

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**Processo Digital nº: **0016395-63.2012.8.26.0223**Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Pagamento**Requerente: **Condomínio Edifício Princess Tower**Requerido e Executado: **Antonio Carlos Vaz da Silva Junior e outros**

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

Requer a expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, fls. **1570/1571**, juntando formulário MLE em anexo.

Termos em que
Pede juntada e deferimento
Santos, 16 de abril de 2025

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 74 do
Edifício Princess Tower**

**Av. Marechal Deodoro da
Fonseca nº 61, Guarujá/SP**

**Matrícula 87.854 do CRI
Guarujá**

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 penhorado, para abril de 2025, é de:

VALOR TOTAL**(em números comerciais)****V_{total} : R\$ 500.000,00**

(Quinhentos mil reais)

Valor para o mês de abril de 2025

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel Apartamento nº 74 do Edifício Princess Tower, sito à Av. Marechal Deodoro da Fonseca nº 61, Guarujá/SP, Matrícula 87.854 do C.R.I Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 0016395-63.2012.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 03/04/2025, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. A vistoria no apartamento foi autorizada e acompanhada pelo i. patrono da moradora, Dr. Célio Maciel, podendo o imóvel ser perfeitamente caracterizado quanto às suas dependências e acabamentos construtivos.

2.1 - Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Av. Marechal Deodoro da Fonseca, sob o nº 61, esquina com a Alameda Marechal Floriano Peixoto. Trata-se de imóvel localizado no término do Bairro de Pitangueiras e início do Bairro Enseada, distante aproximadamente

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

130,00 metros da praia. A região conta com todos os melhoramentos públicos, luz, água, esgoto, telefonia e comércios diversos. A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:

{4}



Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho

2.2 - Caracterização

O Edifício Princess Tower trata-se de um condomínio residencial composto por um total de cinquenta e oito (58) unidades autônomas e duas coberturas, distribuídas por quatro apartamentos por andar.

Conta com garagem no subsolo, 1º e 2º mezanino. O Edifício dispõe de elevador social e de serviço, que servem todos os pavimentos, e portaria com controle de acesso.

Os apartamentos de final 1 e 2 estão localizados na prumada frontal do edifício e os apartamentos final 3 e 4 na prumada de fundos. Cada prumada conta com hall social e elevadores independentes.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento avaliando nº 74 está situado no 7º andar do Edifício, prumada de fundos, com área útil total de 101,00 m², área de terraço de 7,70 m², área comum de 11,13 m², área de garagem de 43,00 m² e área total construída de 162,83 m², com fração ideal de terreno de 1,644%, conforme matrícula 87.854 reproduzida a seguir:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
Matrícula	Folha	Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
87854	01	Guarujá, 08 de	março de 2001
Imóvel: APARTAMENTO n.º 74, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO PRINCESS TOWER, situado na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca n.º 61, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 101,00 metros quadrados, a área de terraço de 7,70 metros quadrados, a área comum de 11,13 metros quadrados, a área de garagem de 43,00 metros quadrados, a área total construída de 162,83 metros quadrados, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas comuns do condomínio, a fração ideal de 1,644%, cabendo o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva do edifício, localizadas no sub-solo, 1o. e 2o. pavimentos, em lugares indeterminados, sujeitas ao auxílio de manobrista.			

