

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

### Negócios Imobiliários

**EXM. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE GUARUJÁ – SP**

**Processo nº 0020381-25.2012.8.26.0223**

**Nº de ordem 177/2013**

**NATÁLIA DOS REIS MORAES**, corretora de imóveis, sob o CRECI nº 107.772 - 2ª região e avaliadora de imóveis, sob o COFECI, nomeada avaliadora judicial nos autos de **AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS** promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAR E MONTE** contra **NAIVALDO OLIVEIRA DE SOUZA**, vem perante Vossa Excelência, após estudos do processo **0020381-25.2012.8.26.0223**, apresentar o laudo de avaliação do imóvel em discussão.

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/07/2021 às 17:10, sob o número WGJAJ21701069962. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020381-25.2012.8.26.0223 e código 70FE1C6.

CX2  
17/13

100

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

## Características do Imóvel e Redondezas

O imóvel objeto de estudo corresponde "Apartamento nº 57, localizado no 5º andar ou 7º pavimento do **EDIFÍCIO MONTE** (Bloco B), situado à **Rua Vereador Roberto Gelsomini nº 154**, nesta cidade, município e comarca e Guarujá-SP, contendo a **área útil de 46,50 metros quadrados**, a área comum de 6,51 metros quadrados, a área de garagem de 15, 98 metros quadrados, encerrando a área total construída de 68,99 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3100% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, ficando vinculado a este apartamento a vaga de garagem nº 119, localizada no sob-solo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0052-021-179." segundo a matrícula do mesmo.

O imóvel é bem localizado, próximo a praia das Pitangueiras e do centro da cidade de Guarujá. (ANEXO I)

Nas redondezas encontra-se a pé:

### Escola:

- Objetivo: 15 min.

### Restaurante:

- Avelino's: 5 min.
- Sítio Laranjeiras: 3 min.
- Tomihama Sushi: 12 min.
- Chopp Halle: 6 min.
- Monduba: 8 min.

### Padaria:

- Rei do Trigo: 5 min.

### Mercado:

- Mercado Barra: 3 min.

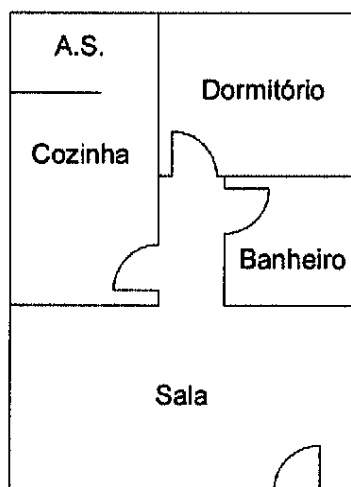
### Ponto de Ônibus:

- Uma quadra: 3 min.

## Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

O imóvel avaliado distribui-se em sala, cozinha, área de serviço, banheiro e um dormitório. (Fotos em ANEXO II)



Planta Sem Escala do Imóvel

O imóvel está localizado em um condomínio que possui 2 (dois) edifícios. O apartamento encontra-se no segundo bloco, sendo que está no 5º (quinto) andar. Este bloco possui dois elevadores e cada pavimento possui 10 (dez) apartamentos, sendo que no total são 292 (duzentos e noventa e dois) apartamentos. Ao adentrar no imóvel encontra-se a sala e no meio do lado apostado da entrada um corredor que leva a cozinha e área de serviço, ao dormitório e ao banheiro.

Este apartamento em questão possui uma vaga de estacionamento que não é demarcada, as vagas ficam no pavimento térreo e no subsolo. A área de lazer do edifício é somente um pequeno salão de festa na cobertura do primeiro bloco.

O apartamento está em boas condições, necessitando somente uma pintura em todo o imóvel e revisão nas instalações de água e luz.

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

## Avaliação Pessoal do Imóvel

O imóvel encontra-se no estado de edificação "Necessitando de Reparos Simples" o que significa: Edificação cujo estado geral pode ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico". (classificado como E).

Classifico-o no padrão construtivo como "Residencial - Apartamento Padrão Simples com Elevador".

Foi construído há 27 anos, aproximadamente, e a sua vida útil estimada, por ser um apartamento de padrão simples, é de 60 anos.

