

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**Processo Digital nº: **1010718-83.2022.8.26.0223**Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**Exequente: **Condomínio Edifício Barão da Enseada**Executado: **Eduardo de Britto Abduch e outro**

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe, tendo realizado a vistoria do imóvel penhorado vem, respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado do trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

**Requer** a expedição do Mandado de Levantamento de seus honorários, já depositados nos autos, fls. 188/189.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

Santos, 26 de outubro de 2023

**Maria Thereza Vazquez Pimentel****Perita Judicial***Assinado eletronicamente*

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{2}

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 02 do Edifício  
Barão da Enseada**

**Av. Venezuela nº 299, Cidade  
Atlântica - Guarujá/SP**

**Matrícula 58.886 do CRI do  
Guarujá**

**MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****RESUMO EXECUTIVO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, para outubro de 2023, é de:

**VALOR TOTAL***(em números comerciais)***V total: R\$ 390.000,00**

(Trezentos e noventa mil reais)

Valor para o mês de outubro de 2023

**1- OBJETIVO DO LAUDO**

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel identificado como apartamento nº 02 Edifício Barão da Enseada, sito à Av. Venezuela nº 299, Jardim Vitória, Guarujá/SP, matrícula 58.886 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1010718-83.2022.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A vistoria foi realizada na data de 19/10/2023, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil., sendo acompanhada pelo Sr. Severino, zelador do Condomínio.

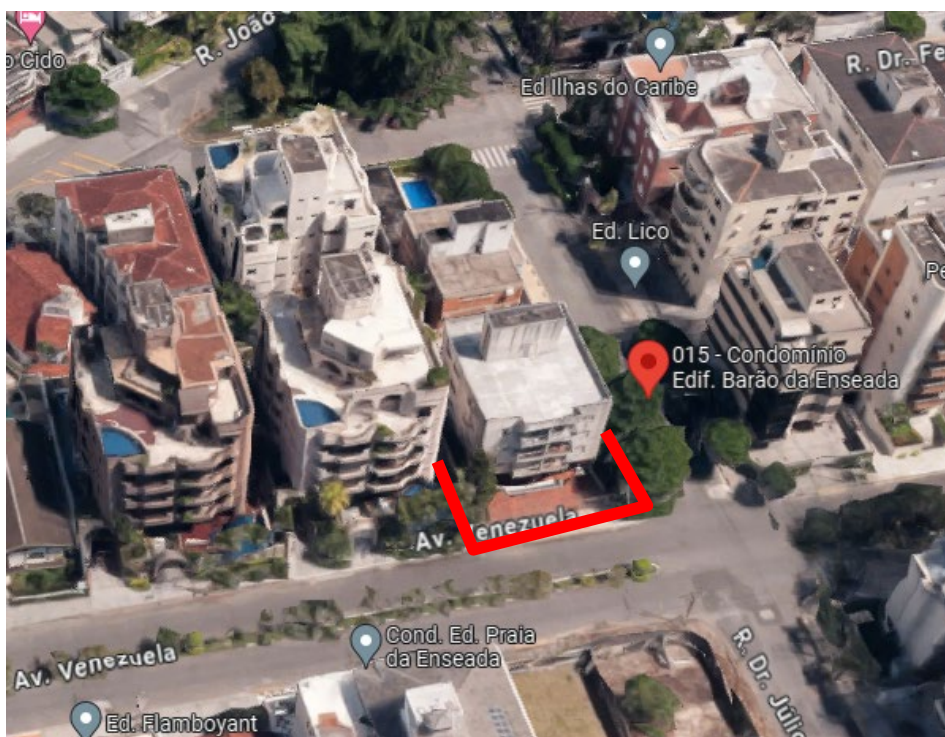
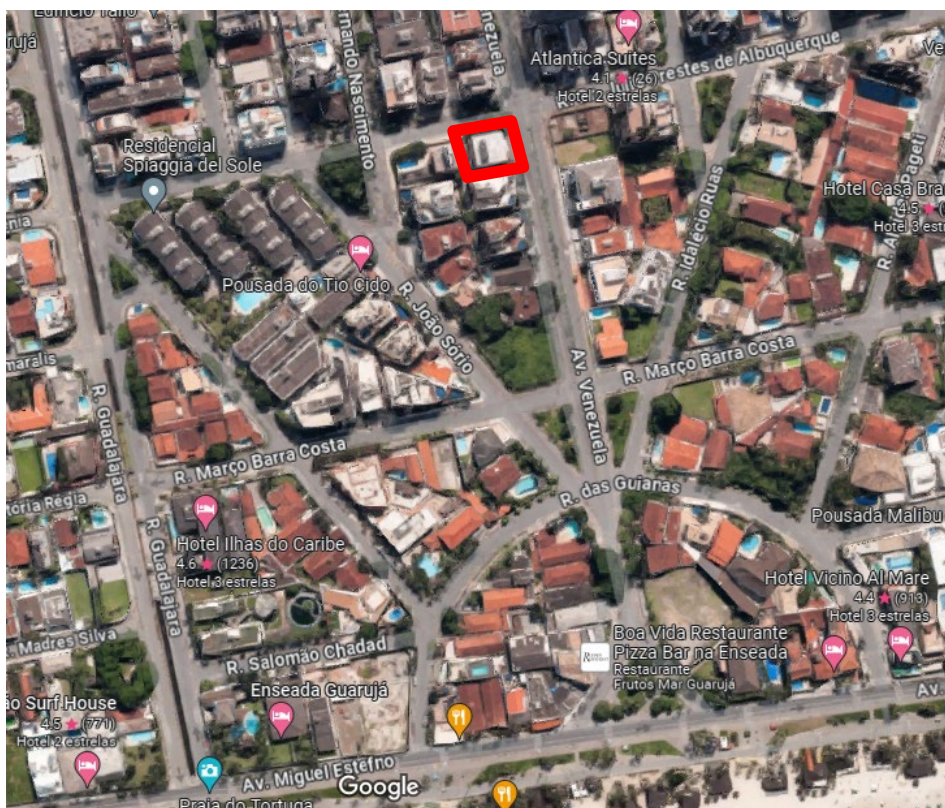
**2.1 - Localização**

