

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 0010823-10.2004.8.26.0223
Classe/Assunto : Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação – Obrigações
Exequente : Banco Bradesco S/A (CNPJ 60.746.948/0001-12)
Executado : Espolio de Nivaldo Balzano Espólio

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.534), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V.Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

Laudo de Avaliação Mercadológica.

Índice Analítico

1. OBJETIVO DO TRABALHO.....	3
2. VISTORIA.....	4
2.1 Localização.....	4
2.2 Características da Região	7
2.3 Características do Imóvel Avaliado	8
2.4 Área Construída	11
2.5 Estado de conservação	11
3. AVALIAÇÃO	12
3.1 Metodologia Adotada	12
3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	15
3.3 Especificação da Avaliação	17
4. CONCLUSÃO.....	18
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	19
6. TERMO DE ENCERRAMENTO	33
ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	34

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação do valor de venda de mercado à vista, de **um apartamento nº35, localizado no 3º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HERMON, situado à Rua Amazonas, nº68, Loteamento João Batista Julião, Praia da Enseada**, no município e comarca de Guarujá-SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

As fls. 409-412 dos autos se encontra cópia do documento de matrícula, registrado sob nº **67572** do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia e Cadastrado pela Prefeitura do Guarujá sob nº 3-0418-011-019.

A vistoria ao imóvel foi realizada na data de 20/08/2025, às 15h00m conforme agendamento prévio, protocolado nos Autos (fls.554) e acompanhada pelo Sr. Felipe, Guarda- noturno e folgista do Edifício Hermon, cobrindo a folga do Zelador.

Cabe consignar que a avaliação do imóvel em questão, foi realizada considerando as condições do apartamento como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não consta neste trabalho, averiguações mais profundas, com instrumento de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se na Rua Amazonas, nº68, o endereço tem como referência localizar-se entre a Rua Acre e a Estrada do Pernambuco. Em relação a Praia da Enseada se encontra próximo ao canto das Tartarugas (extremidade esquerda de quem de frente olha para o mar da Praia da Enseada). E se situa na segunda quadra em relação à distância.

A quadra tem como limite, seguindo em sentido horário a Rua Amazonas, Rua São Paulo, Rua José Inácio Corrêa e Rua Acre.

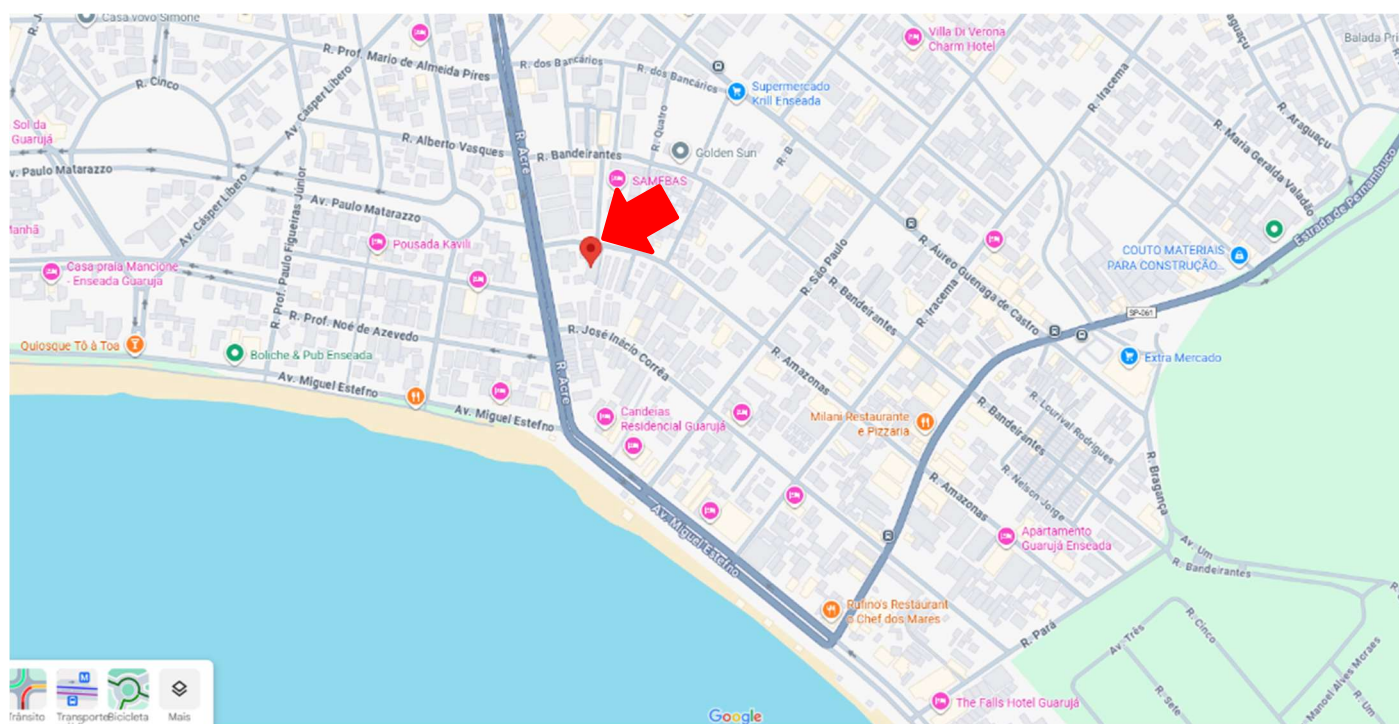


Figura 1 – Planta de Localização Geral Fonte: Google Maps



Figura 2 – Imagem Vista em Planta por Satélite com indicação das coordenadas geográficas (norte). Fonte: Google Maps.



Figura 3 – Imagem vista por Satélite, do Edifício HERMON, indicado em vermelho. Fonte: Google Maps.



Figura 4 – Imagem vista por Satélite, **revelando a volumetria** do Edifício HERMON, indicado em vermelho. Fonte: Google Maps.



Figura 5 – Imagem do Edifício HERMON e sua localização; Rua Bandeirantes, nº68.