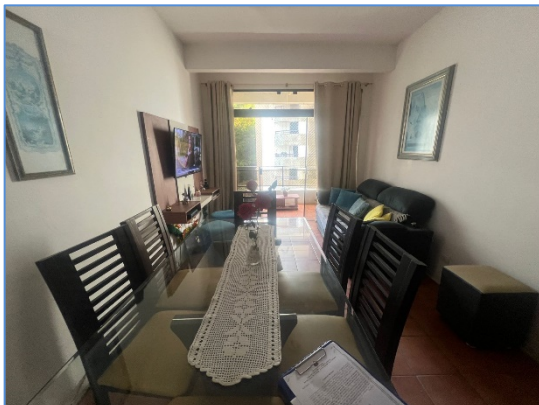
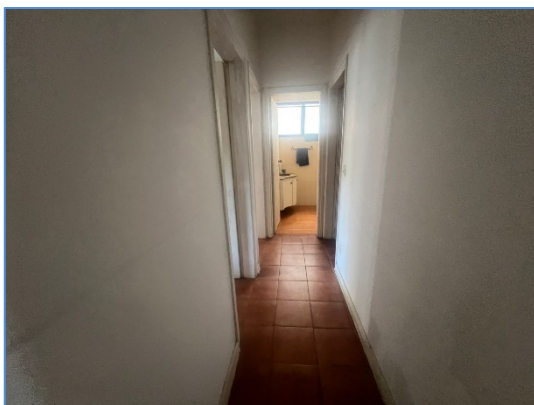
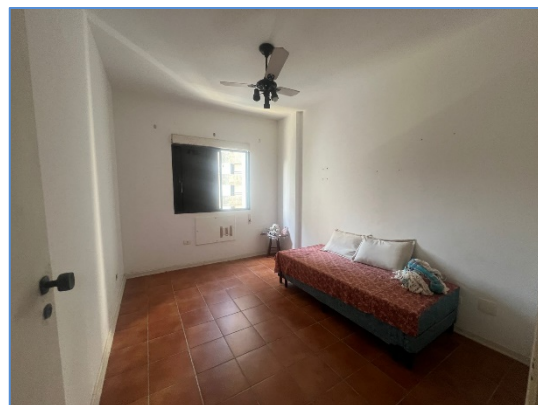
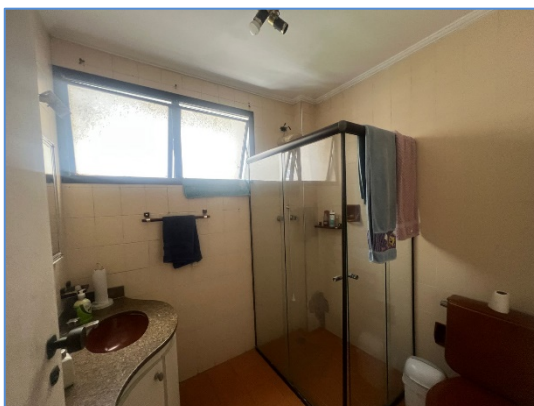
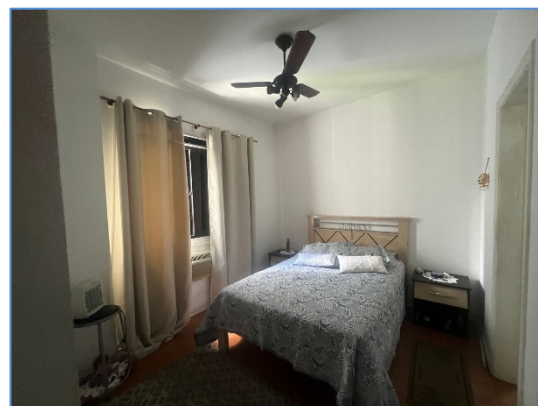
Internamente, o imóvel é distribuído pelas seguintes dependências: sala com varanda, cozinha, área de serviço, quarto de serviço com W.C (suíte), dois dormitórios, banheiro social e uma suíte principal, com direito a 2 vagas de garagem coletiva.

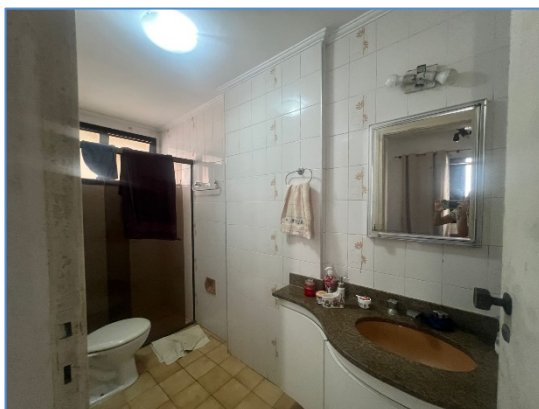
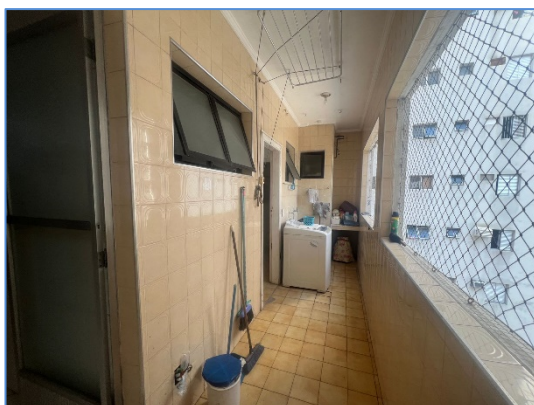
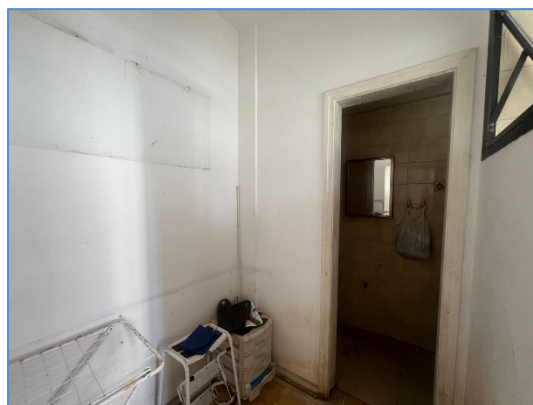
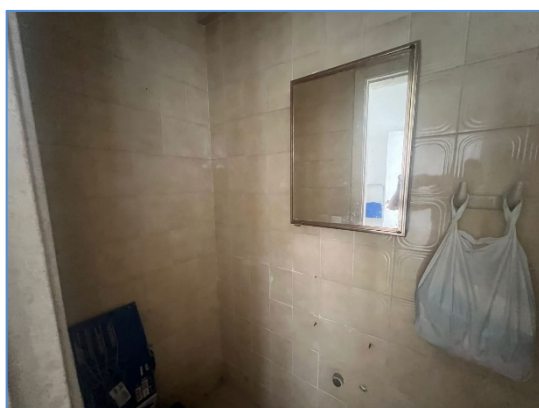
Possui acabamentos construtivos originais da construção, tal como: pintura a látex sob massa corrida nas paredes das áreas secas, azulejos até o teto nas áreas molhadas e piso cerâmico em todo o imóvel.

