

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

Processo: 0012314-85.2023.8.26.0223

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício Parati

Requerido: Maria Lucia Daiggi Prat

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Marcello Cecilio Lutfi, engenheiro civil, administrador de empresas, perito judicial, honrado por estar nomeado e compromissado na ação supracitada, vem apresentar laudo técnico de avaliação do imóvel situado à **Rua Cavalheiro Nami Jafet, nº 133, apartamento nº 122 – Edifício Parati, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 0012314-85.2023.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Edifício Parati		
Requerido: Maria Lucia Daiggi Prat		
Dados do Imóvel:		
Endereço: Rua Cavalheiro Nami Jafet, nº 133, apartamento nº 122 – Edifício Parati		
Município: Guarujá/SP		
Características: Apartamento em condomínio sem infraestrutura de lazer. Duas vagas de estacionamento em local determinado.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	152,19	Área extraída da mat. 18.697/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel:		
- Matrícula: 18.697/ 1º CRI de Guarujá.		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 602.180,91 (seiscentos e dois mil cento e oitenta reais e vinte e cinco centavos).		
Data-base: abril/2025		

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;

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



O apartamento nº 122, localizado no 12º andar do **Edifício Parati**, segundo o título dominial (**matrícula 18.697/CRI de Guarujá – Av. 3, fls. 50**) tem área privativa de 152,19 m², área comum de 44,93 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 4,1456% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

A unidade tem direito a duas vagas individuais e determinadas na garagem coletiva, identificadas pelos números 122 e 123.

O referido título não traz em sua descrição ou averbações o número de contribuinte municipal individualizado da unidade em questão.

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.

A vistoria pericial ocorreu no dia **27 de março de 2025**, conforme agendamento nos autos – o acesso ao apartamento foi franqueado pela Requerida.

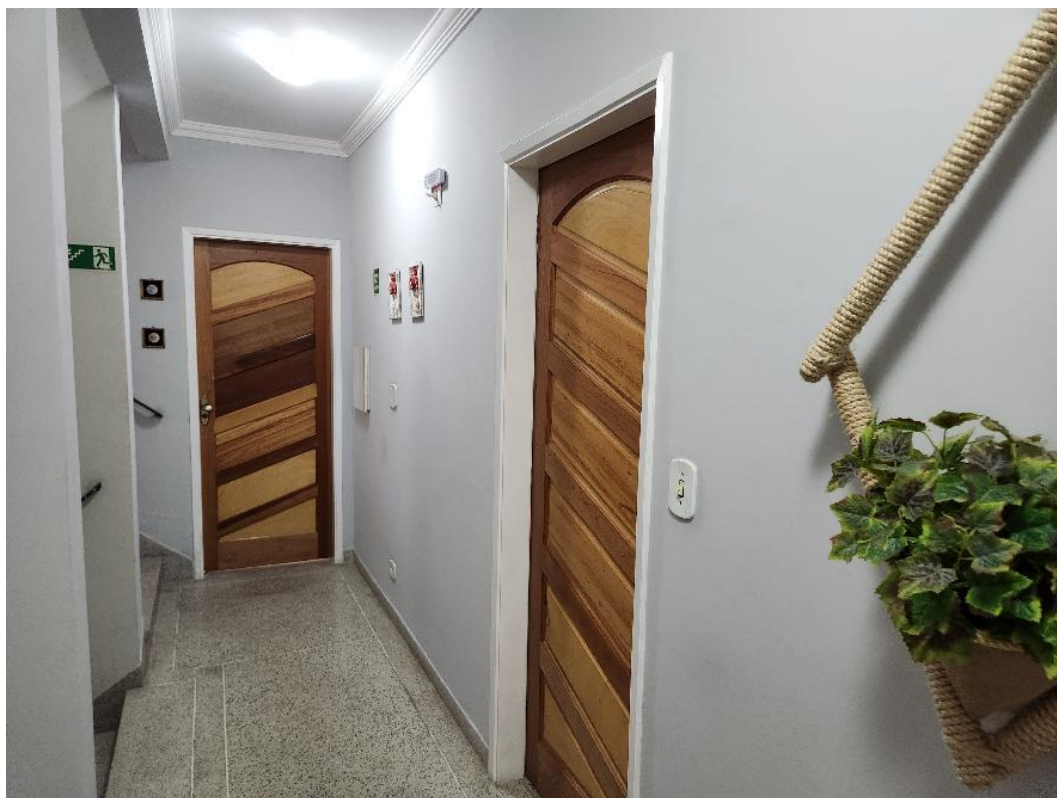
Trata-se de unidade resultante da união de dois apartamentos tipo/padrão, interligados por abertura na parede da sala de estar/jantar – o título dominial contempla toda a área ocupada pela Requerida.



Fachada do Condomínio Parati – pavimento térreo com uso comercial.



Portaria e hall de elevadores pelo pavimento térreo.



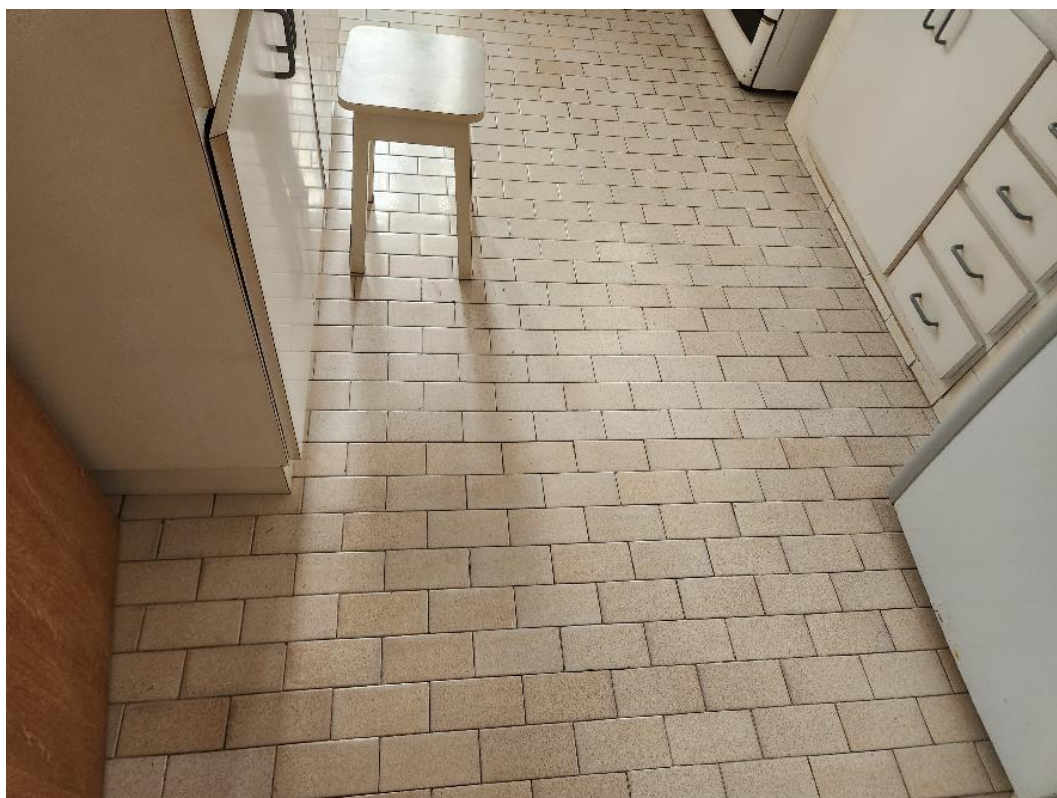
Hall de distribuição pelo 12º Andar – porta à direita da foto sem uso na data da vistoria pericial.



Ampla vista da cozinha a partir de sua entrada.



