

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

Processo: 1008624-02.2021.8.26.0223

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Condomínio Edifício Residencial Ipoméia

Requerido: Francisco Antonio Minniti

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 Ipoméia, nº 67, Edifício Ipoméia, apartamento nº 51 – Enseada, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 1008624-02.2021.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Edifício Residencial Ipoméia		
Requerido: Francisco Antonio Minniti		
Dados do Imóvel:		
Endereço: Rua Ipoméia, nº 67, Edifício Ipoméia, apartamento nº 51 – Enseada		
Município: Guarujá/SP		
Características: Apartamento em condomínio sem infraestrutura de lazer, com direito a uma vaga de estacionamento.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	127,65	Área extraída da mat. 39.931/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel:		
- Matrícula: 39.931/ 1º CRI de Guarujá.		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 352.585,74 (trezentos e cinquenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais e setenta e quatro centavos)		
Data-base: abril/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; obsolescimento 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;

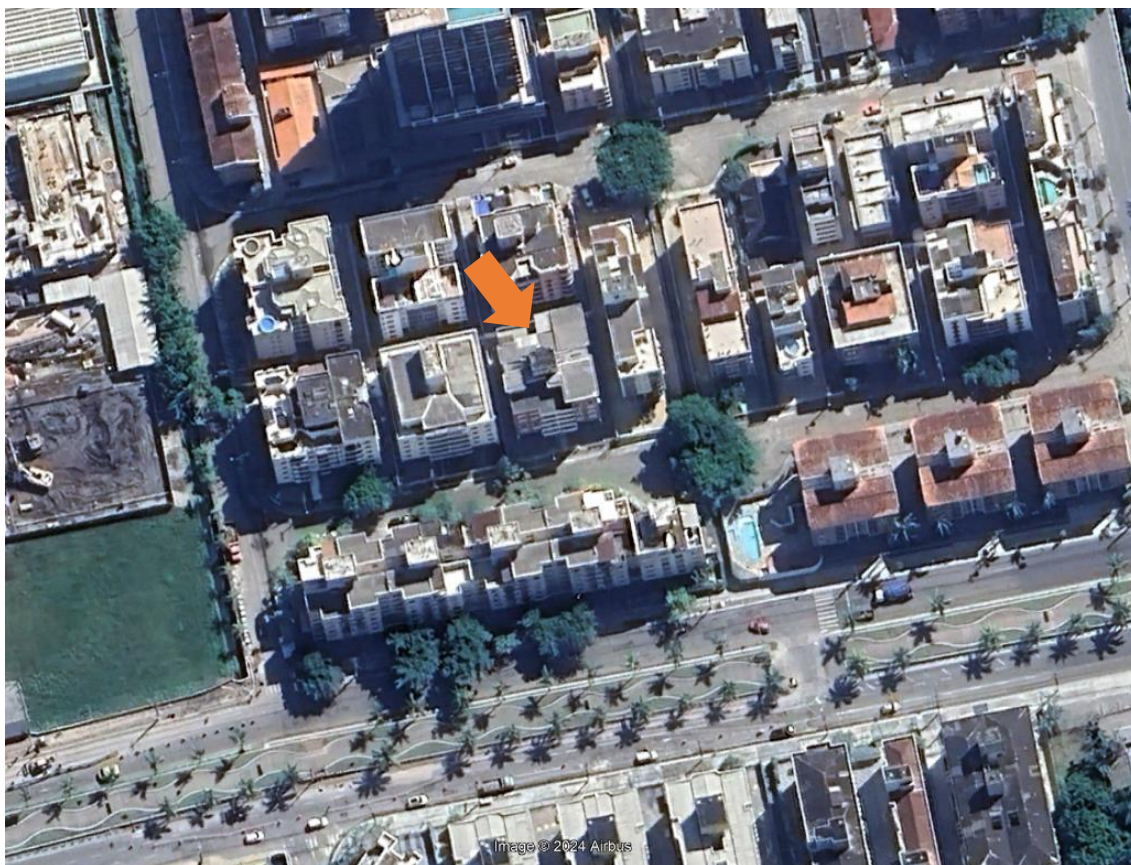
- c) o objetivo deste presente Laudo, qual seja a obtenção do **valor de mercado** da propriedade – a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

2- VISTORIA

Em vistoria, constatou-se que tanto a Rua Ipoméia 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 51**, localizado no 5º andar ou 6º pavimento (de cobertura) do **Edifício Residencial Ipoméia**, segundo o título dominial (**matrícula 39.931/CRI de Guarujá, fls. 218**) tem área privativa de 127,6535m², área comum de 37,6075m², correspondendo-lhe a fração ideal de 8,408% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

No referido título consta direito ao uso de uma vaga de garagem, identificada como nº 2, com área de 32,5000m².

Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 40 (quarenta) anos, em função dos padrões construtivos e dados de registro disponíveis.

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



Fachada do Condomínio a partir da Rua Ipoméia.



Mais uma vista da edificação.



Vista do local com o observador posicionado no final da Rua Ipoméia, junto da divisa com a Rua Ipê.



Tomada oposta - final da Rua Ipoméia, divisa com a Rua Ipê.



Porção frontão do pavimento térreo do Condomínio.



Vaga de garagem identificada com o número do apartamento avaliando.



Identificação da vaga de garagem em detalhes.



Vista geral do pavimento térreo - porção à direita de quem da rua o olha.



Mais uma vista do pavimento térreo, destinado a garagem de veículos – porção à esquerda de quem da rua olha o edifício.



Área livre aos fundos do pavimento térreo.



Vista aproximada de ducha instalada no local.



Hall do elevador pelo pavimento térreo.



Escadaria pelo pavimento térreo.



Portas social e de serviço do apartamento nº 51 do Edifício Ipoméia – unidade avalianda.



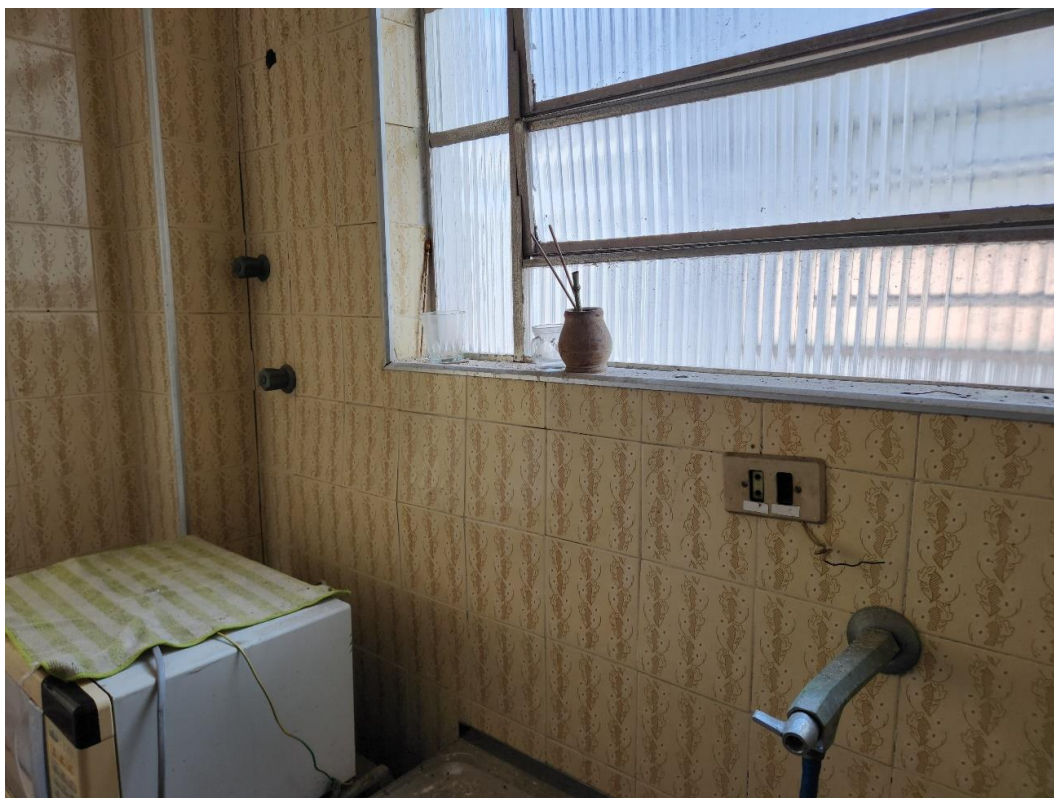
Cozinha observada a partir da entrada do apartamento.