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/SP, de exuberante natureza exibida em 27 praias de características variadas, o Guarujá apoia sua economia no turismo, atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é no Loteamento João Batista Julião, Praia da Enseada Canto das Tartarugas:

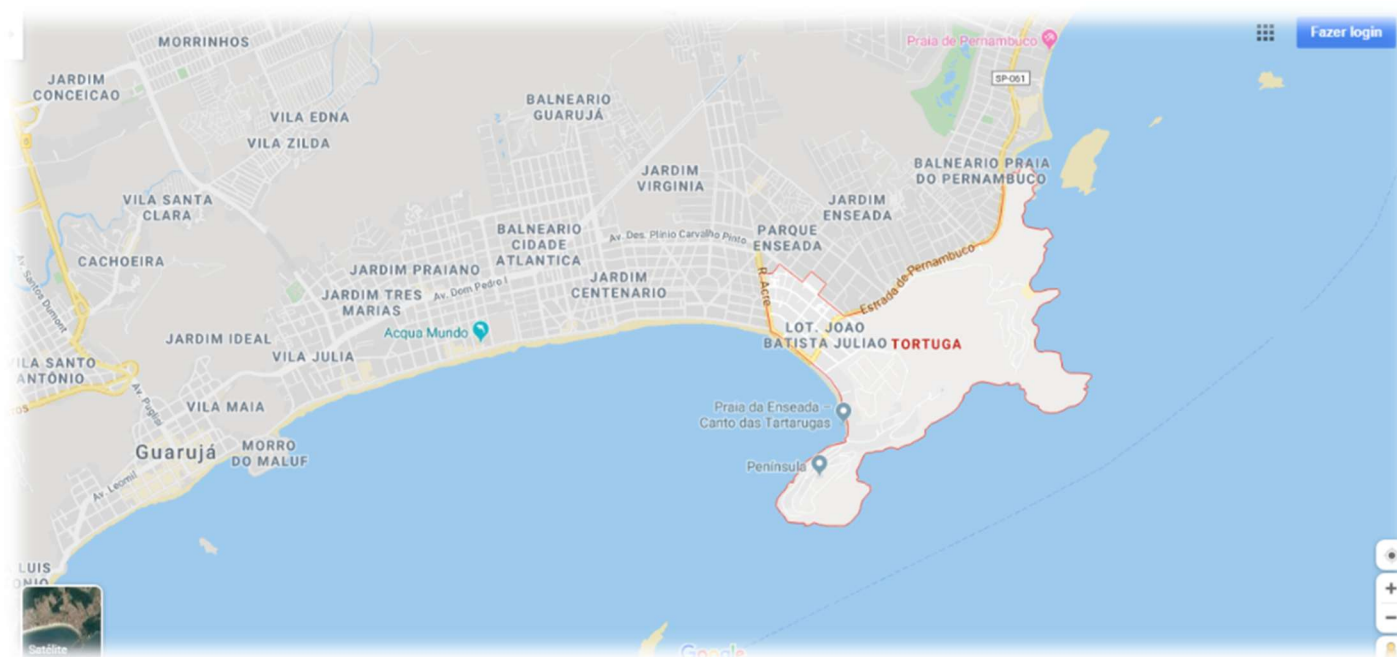


Figura 5 – Mapa delimitação do bairro Fonte: Google.

O Bairro é servido pela praia de maior extensão da cidade, com 5,6km. Conta com alguns melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, coleta de lixo, arborização. O Bairro também conta com a maior rede hoteleira da região e o maior Aquário da América do Sul.



Figura 6 – Mapa delimitação do bairro Fonte: Google.

Zona 3 – Setor; 0418 – Lote; 011 – Quadra Loteamento; 050 Cód. Lograd.: 032077 – Valor M² Terreno: R\$755,38.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Condomínio possui um Edifício de 5 (cinco) andares, estrutura convencional de concreto armado, 7 (sete) apartamentos por pavimento tipo e pavimento diferenciado com três coberturas. Possui padrão Médio de Construção, é servido por dois elevadores.

O Apartamento nº35 assim como as demais unidades, possui direito de uso a uma vaga de estacionamento para veículo de passeio na garagem localizada no andar térreo do edifício. Apartamentos de cobertura possuem direito a duas vagas.

O Condomínio possui aos fundos área com piscina e deck vizinha a área coberta com churrasqueira. A frente do condomínio possui salão de estar com TV.

O acesso para pedestres e veículos acontece pela Rua Amazonas, únicos acessos ao Edifício. O Condomínio possui portões eletrônico em gradil de alumínio Marrom, um central para pedestres e mais dois em cada extremidade para entrada e saída de automóveis, todos eletrônicos. A Entrada para pedestres é limitada por canteiros a

altura media revestidos por pedra bruta natural, que encaminha aos halls de acessos aos elevadores. O Condomínio possui sistema de interfones, Zeladoria durante o dia e guarda noturno. Os Acabamentos externos do edifício é em pastilha cerâmica para área externa. O piso da entrada do Edifício é em pedra Miracema clara, paginação de peças pequenas que alterna duas retangulares para uma quadrada. O piso das áreas de manobra e garagem é em bloqueto de concreto. Possui área de recepção em seu térreo com hall que abriga dois elevadores em espaços diferentes e salão frontal com tv anexo. Esse hall de acesso aos elevadores e escadas, possui portas de entrada folha dupla em vidro, piso em mosaico de pedras naturais, paredes com acabamento em pintura PVA látex em cor clara.

O pavimento tipo dos apartamentos, possui pisos e escadas também em granilite e paredes com pintura PVA látex em cor clara.

Em síntese: Apartamento nº35 possui entrada única, sala dois ambientes com sacada (com vista parcial par o mar). Á direita de quem entra acesso a cozinha, que acessa área de serviços, dormitório e banheiro de serviços. Do lado esquerdo, também a partir da sala do apartamento, o acesso a área íntima, (pequeno hall que distribui cômodos). Ao seguirmos distribui-se um banheiro social entre dois dormitórios.

Informações e acabamentos por cômodos:

Sala: Piso e rodapé cerâmico, decorado (composição de figuras geométricas em tons claros) placas de tamanho aproximado 0,30x0,30cm e acabamento fosco. Paredes com pintura PVA látex. Porta de entrada e batentes em madeira com acabamento em verniz. Portas quadro folhas em vidro transparente com abertura de correr para sacada, esquadrias em alumínio marrom.

Sacada: Piso cerâmico, decorado (composição de figuras geométricas em tons claros) placas de tamanho aproximado 0,30x0,30cm e acabamento fosco. Parede externa da fachada com acabamento em pastilhas. Guarda corpo em vidro transparente marrom, com esquadrias e estrutura de alumínio marrom.

Cozinha: Piso cerâmico tamanho aproximado de 20x20cm, mescla de tons beges/marrom. Paredes revestidas por azulejo com acabamento brilhante tamanho

15x15cm, tom claro e detalhe decorado (fina moldura na borda). Instalação parede inteira. Bancada de Pia em pedra granito. Porta e batentes em madeira com acabamento em verniz.

