

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

2

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 22 do Edifício
Praia Dura, Bloco D,
Condomínio Sorocotuba II**

**Rua Dois nº 157,
Morro Sorocotuba, Guarujá/SP
Matrícula 63.171 do CRI**

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel Apartamento nº 22 do Edifício Praia Dura, Bloco D, Condomínio Sorocotuba II, sito à Rua Dois nº 157, Morro Sorocotuba, Guarujá/SP, matrícula 63.171 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo **1008626-98.2023.8.26.0223**, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

3

2- 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 avaliando, para maio de 2026, é de:

Valor total

(em números comerciais)

R\$ 1.030.000,00

(Um milhão e trinta mil reais)

Para maio de 2026

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A vistoria foi realizada no dia 23/04/2026, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. A chave do imóvel se encontrava na portaria, e foi disponibilizada pela administração para vistoria nas dependências internas.

4

3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Dois, sob o nº 157, Morro do Sorocotuba, cidade do Guarujá/SP. A região conta com todos os melhoramentos públicos, tal como iluminação pública, luz domiciliar, fornecimento de água, tratamento de esgoto, telefonia e asfaltamento.

A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do Condomínio Sorocotuba II

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**3.2 – Caracterização**

5

O Condomínio Sorocotuba II trata-se de empreendimento residencial, contando com três (3) blocos de apartamentos, D, E e F, cada qual contando com oito (8) pavimentos tipo com 2 apartamentos por andar e elevadores social e de serviço próprios.

O Condomínio Sorocotuba II é parte integrante do empreendimento “Sorocotuba”, contando com mais outros três Condomínios (Sorocotuba I, II, III), tratando-se de verdadeiro complexo residencial, com ampla área de lazer, piscinas, salão de festas, serviço de praia, acesso à praia privativa através de serviço de carro ou trilha, portaria 24h. Cada Condomínio possui acesso e portaria própria, sendo o Sorocotuba II com acesso pelo nº 157 da Rua Dois.

O imóvel avaliando é identificado como apartamento nº 22 do Bloco D, localizado no 2º pavimento do Edifício Bloco “Praia Dura”, objeto da matrícula 63.171 do CRI do Guarujá, contando com 168,02m² de área útil, e direito à duas vagas de estacionamento na garagem.

Na data designada para a vistoria, esta perita compareceu ao imóvel avaliando. A chave do imóvel se encontrava na portaria, o que permitiu a vistoria interna da unidade avalianda, podendo perfeitamente identificar as dependências e acabamentos internos do imóvel.

O apartamento nº 22-D possui a seguinte distribuição interna: Ampla sala de estar e jantar com vista para o mar, 1 dormitório e 1 suíte com varanda conjugada com a sala, banheiro social reversível, com acesso também pela área de serviço, 1 suíte com varanda privativa, Cozinha, Área de serviço, Quarto de empregada, W.C, com entrada e halls individualizados social e serviço.

Os acabamentos construtivos encontrados foram: piso cerâmico em todos os ambientes, com paredes revestidas com pintura sobre massa corrida nas áreas secas. As áreas molhadas possuem acabamento em revestimento cerâmico no piso e paredes. Conta com esquadrias metálicas, portas em madeira, com bancadas em granito na cozinha e

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

banheiros. O estado de conservação pode ser considerado como “regular/necessitando de reparos simples”. Está conservado, todavia, pode requerer como revisão total dos revestimentos, pintura geral, e eventual revisão do sistema elétrico e hidráulico.

6

MATRÍCULA DO IMÓVEL:

CNM: 120469.2.0063171-09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —

matrícula **63171** folha **01**

Guarujá, 12 de julho de 1988

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 6º pavimento do "EDIFÍCIO — PRAIA DURA", Bloco D, que faz parte integrante do CONDOMÍNIO SOROCOTUBA II, situado à Rua Dois nº 157, no loteamento URBIA SCORPIUS, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área total construída de 340,802m², sendo 166,02 m² de área útil, 118,958m² de área comum, e 53,824m² de área de garagem, para dois (02) veículos sujeito à manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,872% — no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando de quem da Rua Dois, olha para o Bloco, na frente com o recuo de construção na referida via pública, do lado esquerdo, com poços dos elevadores, halls de circulação, escadarias, apartamento de final "1" do andar; do lado direito com o recuo lateral da construção ou poço de ventilação e, nos fundos, com o recuo de fundos da construção.

