

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

Processo: 1012324-54.2019.8.26.0223

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Condomínio Edifício Brasília IV

Requerido: Hélio Martinez

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 **Avenida General Rondon, nº 342, Condomínio Edifício Brasília IV, apartamento nº 92 – Vila Alzira, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 1012324-54.2019.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Edifício Brasília IV		
Requerido: Hélio Martinez		
Dados do Imóvel: Endereço: Avenida General Rondon, nº 342, Condomínio Edifício Brasília IV, apartamento nº 92 – Vila Alzira Município: Guarujá/SP Características: Apartamento em condomínio com infraestrutura de lazer. Vaga dupla de estacionamento no subsolo.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	180,20	Área extraída da mat. 85.060/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel: - Matrícula: 85.060/ 1º CRI de Guarujá - apartamento. - Cadastro Municipal: 1-0016-001-018. - Matrícula 85.061/1º CRI de Guarujá – vagas de garagem. - Cadastro Municipal: 1-0016-001-092.		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 815.995,21 (oitocentos e quinze mil novecentos e noventa e cinco reais e vinte e um centavos)		
Data-base: setembro/2021		

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:

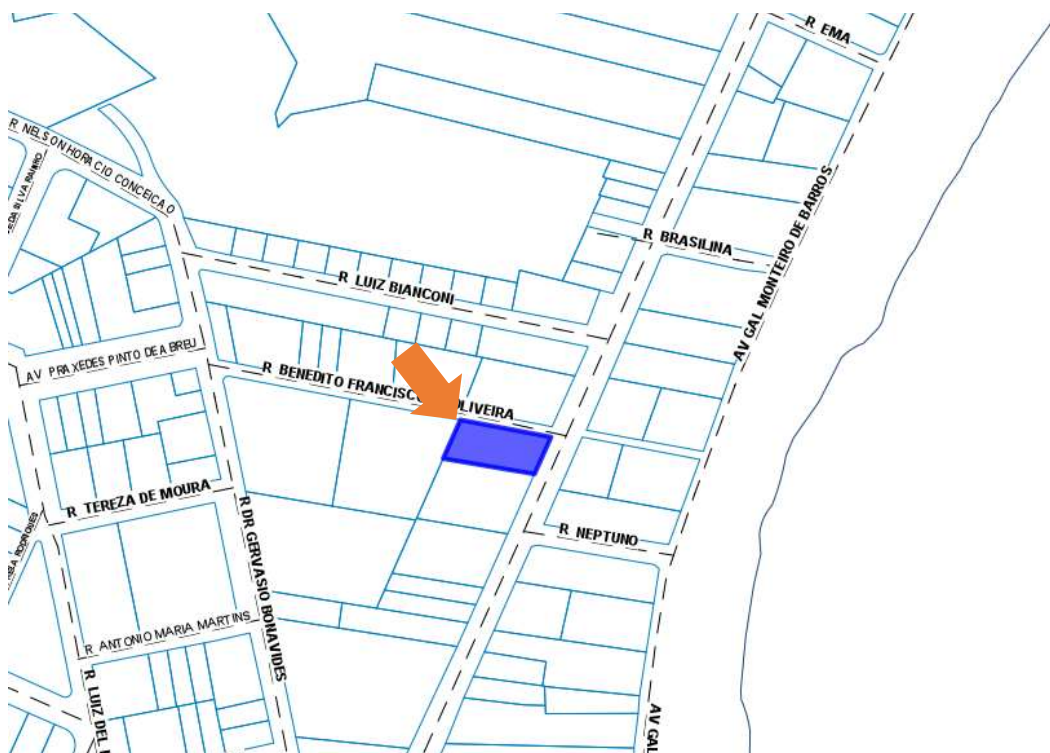
- a) a inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descrita no tópico **vistoria** desta peça pericial, atividade marcante para o estabelecimento da metodologia viável para a avaliação pretendida;
- b) a realização de **pesquisa de mercado** para apurar o real valor de mercado praticado na região de 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 Avenida General Rondon 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 92**, localizado no 9º pavimento do **Condomínio Edifício Brasília IV**, segundo o título dominial (**matrícula 85.060/CRI de Guarujá**) tem área privativa de 180,200 m², área comum de 42,672 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 2,5717%.

A **vaga de garagem dupla** é identificada, conforme título dominial próprio (**matrícula 85.061/CRI de Guarujá**), pelos números 58/66 e é descrita com área privativa de 20,00m², área comum de 16,692m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2394%.

Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 22 (vinte e dois) anos, em função dos padrões construtivos, materiais de acabamento e dados de registro disponíveis. O condomínio como um todo vem recebendo manutenção adequada.