Para avaliar a parte de construção serão utilizados os seguintes fatores:

- Fator Padrão Construtivo
- Fator Depreciação

Sendo assim o Fator Construtivo é de **1,470**. E abaixo está a resolução para chegar ao Fator Depreciação:

$$K = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \cdot 100$$

Vida Útil

$$K = \frac{27}{60} \cdot 100$$

60

$$K = 45 = 46, \text{ sendo, } E = 0,544$$

$$FD = 0,544 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$$

$$FD = 0,048 \cdot 0,8 + 0,2$$

$$FD = 0,6352$$

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

104  
2025

**Natália dos Reis Moraes**

Avaliadora de Imóveis

**Comparativos**

**Elemento 01**

Área Útil: 55,00 m<sup>2</sup>

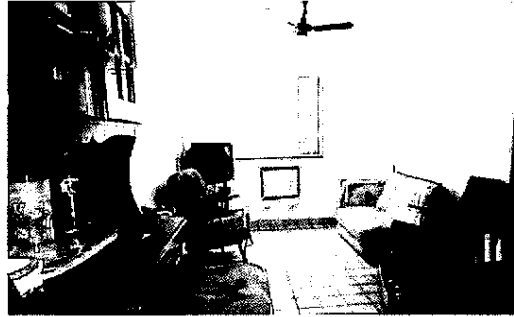
Idade Cronológica: 31 anos

Valor Ofertado: R\$ 280.000,00

Residencial Padrão Simples FC: 1,680

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitado de Reparos Simples (E)



K= Anos Construção . 100

Vida Útil

K= 31 . 100 = 51,66 = 52, sendo, E = 0,495

60

FD= 0,495 . (1-0,2) + 0,2

FD= 0,495 . 0,8 + 0,2

FD= 0,596

E1 = Valor Ofertado . Fator Oferta . Fator Padrão(IA) . Fator Depreciação (IA)

Metragem

Fator Padrão (E1)

Fator Depreciação (E1)

E1 = 280.000,00 . 0,9 . 1,470 . 0,6352

55,00

1,680

0,596

E1 = 5.090,90 . 0,9 . 0,875 . 1,0657

**E1 = R\$ 4.272,48/m<sup>2</sup> (Julho/2016)**

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá

Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

*Handwritten signature*

**Natália dos Reis Moraes**

Avaliadora de Imóveis

**Elemento 02**

Área Útil: 52,00 m<sup>2</sup>

Idade Cronológica: 29 anos

Valor Ofertado: R\$ 280.000,00

Residencial Padrão Simples FC: 1,470

Vida Útil: 60

Estado de Conservação: Necessitando Reparos Simples (E)



$K = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} = \frac{29}{60} = 0,4833 = 48,33\%$

Vida Útil

$K = \frac{29}{60} = 0,4833 = 48,33\%$ , sendo,  $E = 0,528$

60

$FD = 0,528 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$

$FD = 0,528 \cdot 0,8 + 0,2$

$FD = 0,6224$

$E2 = \frac{\text{Valor Ofertado}}{\text{Metragem}} \cdot \text{Fator Oferta} \cdot \text{Fator Padrão(IA)} \cdot \text{Fator Depreciação (IA)}$

Metragem

Fator Padrão (E2)

Fator Depreciação (E2)

$E2 = \frac{280.000,00}{52,00} \cdot 0,9 \cdot 1,470 \cdot 0,6352$

52,00

1,470

0,6224

$E2 = 5.384,61 \cdot 0,9 \cdot 1,470 \cdot 0,6224$

**$E2 = R\$ 4.945,49/m^2$  (Junho/2016)**

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá

Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

LOG

**Natália dos Reis Moraes**

Avaliadora de Imóveis

**Elemento 03**

Área Útil: 60,00 m<sup>2</sup>

Idade Cronológica: 35 anos

Valor Ofertado: R\$ 300.000,00

Residencial Padrão Simples FC: 1,680

Vida Útil: 60



Estado de Conservação: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes (F)

K= Anos Construção . 100

Vida Útil

K= 35 . 100 = 58,33 = 58, sendo, F = 0,362

60

FD= 0,362 . (1-0,2) + 0,2

FD= 0,362 . 0,8 + 0,2

FD= 0,4896

E3 = Valor Ofertado . Fator Oferta. Fator Padrão(IA) . Fator Depreciação (IA)