Área de serviços: Piso cerâmico tamanho aproximado de 20x20cm, mescla de tons beges/marrom. Paredes revestidas por azulejo com acabamento brilhante tamanho 15x15cm, tom claro e detalhe decorado (fina moldura na borda). Instalação parede inteira. Janela duas folhas com abertura de correr, vidro transparente e esquadrias em alumínio. Portas em madeira com acabamento em tinta PVA látex.

Dormitório de serviços: Piso e rodapé cerâmico tamanho aproximado de 20x20cm, mescla de tons beges/marrom. Paredes com acabamento em pintura. Janela uma folha de vidro transparente ondulado com abertura basculante, esquadrias em alumínio. Porta e batentes em madeira com acabamento em tinta PVA esmalte.

Banheiro de serviços: Piso cerâmico tamanho aproximado de 20x20cm, mescla de tons beges/marrom. Paredes revestidas por azulejo com acabamento brilhante tamanho 15x15cm, tom claro e detalhe decorado (fina moldura na borda), Instalação parede inteira. Janela basculante com vidro ondulado. Porta e batentes em madeira com acabamento em tinta PVA esmalte.

Hall de distribuição área íntima: Piso e rodapé cerâmico, decorado (composição de figuras geométricas em tons claros) placas de tamanho aproximado 0,30x0,30cm e acabamento fosco. Paredes com acabamento em pintura branca.

Dormitório 1: Piso e rodapé cerâmico, decorado (composição de figuras geométricas em tons claros) placas de tamanho aproximado 0,30x0,30cm e acabamento fosco. Paredes com acabamento em pintura branca e uma das paredes com acabamento de massa texturizada “Grafiatto” e pintura também branca. Porta e batentes em madeira com acabamento em tinta PVA esmalte. Janela duas folhas de correr em vidro transparente, esquadrias de alumínio e veneziana rolo.

Banheiro social: Piso cerâmico tamanho aproximado de 20x20cm, mescla de tons beges/marrom. Paredes revestidas por azulejo com acabamento brilhante tamanho 15x15cm, tom claro e detalhe decorado (fina moldura na borda), Instalação parede inteira. Janela basculante com vidro ondulado. Porta e batentes em madeira com acabamento em tinta PVA esmalte. Louças de cor clara. Bidê. Box blindex abertura de correr. Bancada de Pia em pedra, mármore travertino sem frontão.

Dormitório: Piso cerâmico tamanho aproximado 20x20cm decorado imitação madeira marchetada. Paredes com acabamento em pintura branca. Porta e batentes

em madeira com acabamento em tinta PVA esmalte. Janela duas folhas de correr em vidro transparente, esquadrias de alumínio e sobreposição de folhas de veneziana. Armários embutidos em madeira 5 portas mais maleiros, detalhes de treliça nas portas.

2.4 Área Construída

O apartamento avaliado conforme escritura possui as seguintes áreas:

Área Útil= 81,07m².

Área Comum=48,51m²

Área Total=129,58m².

Fração Ideal =2,85%.

2.5 Estado de Conservação

o Edifício HERMON encontra-se em REGULAR estado de conservação e manutenção, no interior do apartamento avaliado alguns indicadores de umidade foram encontrados na parede de um dos dormitórios e sinais de desgaste natural em alguns acabamentos detalhados e registrados mais à frente no relatório fotográfico deste estudo. Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade real aproximada de 35 (trinta e cinco) anos e a vida útil remanescente é de 25 (vinte e cinco) anos.

Idade aparente é aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional. Não existem métodos ou critérios técnicos para a fixação e determinação da idade aparente. Assim, para benfeitorias bem tratadas, conservadas ou mesmo reformadas, a idade aparente será menor que a idade real e, inversamente, ocorrendo falta de tratos, a idade aparente será maior que a real. Resumindo, os principais fatores que contribuem para que a idade aparente seja sempre menor do que a idade real são: •

Manutenção de boa qualidade, com mão de obra qualificada; • Pinturas constantes; • Reformas parciais e totais.

Com o objetivo de balizar os Laudos de avaliação de imóveis urbanos, Classificamos os estados das edificações nas seguintes referencias: **a) nova b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparos simples; f) necessitando de reparos simples e importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.**

Com base na vistoria realizada nas dependências externas e internas, o imóvel avaliado pode ser classificado como: **d) entre regular e necessitando de reparos simples;** cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com normas avaliatórias em vigência.

3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais Item 8.1.1:

“ A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis

situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Laudo Técnico.

Diante da quantidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.”

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

Além do fator anteriormente citado, considere conforme BR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeniza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (K) da Tabela de Ross-Heideck abaixo (**considerando que todas as amostras coletadas são do mesmo Edifício possuindo a mesma idade real**) :

Tabela1 Ross-Heideck -**Depreciação Física - Fator “K” - Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%**

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/ valor
0	1,00	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247

Para o Fator de localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagem (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação esta de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens - Parte 1 : Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens - Parte 2; Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado;

Tabela 2 – Cálculo do Valor do m²

					Cálculo de Fatores						
Imóvel	Valor(R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Fator de Oferta (FO)	Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m²)
					Planta Genérica (R\$/m²)	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG	
AVALIADO		81,07			R\$ 755,38	1,00	0,596				
Amostra 1	\$ 320.000,00	92,00	\$ 3.478,26	0,90	\$ 755,38	1,00	0,980	0,984	1	1,0652	\$ 3.281,24
Amostra 2	\$ 350.000,00	75,00	\$ 4.666,67	0,90	\$ 755,38	1,00	0,980	0,696	1	1,0800	\$ 3.157,06
Amostra 3	\$ 390.000,00	85,00	\$ 4.588,24	0,90	\$ 755,38	1,00	0,980	0,984	1	1,0706	\$ 4.350,17
Amostra 4	\$ 430.000,00	85,00	\$ 5.058,82	0,90	\$ 755,38	1,00	0,935	0,948	1	1,0706	\$ 4.620,86
Amostra 5	\$ 450.000,00	85,00	\$ 5.294,12	0,90	\$ 755,38	1,00	0,935	0,948	1	1,0706	\$ 4.835,78
Amostra 6	\$ 470.000,00	90,00	\$ 5.222,22	0,90	\$ 755,38	1,00	0,935	0,948	1	1,0667	\$ 4.752,64
										Média	\$ 4.166,29
										Limite superior (+30%)	\$ 5.416,18
										Limite Inferior (-30%)	\$ 2.916,40
										Amostra fora da média:	\$ -
										Desvio Padrão	\$ 752,91
										Intervalo de confiança (80%)	\$ 4.560,21
											\$ 3.772,38

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$4.166,29/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo: R\$3.772,38 /m²**Máximo: R\$4.560,21/m²****Será adotado o valor médio estimado: Vu= R\$4.166,29/m²,**

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

 $V = 81,07\text{m}^2 \times \text{R\$}4.166,29/\text{m}^2,$ **$V = \text{R\$}337.761,13$**

Será adotado, em arredondados números comerciais:

Valor imóvel (método Comparativo Direto)= R\$338.000,00**(Trezentos e trinta e oito Mil Reais)**

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no Grau II de especificação da ABNT NBR 14653-2.