Trata-se de uma unidade condominial composta por sala de estar, sala jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro e quatro dormitórios, sendo dois deles suítes.

Os acabamentos mais usuais do conjunto construtivo são: piso cerâmico nos ambientes, azulejos até o teto no banheiro, alvenarias com pintura látex sobre massa fina nos ambientes, esquadrias de alumínio em todas as dependências, entre outros aspectos dessa caracterização.

O conjunto fotográfico colhido no local, por ocasião da **vistoria** levada a termo em **14/09/2021**, conforme agendamento nos autos, representativo para a compreensão do imóvel em todos seus aspectos, segue apresentado e comentado:



Fachada do edifício observada a partir do logradouro público.



Sob o mesmo ponto de vista, tem-se a portaria e entrada de veículos para a garagem.



Entrada social do apartamento nº 92 – avaliando.



Vista do lavabo próximo à entrada do apartamento.



Ampla vista da sala de estar e jantar.



Mais uma vista da sala de estar.



Terraço junto a sala de estar.



Vista do mar a partir do terraço.



Sala de estar sob outro ângulo.



Sala de jantar em mais detalhes.



Corredor de distribuição à cozinha e dormitórios.



Tomada geral da cozinha.



Área de serviço.



Cômodo na área de serviço.



Banheiro que atende a área de serviço.



Tomada oposta da cozinha.



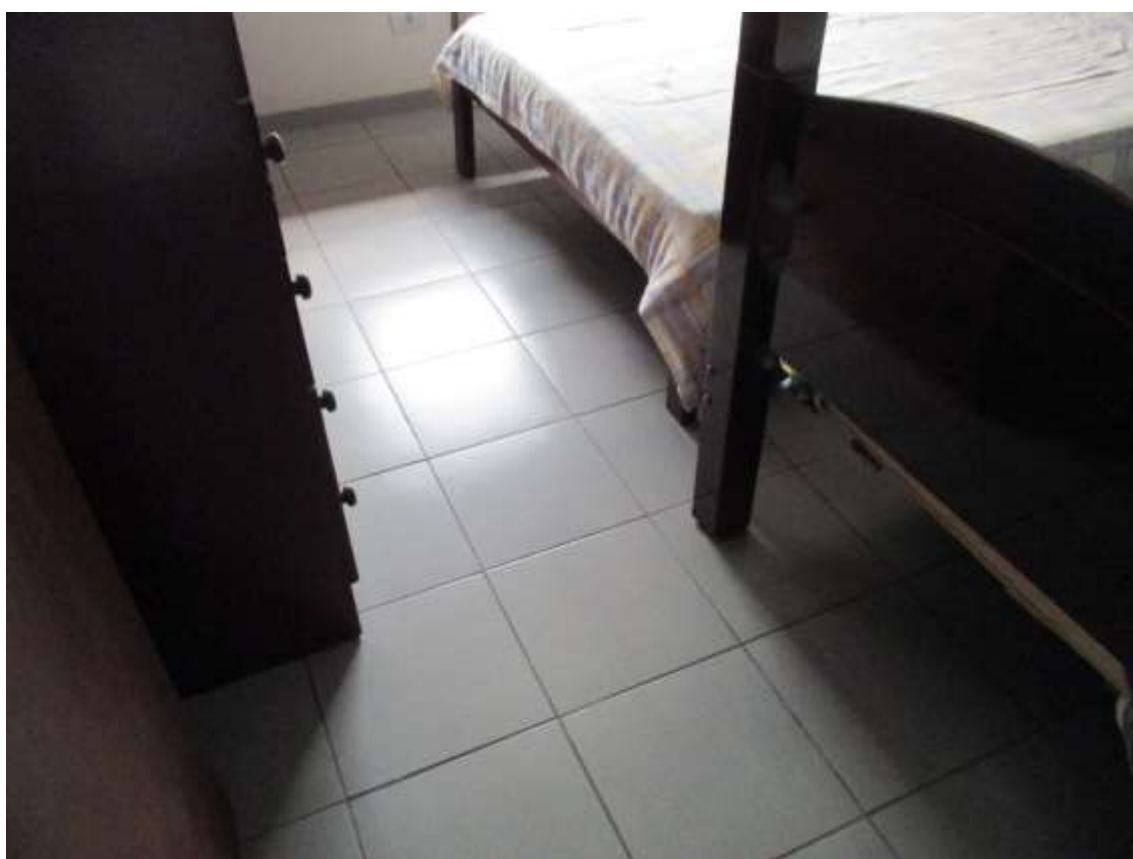
Primeiro dormitório.



