

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

Processo: 1007008-21.2023.8.26.0223

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Condomínio Edifício Las Brisas

Requerida: Carlos Gustavo Silva Sapatini

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 **Av. Dom Pedro I, nº 85, apartamento nº 52-A, Guarujá/SP**, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:

QUADRO RESUMO		
Processo: 1007008-21.2023.8.26.0223		
Requerente: Condomínio Edifício Las Brisas		
Requerido: Carlos Gustavo Silva Sapatini		
Dados do Imóvel: Endereço: Av. Dom Pedro I, nº 85, apartamento nº 52-A Município: Guarujá/SP Características: Apartamento em condomínio sem infraestrutura de lazer. Duas vagas de estacionamento em local indeterminado.		
Terreno:	Área (m²):	Observações:
		Não se aplica
Construção:	Área útil (m²):	Observações:
Apartamento	134,63	Área extraída da mat. 32.716/ 1º CRI
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		
Documentação relativa ao imóvel: - Matrícula: 32.716/ 1º CRI de Guarujá. - Contribuinte Municipal: 3-0725-002-034.		
		
Resultado da Avaliação: R\$ 417.972,00 (quatrocentos e dezessete mil novecentos e setenta e dois reais).		
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; 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:

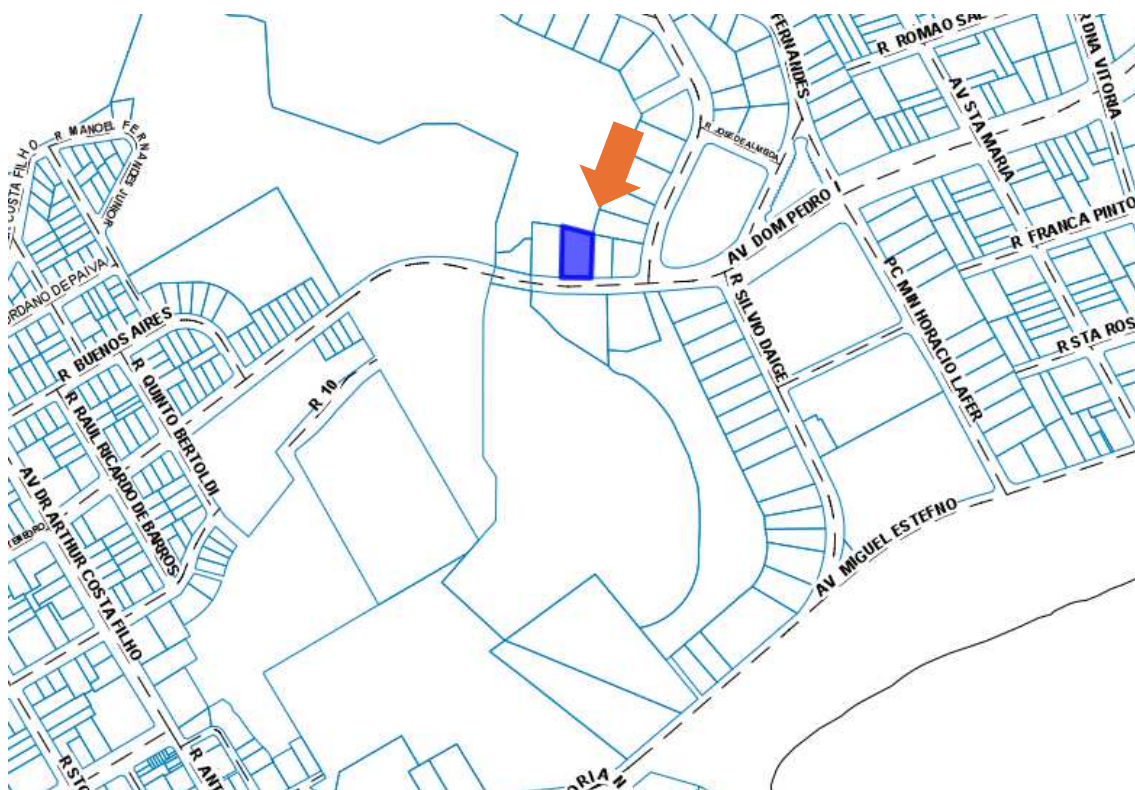
- a) a inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descrita no tópico **vistoria** desta peça pericial, atividade marcante para o estabelecimento da metodologia viável para a avaliação pretendida;
- b) a realização de **pesquisa de mercado** para apurar o real valor de mercado praticado na região de 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 **Av. Dom Pedro I** 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 52, localizado no 5º andar do **Bloco A** do **Edifício Las Brisas**, segundo o título dominial (**matrícula 32.761/CRI de Guarujá, fls. 152**) tem área privativa de 134,63 m², área comum de 65,98 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 3,9904% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

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

O imóvel está cadastrado junto a Municipalidade de Guarujá sob número de **contribuinte 3-0725-002-034**.