3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza com Laudo Fundamentado no Grau II.

Quanto a Precisão, segundo o item 9.2.3 e a tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel **um apartamento nº35, localizado no 3º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HERMON, situado à Rua Amazonas, nº68 Loteamento João Batista Julião, Praia da Enseada**, no município e comarca de Guarujá-SP, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$338.000,00 (Trezentos e trinta e oito Mil Reais)** válido para **mês de Setembro de 2025**.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o Campo de possível negociação do imóvel variando de **R\$305.000,00 (Trezentos e cinco Mil Reais)** a **R\$370.000,00 (Trezentos e setenta Mil Reais)**, para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor do mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 7 – Vista do Edifício HERMON.



Figura 8 – Vista do Edifício avaliado a partir da Rua Adriano Rocha.



Figuras 9, 10 e 11 – Vista do edifício avaliado e acessos.



Figura 12 – Vista da extensão da Rua Amazonas e frente do Edifício avaliado.



Figuras 13 e 14 – Vistas da extensão da Rua Amazonas a partir da frente do Edifício avaliado para o lado direito e esquerdo respectivamente .

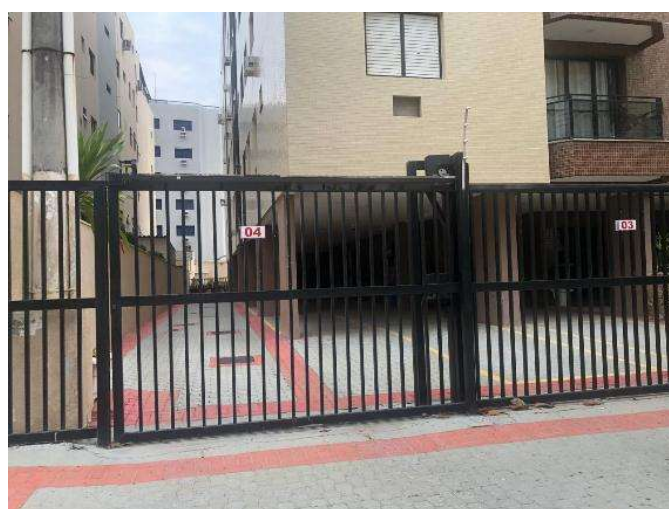


Figura 15 – Detalhe – vista acessos veículos.



Figura 16 – Vista Entrada pedestres.



Figura 17 – Térreo entrada hall acessos aos elevadores.



Figura 18 – Vista do térreo condomínio, circulação, vagas de garagens e áreas de lazer ao fundo.



Figura 19 – Vista térreo para área de deck e piscina.



Figura 20 – Vista área de deck e piscina.



Figura 21 – Áreas de lazer Piscina e área de churrasqueira.



Figura 22 – Área de lazer por outro ângulo.



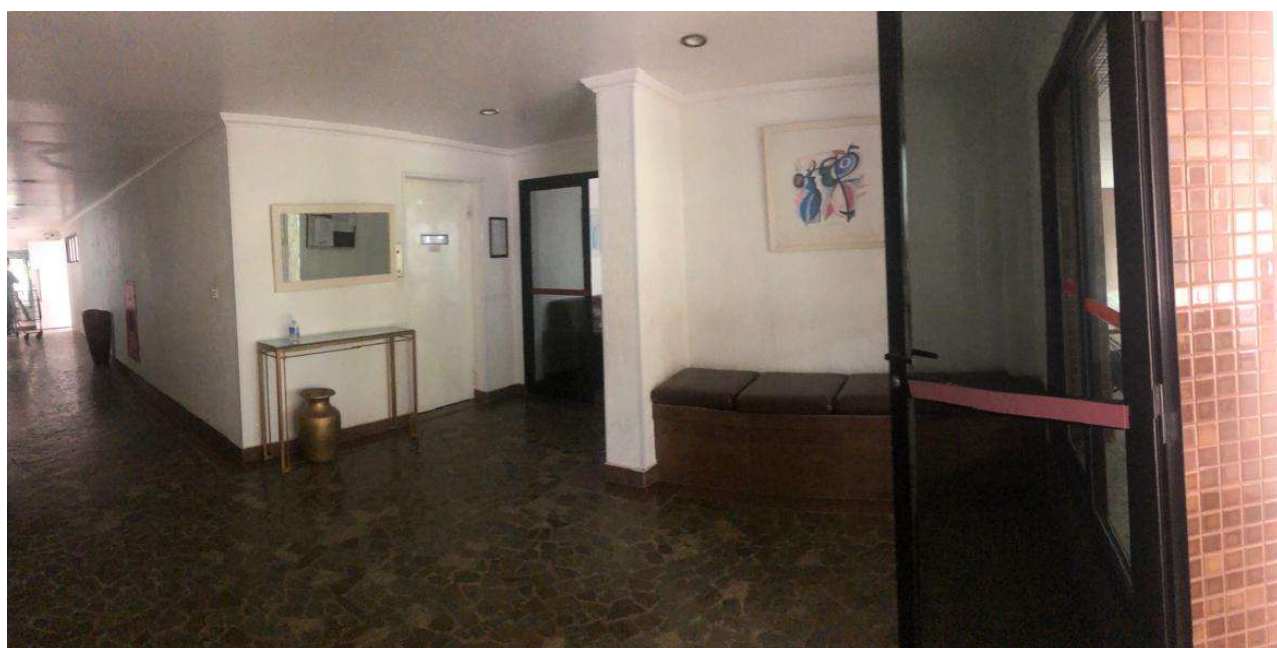
Figura 23 – Vista área de churrasqueira do Condomínio.



Figura 24 – Vista área de vagas de garagem.



Figura 25 – Vista entrada do Edifício, hall de elevadores.



Figuras 26 – Hall do primeiro elevador e corredor para o segundo ao fundo.



Figura 27– Hall elevador 1 e acesso a salão com tv.