Teto da cozinha com iluminação sobreposta.



Piso cerâmico do local.



Acabamentos de elétrica e hidráulica na cozinha.



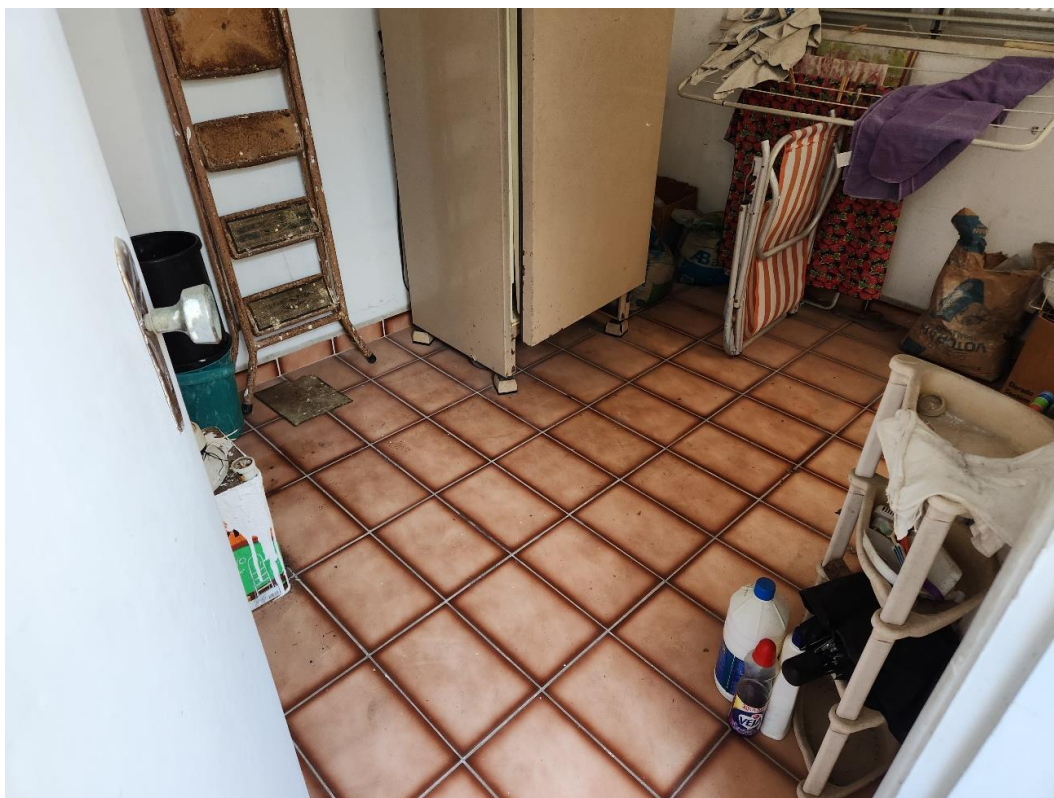
Quadro de distribuição de energia elétrica.



Área de serviço.



Dormitório junto da área de serviço.



Piso do dormitório em detalhes.



Sala de estar/ jantar.



Acesso à área externa a partir da sala.



Visão geral da área externa.



Vista oposta da área externa.



Da sala observa-se o corredor de acesso aos dormitórios.