Detalhe de caixilho e iluminação do primeiro dormitório.



Segundo dormitório



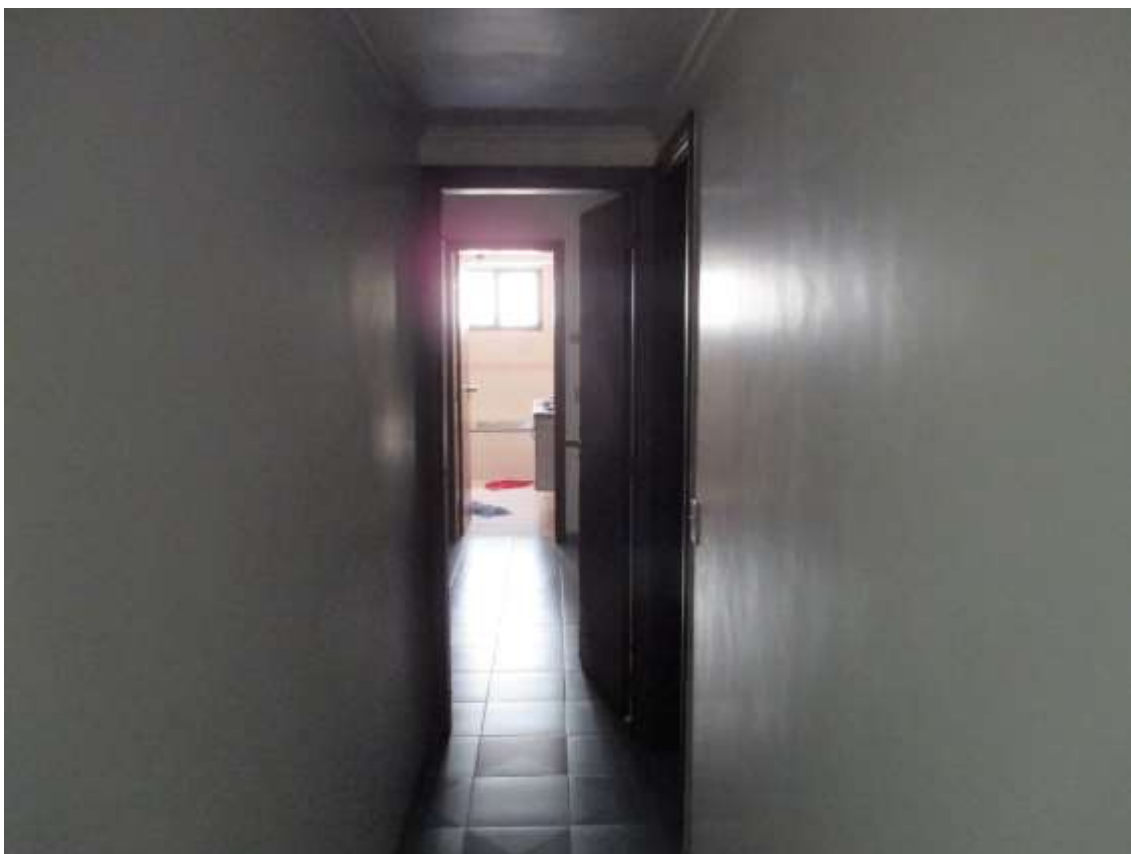
Piso cerâmico do dormitório em detalhes.



Caixilho do dormitório



Banheiro que atende aos dois primeiros dormitórios.



Continuação do corredor de distribuição interno.



Terceiro dormitório – suíte.



Banheiro que atende ao dormitório.



Entrada do quarto dormitório – suíte master.



Banheiro da suíte master.



Forro e iluminação do banheiro.



Visão geral do dormitório.



Terraço da suíte master.



Ampla vista do pavimento de garagem – subsolo.



Vaga dupla de uso exclusivo da unidade avalianda.



Identificação da vaga no chão da garagem.



Identificação da vaga na parede.



Mais uma vista da vaga de garagem dupla.



Hall social pelo pavimento térreo do Ed. Brasília IV.



Sauna.



Acesso à piscina.



Tomada geral da área da piscina.



Equipamento de aquecimento da piscina.



Salão de festas do condomínio.



Banheiro que atende ao salão de festas.



Hall do elevador de serviço pelo pavimento térreo do edifício.



Salão de jogos.