O imóvel está localizado na Av. Venezuela, sob o nº 299, na quadra completada pela Rua João Sório e Rua Dr. Nascimento, fazendo esquina com a Rua Dr. Júlio Prestes Albuquerque, cidade de Guarujá/SP. Trata-se de região próxima a praia da Enseada, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, pavimentação, transporte público).

A seguir, mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Mapa de localização do imóvel avaliando

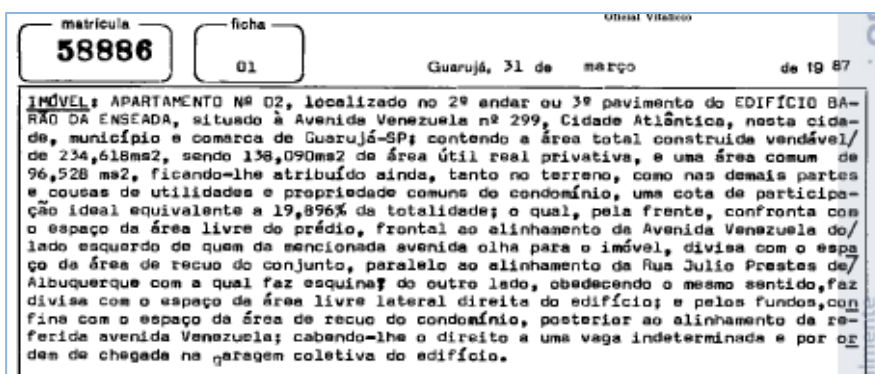
{4}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2023 às 16:16, sob o número WGJA23701951926. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010718-83.2022.8.26.0223 e código dVDTgjh6.

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.2 – Descrição**

O Edifício Barão da Enseada trata-se de condomínio residencial composto por cinco (05) pavimentos tipo, com uma (1) unidade por andar, totalizando cinco (5) apartamentos. Conta com elevador que serve todos os pavimentos, e vagas de garagem livres no térreo. O apartamento avaliando é identificado como nº 02, localizado no 2º andar do Edifício. Conforme matrícula 5886 do CRI do Guarujá, a unidade avalianda 138,09 m² de área útil privativa, e direito a guarda e estacionamento de 1 automóvel na garagem:



Na data da vistoria, a perita se identificou na portaria do Condomínio, portando sua nomeação e Termo de Penhora. O zelador do Condomínio - Sr. Severino estava ciente da vistoria designada nos autos, disponibilizando a chave do imóvel que estava na portaria. Desta forma, a perita realizou a vistoria das áreas comuns do Condomínio, bem como das dependências internas do apartamento avaliando, o que permite uma avaliação mercadológica segura, pois o imóvel pode ser perfeitamente caracterizado quanto a sua distribuição e seu estado de conservação.

O apartamento avaliando possui porta de entrada social/serviços individualizados, área de serviço, suíte de serviço (dormitório + W.C), cozinha, ampla sala com 2 ambientes, banheiro social, 1 suíte, 2 dormitórios, sendo um deles com varanda.