O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão médio com elevador”, e estado de conservação como “necessitando de reparos”, tal como revisão dos revestimentos (piso estufado da área de serviço) e pintura geral.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Registro fotográfico da vistoria**

{6}

**Foto 1 – Sala de estar/jantar do imóvel****Foto 2 – Varanda do imóvel avaliando****Foto 3 – Corredor de circulação da área íntima****Foto 4 – Dormitório****Foto 5 – Banheiro social****Foto 6 – Quarto da suíte**

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**Foto 7 – Banheiro da suíte****Foto 8 – Cozinha/copa****Foto 9 – Área de serviços****Foto 10 – Dependência de serviços****Foto 11 – W.C****Foto 12 – Fachada do Edifício**

{7}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{8}

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, localizados na mesma região que o avaliando, totalizando **16 elementos**.

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 **16 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 de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de **abril de 2025**.

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

{9}

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

	Endereço	Preço ofertado	Fonte de informação
1	Rua Mário Ribeiro, 364	580.000,00	Carla Goncalves - (11) 99430-8323
2	Rua Mário Ribeiro, 1415	380.000,00	Adriano Jantalia - (11) 98337-1697
3	Av. Leomil, 820	1.100.000,00	Fernanda Freitas - (11) 94752-4106
4	Rua Cavalheiro Nami Jafet, 79	480.000,00	Adonai Imóveis - (13) 98127-2740
5	Rua Sílvia Valadão de Azevedo, 171	490.000,00	Remax Beach Home Imobiliária
6	Rua México, 246	750.000,00	Costa Atlântica Imóveis
7	Rua Petrópolis, 472	390.000,00	Praia Mar Imóveis
8	Rua Mário Ribeiro, 1864	370.000,00	Praia Mar Imóveis
9	Avenida Leomil, 1301	650.000,00	Praia Mar Imóveis
10	Avenida Leomil, 1030	620.000,00	Praia Mar Imóveis
11	Rua Sorocaba, 100	545.000,00	Roberto Mota Corretor
12	Avenida Leomil, 1513	350.000,00	Praia Mar Imóveis
13	Avenida Leomil, 1120	850.000,00	Praia Mar Imóveis
14	Rua Santos, 442	1.100.000,00	Praia Mar Imóveis
15	Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 682	1.150.000,00	Lorenzo Aessoria Imobiliária
16	Rua Quintino Bocaiúva, 424	650.000,00	Praia Mar Imóveis

{10}

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.

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 m². A área útil do imóvel avaliando é de 101,00 m², conforme consta na matrícula 87.854.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 130,00 m da praia.
- Variável independente proxy “Padrão construtivo”: Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a seguinte classificação:

Valor = 1 para imóveis em estado de conservação que necessitam de reparos simples/importantes