3- AVALIAÇÃO

Obtidos 3 (três) dados de valores de oferta de imóveis no mesmo condomínio, necessário homogeneizá-los para a situação paradigma do imóvel avaliando: apartamento com 180,20 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:

$$V_u = \text{valor oferta} / \text{área útil} \times Fo \times Fpc \times Fc$$

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\$ 4.528,28/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:

QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Setembro/21

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR	UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL	
AVAL	180,20m²	22	Apartamento Superior (c/e)		Principal	e	0,6910				1,00					
			Valor médio	2,797 x R-8N	1,00	Reparos simples										
1	180,20m²	22	Apartamento Superior (c/e)		Principal	d	0,7511	R\$ 1.000.000,00	R\$ 5.549,39	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,9200	R\$ 4.594,81	
			Valor médio	2,797 x R-8N	1,00	Regular/simples										
2	180,20m²	22	Apartamento Superior (c/e)		Principal	e	0,6910	R\$ 900.000,00	R\$ 4.994,45	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 4.495,01	
			Valor médio	2,797 x R-8N	1,00	Reparos simples										
3	180,20m²	22	Apartamento Superior (c/e)		Principal	e	0,6910	R\$ 900.000,00	R\$ 4.994,45	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 4.495,01	
			Valor médio	2,797 x R-8N	1,00	Reparos simples										
											MÉDIA			4528,28	LIM INF	3.169,79
															LIM SUP	5.886,76
											MÉDIA SANEADA			4528,28		
											VALOR VENDA			R\$ 815.995,21		

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	Foto	Foto	Foto	Endereço	Imobiliária	Telefone	Contato	Área Construída (m²)	Valor (R\$)	Observação
1				AV. GENERAL RONDO, 342	GOULARTE ADM. E IMÓVEIS	(13) 3357-7069/ (13) 98834-7304	SARA	180,20	1.000.000,00	ED. BRASÍLIA IV
2				AV. GENERAL RONDO, 342	MAGÊ IMÓVEIS	(13) 3323-6008/ (13) 99763-4165	NEIDE	180,20	900.000,00	ED. BRASÍLIA IV
3				AV. GENERAL RONDO, 342	PRAIA MAR IMÓVEIS	(13) 3382-4037/ (13) 98823-1111	DILSA	180,20	900.000,00	ED. BRASÍLIA IV

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento 92 e duas vagas de garagem

Condomínio Edifício Brasília IV

Av. General Rondon, nº 342 – Vila Alzira, Guarujá/SP.

Matrículas 85.060 e 85.061/ CRI de Guarujá

R\$ 815.995,21 (setembro/2021)

(oitocentos e quinze mil novecentos e noventa e cinco reais
e vinte e um centavos)

4- QUESITOS

4.1- REQUERIDO (fls. 254)

4.1.1- Queira o Sr. Perito Judicial informar as características do imóvel? (Área útil, área construída, localização, facilidades)

Resposta: Trata-se de um apartamento com área útil de 180,20m², em condomínio com infraestrutura de lazer, localizado na Av. General Rondon, na praia das Astúrias, bairro Vila Alzira, região dotadas dos melhoramentos públicos essenciais.

4.1.2- Queira o Sr. Perito informar se o bairro onde está localizado o imóvel é residencial, comercial ou misto?

Resposta: O bairro tem ocupação mista, principalmente na avenida onde o imóvel está localizado.

4.1.3- Qual o tipo de ocupação circunvizinha?

Resposta: A ocupação da circunvizinhança é composta por comércio e outros edifícios residenciais.

4.1.4- Queira o Sr. Perito informar quais as benfeitorias no imóvel?

Resposta: O imóvel “sub judice” está devidamente caracterizado no corpo do Laudo por extenso conjunto fotográfico comentado, ao qual o signatário se reporta.

4.1.5- Queira o Sr. Perito informar o valor do metro quadrado na região para imóveis similares?

Resposta: O valor do metro quadrado de área útil calculado e atribuído pela Perícia ao imóvel “sub judice” é de R\$ 4.528,28/m².

4.1.6- Queira o Sr. Perito informar se aplicou algum fator de depreciação? Em caso positiva qual foi o fator e por quê?

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do Laudo onde toda a metodologia e memória de cálculo pertinente à avaliação está exposta de forma detalhada.

4.1.7- Queira o Sr. Perito informar se existem imóveis à venda no mesmo edifício? Em caso positivo quais são as unidades e por qual valor está sendo oferecidas?

Resposta: Há oferta de imóveis à venda no mesmo edifício que compuseram a pesquisa e homogeneização procedida pela Perícia. Cada imóvel em oferta está devidamente caracterizado por imagens internas.

5- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial (autos 1012324-54.2019.8.26.0223), composto por 37 folhas.

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585