A seguir fotos da vistoria:

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.3 – Registro fotográfico da vistoria

7



Identificação do Bloco D e hall social do 2º pavimento

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8



Sala do imóvel

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

9



Varanda da sala, conjugada com dormitório e suíte

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10



Vista da área de lazer e da Praia de Sorocotuba

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

11



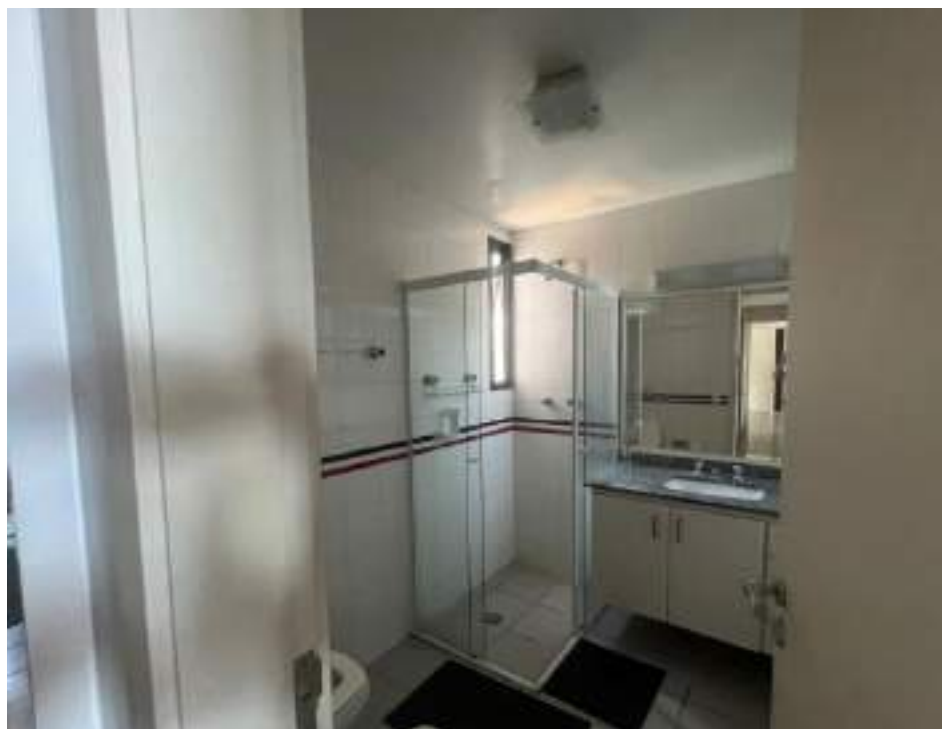
Banheiro social e dormitório

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

12



Vista da suíte e banheiro da suíte

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

13



Vista da suíte com terraço privativo e cozinha

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

14



Dependência de empregada e área de serviço, contando também com W.C

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

15



Vaga de garagem destinada ao imóvel avaliando, demarcada no local e com capacidade para dois carros em fila, e fachada do Condomínio Sorocotuba II

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

16

4.1 – Escolha do método 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, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **16 elementos, todos constituídos de apartamentos localizados nos Condomínios Mirante Santa Fé e Condomínio Sorocotuba, todos no Morro Sorocotuba**. 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.

4.2 – 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 de apartamentos em oferta nos Condomínios Mirante Santa Fé e Condomínio Sorocotuba, no Morro Sorocotuba**.

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.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A seguir tabela com os **16 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida.

	IMÓVEL	PREÇO	VALOR TOTAL	FONTE DE INFORMAÇÃO
1	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	900.000,00	1.020.000,00	TC NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - COD. 2695
2	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	800.000,00	915.000,00	Mar e Sol Imob. - COD. 21442erk
3	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	800.000,00	915.000,00	RICCI Imobiliária - COD. AP02416
4	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	910.000,00	1.040.000,00	RICCI Imobiliária - COD. AP02401
5	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	800.000,00	915.000,00	RICCI Imobiliária - COD. AP02402
6	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	900.000,00	1.020.000,00	Factual Imóveis - AP9874
7	5º Andar bloco A- Condomínio Mirante Santa Fé	900.000,00	1.020.000,00	Informação obtida junto à zeladoria do Edifício Mirante Santa Fé
8	6º Andar bloco A Condomínio Mirante Santa Fé	900.000,00	1.020.000,00	Informação obtida junto à zeladoria do Edifício Mirante Santa Fé
9	7º Andar bloco A Condomínio Mirante Santa Fé	890.000,00	1.015.000,00	Informação obtida junto à zeladoria do Edifício Mirante Santa Fé
10	4º Andar bloco B Condomínio Mirante Santa Fé	900.000,00	1.020.000,00	Informação obtida junto à zeladoria do Edifício Mirante Santa Fé
11	Rua Sorocotuba, 51 - Condomínio Sorocotuba III	980.000,00	1.120.000,00	Gerson Rodrigues - (11) 9481- 3000
12	Rua Sorocotuba, 162 - Condomínio Sorocotuba	850.000,00	1.000.000,00	Alessandra Melo - (11) 98265- 2010
13	Rua Sorocotuba - Condomínio Sorocotuba	850.000,00	1.000.000,00	Brunella Imóveis - COD. AP2575
14	Rua Sorocotuba - Condomínio Sorocotuba	1.400.000,00	1.600.000,00	Guarujá Beach Imóveis - COD. MS2571
15	Rua Sorocotuba - Condomínio Sorocotuba	850.000,00	1.000.000,00	Praiamar Imóveis - COD. AP5583
16	Rua Sorocotuba - Condomínio Sorocotuba	850.000,00	1.000.000,00	Lamarca Imóveis - COD. B 6080