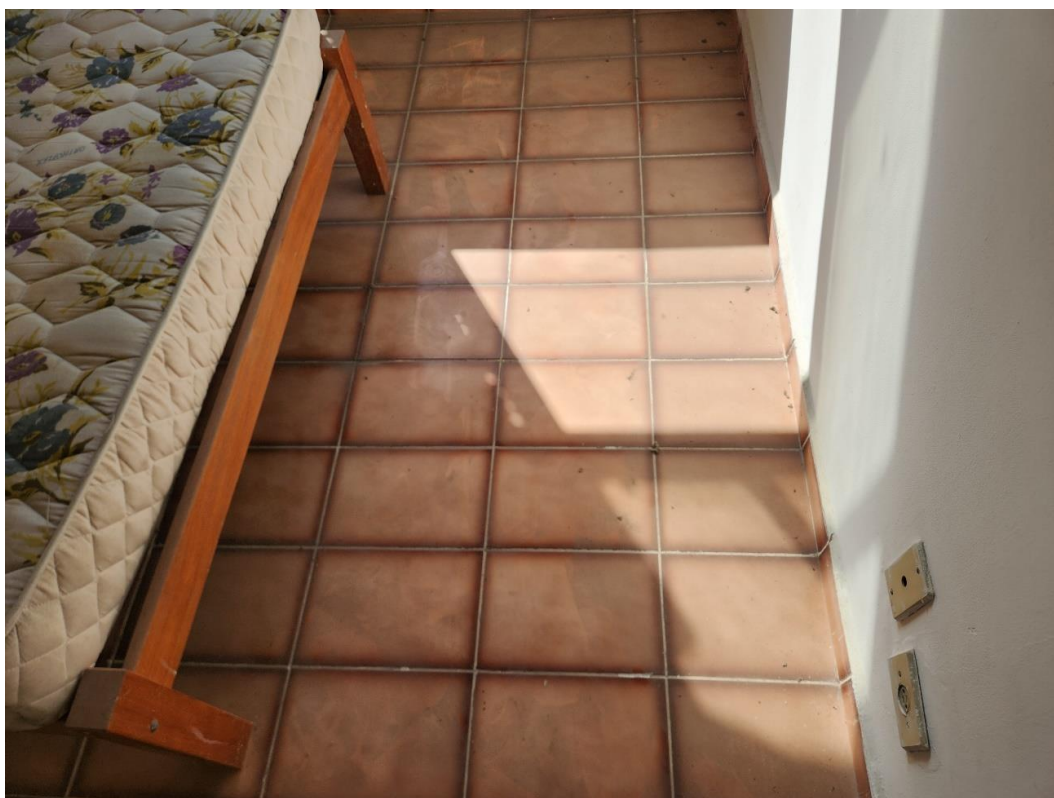
Primeiro dormitório - suíte.



Teto do dormitório com iluminação sobreposta.



Caixilho de madeira.



Piso cerâmico do ambiente.



Vista oposta do dormitório – entrada do banheiro da suíte.



Banheiro que atende a suíte.



Hall de distribuição aos demais dormitórios.



Banheiro que atende aos demais dormitórios.



Segundo dormitório.



Vista oposta do mesmo dormitório.



Piso cerâmico do ambiente.



Teto com iluminação sobreposta.



Terceiro dormitório observado a partir de sua entrada.



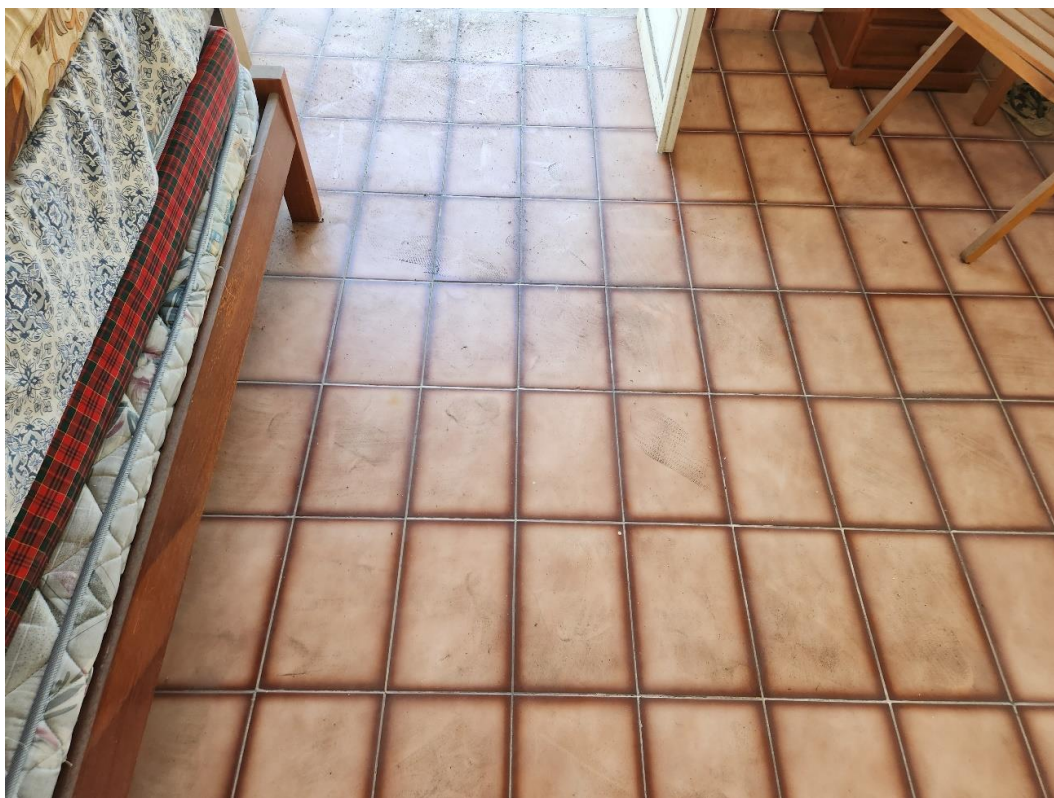
Mais uma vista do ambiente.