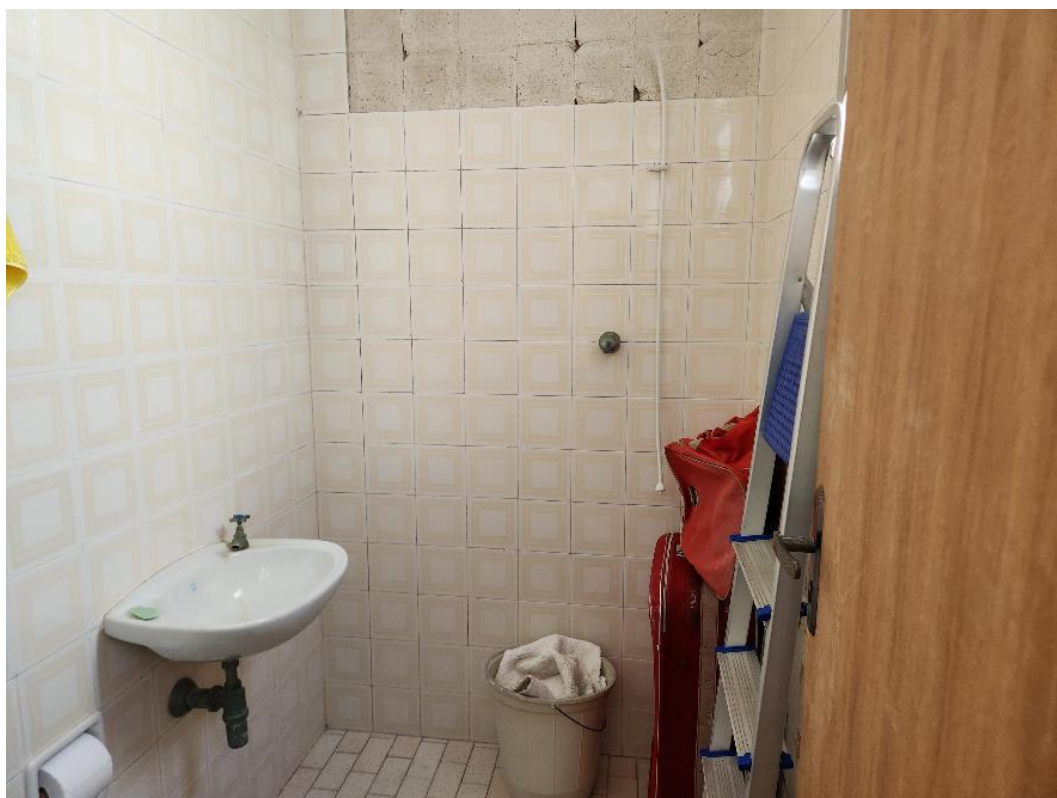
Teto da cozinha com iluminação sobreposta.



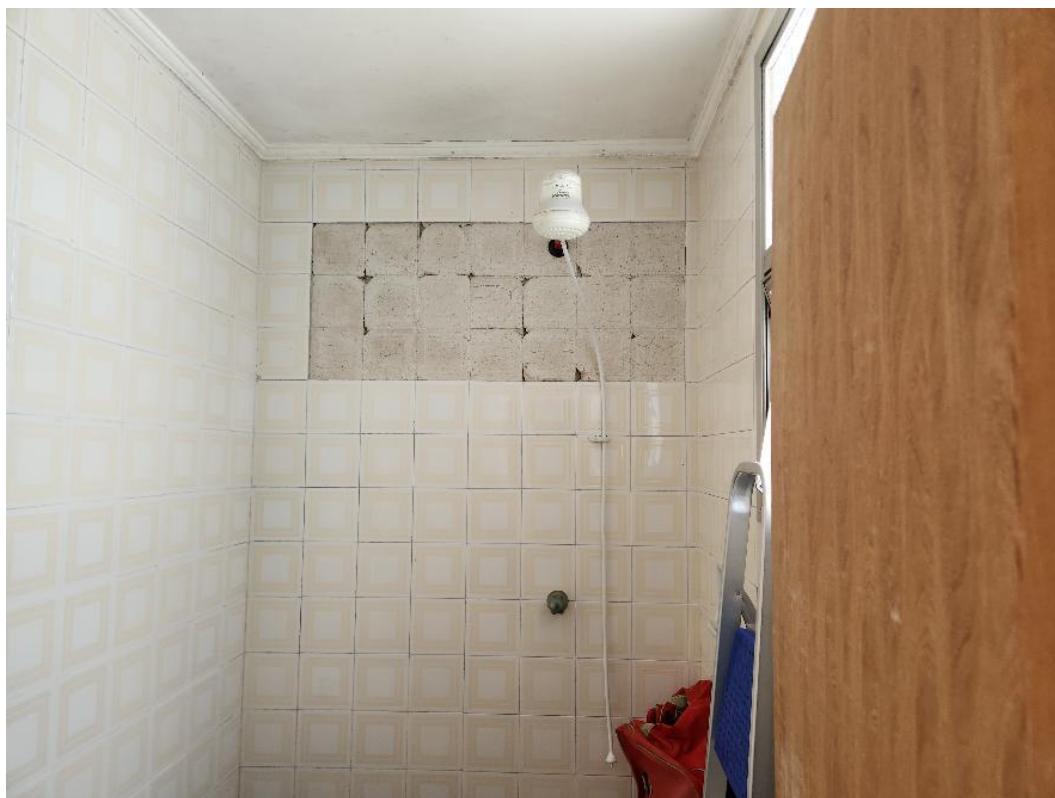
Revestimento cerâmico sobre o piso da cozinha.



Área de serviço.



Banheiro que atende a área de serviço.



Ausência de revestimento cerâmico ao redor do chuveiro.



Vista oposta da área de serviço – entrada de dormitório.



Caixilho da área de serviço em detalhes.



Interior do dormitório utilizado como despensa.



Vista da sala a partir da entrada da cozinha.



Ampla vista da sala de estar.



Teto da sala de estar com iluminação sobreposta.



Revestimento sobre o piso da sala de estar.



Terraço.



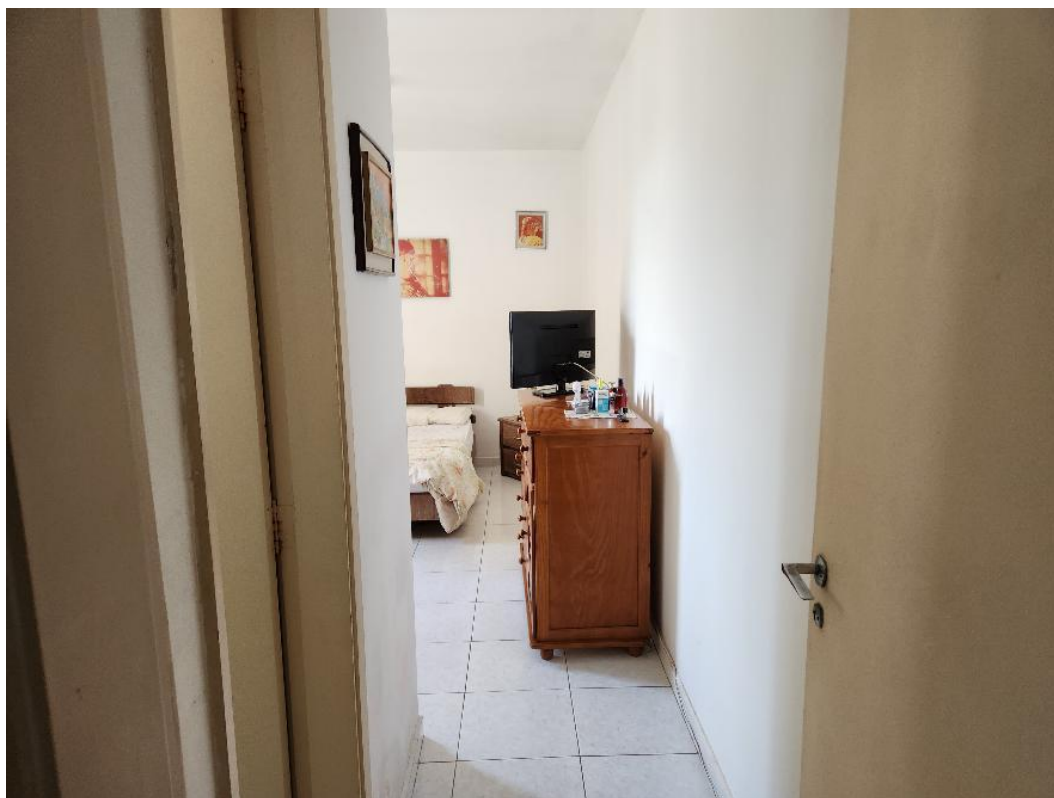
Vista da sala de estar a partir do terraço.