A Certidão de Valor Venal segue reproduzida abaixo:



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

Certificamos que, para o imóvel situado à **AV DOM PEDRO I nº 00085 , 00 0052 - JD. TEJEREBÁ , GAR COL 2 VAGAS BLOCO A-** sob Lançamento **3-0725-002-034**, Proprietário(a) **CARLOS GUSTAVO SILVA SAPATINI**, o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo **Decreto nº 16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **59,85 m2** Valor Venal **R\$ 60.982,36**

Sessenta Mil, Novecentos e Oitenta e Dois Reais e Trinta e Seis Centavos

Área Edificada: **220,61 m2** Valor Venal **R\$ 303.381,10**

Trezentos e Três Mil, Trezentos e Oitenta e Um Reais e Dez Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 364.363,46**

Trezentos e Sessenta e Quatro Mil, Trezentos e Sessenta e Três Reais e Quarenta e Seis Centavos

Certidão emitida no dia: **24/04/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão

Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 43 (quarenta e três) anos, em função dos padrões construtivos e dados de registro disponíveis.

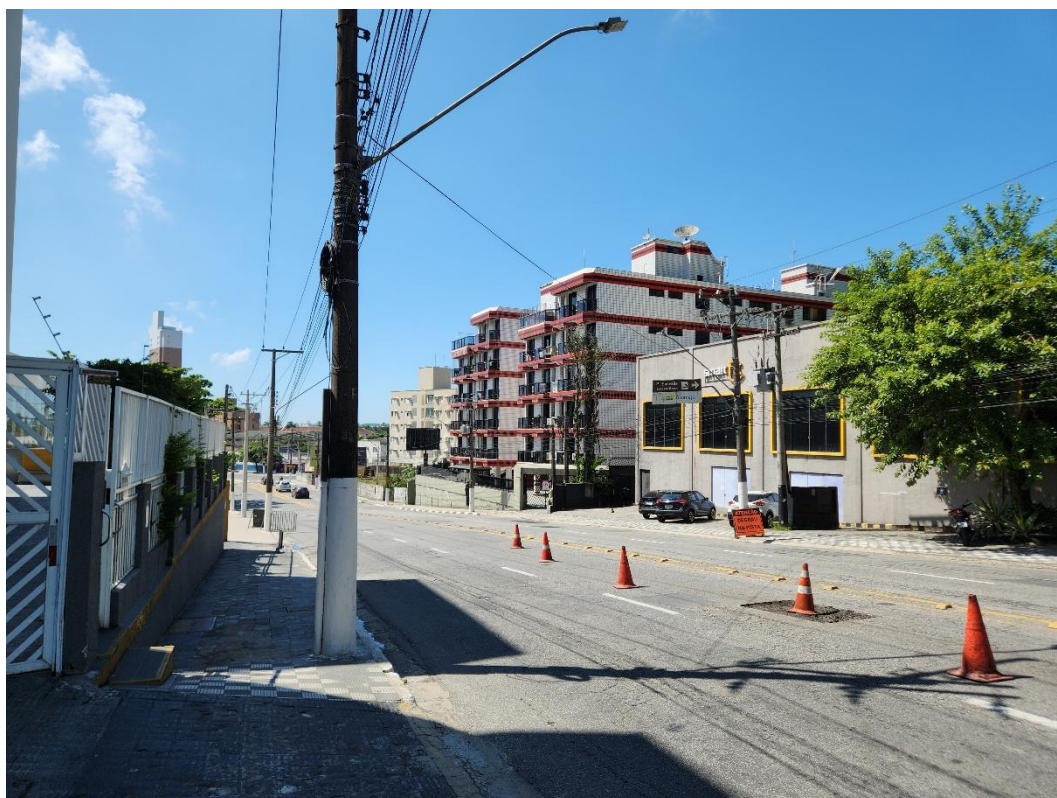
A vistoria pericial ocorreu no dia **27 de março de 2025**, conforme agendamento nos autos – o acesso ao apartamento foi franqueado pelo zelador do Condomínio.



Fachada do Condomínio Las Brisas observada a partir do passeio público.



Entrada de automóveis em detalhe.



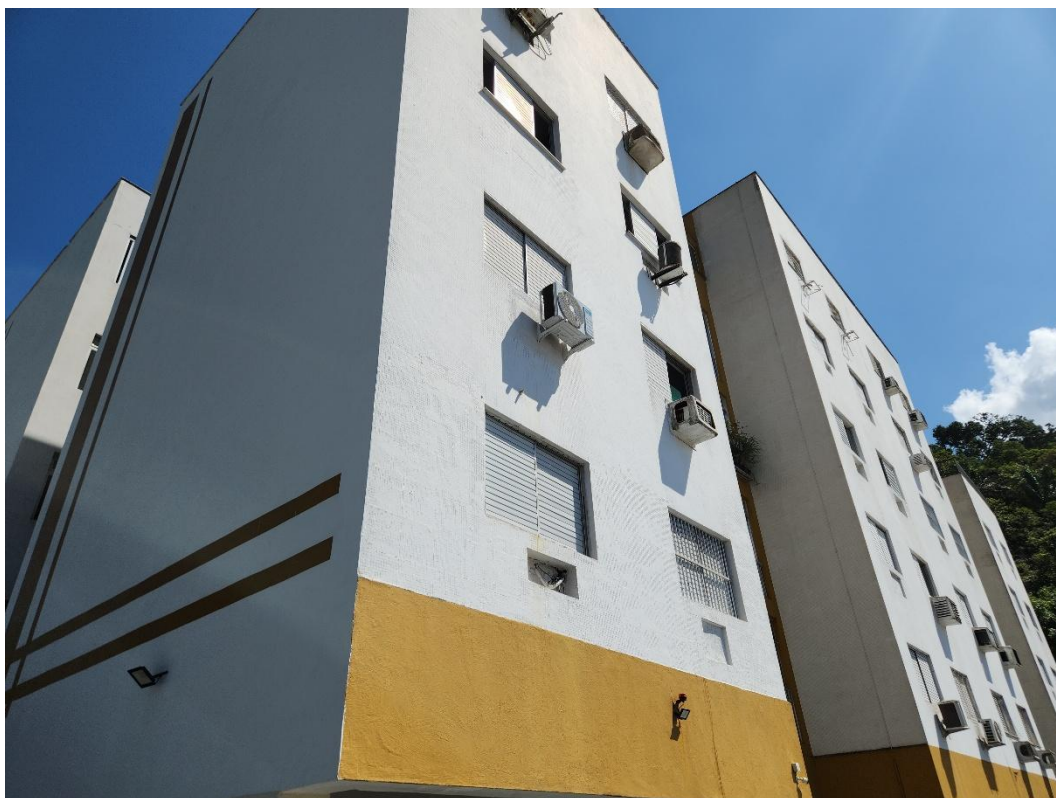
Av. Dom Pedro I em frente ao Condomínio.