Caixilhos em detalhes – pintura da alvenaria ao centro da foto danificada.



Pintura do teto danificada ao redor do ventilador.



Piso cerâmico do terceiro dormitório.



Vista da área externa a partir do terceiro dormitório.

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 127,65 m² de área privativa e 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\$ 2.768,64/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:

QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Abril/20204

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR		UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL	
AVAL	127,35m²	40	Apartamento Simples (c/e)		Principal	f	0,4375					1,00					
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00	Simples/importantes											
1	85,00m²	40	Apartamento Simples (c/e)		Principal	f	0,4375	R\$ 300.000,00	R\$ 3.529,41	0,90	1,00	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 3.176,47		
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00	Simples/importantes											
2	85,00m²	40	Apartamento Simples (c/e)		Principal	d	0,5268	R\$ 330.000,00	R\$ 3.882,35	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,8305	R\$ 2.901,82		
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00	Regular/simples											
3	127,65m²	40	Apartamento Simples (c/e)		Principal	e	0,4912	R\$ 380.000,00	R\$ 2.976,89	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,8907	R\$ 2.386,30		
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00	Reparos simples											
4	98,00m²	40	Apartamento Simples (c/e)		Principal	e	0,4912	R\$ 320.000,00	R\$ 3.265,31	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,8907	R\$ 2.617,50		
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00	Reparos simples											
5	90,00m²	40	Apartamento Simples (c/e)		Principal	e	0,4912	R\$ 310.000,00	R\$ 3.444,44	0,90	1,00	1,00	1,0000	0,8907	R\$ 2.761,10		
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00	Reparos simples											
											MÉDIA			2768,64	LIM INF	1.938,04	
															LIM SUP	3.599,23	
											MÉDIA SANEADA			2768,64			
											VALOR			R\$ 352.585,74			

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	Foto		Endereço	Imobiliária	Telefone	Contato	Área Útil (m²)	Valor (R\$)	OBSERVAÇÕES
1			RUA IPOMEIA, 67	LAMARCA IMÓVEIS	13-3351-2807	CAMILA	85,00	300.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
2			RUA IPOMEIA, 67	LAMARCA IMÓVEIS	13-3351-2807	CAMILA	85,00	330.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
3			RUA IPOMEIA, 67	GUARUJÁ BEACH IMÓVEIS	13-3357-5586	HELOISA	127,65	380.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
4			RUA IPÊ, 67	ATTILA CONSULTORIA	13-3329-2500	LUIS CARLOS	98,00	320.000,00	1 VAGA DE GARAGEM
5			RUA IPÊ, 41	FACTUAL IMÓVEIS	13-2191-1800	CÉLIA	90,00	310.000,00	1 VAGA DE GARAGEM

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 51 do Edifício Residencial Ipoméia
Rua Ipoméia, nº 67 - Enseada, Guarujá/SP.

Matrícula 39.931/ CRI de Guarujá

R\$ 352.585,74 (abril/2024)

(trezentos e cinquenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais
e setenta e quatro centavos)

4- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial
(autos 1008624-02.2021.8.26.0223), composto por 35
folhas.

São Paulo, 26 de abril de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE NO ATO DO PROTOCOLO
MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585