Valor = 2 para imóveis em estado de conservação regular

Valor = 3 para imóveis em estado de conservação reformado/novo

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

	Endereço	Área (m²)	Dist. polo valorizante	Padrão	Valor total
1	Rua Mário Ribeiro, 364	110,00	150,00	2	580.000,00
2	Rua Mário Ribeiro, 1415	71,00	150,00	2	380.000,00
3	Av. Leomil, 820	132,00	230,00	3	1.100.000,00
4	Rua Cavalheiro Nami Jafet, 79	75,00	50,00	2	480.000,00
5	Rua Sílvia Valadão de Azevedo, 171	105,00	100,00	1	490.000,00
6	Rua México, 246	122,00	232,00	2	750.000,00
7	Rua Petrópolis, 472	57,00	270,00	2	390.000,00
8	Rua Mário Ribeiro, 1864	55,00	164,00	2	370.000,00
9	Avenida Leomil, 1301	90,00	155,00	3	650.000,00
10	Avenida Leomil, 1030	110,00	230,00	2	620.000,00
11	Rua Sorocaba, 100	110,00	470,00	2	545.000,00
12	Avenida Leomil, 1513	52,00	70,00	2	350.000,00
13	Avenida Leomil, 1120	135,00	230,00	2	850.000,00
14	Rua Santos, 442	168,00	220,00	2	1.100.000,00
15	Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 682	176,00	10,00	2	1.150.000,00
16	Rua Quintino Bocaiúva, 424	120,00	470,00	2	650.000,00

{12}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4 - Memória de cálculo

Relatório Estatístico - Regressão Linear**Modelo:**

Apto. nº 74 do Edifício Princess Tower

Data de referência:

Abril de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	15

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9909709 / 0,9908819
Coeficiente de determinação:	0,9820234
Fisher - Snedecor:	200,30
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

{13}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	200,302
Não Explicada	0,000	11	0,000	
Total	0,000	14		

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

1/Valor total% = +0,00270041576 -0,0001240114638 * Area total% +2,497039021E-010 * Distancia ao polo valorizante² -3,579365303E-005 * Padrão construtivo²

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x½	-23,00	0,01
Distancia ao polo valorizante	x ²	1,74	11,06
Padrão construtivo	x ²	-7,16	0,01
Valor total	1/y½	45,94	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,14	0,48
Padrão construtivo	0,05	0,89
Valor total	-0,94	0,99

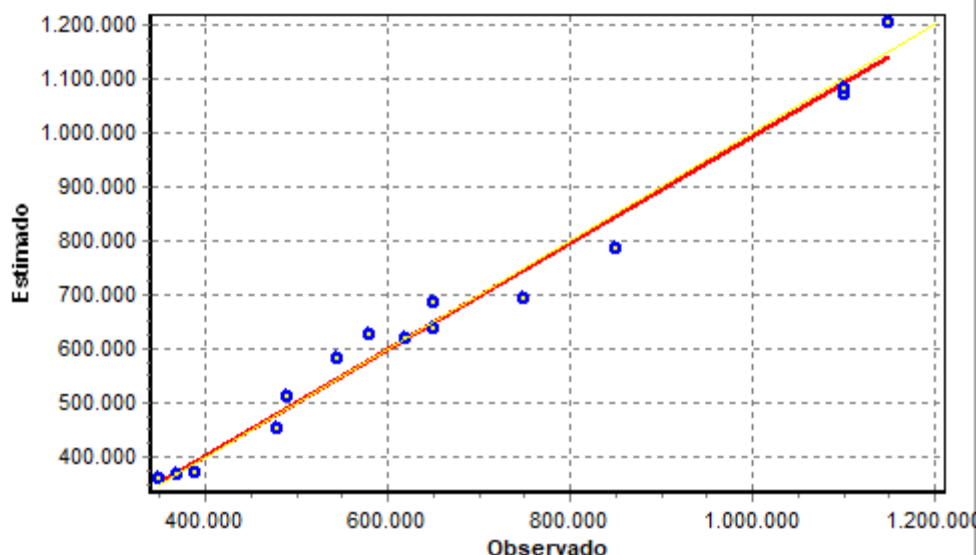
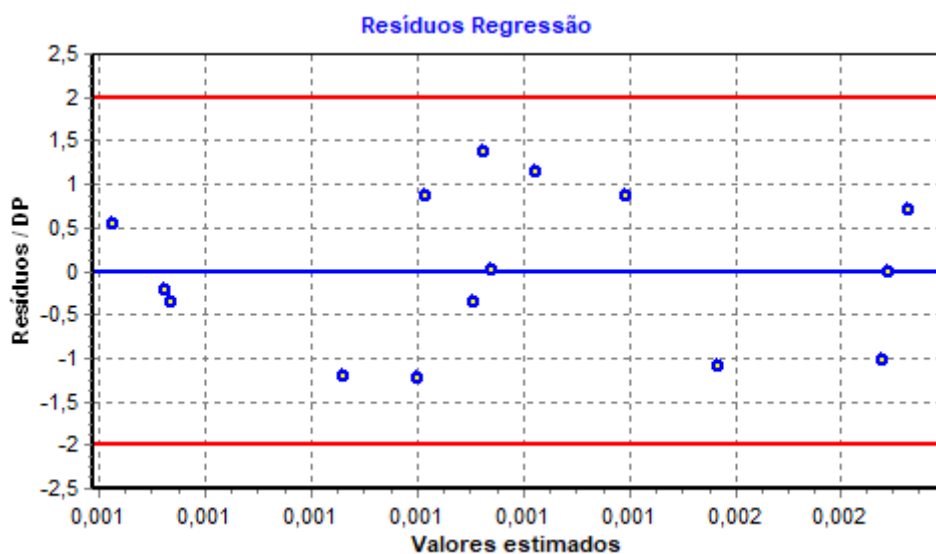
Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,03	0,41
Valor total	-0,05	0,46

