

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

Processo Digital nº: 1010667-04.2024.8.26.0223
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Praia Mar**
Executado: **Jacimara Tavares Pinto**

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, juntando formulário MLE em anexo.

Termos em que
Pede juntada e deferimento

Santos, 04 de julho de 2025

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente

{1}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta**

{2}

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 68 do
Edifício Praia Mar**

**Rua Santos nº 144,
Guarujá/SP**

**Matrícula 17.218 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 julho de 2025, é de:

VALOR TOTAL

(em números comerciais)

V_{total} : R\$ 300.000,00

(Trezentos mil reais)

Valor para o mês de julho de 2025

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel Apartamento nº 68 do Edifício Praia Mar, sito à Rua Santos nº 144, Guarujá/SP, Matrícula 17.218 do C.R.I Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1010667-04.2024.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 05/06/2025, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

2.1 - Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Santos, sob o nº 144, na quadra completada pela Av. Leomil, Rua Brasil e Av. Mario Ribeiro. Trata-se de imóvel localizado Bairro de Pitangueiras, distante aproximadamente 150,00 metros da praia (2 quadras). 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:

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho

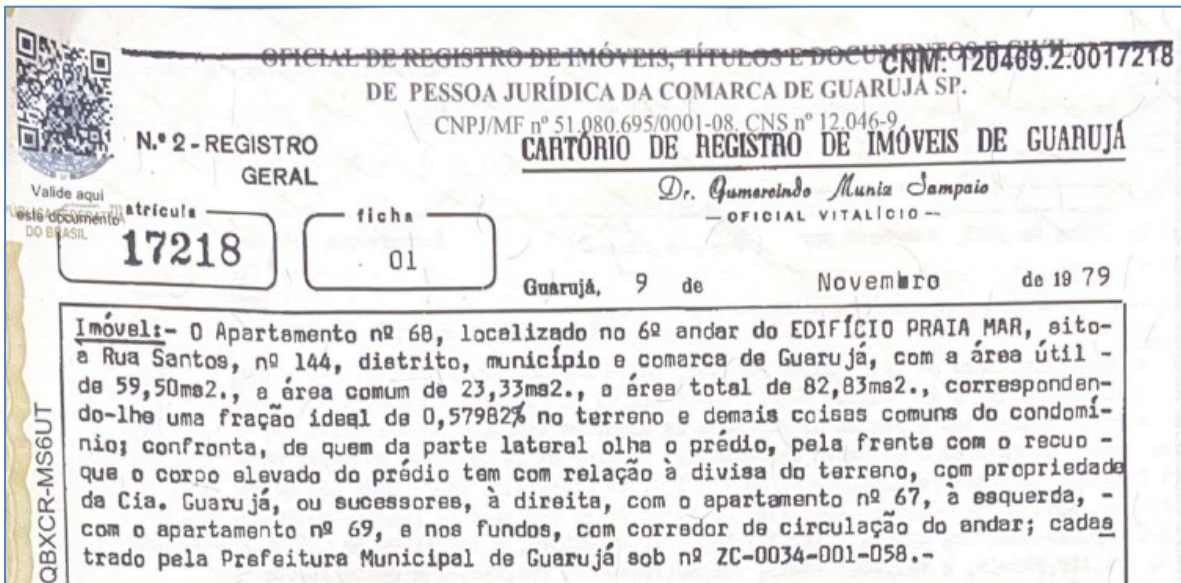
2.2 - Caracterização

O Edifício Praia Mar trata-se de um condomínio residencial composto quinze (15) pavimentos tipo, distribuídos por 10 apartamentos por andar, totalizando cento e cinquenta (150) unidades autônomas, contando com portaria e 2 elevadores (social e serviço), que servem todos os pavimentos.

O apartamento avaliando nº 68 está localizado no 6º pavimento do edifício, contando com área útil de 59,50 m², área comum de 23,33 m² e área total construída de 82,83 m², conforme descrição da matrícula 17.218 do CRI do Guarujá.

Não consta na descrição imobiliária o direito de uso a vaga para carros, informação esta que foi corroborada no local pelo zelador do Condomínio (apartamentos com final 8 do Edifício não possuem direito a parada de carros na garagem).