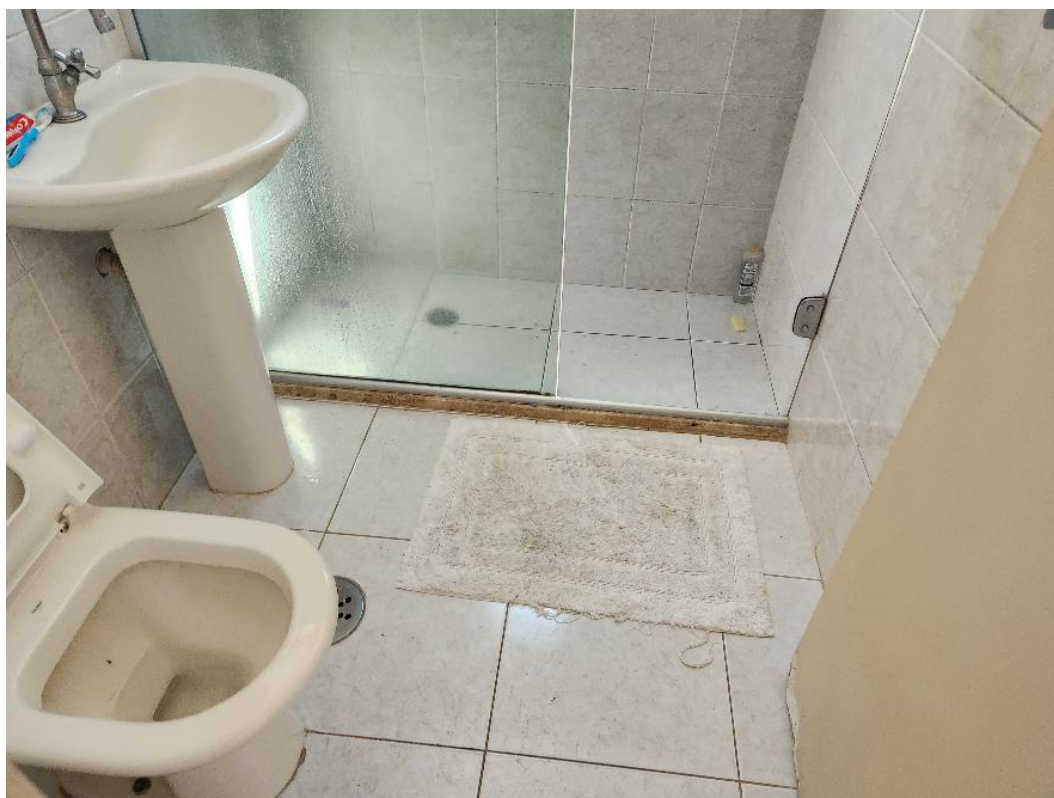
Sala de estar em mais detalhes.



Cômodo junto da sala de estar.



Acesso ao primeiro dormitório – suíte.



Banheiro da suíte.



Revestimento cerâmico sobre as paredes até o teto.



Visão geral do dormitório.



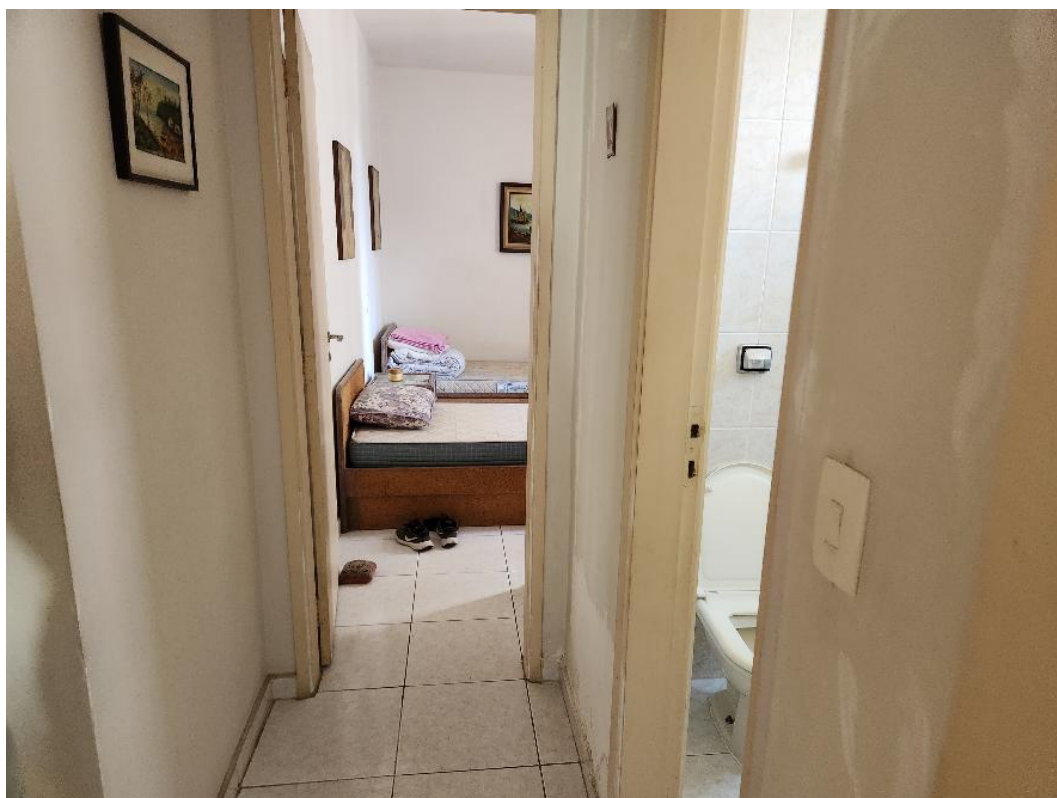
Caixilho em alumínio e ar-condicionado.



Revestimento cerâmico sobre o piso da suíte.



Vista oposta da suíte.



Hall de distribuição ao banheiro e segundo dormitório.



Banheiro a partir de sua entrada.



Área do box do banheiro.



Segundo dormitório.



Detalhe do caixilho em alumínio e ar-condicionado.



Vista oposta do dormitório.