Metragem

Fator Padrão (E3)

Fator Depreciação (E3)

E3 = 300.000,00 . 0,9 . 1,470 . 0,6352

60

1,680

0,4896

E3 = 5.000,00 . 0,9 . 0,875 . 1,2973

**E3 = R\$ 5.108,11/m<sup>2</sup> (Julho/2016)**

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá

Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

102

**Natália dos Reis Moraes**

Avaliadora de Imóveis

**Elemento 04**

Área Útil: 55,00 m<sup>2</sup>

Idade Cronológica: 30 anos

Valor Ofertado: R\$ 250.000,00

Residencial Padrão Simples FC: 1,470

Vida Útil: 60



Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples (E)

$K = \text{Anos Construção} \cdot 100$

Vida Útil

$K = \frac{30}{60} \cdot 100 = 50$ , sendo,  $E = 0,512$

60

$FD = 0,512 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$

$FD = 0,512 \cdot 0,8 + 0,2$

$FD = 0,6096$

$E4 = \frac{\text{Valor Ofertado}}{\text{Metragem}} \cdot \text{Fator Oferta} \cdot \text{Fator Padrão(IA)} \cdot \text{Fator Depreciação (IA)}$

Metragem

Fator Padrão (E4)

Fator Depreciação (E4)

$E4 = \frac{250.000,00}{55,00} \cdot 0,9 \cdot 1,470 \cdot 0,6352$

$\frac{250.000,00}{55,00} \cdot 0,9 \cdot 1,470 \cdot 0,6096$

$E4 = 4.545,45 \cdot 0,9 \cdot 1 \cdot 1,0419$

**E4= R\$ 4.262,31/m<sup>2</sup> (Julho/2016)**

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/07/2021 às 17:10, sob o número WGJAJ21701069962. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020381-25.2012.8.26.0223 e código 70FE1C6.



*Handwritten signature*

**Natália dos Reis Moraes**

Avaliadora de Imóveis

**Elemento 05**

Área Útil: 45,00 m²

Idade Cronológica: 27 anos

Valor Ofertado: R\$ 240.000,00

Residencial Padrão Simples FC: 1,470

Vida Útil: 60



Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples (E)

$K = \text{Anos Construção} \cdot 100$

Vida Útil

$K = \frac{27}{60} \cdot 100 = 45 = 46$ , sendo,  $E = 0,544$

60

$FD = 0,544 \cdot (1 - 0,2) + 0,2$

$FD = 0,544 \cdot 0,8 + 0,2$

$FD = 0,6352$

$E5 = \frac{\text{Valor Ofertado}}{\text{Metragem}} \cdot \text{Fator Oferta} \cdot \text{Fator Padrão(IA)} \cdot \text{Fator Depreciação (IA)}$

Metragem

Fator Padrão (E5)

Fator Depreciação (E5)

$E5 = \frac{240.000,00}{45,00} \cdot 0,9 \cdot 1,470 \cdot 0,6352$

45,00

1,470

0,6352

$E5 = 5.333,33 \cdot 0,9 \cdot 1 \cdot 1$

**$E5 = R\$ 4.800,00/m^2$  (Julho/2016)**

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá

Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

## Elemento Valor do m<sup>2</sup>

E1 = R\$ 4.272,48/m<sup>2</sup>

E2 = R\$ 4.945,49/m<sup>2</sup>

E3 = R\$ 5.108,11/m<sup>2</sup>

E4 = R\$ 4.262,31/m<sup>2</sup>

E5 = R\$ 4.800,00/m<sup>2</sup>

Soma = R\$ 23.388,39 Dividido por 5 = R\$ 4.677,67

+ 30 % = R\$ 6.080,97

- 30 % = R\$ 3.274,36

QMF = R\$ 1.403,31

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

**Natália dos Reis Moraes**

Avaliadora de Imóveis



**Valor Objeto Avaliado**

Obedecendo aos critérios avaliados, o valor do imóvel pelo método comparativo direto, resulta em:

Valor do imóvel avaliado: R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais), ou seja:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Área Útil.....                                   | 46,50                 |
| Valor Unitário do m <sup>2</sup> Pesquisado..... | R\$ 4.677,67          |
| Valor Somatório do Imóvel Avaliado.....          | R\$ 217.511,65        |
| <b>Valor Somatório Total.....</b>                | <b>R\$ 220.000,00</b> |

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
 Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/07/2021 às 17:10, sob o número WGJAJ21701069962. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020381-25.2012.8.26.0223 e código 70FE1C6.

Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

## Encerramento

Estando o laudo da propriedade urbana concluído, Natália dos Reis Moraes, CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores Imobiliários) nº 107.772, corretora e perita avaliadora especializada em avaliação de imóveis urbanos, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Guarujá, 29 de Julho de 2016.



Natália dos Reis Moraes

CRECI 107.772

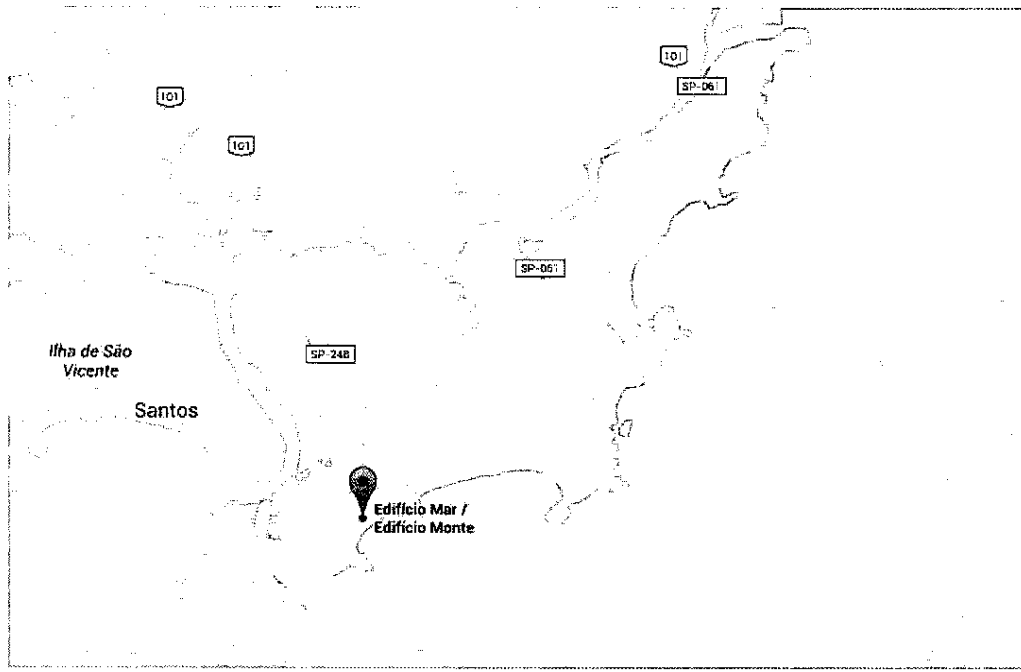
Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/07/2021 às 17:10, sob o número WGJAJ21701069962. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020381-25.2012.8.26.0223 e código 70FE1C6.

# Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

## Anexo I



Cidade de Guarujá - SP



Localização do imóvel

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
 Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

