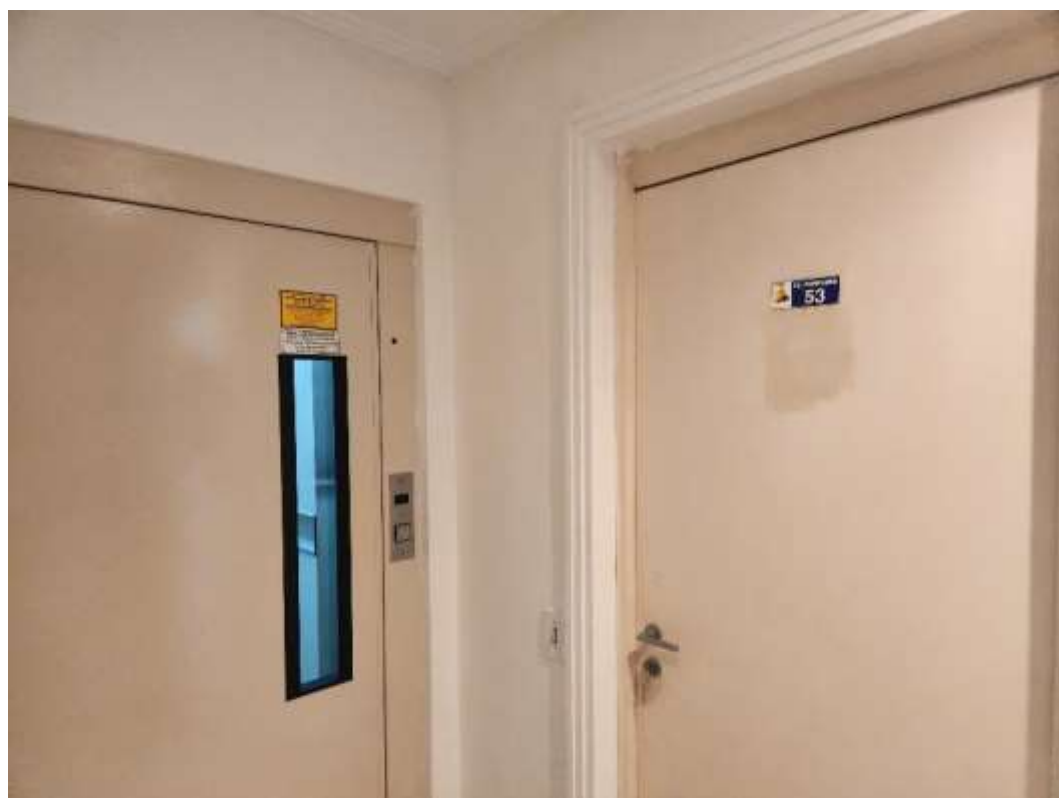
Academia.



Identificação do Edifício Pamplona – Torre I.



Hall social pelo pavimento térreo do Ed. Pamplona.



Porta de entrada da unidade avalianda -apartamento nº 53.



Vista a partir da entrada do apartamento – sala de jantar e estar.



Tomada oposta do mesmo ambiente.



Sala e caixilho do terraço.



Terraço.



Teto da sala com pintura texturizada.



Piso revestido em pedra ardósia.



Corredor de distribuição aos dormitórios e banheiro.



Primeiro dormitório a partir de sua entrada.



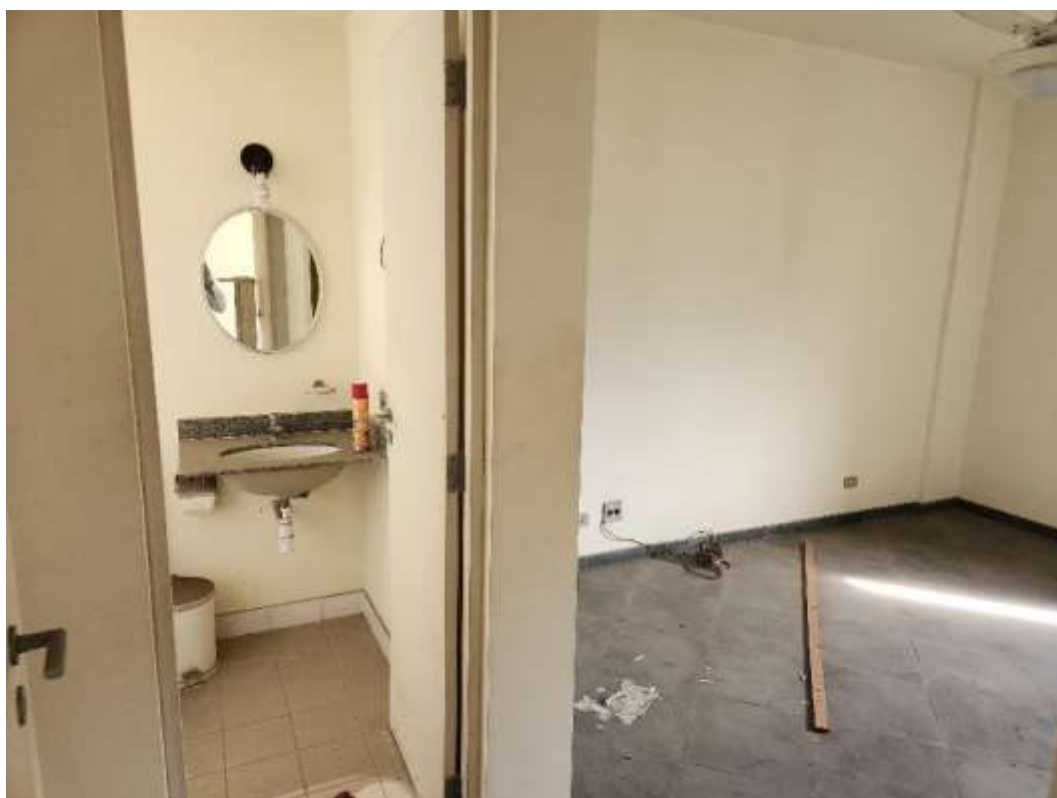
Piso do dormitório em detalhe.