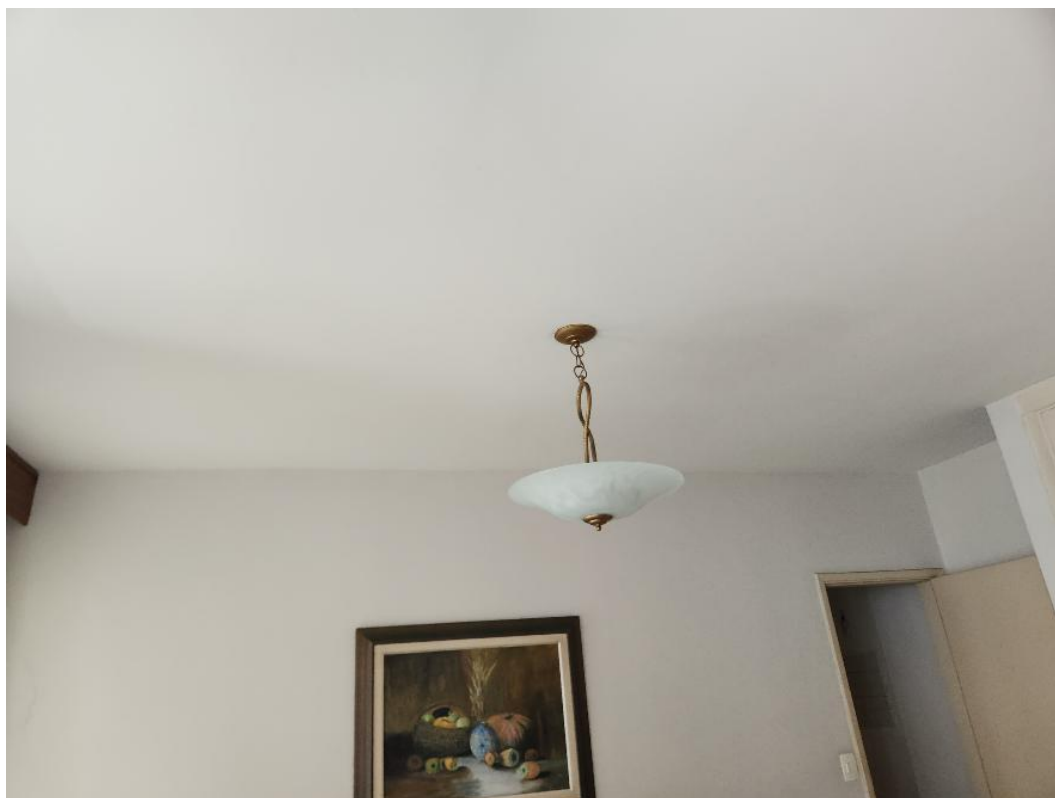
De volta à sala, observa-se a interligação entre as unidades tipo/padrão.



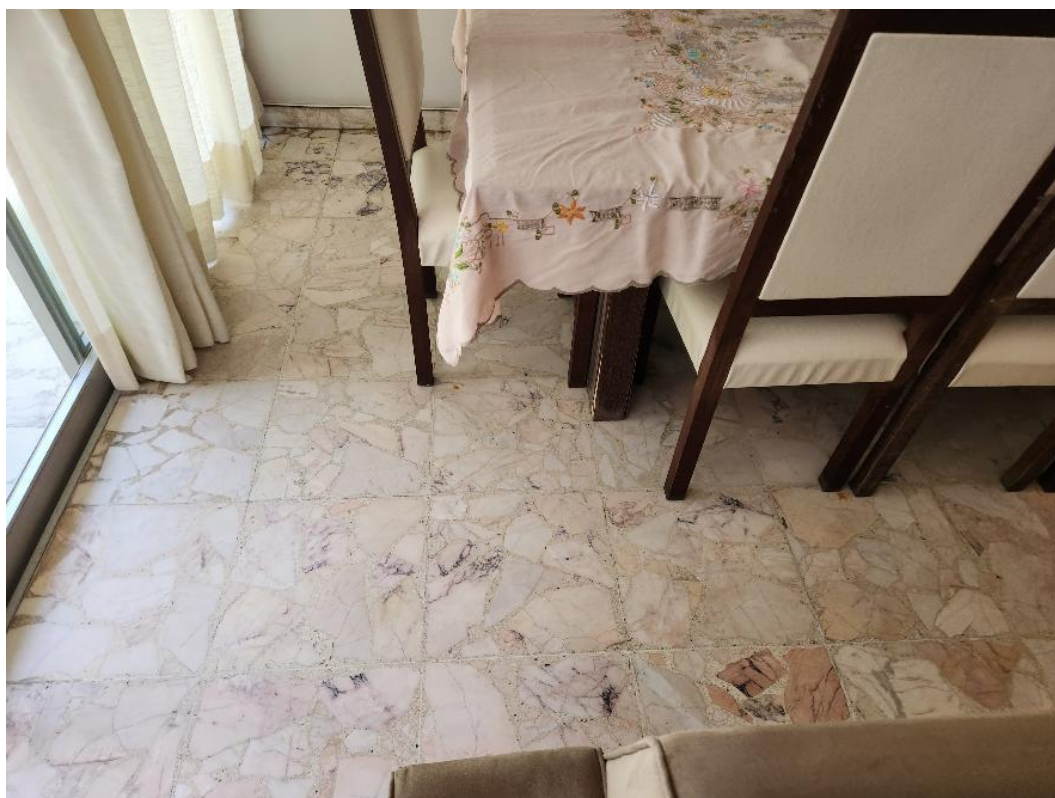
Da divisa (observador posicionado sob o arco caracterizado na foto anterior), tem-se os dois terraços.



Terraço da sala de jantar.



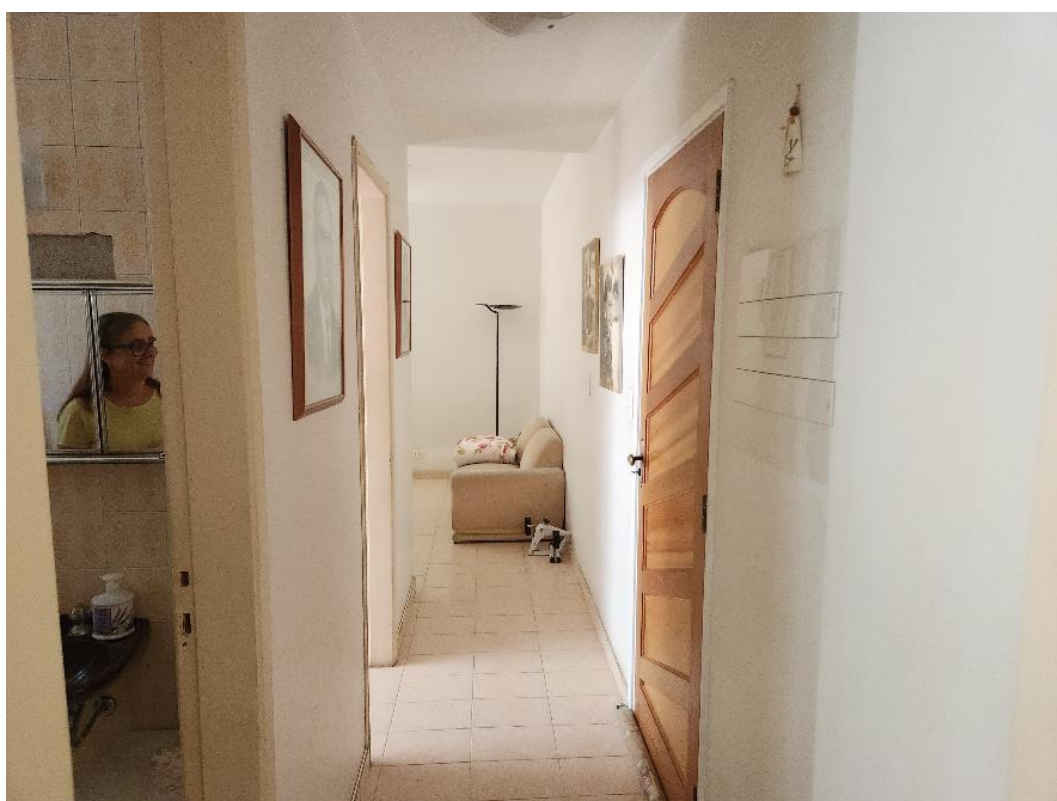
Teto da sala de jantar com iluminação sobreposta.



Revestimento sobre o piso da sala de jantar.



Vista oposta da sala de jantar – acesso ao corredor de distribuição ao dormitório e banheiro.