Cabe consignar que o estado de conservação do imóvel pode ser considerado precário, pois conforme informação da zeladoria, está fechado há mais de 5 anos, com muita sujidade, necessitando de reparos importantes, tais como revisão geral de revestimentos, pintura geral no apartamento, revisão de elétrica e hidráulica, manutenção de esquadrias, bem como limpeza e eventual dedetização.

{5}



### 2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 2.3 – Registro fotográfico da vistoria

{6}



Foto 1 – Vista da porta de entrada

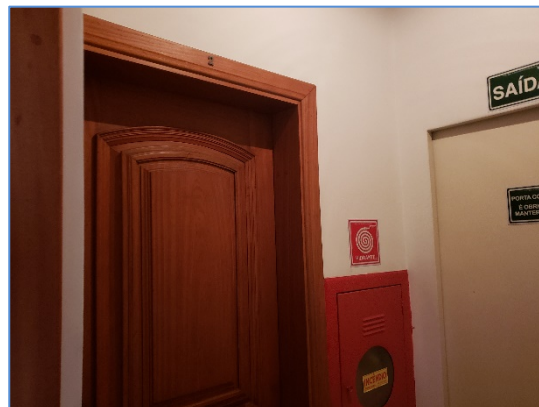


Foto 2 – Vista da porta de entrada

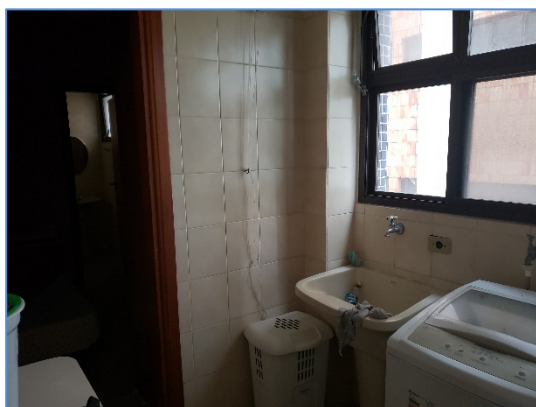


Foto 3 – Vista da área de serviço



Foto 4 – Vista da suite de serviços



Foto 5 – Vista do W.C



Foto 6 – Vista da área de serviço

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**



Foto 7 – Vista da cozinha



Foto 8 – Vista da sala



Foto 9 – Vista da sala



Foto 10 – Vista da sala

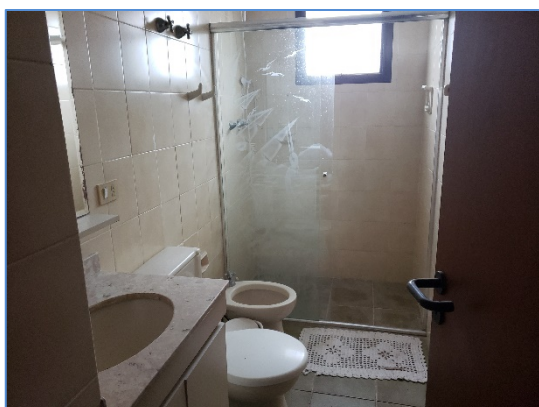


Foto 11 – Vista do banheiro social



Foto 12 – Vista da suíte

{7}



**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**



**Foto 13 – Banheiro da suíte**



**Foto 14 – Dormitório com varanda**



**Foto 15 – Dormitório**



**Foto 16 – Garagem coletiva no térreo**



**Foto 17 – Fachada frontal do edifício**



**Foto 18 – Fachada frontal do edifício**

{8}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2023 às 16:16, sob o número WGJA23701951926. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010718-83.2022.8.26.0223 e código dVDTgjh6.



**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{9}

# AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****3.1- Escolha do procedimento avaliatório**

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **22 elementos de apartamentos a venda na Praia da Enseada**.

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente). A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da **inferência estatística**.

**3.2- Composição da amostra de dados comparativos**

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **22 elementos**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas.

Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário e são todos contemporâneos à data base desta avaliação, **outubro de 2023**. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação.