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Na data designada para a vistoria, dia 05/06/2025, a perita se dirigiu ao Edifício Praia Mar, portanto o Termo de Penhora, R. Decisão com a nomeação como Auxiliar de Justiça, Matrícula Imobiliária e certidão de publicação da data oficial do agendamento da perícia, sendo recebida pelo zelador do Condomínio Sr. Jefferson, que informou que o imóvel penhorado estava alugado, e a inquilina não se encontrava no local.

Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 “b”:

“Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”.

Desta forma, foi disponibilizada pela portaria a chave do apartamento paradigma nº 58, similar ao avaliando, na mesma prumada (final 8), imediatamente abaixo e com a mesma distribuição interna, conforme informado zelador, o que forneceu elementos seguros para a avaliação imobiliária.

{5}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Internamente, o imóvel é distribuído pelas seguintes dependências, considerando a vistoria de apartamento similar no condomínio:

- Sala
- Cozinha com área de serviço acoplada. No apartamento paradigma, a cozinha e a sala são divididas por uma bancada de pedra, caracterizada como “cozinha americana”. Conforme informações locais, o avaliando nº 68 possui divisão parecida.
- W.C de serviço (que pode ser revertido como banheiro de suíte do dormitório mais próximo da cozinha, como ocorreu no apartamento paradigma nº 58. O avaliando nº 68, conforme informações locais, não reverteu o W.C e a sua porta de acesso se dá pela área de serviço).
- Banheiro social
- 2 Dormitórios (sendo que o mais próximo da cozinha pode virar suíte, como informado acima)
- Não possui direito a estacionamento de veículos na garagem do Condomínio, conforme anteriormente exposto.

A seguir fotos da vistoria:

{6}

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

Foto 1 – Porta de entrada do imóvel **paradigma**, com distribuição idêntica ao avaliando nº 68



Foto 2 – Cozinha do **apartamento paradigma**

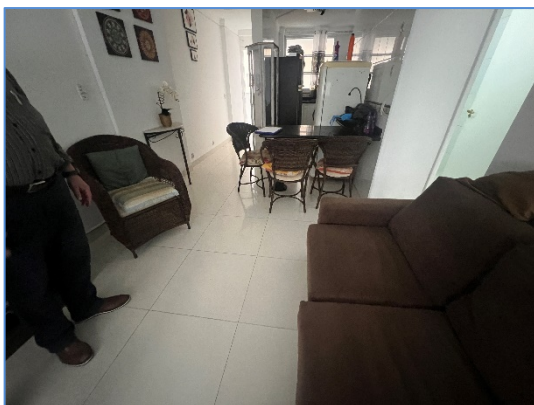


Foto 3 – Vista da sala e aos fundos cozinha do **apartamento paradigma**

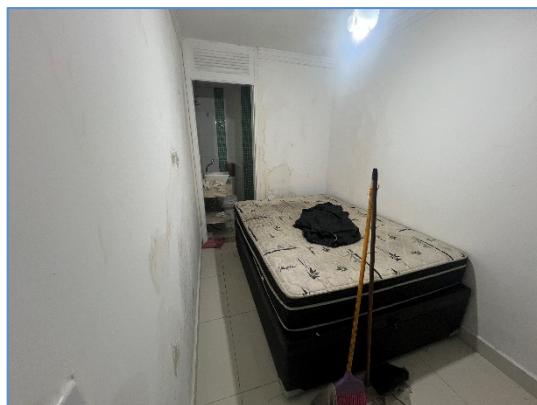


Foto 4 – Vista do dormitório do **apartamento paradigma** que foi transformado em suíte (W,C revertido). Esta situação não ocorre no avaliando.