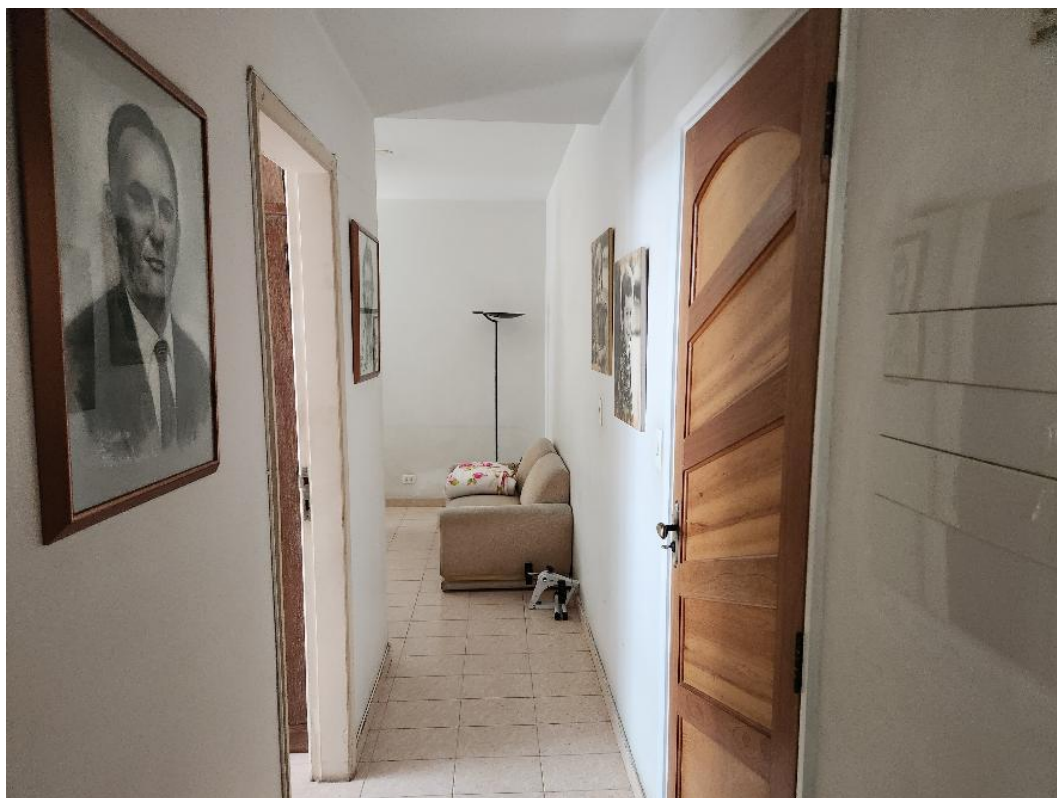
Corredor de distribuição ao dormitório e banheiro.



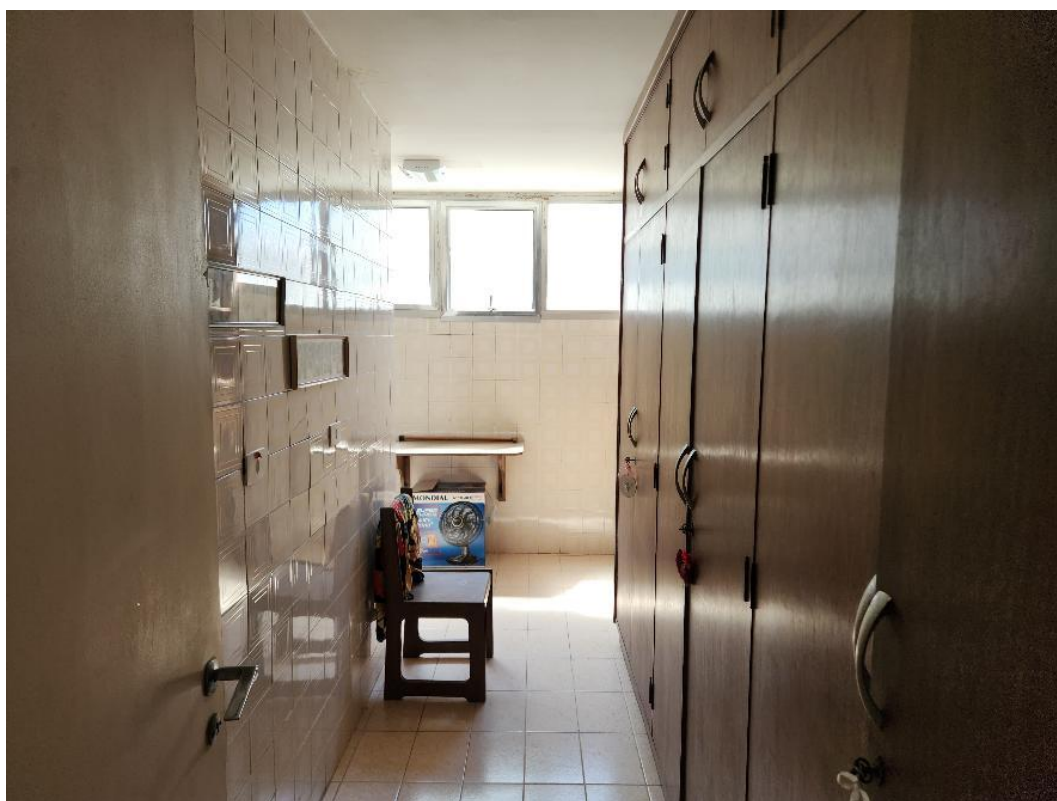
Banheiro que atende a esta porção do apartamento.



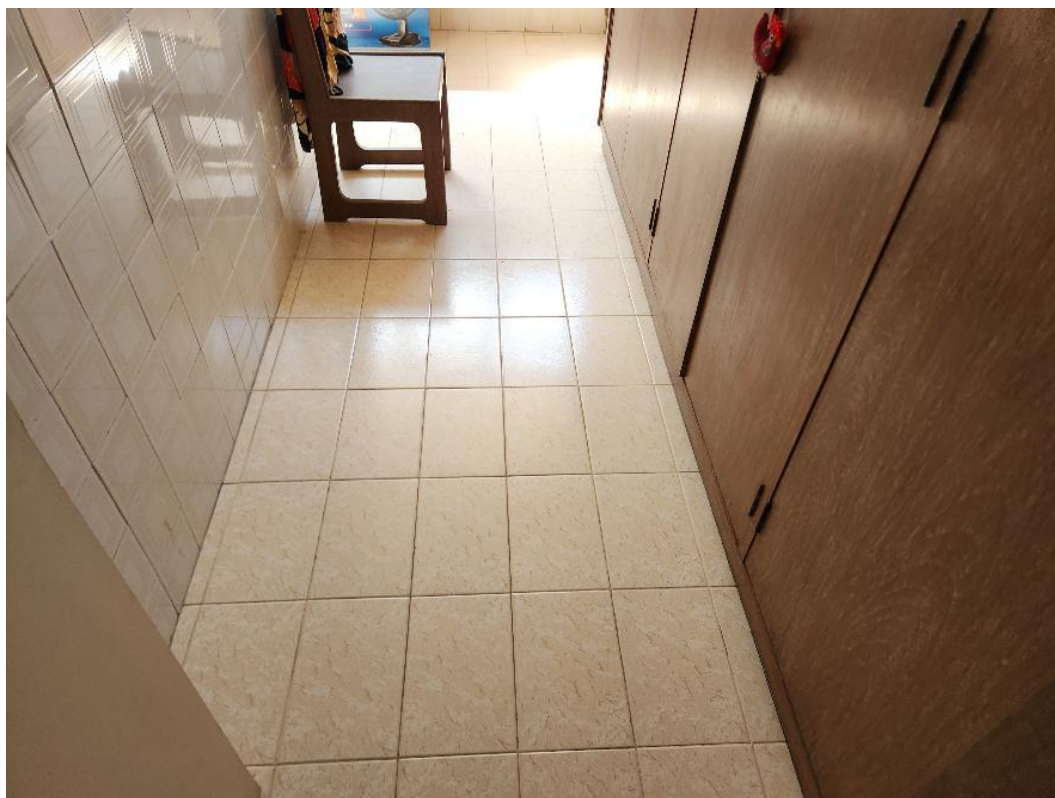
Mais uma vista do mesmo banheiro.