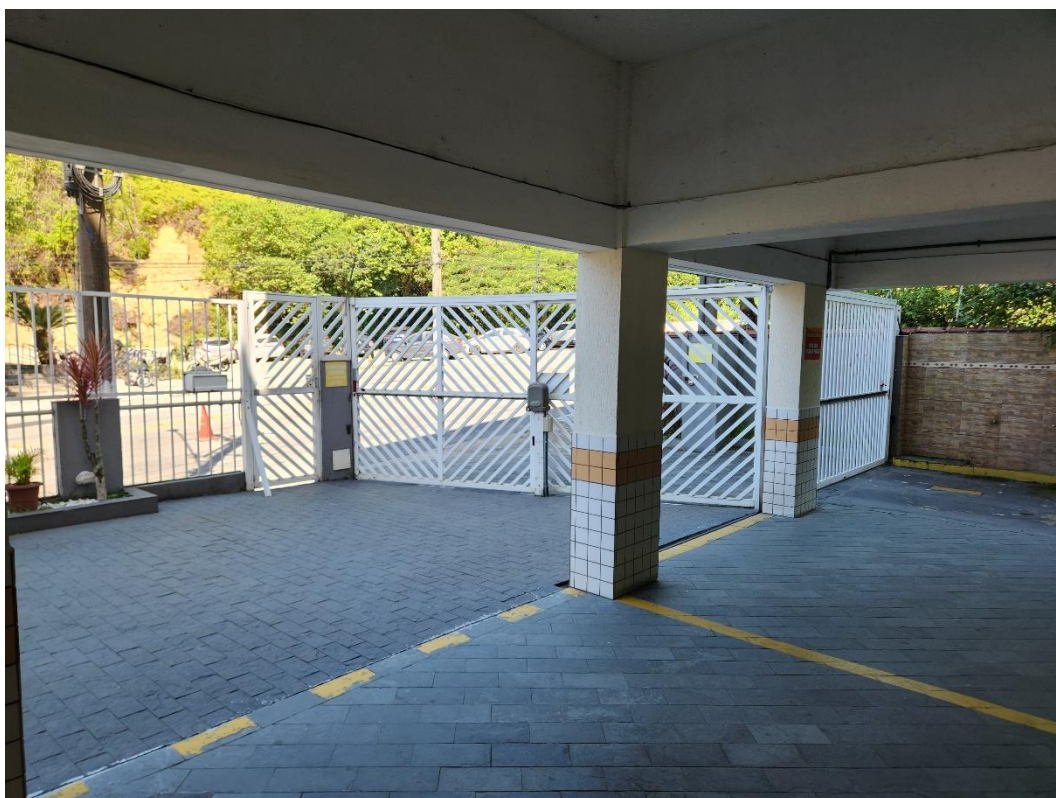
Recuo lateral – área de manobra de carros.



Vagas de estacionamento sob a projeção dos edifícios.



Fachada dos dois edifícios que compõe o Condomínio.



Vagas de estacionamento e entrada a partir do logradouro público.



Vagas de estacionamento sob a projeção do edifício.



Portaria em mais detalhes.



Hall de elevador no pavimento térreo.



Porta de entrada do apartamento avaliando – unidade nº 52-A.



Sala de estar observada a partir da entrada.



Vista oposta do mesmo ambiente.