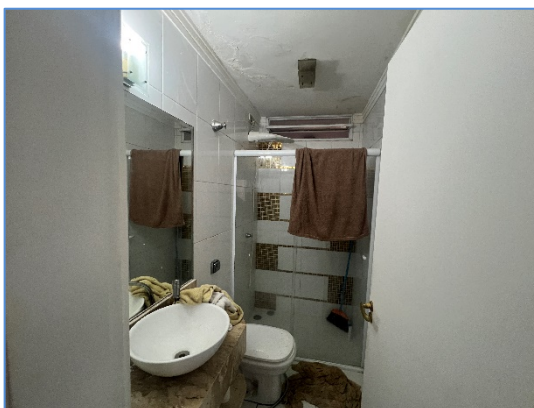


Foto 5 – Vista do banheiro social do **apartamento paradigma**

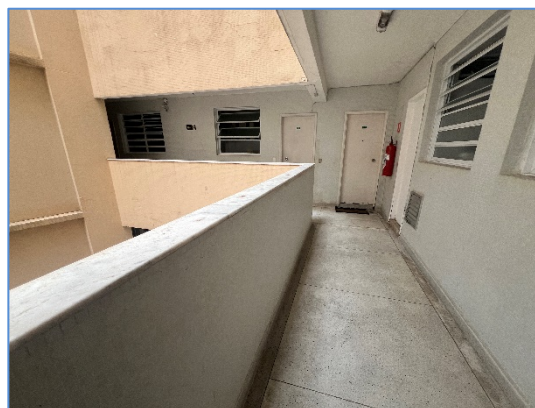


Foto 6 – Corredor de circulação dos pavimentos tipo

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fachada do Edifício Praia Mar

{8}

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, 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 **julho de 2025**.

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

{10}

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

{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.

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 59,50 m², conforme consta na matrícula imobiliária.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 150,00 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

{13}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4 - Memória de cálculo

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Apto. nº 68 do Edifício Praia Mar

Data de referência:

Julho 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
Coefficiente de correlação:	0,9885217 / 0,9882954
Coefficiente de determinação:	0,9771752
Fisher - Snedecor:	156,98
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	6,67%

{14}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,080	3	0,693	156,977
Não Explicada	0,049	11	0,004	
Total	2,129	14		

Equação de regressão:

ln (Valor total) = +10,84970051 +0,1958760698 * Area total½ -6,641828537E-007 * Distancia ao polo valorizante² +0,2573163622 * Padrão construtivo

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x½	20,38	0,01
Distancia ao polo valorizante	x²	-2,59	2,52
Padrão construtivo	x	6,62	0,01
Valor total	ln(y)	86,99	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,14	0,62
Padrão construtivo	0,04	0,88
Valor total	0,93	0,99

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,02	0,56
Valor total	0,02	0,62

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	0,34	0,89

{15}

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%	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

{16}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

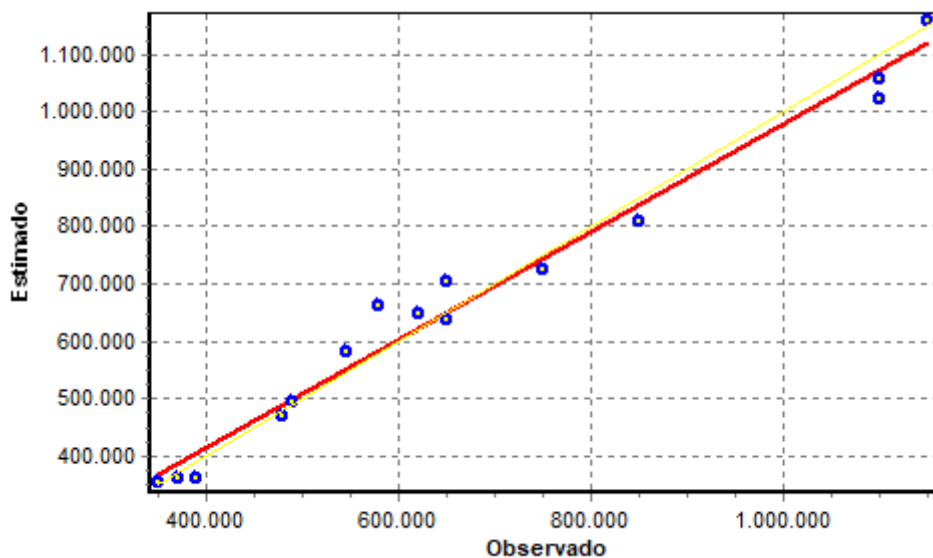
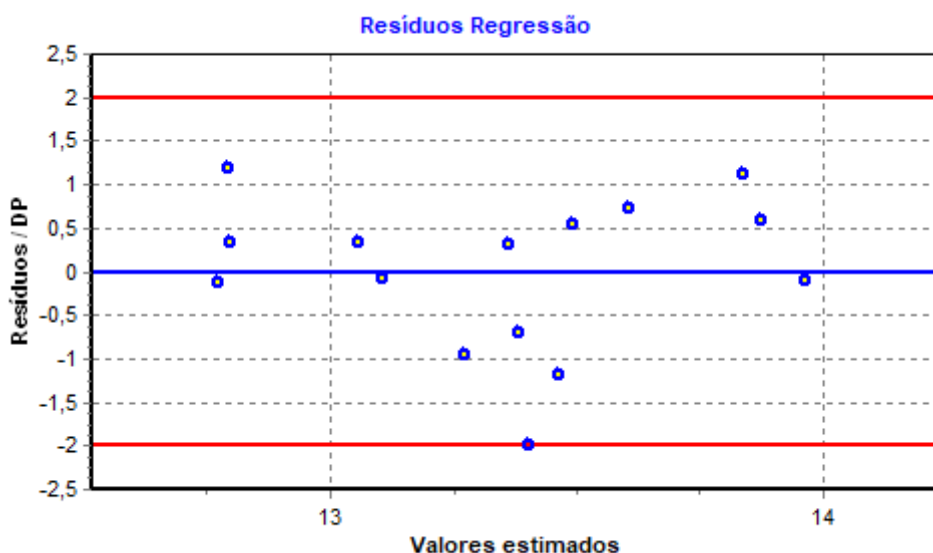