No corredor, observa-se o que seria a porta de entrada na condição padrão da unidade.



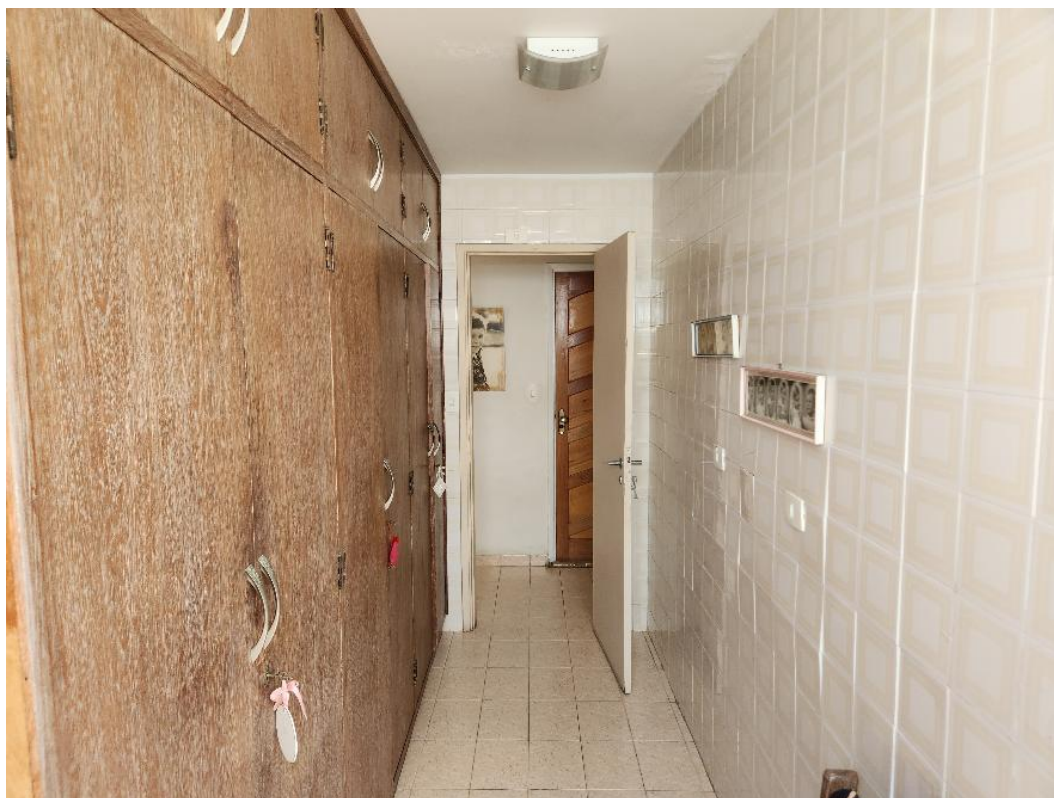
Área que seria da cozinha utilizada como closet.



Revestimento cerâmico sobre o piso do local.



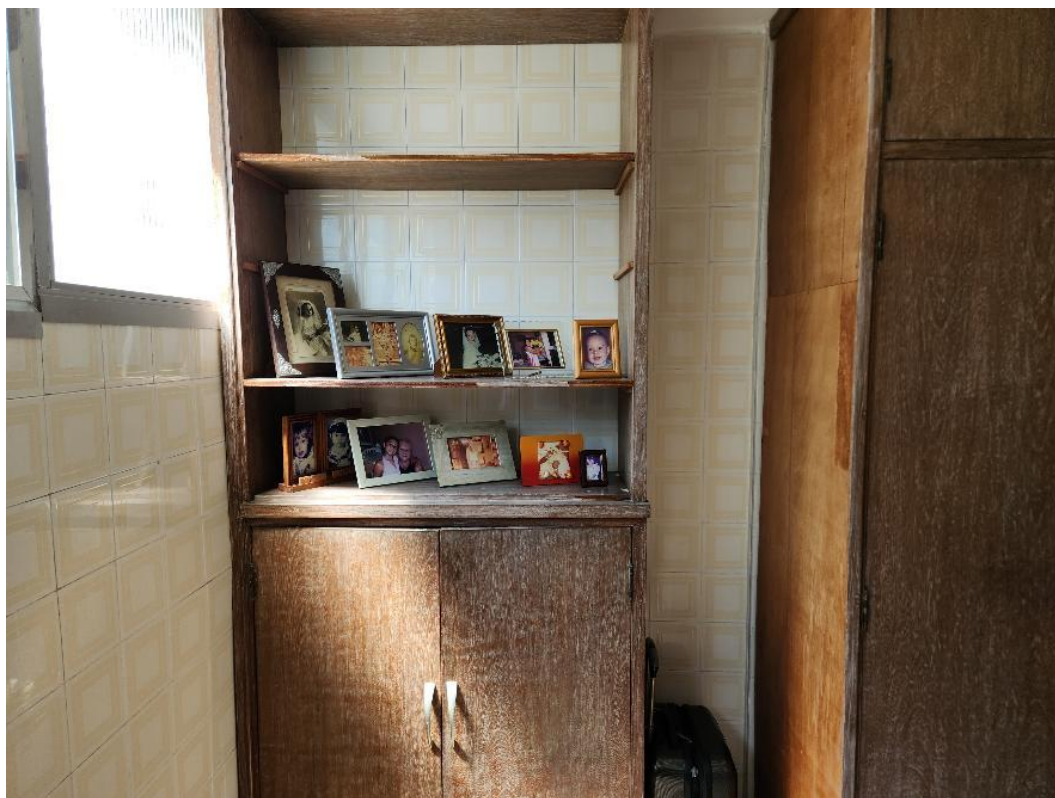
Mais uma vista do closet.



Vista oposta do closet.



Janela do banheiro caracterizado anteriormente voltada para a área de serviço.



Área de serviço.



Caixilhos da área de serviço em mais detalhes.



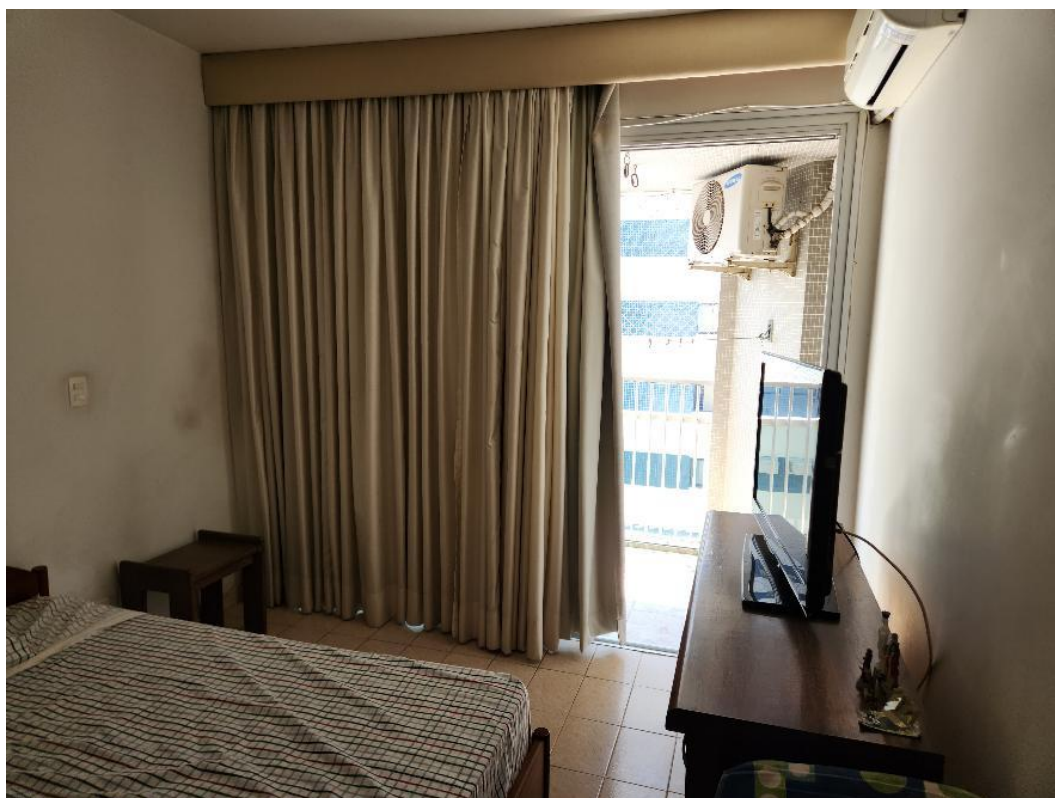
Vista oposta do corredor de distribuição.