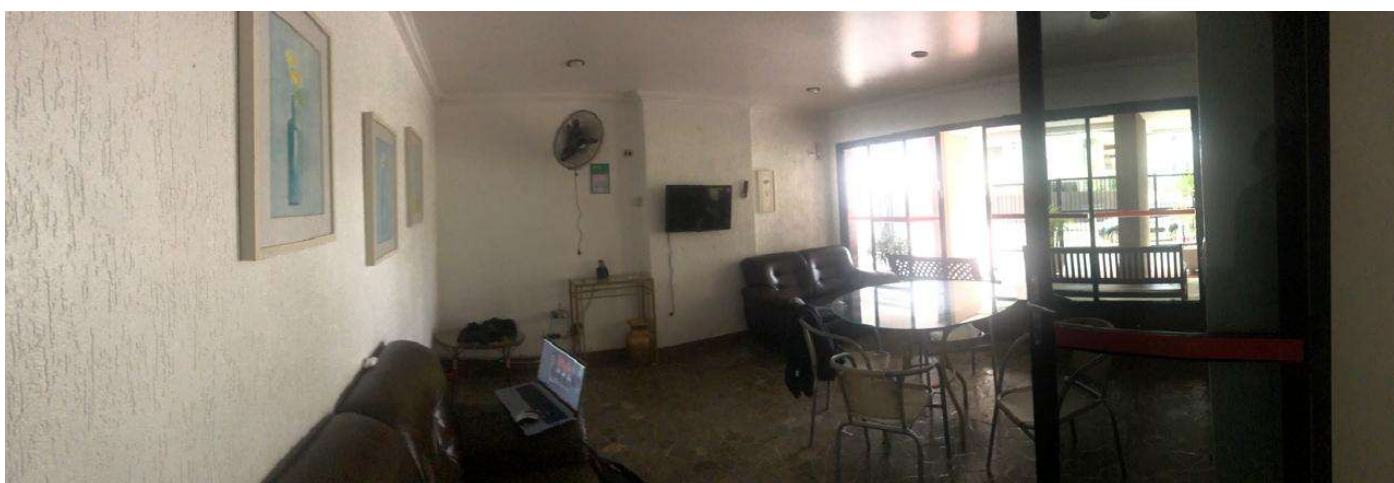


Figura 28– Vista Salão com tv no Térreo.



Figuras 29 – Acesso ao elevador 2.



Figura 30 – Hall comum de apartamentos.



Figura 31 – Vista área de hall comum de apartamentos.



Figuras 32 e 33 – Hall comum de apartamentos formato em "L" 3º andar.



Figura 34 – Entrada acesso ao apartamento nº35.



Figura 35 – Vista ao adentrar ao apartamento nº35.



Figura 36 – Salas vista da oposta a anterior.



Figuras 37 e 38 – Vistas Sala dois ambientes e sacada.



Figura 39 – Vista sacada.



Figura 40 – Vista a partir da sacada. Figura 41 – Vista a partir da Sacada indicação mar.



Figuras 42, 43 e 44 – Cozinha.



Figuras 45, 46 e 47 – Área de serviços.



Figura 48 – Dormitório de serviços.



Figura 49 – Banheiro de serviços.



Figura 50 – Vista hall de distribuição de cômodos área íntima.



Figura 51 – Vista dormitório 1.



Figura 52 – Vista dormitório 1 por outro ângulo.



Figura 53 – Vista banheiro social.



Figura 54 – Vista Dormitório 2.



Figura 55 – Vista dormitório 2 por outro ângulo.



Figura 56 – Vista detalhe armário dormitório 2.

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo, que possui 33 (Trinta e três) folhas de apenas um Laudo técnico, assinadas eletronicamente, a última datada e assinada eletronicamente, e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 06 (seis) folhas – pág. 34 à 39; Com totalidade do trabalho produzido protocolado nos Autos.

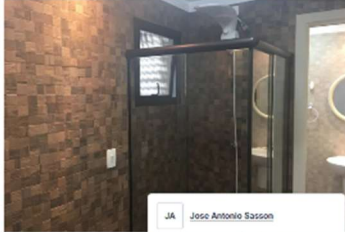
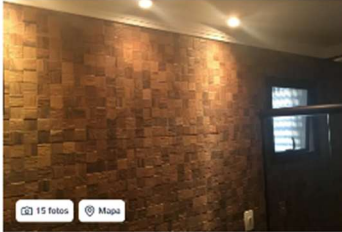
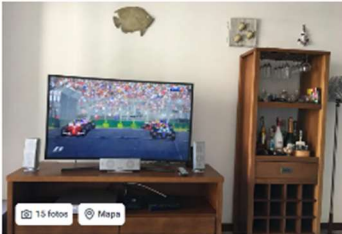
Santos, 09 de Setembro de 2025.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