132

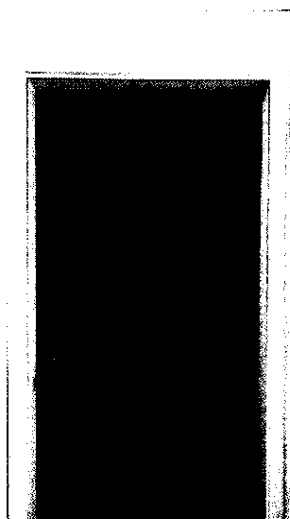
Natália dos Reis Moraes

Avaliadora de Imóveis

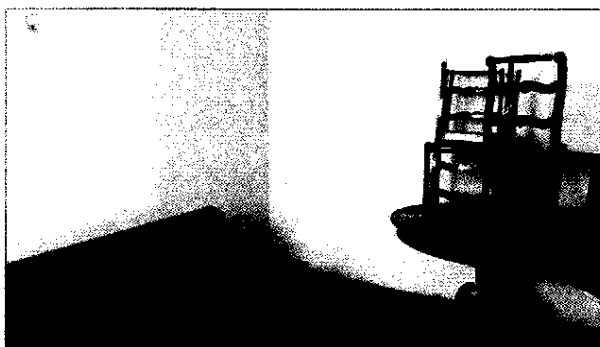
Anexo II



Corredor onde o Imóvel está localizado



Entrada do Imóvel



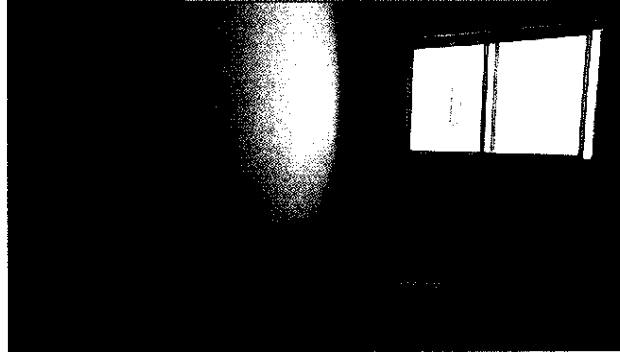
Sala do Imóvel

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838



**Natália dos Reis Moraes**

Avaliadora de Imóveis



Sala do Imóvel



Cozinha do Imóvel



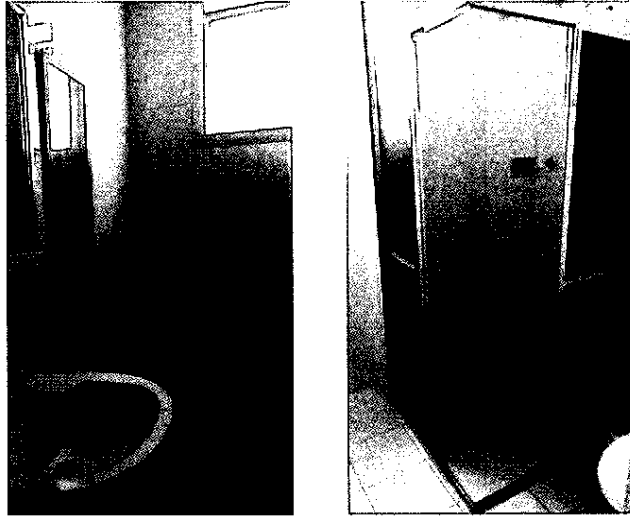
Cozinha do Imóvel

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838

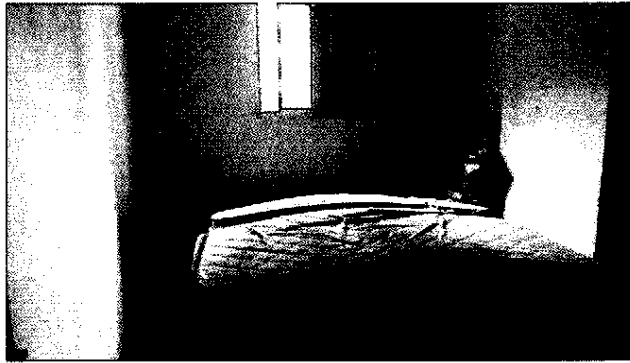
119

Natália dos Reis Moraes

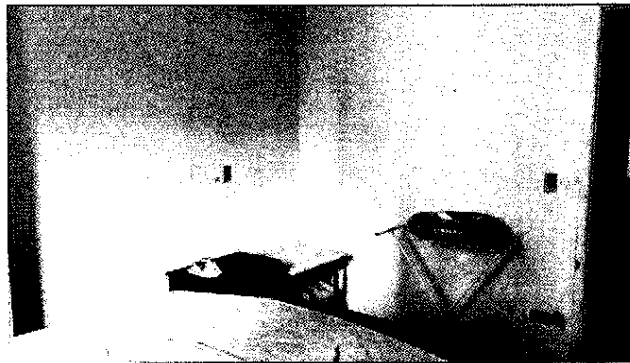
Avaliadora de Imóveis



Banheiro do Imóvel



Dormitório do Imóvel



Dormitório do Imóvel

Rua Taubaté, 125 - Barra Funda - Guarujá  
Tel.: (13) 3387-2326 / 98141-3838