{10}



**MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	280.000,00	252.000,00	ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11) 99454-5130
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	950.000,00	855.000,00	ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211
3	Av. do Parque 455	370.000,00	333.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5788
4	Avenida Santa Maria, 743	330.000,00	297.000,00	Lopes imóveis Litoral
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	240.000,00	216.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá - COD. AI1634
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	290.000,00	261.000,00	Ingrid Pivatto - (11) 94978-2187
7	Avenida Atlântica, 577	430.000,00	387.000,00	Factual Imóveis
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	690.000,00	621.000,00	HORACIO LUIZ MARCATO - (11) 91191-5966
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40	380.000,00	342.000,00	Patricia Carneiro - (11) 98233-8133
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 249	400.000,00	360.000,00	Celso Ferreira - (11) 94758-6960
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	470.000,00	423.000,00	WILSON LOPES - (11) 99944-9959
12	Rua Bandeirantes 105	480.000,00	432.000,00	ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966
13	Rua Iracema, 497	350.000,00	315.000,00	MARCIO FERNANDES CARBONARO - (11) 94033-7877
14	Rua Uruguai nº 618	850.000,00	765.000,00	Praias Imobiliárias - REF. 81846
15	Rua Uruguai nº 618	800.000,00	720.000,00	Paulo Roberto Mapelli - (13) 99175-9888
16	Rua Uruguai nº 618	1.500.000,00	1.350.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM800
17	Avenida Veraneio, 410	950.000,00	855.000,00	Antonio Boal - (13) 98115-9558
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	410.000,00	369.000,00	Jefferson Gonçalves - (13) 97418-2407
19	Av. do Parque 83	500.000,00	450.000,00	RODRIGUES E SILVA EMPREENDIMENTOS - (11) 99199-5537
20	Rua Sílvio Daige, 57	1.300.000,00	1.170.000,00	Renato Polvini - (16) 97400-1670
21	Avenida Santa Maria, 656	380.000,00	342.000,00	FABRICIO LIMA SOARES - (13) 97405-9091
22	Rua Amazonas, 536	260.000,00	234.000,00	Tereza Nobel - (13) 99764-1878

{11}

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****3.3 - Escolha das variáveis**

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

**3.3.1 - Variável dependente**

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

**3.3.2 – Variáveis independentes**

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”: Representada pela área útil dos imóveis, medida em m<sup>2</sup>. A área útil do imóvel avaliando é de 138,09 m<sup>2</sup>, conforme consta na matrícula 69.337 do CRI do Guarujá.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 300,00 m da praia.
- Variável independente proxy “Padrão construtivo”: Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “4,000”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio”

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:



**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo	Valor total
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	62,00	500,00	5,075	252.000,00
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	160,00	250,00	6,144	855.000,00
3	Av. do Parque 455	65,00	500,00	6,144	333.000,00
4	Avenida Santa Maria, 743	80,00	700,00	4,568	297.000,00
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	100,00	500,00	4,218	216.000,00
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	50,00	600,00	5,075	261.000,00
7	Avenida Atlântica, 577	120,00	570,00	4,218	387.000,00
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	160,00	250,00	4,218	621.000,00
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40	82,00	450,00	5,075	342.000,00
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 249	129,00	320,00	4,218	360.000,00
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	130,00	450,00	4,568	423.000,00
12	Rua Bandeirantes 105	114,00	350,00	4,568	432.000,00
13	Rua Iracema, 497	98,00	350,00	4,568	315.000,00
14	Rua Uruguai nº 618	114,00	620,00	6,827	765.000,00
15	Rua Uruguai nº 618	114,00	620,00	6,827	720.000,00
16	Rua Uruguai nº 618	233,45	620,00	6,827	1.350.000,00
17	Avenida Veraneio, 410	172,00	440,00	5,075	855.000,00
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	84,00	800,00	4,568	369.000,00
19	Av. do Parque 83	97,00	420,00	5,075	450.000,00
20	Rua Sílvio Daige, 57	166,00	10,00	6,827	1.170.000,00
21	Avenida Santa Maria, 656	60,00	650,00	6,144	342.000,00
22	Rua Amazonas, 536	65,00	240,00	4,218	234.000,00

{13}

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****3.4 - Memória de cálculo**

{14}

**Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Apartamento nº 02 Ed. Barão da Enseada – Matrícula 58.886

**Data de referência:**

Outubro de 2023

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9794288 / 0,9878776
Coefficiente de determinação:	0,9592809
Fisher - Snedecor:	141,35
Significância do modelo (%):	0,01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	777682,207	3	259227,402	141,351
Não Explicada	33010,721	18	1833,929	
Total	810692,928	21		

**Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor total $\frac{1}{2}$  = +247,4940582 +69,50904779 \* Area total $\frac{1}{2}$  +8885,689311 / Distancia ao polo valorizante<sup>2</sup> - 6999,42304 / Padrão construtivo<sup>2</sup>

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x $\frac{1}{2}$	14,87	0,01
Distancia ao polo valorizante	1/x <sup>2</sup>	1,87	7,78
Padrão construtivo	1/x <sup>2</sup>	-9,19	0,01
Valor total	y $\frac{1}{2}$	4,09	0,07