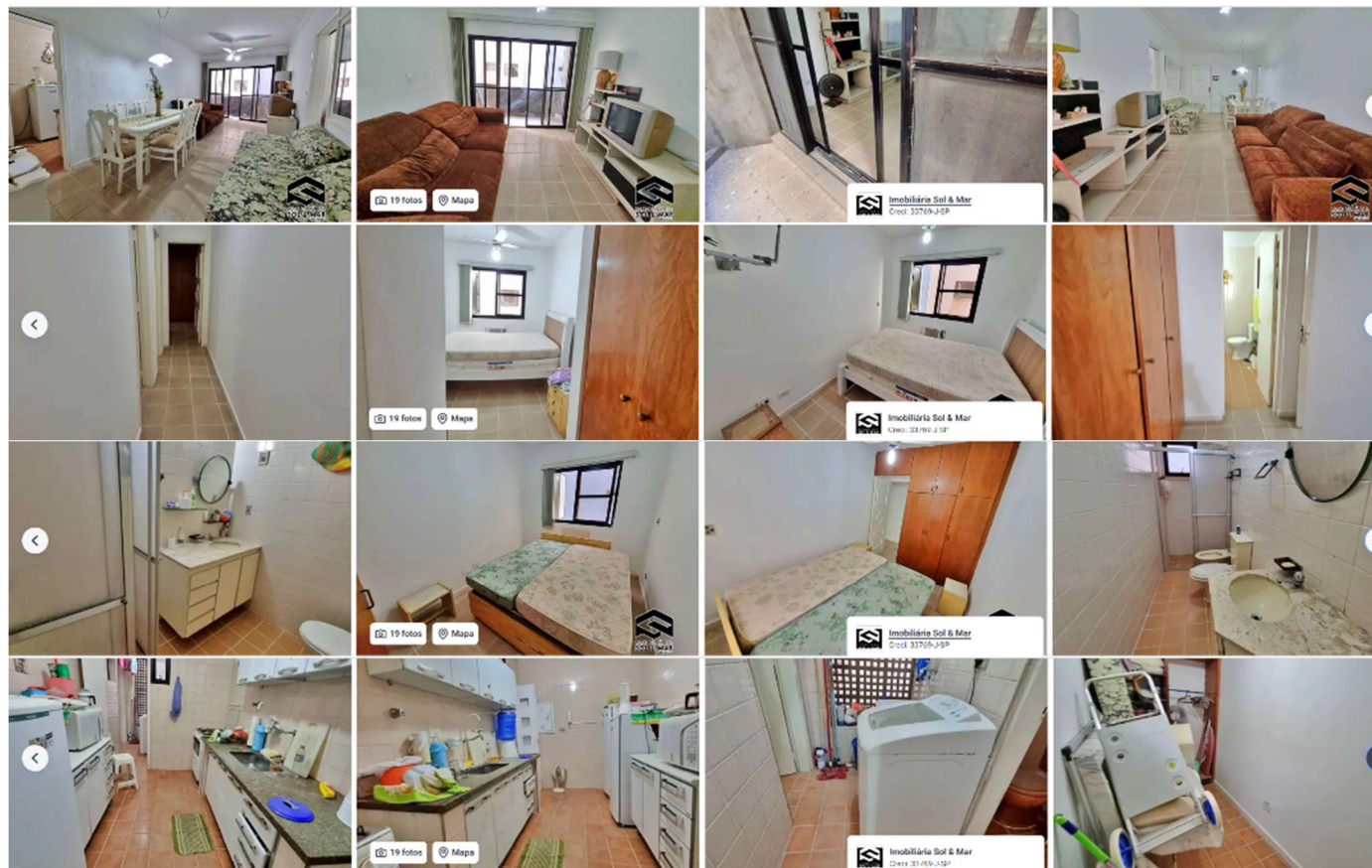
CAU- A8204-5

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1		
Local: Aptº Edifício Hermon - Rua Amazonas, nº68 – Lot. João Batista Julião		
Fonte: Jose Antonio Sasson (Zap Imóveis)	Tel: (13)	Cód. Zap 1482969
Valor: R\$320.000,00	Área Útil: 92,00m²	
Vagas:01	Data: 03.09.2025	
Idade: 35 anos aprox	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Apartamento bem localizado, a duas quadras da praia. 2 Dormitórios, Armário na cozinha, Box Blindex, Vista. Próximo ao restaurante Rufino's. Sacada com vista para a praia da enseada. O condomínio possui uma boa piscina e área de churrasqueira. As visitas deverão ser agendadas com o corretor.		
		

<i>Elemento 2</i>		
Local: Aptº Edifício Hermon - Rua Amazonas, nº68 – Lot. João Batista Julião		
Fonte: Imobiliária Sol & Mar	Tel: (13) 3355 3384	Cod. 24321
Valor: R\$350.000,00	Área Útil: 75,00m²	
Vagas :01	Data: 03.09.2025	
Idade: 35 anos aprox.	Nota: Regular	

Característica do anúncio: Sala 02 ambientes c/ varanda;
02 Dormitórios sendo 01 suíte + dependência;
Banheiro social e banheiro de serviço;
Cozinha;
► Prédio c/ piscina, churrasqueira e portaria 24h.



Elemento 3

Local: Aptº Edifício Hermon - Rua Amazonas, nº68 - Lot. João Batista Julião

Fonte: Michel A. almeida (Zap Imóveis)

Tel: (13)

Cod.: 126

Valor: R\$390.000,00

Área Útil: 85m²

Idade: 35 aprox. anos

Nota: Regular

Vagas: 1

Data: 03.09.2025

Característica do anúncio: Apartamento à venda na Praia da Enseada, Guarujá, amplo, confortável, claro e arejado com ótima distribuição à venda. Confira!

CARACTERÍSTICAS:

2 Dormitórios;

1 Suíte;

1 Banheiro social;

Sala ampla com 2 ambientes;

Sacada com Sol da manhã;

Cozinha;

Área de serviço;

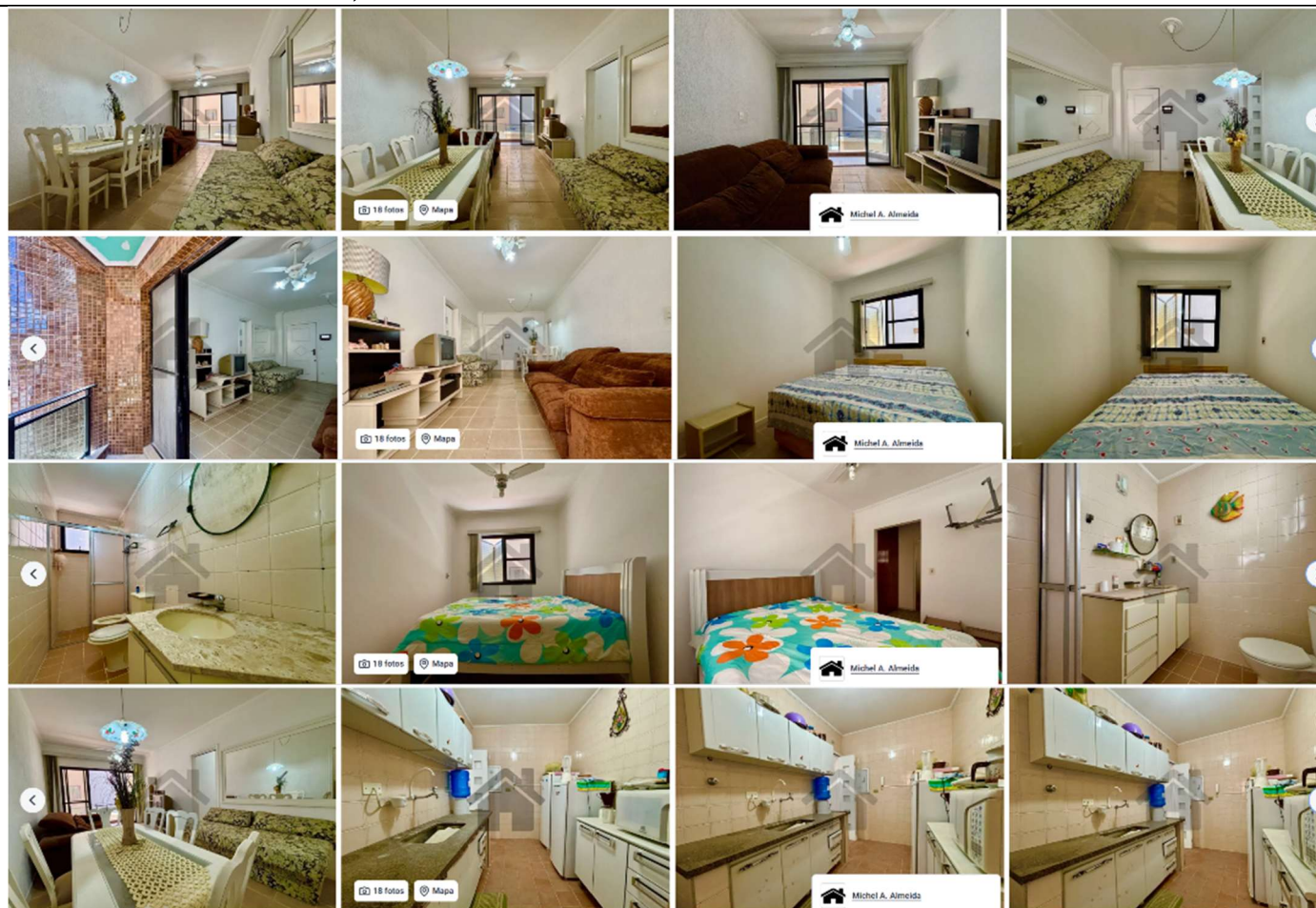
1 vaga de garagem.