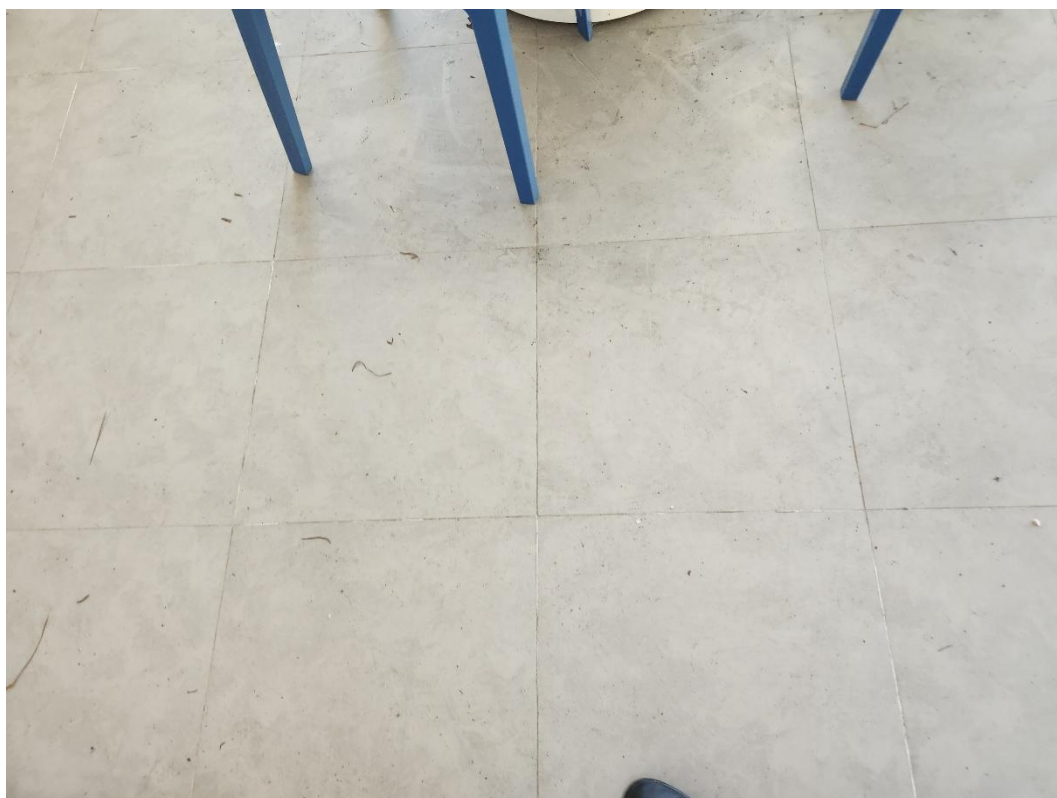
Ainda outra vista da sala de estar.



Forro em gesso com iluminação embutida – nota-se danos por umidade.



Dano no forro de gesso em mais detalhes.



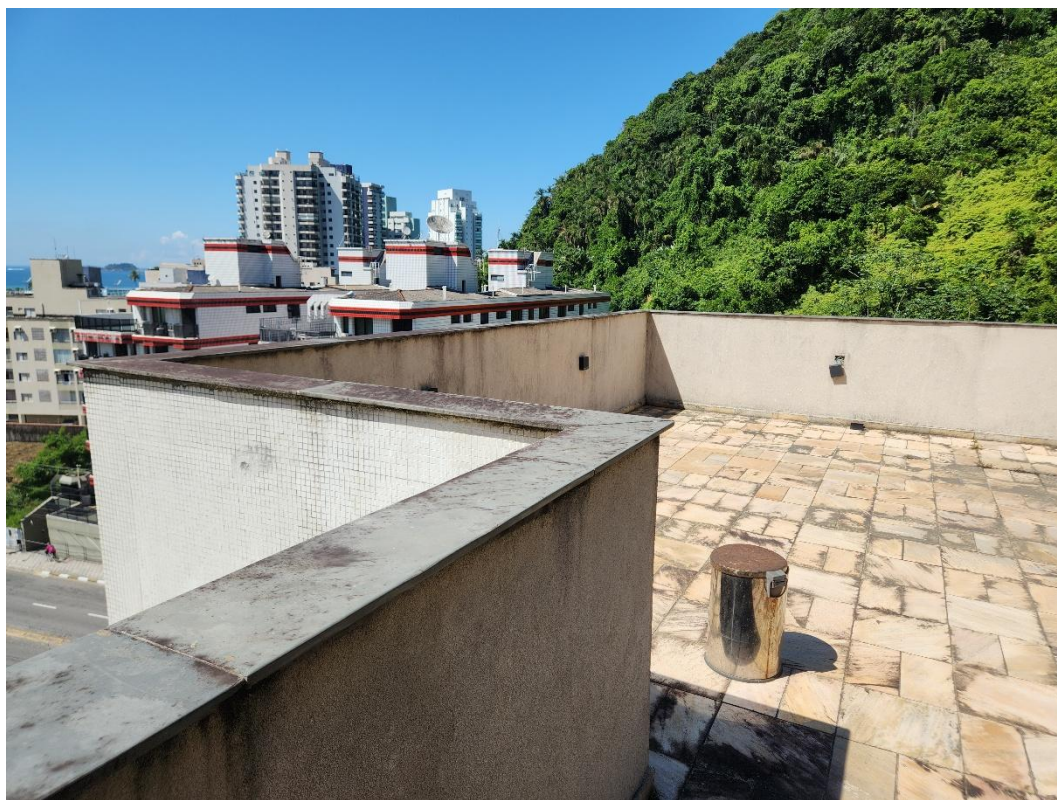
Revestimento cerâmico sobre o piso do ambiente.



Detalhe do caixilho da sala de estar.



Ainda outra vista da sala – aos fundos terraço descoberto.



Terraço descoberto.



Outra porção do terraço descoberto.



Área da churrasqueira.



Revestimento cerâmico sobre o piso da área externa.



Churrasqueira em detalhes.



Cobertura da área da churrasqueira em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.



Acesso aos dormitórios a partir da sala de estar.



Corredor de distribuição aos dormitórios e banheiro.