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

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

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	4.647,57
Médio	4.977,06
Máximo	5.329,90
Valor Total	
Mínimo (6,62%)	276.530,70
Médio	296.134,91
Máximo (7,09%)	317.128,93

VALOR TOTAL

(em números comerciais)

V_{total} : R\$ 300.000,00

(Trezentos mil reais)

Valor para o mês de julho de 2025

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezoito (18) páginas deste papel, impresso em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 04 de julho de 2025

Maria Thereza Vazquez Pimentel

Perita judicial

Assinado eletronicamente

{18}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta**

{19}

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

{20}

therezavpimentel@gmail.com

{21}



AMOVIS

ADONAI IMOVEIS GUARUJÁ
 Crecid. 438231-2-SP

★ 3,3/5 (2 classificações) Ⓞ

🏠 3.025 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, Rua Cavalheiro Namli nº140 - Vila Alpargadas, Guarujá - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010667-04.2024.8.26.0223 e código XQZVpBq5.



Costa Atlântica
Imóveis

Apartamento com 3 dormitórios Com piscina e Vista Mar! Praia das Pitangueiras - Guarujá/SP

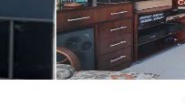
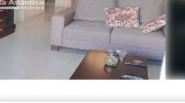
Home · Imóveis · À venda · Apartamento · Guarujá · Praia das Pitangueiras · Apartamento com 3 dormitórios Com piscina e Vista Mar! Praia das Pitangueiras - Guarujá/SP

R\$ 750.000

[❤️](#) [📄](#)

AP0557-C050



Ver mais fotos

Sobre apartamento com 122 m² à venda em Guarujá - SP

📏 122 m²
Área útil

📏 190 m²
Área total

🛏️ 3 Quartos

🛏️ 2 Suítes

🚿 3 Banheiros

🚗 2 Vagas

🐾 Aceita pet

Apartamento com vista Mar, reformado à venda nas Pitangueiras - Guarujá/SP.
Apartamento amplo, arejado, localizado em bairro nobre, próximo da Praia,

Venda	R\$ 750.000 R\$ 6.146/m²
Condomínio	R\$ 188/mês
IPTU	R\$ 1500/mês

Agendar visita

Quero mais informações

Arquiteta

{23}

therezavpimentel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2025 às 19:08, sob o número WGJA25701166163 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010667-04.2024.8.26.0223 e código XQzVpBq5.

therezavpimentel@gmail.com

Arquiteta

{25}

therezavpimentel@gmail.com

{26}

therezavpimentel@gmail.com

Arquiteta

{27}



PRÁIA MAR IMÓVEIS
 Crecit 21815-J-SP


5/5 (1 classificação)


1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Quintino Bocaiuva 424 - Praia de

☐
Receber ofertas similares.

Enviar mensagem