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**4.3 – Escolha das variáveis**

18

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

4.3.1 – Variável dependente

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.

4.3.2 - Variáveis independentes

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área dos imóveis, medida em m².

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área, maior a valorização do imóvel (influência positiva).

A área útil do imóvel avaliando, conforme matrícula nº 63.171 do CRI Guarujá é de 168,02 m².

- Variável independente dicotômica “Condomínio”

Representada pelos valores adotados:

Valor = 1 para apartamentos localizados no Condomínio Mirante Santa Fé, menos valorizados por não terem acesso direto a praia e pela localização mais distante;

Valor = 2 para apartamentos localizados no Condomínio Sorocotuba, mais valorizados, com acesso direto à praia.

Para o imóvel avaliando foi atribuído Valor = 2.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

19

	IMÓVEL	ÁREA	COND.	VALOR TOTAL ATUALIZADO	FONTE DE INFORMAÇÃO
1	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	1.020.000,00	TC NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - COD. 2695
2	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	915.000,00	Mar e Sol Imob. - COD. 21442erk
3	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	915.000,00	RICCI Imobiliária - COD. AP02416
4	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	1.040.000,00	RICCI Imobiliária - COD. AP02401
5	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	915.000,00	RICCI Imobiliária - COD. AP02402
6	Rua Giancarlo Alberto Côrte Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	1.020.000,00	Factual Imóveis - AP9874
7	5º Andar bloco A- Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	1.020.000,00	Informação obtida junto à zeladoria do Edifício Mirante Santa Fé
8	6º Andar bloco A Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	1.020.000,00	Informação obtida junto à zeladoria do Edifício Mirante Santa Fé
9	7º Andar bloco A Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	1.015.000,00	Informação obtida junto à zeladoria do Edifício Mirante Santa Fé
10	4º Andar bloco B Condomínio Mirante Santa Fé	236,56	1,00	1.020.000,00	Informação obtida junto à zeladoria do Edifício Mirante Santa Fé
11	Rua Sorocotuba, 51 - Condomínio Sorocotuba III	165,00	2,00	1.120.000,00	Gerson Rodrigues - (11) 9481- 3000
12	Rua Sorocotuba, 162 - Condomínio Sorocotuba	167,00	2,00	1.000.000,00	Alessandra Melo - (11) 98265- 2010
13	Rua Sorocotuba - Condomínio Sorocotuba	170,00	2,00	1.000.000,00	Brunella Imóveis - COD. AP2575
14	Rua Sorocotuba - Condomínio Sorocotuba	182,00	2,00	1.600.000,00	Guarujá Beach Imóveis - COD. MS2571
15	Rua Sorocotuba - Condomínio Sorocotuba	168,00	2,00	1.000.000,00	Praiamar Imóveis - COD. AP5583
16	Rua Sorocotuba - Condomínio Sorocotuba	170,00	2,00	1.000.000,00	Lamarca Imóveis - COD. B 6080

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.4 - Memória de cálculo

20

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Apartamento nº 22-D, Edifício Praia Dura, Condomínio Sorocotuba II

Data de referência:

Maio de 2026

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.7666086 / 0.8771714
Coeficiente de determinação:	0.7876888
Fisher - Snedecor:	9.26
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
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:	6.25%

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Análise da variância:

21

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	2	0.000	9.265
Não Explicada	0.000	13	0.000	
Total	0.000	15		

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

1/**Valor total** = +8.07388884E-006 -8.090001074E-011 * **Area privativa**² -2.265778297E-006 * **Condomínio**

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x ²	-3.93	0.17
Condomínio	x	-4.07	0.13
Valor total	1/y	4.72	0.04

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Condomínio	-1.00	1.00
Valor total	0.25	0.74