Primeiro dormitório.



Teto do dormitório com iluminação/ ventilador sobreposto.



Caixilho do dormitório em alumínio.



Pintura danificada abaixo do caixilho do dormitório.



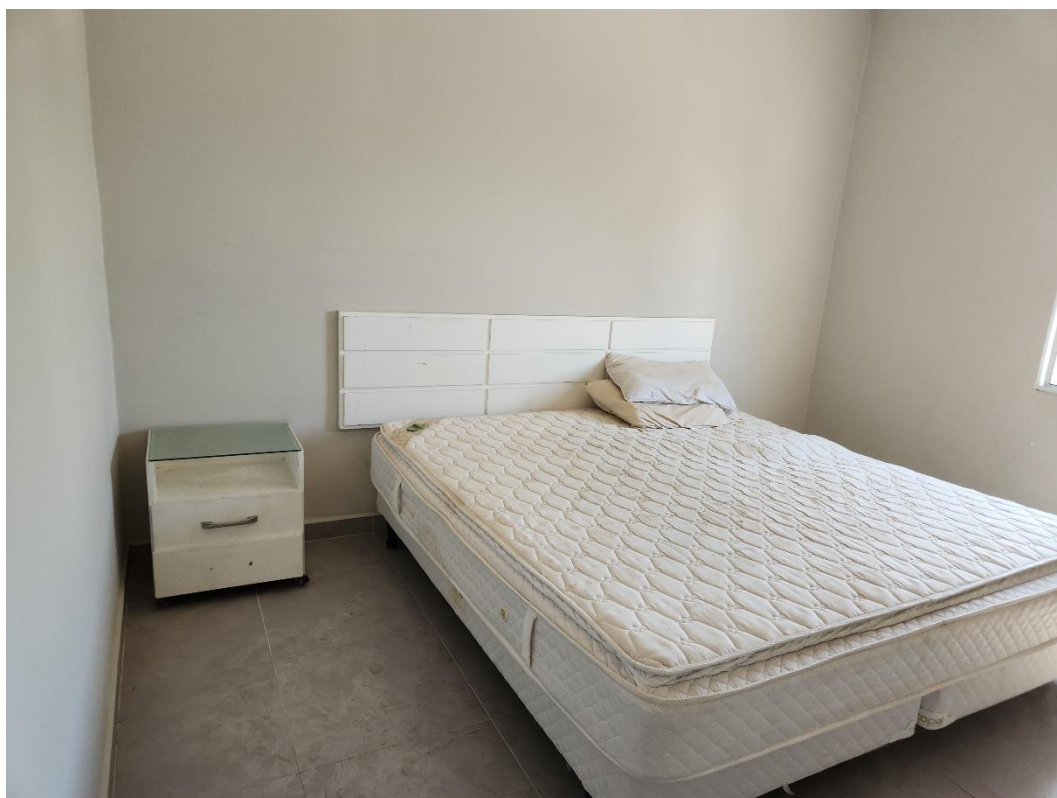
Vista oposta do primeiro dormitório.



Segundo dormitório.



Revestimento cerâmico sobre o piso do segundo dormitório.



Mais uma vista do ambiente.



Pintura danificada abaixo do caixilho.



Caixa para instalação de ar-condicionado acima do caixilho.



Vista oposta do segundo dormitório.



Teto com iluminação/ ventilador sobreposto.



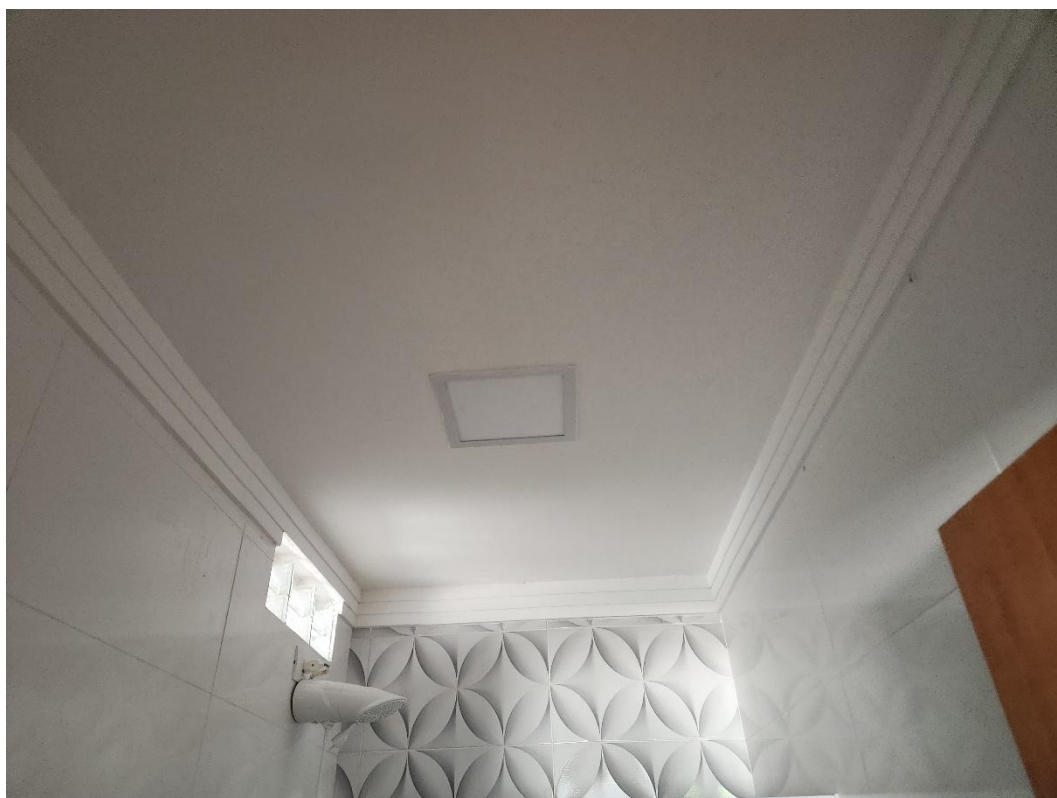
Quadro de distribuição elétrica do apartamento.