Detalhe do quadro de distribuição elétrica.



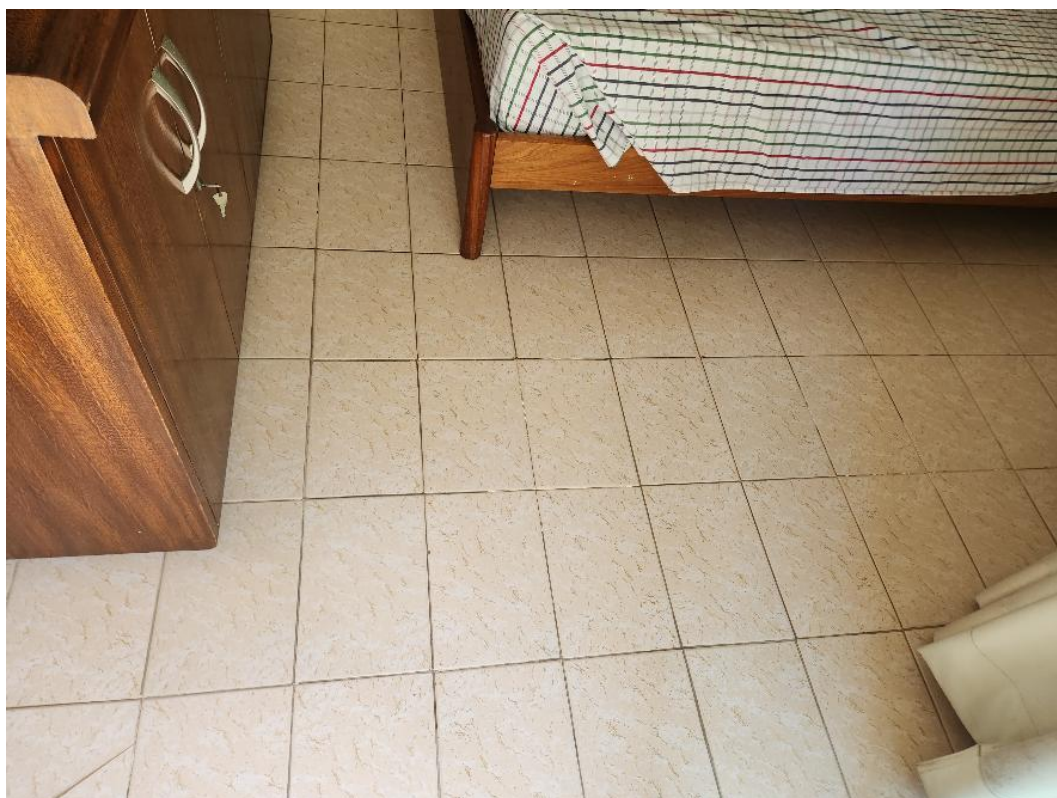
Visão geral do dormitório a partir de sua entrada.



Mais uma vista do cômodo.



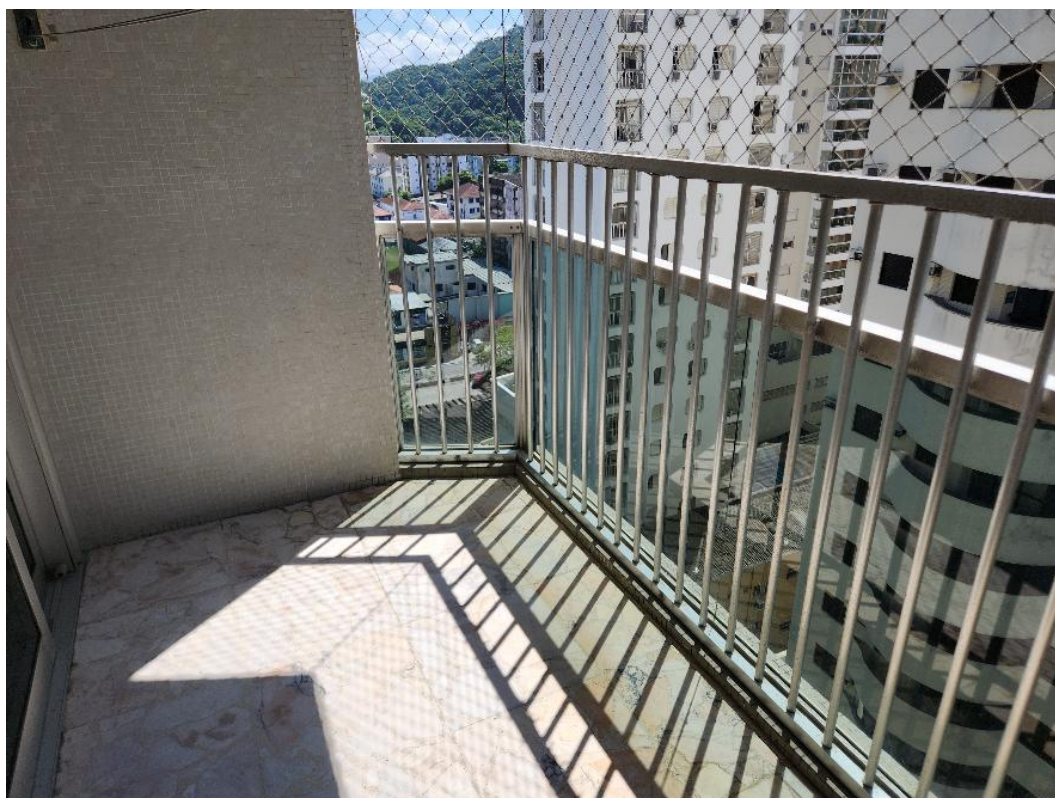
Teto do dormitório com iluminação sobreposta.