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0,34	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	I
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

{15}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Gráfico de Aderência - Regressão Linear****Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

{17}

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	4.703,50
Médio	4.892,70
Máximo	5.093,54
Valor Total	
Mínimo (3,87%)	475.053,61
Médio	494.162,30
Máximo (4,10%)	514.447,57

VALOR TOTAL*(em números comerciais)***V_{total} : R\$ 500.000,00**

(Quinhentos mil reais)

Valor para o mês de abril de 2025

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezessete (17) páginas deste papel, impresso em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 16 de abril de 2025

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

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{18}

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

{19}

therezavpimentel@gmail.com

{20}

therezavpimentel@gmail.com

Arquiteta

{21}

therezavpimentel@gmail.com

Arquiteta

[Alugar](#)
[Comprar](#)
[Lançamentos v](#)
[Descobrir](#)
[Anunciar v](#)
[Financiamento](#)
[Ajuda](#)
[Criar conta](#)

[Compartilhar](#)
[Favoritar](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Guarujá](#) / [Pitangueiras](#) / [Rua Petrópolis](#)

Venda

R\$ 390.000

Condomínio
R\$ 924

IPTU
R\$ 224

57 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

1 andar

Mobiliado

Todas as características

Endereço
Rua Petrópolis, 472 - Pitangueiras, Guarujá - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 390.000

(Código do anunciante: AP7828 | Código na Viva Real: 2788247920)

PRAIA MAR IMÓVEIS
Creci: 2815-J-SP

5/5 (1 classificação)

1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Petrópolis, 472 - Pitangueiras, Guarujá - SP.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Praia Mar
GUARUJÁ IMÓVEIS

APARTAMENTO COM 1 QUARTO, 53 m², À VENDA POR R\$ 370.000 - Praia das Pitangueiras - Guarujá/SP

R\$ 370.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Guarujá > Praia das Pitangueiras > Apartamento de 53 m² Praia das Pitangueiras - Guarujá, à venda por R\$ 370.000

AP7158-PMG

Fotos

Video

Mapa

Sobre apartamento com 53 m² à venda em Guarujá - SP

53 m²

Área útil

1 Quarto

1 Banheiro

1 Vaga

Aceita pet

Venda

R\$ 370.000

R\$ 6.981/m²

Condomínio

R\$ 681/mês

IPTU

R\$ 290/mês

Agendar visita

Quero mais informações

- [Alugar](#)
- [Comprar](#)
- [Lançamentos](#)
- [Descobrir](#)
- [Anunciar](#)
- [Financiamento](#)
- [Ajuda](#)
- [Criar conta](#)

[24 fotos](#)
[Vídeo](#)
[Mapa](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Praia das Pitangueiras / Avenida Leomil

Venda
R\$ 620.000 • Condomínio R\$ 850 IPTU R\$ 550

110 m² • 3 quartos • 3 banheiros
 2 vagas • 1 andar • 1 suite

Todas as características

Endereço
 Avenida Leomil, 1030 - Praia das Pitangueiras, Guarujá - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 110 m² por R\$ 620.000

(Código do anunciante: AP6868 | Código no Viva Real: 2687553137)

APARTAMENTO COM LAZER COMPLETO E SACADA A 02 QUADRAS DA PRAIA DAS PITANGUEIRAS!

PRAIA MAR IMÓVEIS
 Creci: 2815-J-SP

★ 5/5 (1 classificação) ⓪

🏠 1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Leomil, 1030 - Praia das Pitangueiras, Guarujá - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Arquiteta

{24}

therezavpimentel@gmail.com

Arquiteta

{25}

therezavpimentel@gmail.com

{26}

therezavpimentel@gmail.com