Banheiro que atende o apartamento.



Revestimento do piso do banheiro.



Revestimento de paredes e forro de gesso em detalhes.



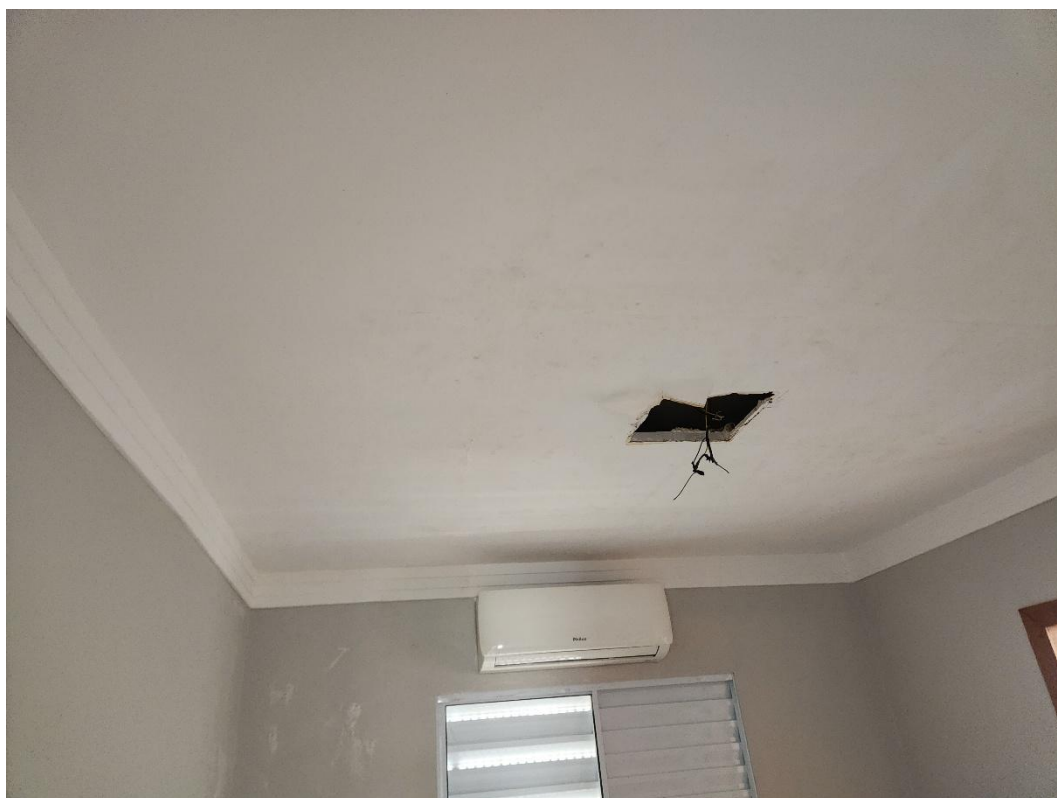
Bancada da pia e vaso sanitário.



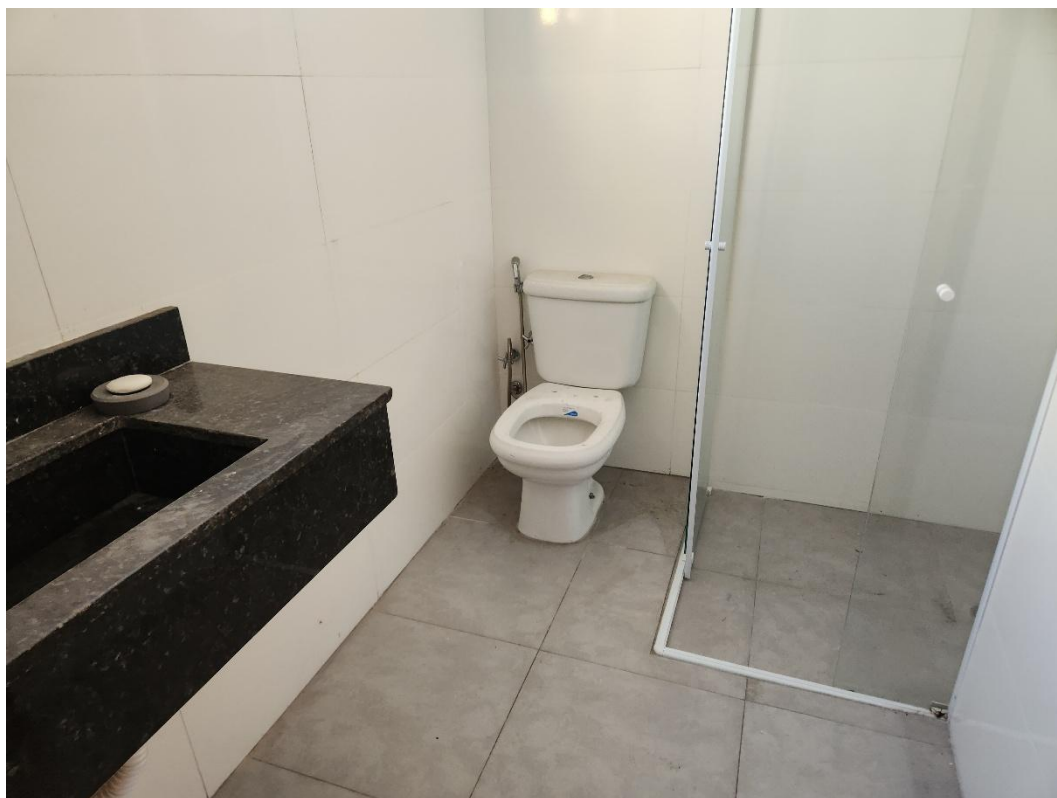
Terceiro dormitório – suíte.