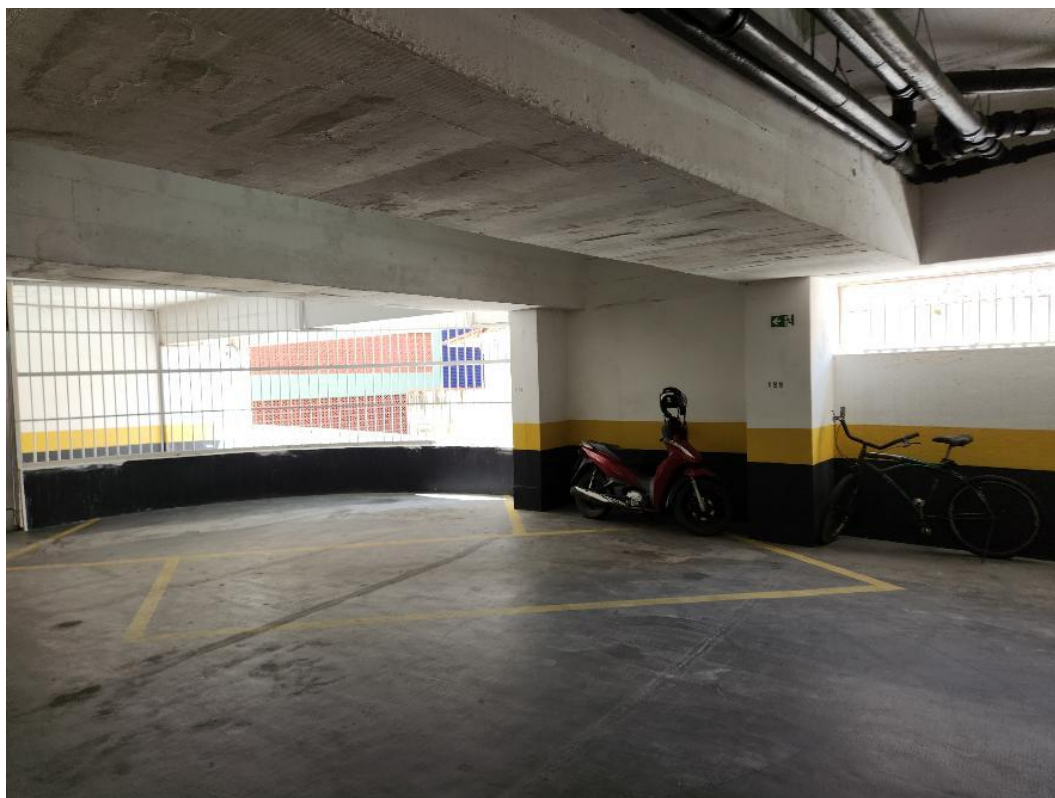
Revestimento cerâmico sobre o piso do dormitório.



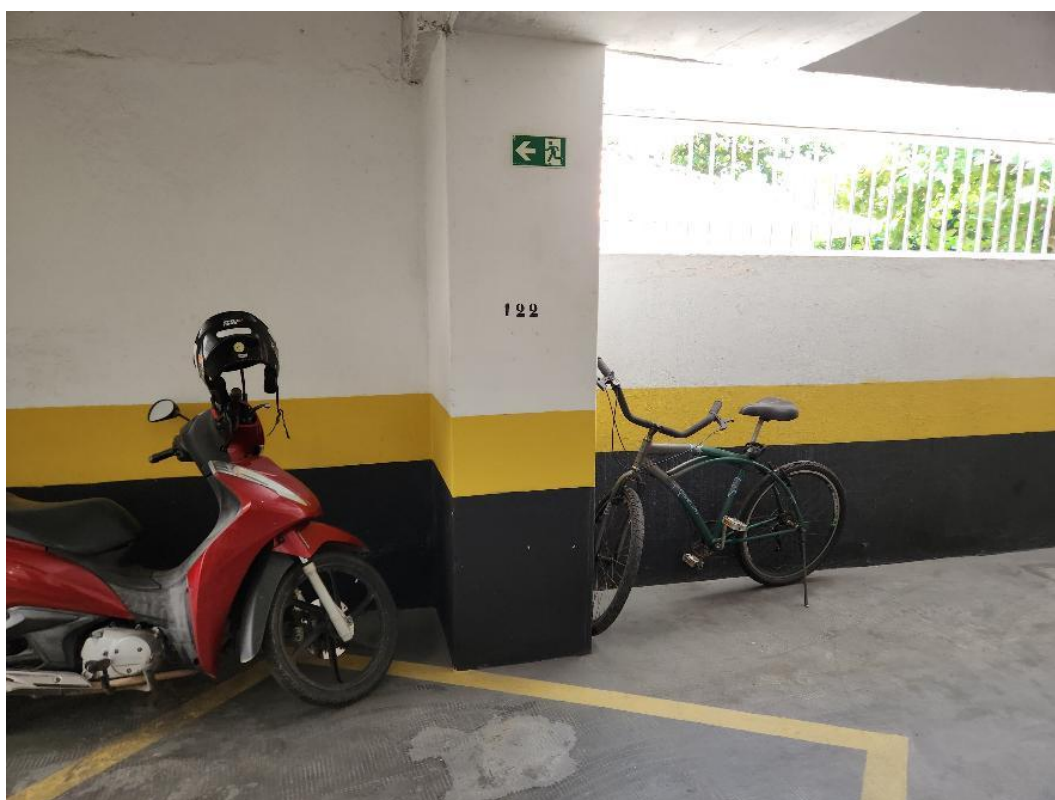
Vista oposta do dormitório.



Terraço junto ao cômodo.



Vaga de estacionamento identificada pelo nº 122.



Vaga de estacionamento identificada pelo nº 122.



Vaga de estacionamento no pavimento subsolo identificada pelo nº 123.



Vaga de estacionamento no pavimento subsolo identificada pelo nº 123.

3- AVALIAÇÃO

Obtidos dados de valores de ofertas de imóveis na circunvizinhança imediata ao imóvel, necessário homogeneizá-los para a situação paradigma do imóvel avaliando: apartamento com 152,19 m² 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 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\$ 3.956,77/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:






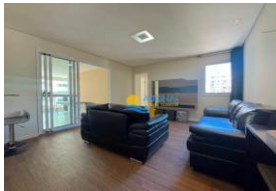




QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Abril/2025

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA	PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR	UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL
AVAL	152,19m²	45	Apartamento Médio (c/e)	Principal	e	0,4252				1,00				
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00									
1	132,00m²	45	Apartamento Médio (c/e)	Principal	d	0,4528	R\$ 620.000,00	R\$ 4.696,97	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,9390	R\$ 3.969,60
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00									
2	132,00m²	45	Apartamento Médio (c/e)	Principal	e	0,4252	R\$ 580.000,00	R\$ 4.393,94	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 3.954,55
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00									
3	123,00m²	35	Apartamento Superior (c/e)	Principal	e	0,5526	R\$ 855.000,00	R\$ 6.951,22	0,90	1,00	1,00	0,8005	0,7695	R\$ 3.853,42
			Valor médio	2,797 x R-8N	1,00									
4	123,00m²	35	Apartamento Superior (c/e)	Principal	d	0,5957	R\$ 950.000,00	R\$ 7.723,58	0,90	1,00	1,00	0,8005	0,7138	R\$ 3.971,80
			Valor médio	2,797 x R-8N	1,00									
5	145,00m²	45	Apartamento Médio (c/e)	Principal	e	0,4252	R\$ 650.000,00	R\$ 4.482,76	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 4.034,48
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00									
MÉDIA												3956,77	LIM INF	2.769,74
MÉDIA SANEADA												3956,77		
VALOR												R\$	602.180,91	

ELEMENTOS COMPARATIVOS

OBS: Aos elementos 1, 2 e 5 foi adicionado, 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			Rua Cav. Nami Jafet, 162	Alfa Imóveis Guarujá	13-3383-8323	120,00	590.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
2			Rua Cav. Nami Jafet, 162	Imobiliária Trade	16-3102-3800	136,00	550.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
3			Rua Cav. Nami Jafet, 178	Adonai Imóveis Guarujá	13-98127-2740	123,00	855.000,00	2 VAGAS DE GARAGEM
4			Rua Cav. Nami Jafet, 178	Mercuri Negócios Imobiliários	13-3383-4660	123,00	950.000,00	2 VAGAS DE GARAGEM
5			Rua Benjamin Constant, 247	Scheid Prime	11-5546-5000	145,00	620.000,00	1 VAGA DE GARAGEM

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 122 e respectivas vagas de garagem.

Edifício Parati - Rua Cav. Nami Jafet, nº 133

– Guarujá/SP.

Matrícula 18.697/ CRI de Guarujá

R\$ 602.180,91 (abril/2025)

(seiscentos e dois mil cento e oitenta reais e vinte e cinco centavos)

4- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial (autos 0012314-85.2023.8.26.0223), composto por 44 folhas.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

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