DETALHES:

Acabamento em piso cerâmica;

Armários planejados na cozinha;

300 metros do Mar;



Elemento 4

Local: Aptº Edifício Hermon - Rua Amazonas, nº68 - Lot. João Batista Julião

Fonte: Michel A. Almeida

Tel: (13)

Cod.:

Valor: R\$430.000,00

Área Útil: 85,00m²

Idade: 35 anos aprox.

Nota: Entre nova e regular

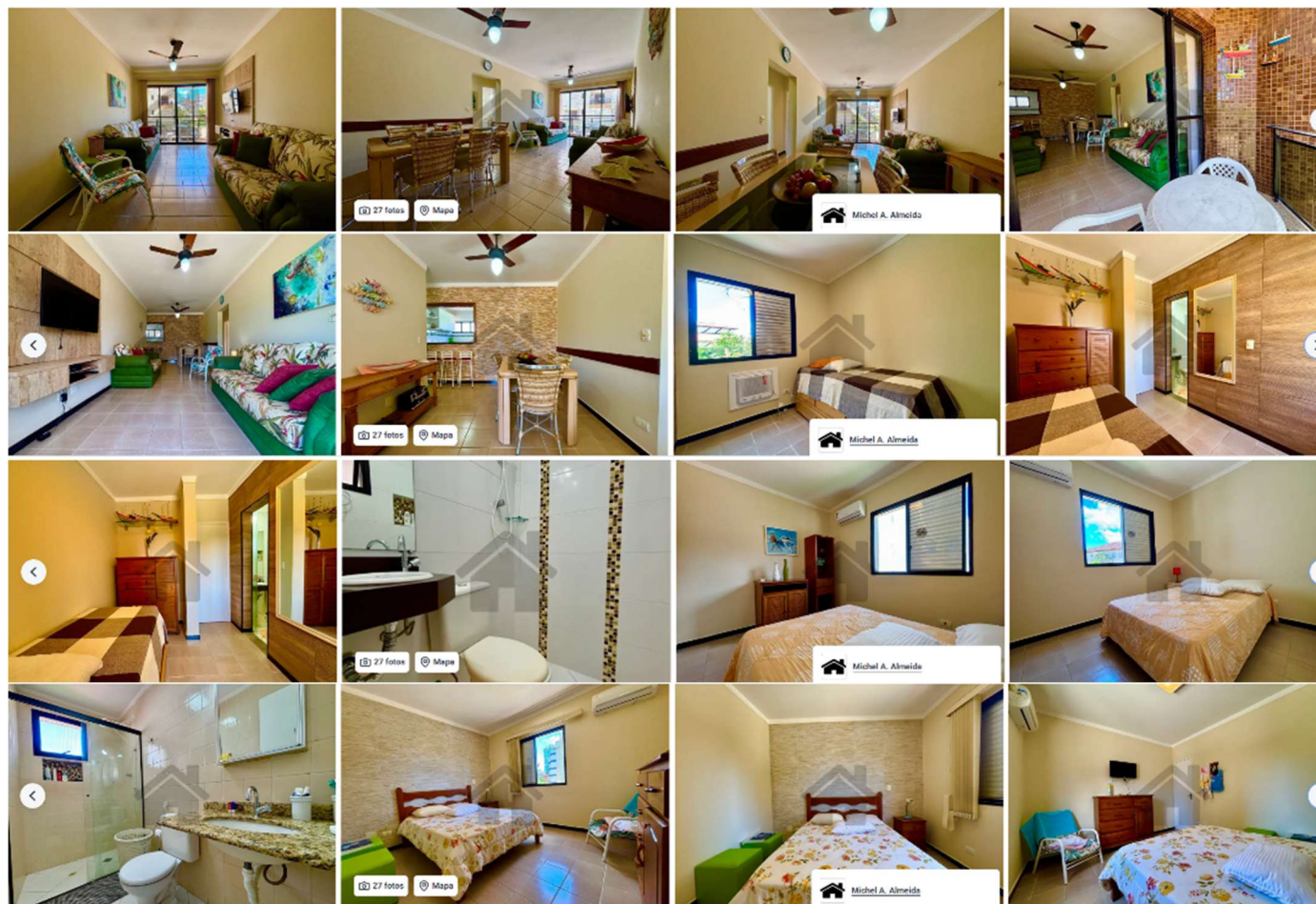
Vagas:01

Data: 03.09.2025

Característica do anúncio: Descubra esta incrível cobertura no coração da Enseada, Guarujá. Com 142 m² de área privativa, você encontrará 3 dormitórios e 2 suítes, além de um banheiro social.

O imóvel vem mobiliado e conta com ar condicionado, churrasqueira, cozinha planejada e salas de jantar e TV.

O prédio oferece excelente infraestrutura, incluindo elevadores, piscina coletiva, salão de festas e salão de jogos. Aproveite a localização privilegiada na Enseada, perto de incríveis opções de lazer, comércio e praias.



Elemento 5

Local: Aptº Edifício Hermon - Rua Amazonas, nº68 - Lot. João Batista Julião

Fonte: Mar & Cia Imóveis

Tel: (13)

Cod: AP16189

Valor: R\$450.000,00

Área Útil: 85m²

Idade: 35 anos aprox.