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,27	0,33
Padrão construtivo	-0,18	0,86
Valor total	0,85	0,96

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,32	0,26
Valor total	0,44	0,40

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0,63	0,91

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II CONFORME ABNT NBR 14.653-2**

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

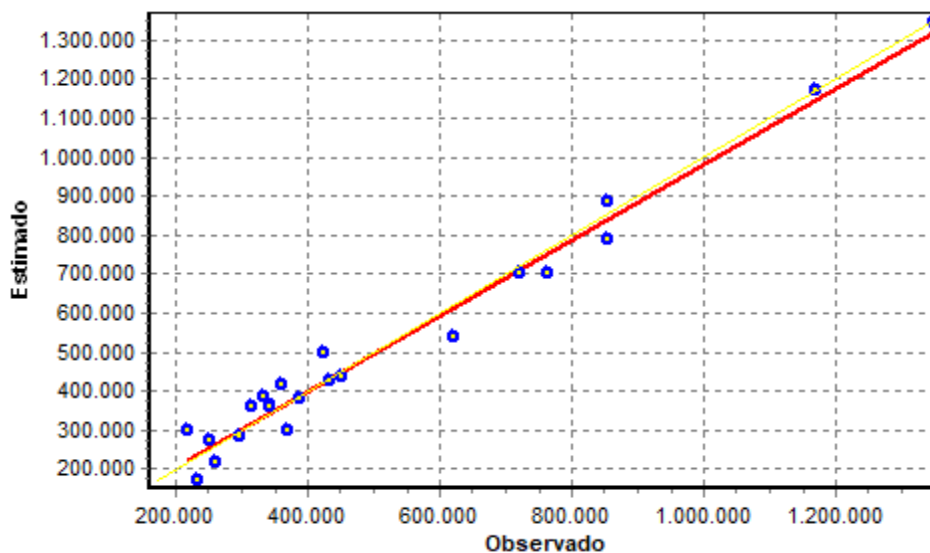
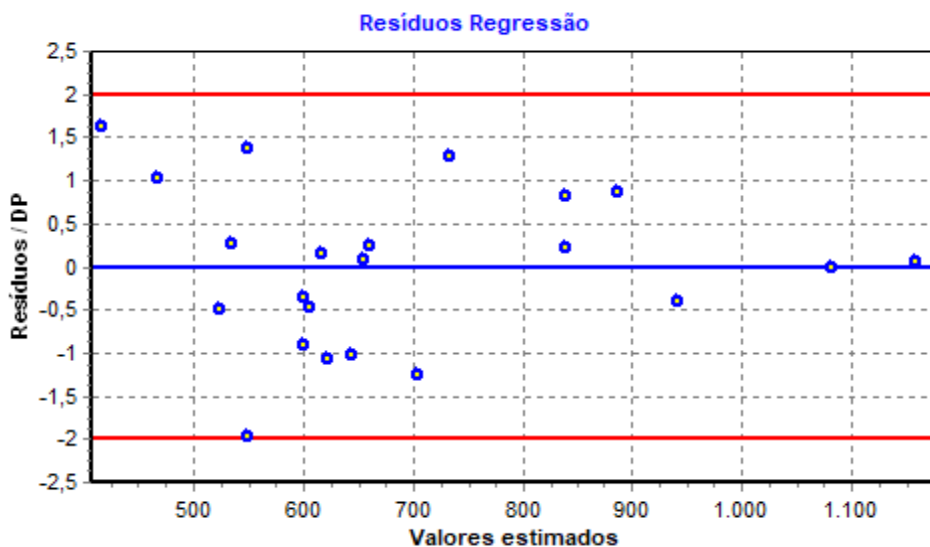


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



{17}

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{18}

## RESULTADOS DA AVALIAÇÃO



**4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**

{19}

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão, tem-se o resultado da avaliação:

Regressão Linear	
☐ Valor Unitário	
Mínimo	2.601,05
Médio	2.846,37
Máximo	3.102,75
☐ Valor Total	
Mínimo (8,62%)	359.178,97
Médio	393.055,64
Máximo (9,01%)	428.458,71

**VALOR TOTAL***(em números comerciais)***V total: R\$ 390.000,00**

(Trezentos e noventa mil reais)

Valor para o mês de outubro de 2023

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****5- TERMO DE ENCERRAMENTO**

{20}

Encerra-se o presente laudo com vinte (20) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, assinado digitalmente pela perita.

Santos, 26 de outubro de 2023

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**

**Perita Judicial**

*Assinado eletronicamente*