Revestimento do piso da suíte.



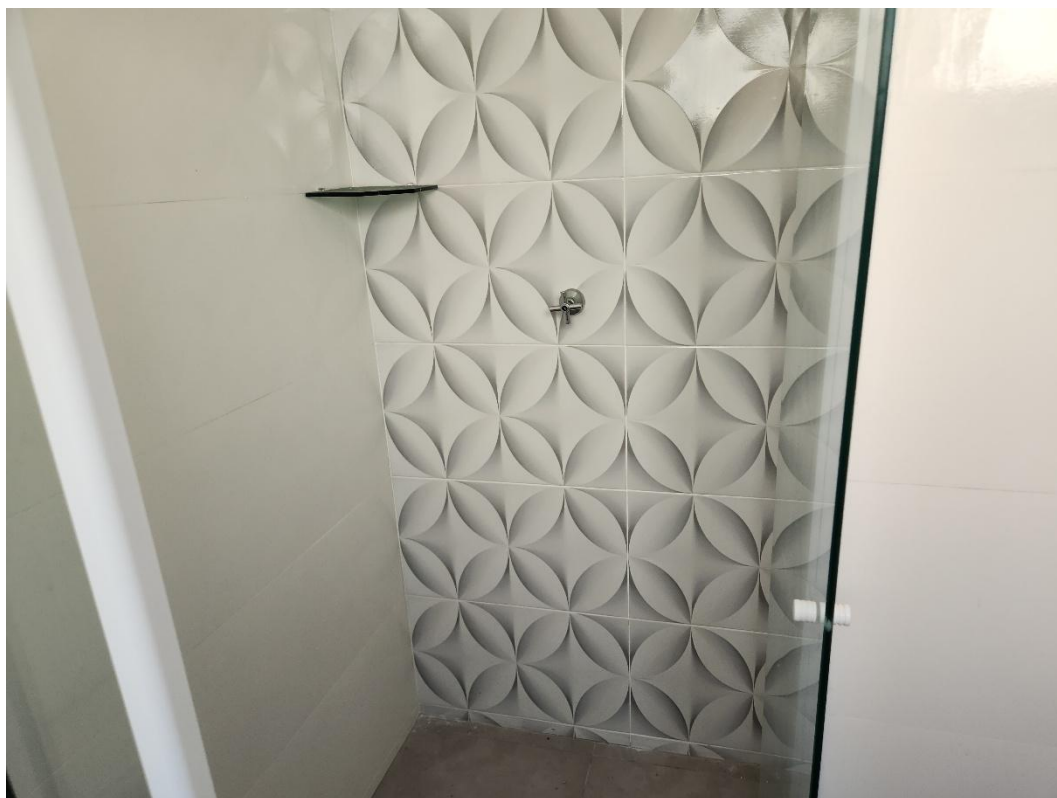
Forro de gesso e preparação para instalação de iluminação embutida.



Banheiro da suíte.



Forro de gesso com iluminação embutida.



Revestimento cerâmico na área do box.



Revestimento cerâmico das demais paredes do banheiro da suíte.

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 134,63 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\$ 3.104,60/m² de área útil**, conforme cálculos e quadro resumo indicados a seguir:

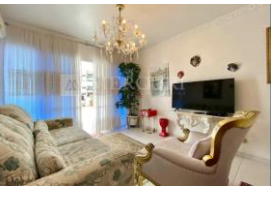
QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Referência: Abril/2025