Nota: Entre nova e regular

Vagas: 01

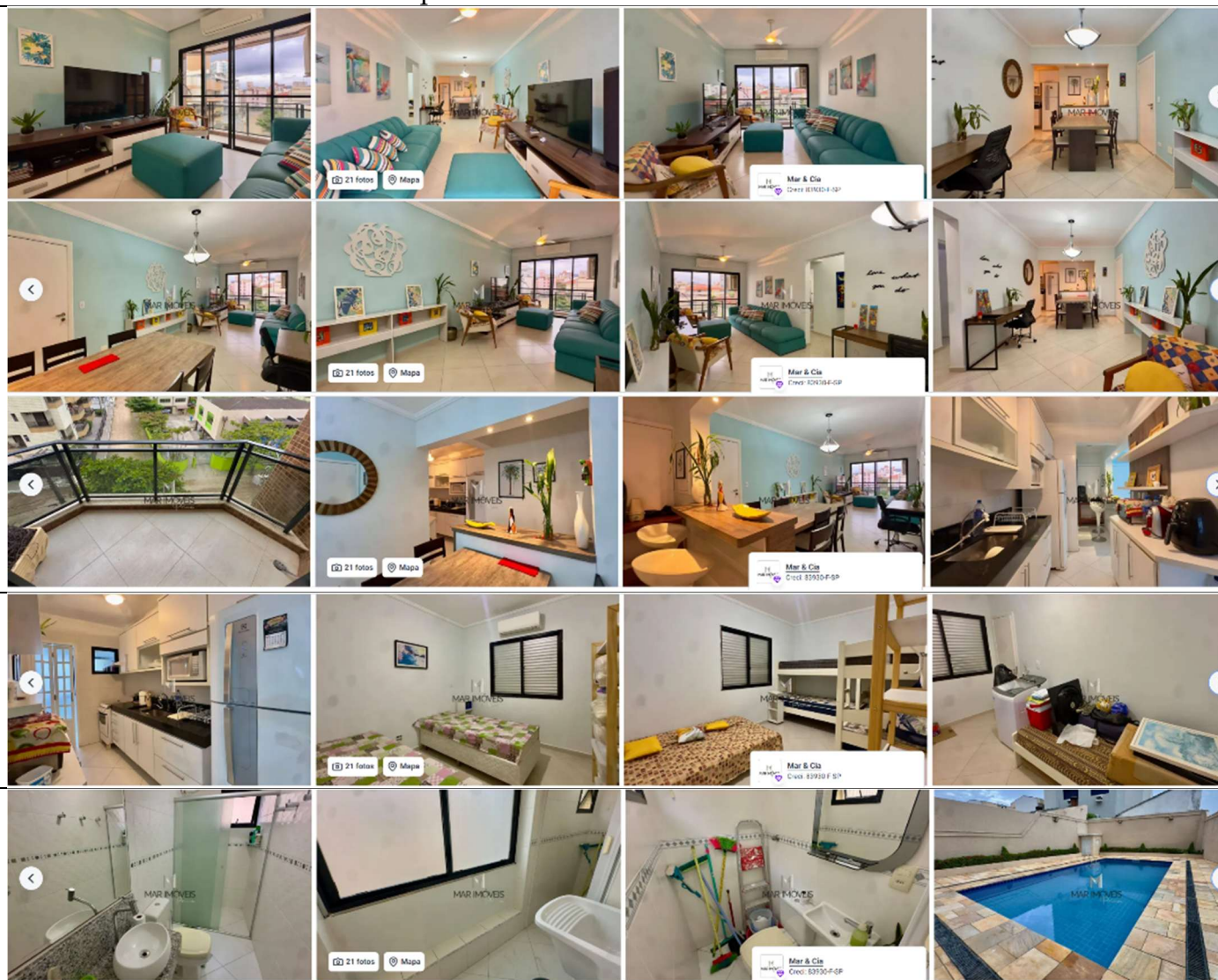
Data: 06.09.2025

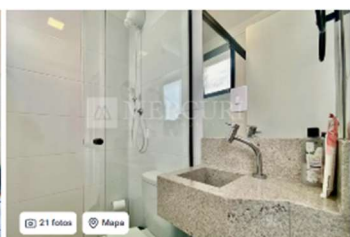
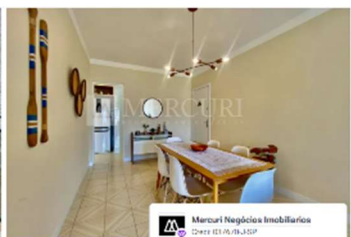
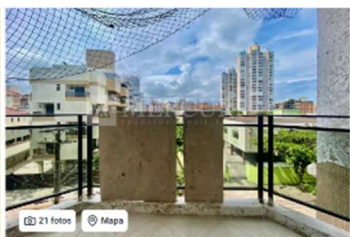
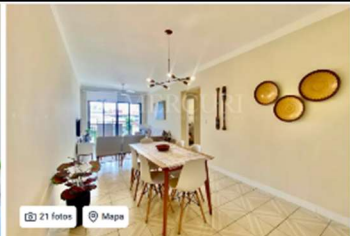
Característica do anúncio: Apartamento à venda na praia da Enseada, o privilégio de morar a poucos metros da praia. Planta com excelente distribuição. Confira.

- Sala ampla para 02 ambientes - 03 Dormitórios- Sacada- Cozinha em conceito aberto - 02

Banheiros - Área de serviço - 01 Vaga

Condomínio - Piscina - Churrasqueira - Elevador - Portão automático - Zeladoria



Elemento 6		
Local: Aptº 3º Andar- Edifício Hermon - Rua Amazonas, nº68 – Lot. João Batista Julião		
Fonte: Mercuri Negócios Imobiliários	Tel: (13) 3383-4660	Cod.: AP2378
Valor: R\$470.000,00	Área Útil:90,00m²	
Idade: 35 anos aprox..	Nota: Entre nova e regular	
Vagas: 1	Data: 03.09.2025	
Característica do anúncio: Apartamento à venda no Guarujá, Praia da Enseada, região do Tortugas. 350 metros do mar, apartamento com sacada, 3 quartos, 2 banheiros, sala ampla para dois ambientes, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem. Prédio com piscina, churrasqueira, portões automatizados e zeladoria.		
		

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DE 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 0010823-10.2004.8.26.0223
Classe/Assunto : Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação – Obrigações
Exequente : Banco Bradesco S/A (CNPJ 60.746.948/0001-12)
Executado : Espolio de Nivaldo Balzano Espólio

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.534), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a transferência dos honorários para a conta corrente indicada abaixo:

Nome: Ana Cláudia Leite Marinho
CPF: 273.676.758-69
Banco: 237- Bradesco
Agência: 3084 – 8
Conta Corrente: 0186512 - 9

P. Deferimento.

Guarujá, 09 de Setembro de 2025.

Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0010823-10.2004.8.26.0223**Nome do beneficiário do levantamento: Ana Cláudia Leite Marinho****CPF/CNPJ: 273.676.758-69****Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☒ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ do titular da conta: 273.676.758-69

Banco: Bradesco

Código do Banco: 237

Agência: 3084 8

Conta nº: 0186512 9

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança**Observações:**