Correlações parciais para Condomínio	Isoladas	Influência
Valor total	-0.31	0.75

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

22

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 e Precisão III conforme ABNT NBR 14.653-2.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

23

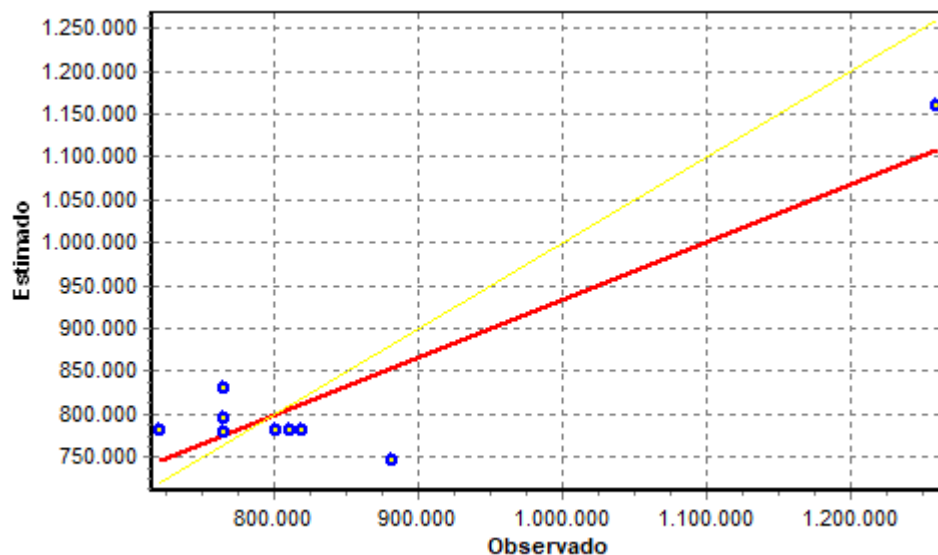
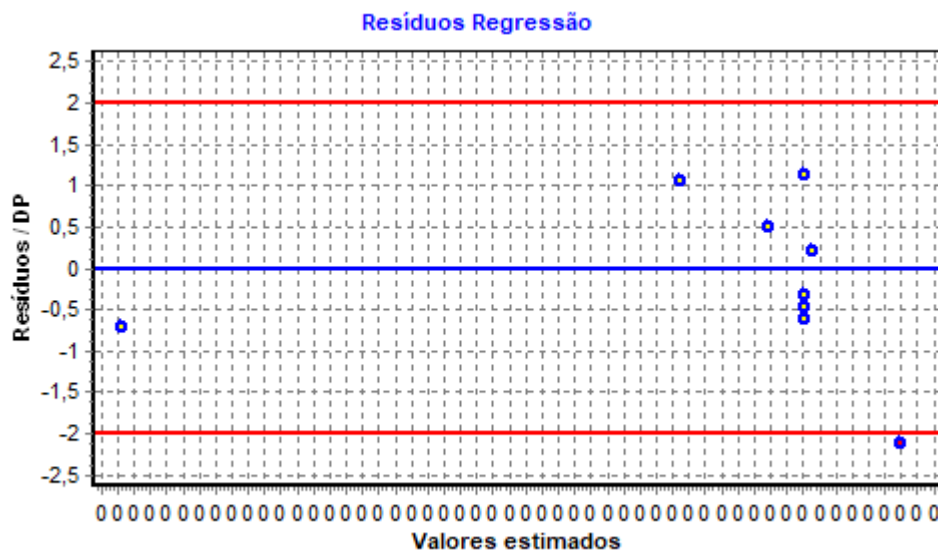


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

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

$$1/\text{Valor total} = +8.07388884\text{E-}006 - 8.090001074\text{E-}011 * \text{Area privativa}^2 - 2.265778297\text{E-}006 * \text{Condomínio}$$

$$1/\text{Valor total} = +8.07388884\text{E-}006 - 8.090001074\text{E-}011 * 168,02^2 - 2.265778297\text{E-}006 *$$

Regressão Linear	
[-] Valor Unitário	
Mínimo	5.894,34
Médio	6.142,22
Máximo	6.411,87
[-] Valor Total	
Mínimo (4,04%)	990.367,40
Médio	1.032.016,29
Máximo (4,39%)	1.077.321,96

Valor total

(em números comerciais)

R\$ 1.030.000,00

(Um milhão e trinta mil reais)

Para maio de 2026

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

6- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e cinco (25) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, sendo assinado eletronicamente pela perita judicial.

25

Santos, 19 de maio de 2026

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial

Assinado eletronicamente