Teto do dormitório e iluminação sobreposta.



Caixilho em vista aproximada.



Entrada do segundo dormitório – suíte.



Visão geral do dormitório.



Vista oposta do mesmo ambiente.



Banheiro da suíte.



Box e chuveiro.



Banheiro que atende ao apartamento, posicionado no corredor de distribuição.



Revestimento de paredes e box.



Cozinha.



Cozinha.



Acesso à área de serviço pela cozinha.



Área de serviço.



Teto da área de serviço.



Tanque na área de serviço.



Caixilho da área de serviço.



Quadro de distribuição de energia elétrica.

3- AVALIAÇÃO

Obtidos cinco dados de valores de oferta de imóveis no próprio condomínio, necessário homogeneizá-los para a situação paradigma do imóvel avaliando: apartamento com 73,1845 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\$ 2.936,46/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:

QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Junho/23

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR	UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL	
AVAL	73,18m²	24	Apartamento Médio (c/e)		Principal	g	0,4730				1,00					
			Valor máximo	2,511 x R-8N	1,00	Reparos importantes										
1	70,00m²	30	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6095	R\$ 269.660,00	R\$ 3.852,29	0,90	1,00	1,00	1,1215	0,7760	R\$ 3.017,49	
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples										
2	74,00m²	22	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6910	R\$ 280.000,00	R\$ 3.783,78	0,90	1,00	1,00	1,1215	0,6845	R\$ 2.614,26	
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples										
3	73,00m²	25	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6618	R\$ 330.000,00	R\$ 4.520,55	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,7147	R\$ 2.907,82	
			Valor máximo	2,511 x R-8N	1,00	Reparos simples										
4	73,18m²	24	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6717	R\$ 350.000,00	R\$ 4.782,73	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,7042	R\$ 3.031,13	
			Valor máximo	2,511 x R-8N	1,00	Reparos simples										
5	73,18m²	24	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,6717	R\$ 359.290,00	R\$ 4.909,67	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,7042	R\$ 3.111,58	
			Valor máximo	2,511 x R-8N	1,00	Reparos simples										
										MÉDIA			2936,46	LIM INF	2.055,52	
														LIM SUP	3.817,39	
										MÉDIA SANEADA			2936,46			VALOR

ELEMENTOS COMPARATIVOS

OBS: Todos elementos comparativos com 1 vaga de garagem

Nº	Foto	Foto	Endereço	Imobiliária	Telefone	Contato	Área Útil (m²)	Valor (R\$)
1			RUA 02 DE JUNHO, 19	NEWCORE IMÓVEIS	(11) 4580-4274	BRUNA/ SANDRA	70,00	269.660,00
2			AV. SANTA MARIA, 480	PROPRIETÁRIO	(11) 99406-5587	MARCEL	74,00	280.000,00
3			AV. CAMPOS SALES, 322	ANDRADE E BORGES CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(13) 98148-7446	RAFAEL	73,00	330.000,00
4			RUA 02 DE JUNHO, 155	IMPÉRIO IMÓVEIS	(13) 3357-9632	ANDREA/ PATRÍCIA	73,18	350.000,00
5			RUA 02 DE JUNHO, 155	NEWCORE IMÓVEIS	(11) 4580-4274	BRUNA/ SANDRA	73,18	359.290,00

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 53 Ed. Pamplona e respectiva vaga de garagem.

Rua 02 de junho, nº 155 – Condomínio Sol de Espanha –
Vila Júlia, Guarujá/SP.

Matrícula 85.866/ CRI de Guarujá

R\$ 214.889,90 (junho/2023)

(duzentos e quatorze mil oitocentos e oitenta e nove reais
e noventa centavos)

4- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial
(autos 0007088-85.2012.8.26.0223), composto por 35
folhas.

São Paulo, 04 de julho de 2023.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585