ELEM	ÁREA*	IDADE	PADRÃO / FAIXA		PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	VALOR		UNITÁRIO	Fo	IF	Ft	Fpc	Fc	FINAL	
AVAL	134,63m²	43	Apartamento Simples (c/e)		Principal	f	0,4057					1,00					
			Valor médio	1,709 x R-8N	1,00	Simples/importantes											
1	175,00m²	50	Apartamento Simples (c/e)		Principal	e	0,3547	R\$ 630.000,00	R\$ 3.600,00	0,90	1,00	1,00	0,8750	1,1438	R\$ 3.242,63		
			Valor máximo	1,953 x R-8N	1,00	Reparos simples											
2	135,00m²	40	Apartamento Médio (c/e)		Principal	e	0,4912	R\$ 650.000,00	R\$ 4.814,81	0,90	1,00	1,00	0,7632	0,8259	R\$ 2.731,68		
			Valor médio	2,239 x R-8N	1,00	Reparos simples											
3	180,00m²	45	Apartamento Simples (c/e)		Principal	e	0,4252	R\$ 800.000,00	R\$ 4.444,44	0,90	1,00	1,00	0,8750	0,9541	R\$ 3.339,49		
			Valor máximo	1,953 x R-8N	1,00	Reparos simples											
											MÉDIA			3104,60	LIM INF	2.173,22	
															LIM SUP	4.035,98	
											MÉDIA SANEADA			3104,60			
											VALOR			R\$ 417.972,00			

ELEMENTOS COMPARATIVOS

OBS: Ao elemento 1 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 Marivaldo Fernandes, 152	Petrucci Cambuí	19-99138-6000	175,00	600.000,00	COBERTURA PISCINA OFURÔ 1 VAGA DE GARAGEM
2			Rua Dona Vitória, 210	Adonai Imóveis	13-98127-2740	135,00	650.000,00	COBERTURA PISCINA CHURRASQUEIRA 2 VAGAS DE GARAGEM
3			Av. Santa Maria, 418	Mercuri Negócios Imobiliários	13-3383-4660	180,00	800.000,00	COBERTURA PISCINA CHURRASQUEIRA 2 VAGAS DE GARAGEM

Portanto:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 52-A e respectivas vagas de garagem.

Condomínio Las Brisas – Av. Dom Pedro I, nº 85
– Guarujá/SP.

Matrícula 32.761/ CRI de Guarujá

Contribuinte Municipal 3-0725-002-034

R\$ 417.972,00 (abril/2025)

(quatrocentos e dezessete mil novecentos e setenta e dois reais)

Para fins de Direito, a Perícia anota que na Matrícula 32.761, sob averbação Av. 12 e Av.13 (fls. 156/157), constam penhoras sobre o imóvel objeto da presente ação e que, em consulta ao site Municipal, há registro de dívida de IPTU conforme segue reproduzido:

Cobranças 2ª Via - Impressão de Segunda Via de IPTU

Emissão 0 de 2025

Cadastro	3-0725-002-034
Exercício	2025
Ano Base	2025
Proprietário	CARLOS GUSTAVO SILVA SAPATINI
Compromissário / Outros	
Endereço do Imóvel	AV DOM PEDRO I, 85 - 00 0052 - GUARUJA/SP
Nº Parcelas	12
Status	Emitido

CONSTA(M) DÉBITO(S) INSCRITO(S) EM DÍVIDA ATIVA
CONSULTAR OS DÉBITOS

Contribuição Voluntária

Tipo	Data de Vencimento	Valor Lançado	
BEM ESTAR ANIMAL	19/12/2025	R\$ 12,00	Boleto

Parcelas

☐	Parcela	Data de Vencimento	Valor Lançado	Valor Devido	Forma de Pagamento
	ÚNICA	15/01/2025	R\$ 8.682,71	R\$ 8.682,71	Expirada
☐	1	15/01/2025	R\$ 723,66	R\$ 897,33	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	2	15/02/2025	R\$ 723,55	R\$ 889,96	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	3	15/03/2025	R\$ 723,55	R\$ 882,73	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	4	15/04/2025	R\$ 723,55	R\$ 752,26	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	5	15/05/2025	R\$ 723,55	R\$ 723,55	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	6	15/06/2025	R\$ 723,55	R\$ 723,55	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	7	15/07/2025	R\$ 723,55	R\$ 723,55	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	8	15/08/2025	R\$ 723,55	R\$ 723,55	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	9	15/09/2025	R\$ 723,55	R\$ 723,55	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	10	15/10/2025	R\$ 723,55	R\$ 723,55	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	11	15/11/2025	R\$ 723,55	R\$ 723,55	Boleto Cartão de Crédito PIX
☐	12	15/12/2025	R\$ 723,55	R\$ 723,55	Boleto Cartão de Crédito PIX



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

CARLOS GUSTAVO SILVA SAPATINI - IPTU - 3-0725-002-034

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietário	CARLOS GUSTAVO SILVA SAPATINI
Identificação da Dívida	IPTU - 3-0725-002-034
Valor Total Devido	R\$ 33.328,02

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	2022	2022	Imp. Predial	Execut Cód 9		16502/2023	4.890,24	1.155,12	1.877,06	885,36	8.807,78	880,77	16,29	9.704,84	
Proc. Unificado: 15169208220238260223															
3	2023	2023	Imp. Predial	Simples		20572/2024	7.982,24	1.734,98	1.886,84	692,90	12.296,96	0,00	0,00	12.296,96	
3	2024	2024	Imp. Predial	Simples		17826/2025	8.341,89	1.735,81	911,32	337,20	11.326,22	0,00	0,00	11.326,22	
Total							21.214,37	4.625,91	4.675,22	1.915,46	32.430,96	880,77	16,29	33.328,02	
TOTAL EM DÉBITO														33.328,02	

O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal.

4- ENCERRAMENTO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial (autos 1007008-21.2023.8.26.0223), composto por 41 folhas.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

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