

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**Processo Digital nº: **1005198-74.2024.8.26.0223**Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**Exequente: **Condomínio Edifício Treze de Agosto**Executado: **Bruna de Almeida Monfre**

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

Requer a expedição do Mandado de Levantamento de seus honorários, já depositados nos autos, juntando formulário MLE em anexo.

Termos em que
Pede juntada e deferimento

Santos, 29 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 32 do
Condomínio Edifício Treze de
Agosto**

**Matrícula 69.733 do CRI
Guarujá**

**Rua Estrela Rodrigues nº 309,
Jardim Las Palmas, Guarujá/SP**

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****RESUMO EXECUTIVO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, para julho de 2025, é de:

VALOR TOTAL
(em números comerciais)

V total: R\$ 270.000,00
(Duzentos e setenta mil reais)
Valor para o mês de julho de 2025

{3}

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel apartamento nº 32 do Edifício Treze de Agosto, sito à Rua Estrela Rodrigues nº 309, Guarujá/SP, matrícula 69.733 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1005198-74.2024.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

A vistoria foi realizada na data de 10 de julho de 2025, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. A vistoria foi acompanhada pelo Engº Carlos Eduardo Pimentel, assistente desta perita, pelo zelador Sr. José Antônio Diniz, e pela i. patrona do Condomínio Dra. Adriana Carvalho Fontes.

O imóvel está localizado na Rua Estrela Rodrigues, sob o nº 309, na quadra completada pela Rua Jorge Chaddad, Rua João Ruiz e Av. Miguel Alonso Gonzalez, na região da praia das Astúrias e Galhetas, cidade de Guarujá/SP. Trata-se de região com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, pavimentação, transporte público). A seguir, mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.2 – Descrição**

O Edifício Treze de Agosto trata-se de condomínio residencial contendo quatro (4) pavimentos tipo distribuídos por dois (2) apartamentos por andar, totalizando oito (8) unidades autônomas e mais uma cobertura situada no 5º pavimento. O Condomínio possui elevador que serve todos os pavimentos tipo, todavia, não dispõe de portaria e área de lazer. A garagem coletiva está situada no térreo do edifício.

O apartamento avaliando nº 32 está localizado no 3º andar do edifício, contando com **57,77 m²** de área útil, possuindo a seguinte descrição e confrontações:

O N.º 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 120469.2.0069733-14 107	
CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ		BEL, ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
matricula	ficha	Guarujá, 28 de setembro de 1990	
69733	01		
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO 13 - DE AGOSTO, situado à Rua Estrela Rodrigues nº 309, do Jardim Las Palmas, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., contendo a área útil de 57,770625ms², a área comum de 21,937886ms², encerrando a área total construída de 79,708511ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 9,81637% no terreno e demais coisas do edifício, confrontando de quem da Rua Estrela Rodrigues olha para o edifício, pela frente com o elevador, hall de circulação e hall de escadaria, pelo lado direito com o recuo lateral direito, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo e nos fundos com o recuo de fundos. A essa unidade fica vinculada uma vaga na garagem coletiva em lugar indeterminado por ordem de chegada, localizada no andar térreo do edifício para a guarda de um automóvel de passeio de porte médio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0127-012-006.-			

A parte executada não se encontrava no local, e a chave não se encontrava na portaria. A i. patrona e o Sr. Zelador informaram que a unidade avalianda nº 32 se encontra fechada há algum tempo, em provável situação de deterioração.

Não pudemos adentrar no imóvel avaliando, 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":

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

“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”.

Foi vistoriado o apartamento paradigma nº 22 de propriedade do Sr. Síndico, idêntico, na mesma prumada e localizado imediatamente abaixo ao imóvel penhorado, com a mesma distribuição de ambientes e acabamentos, conforme informado na data da vistoria.

A distribuição interna do imóvel é a seguir caracterizada:

- Sala de estar/jantar
- Cozinha
- Área de serviço
- 1 dormitório
- 1 banheiro social
- 1 suíte
- Direito a parada de estacionamento de 1 veículo na garagem do condomínio, no térreo, por ordem de chegada (garagem coletiva).

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Registro fotográfico da vistoria – APARTAMENTO PARADIGMA Nº 22**

{7}

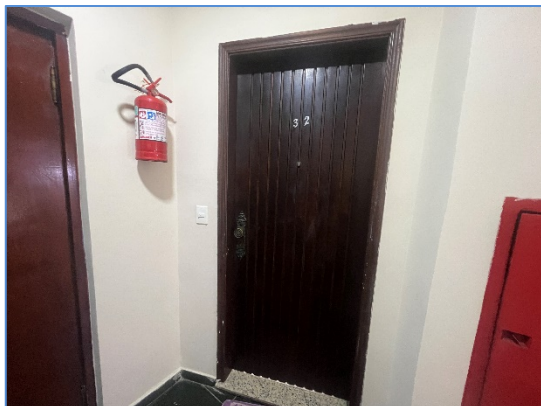


Foto 1 – Porta do apartamento avaliando, fechado na data da vistoria

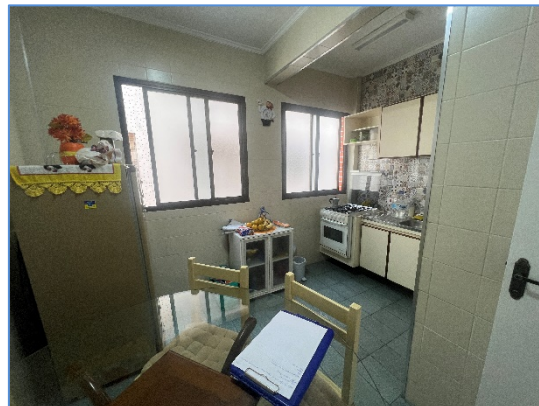


Foto 2 – Cozinha do imóvel paradigma

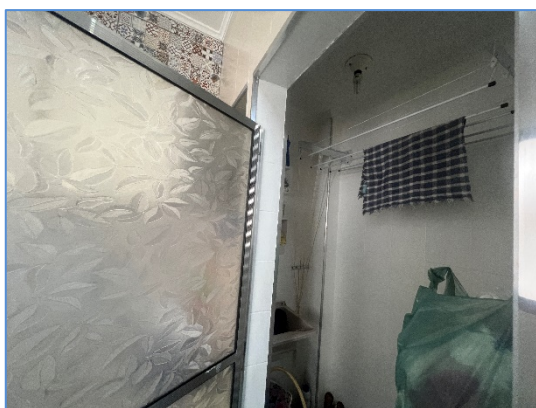


Foto 3 – Área de serviço do imóvel paradigma



Foto 4 – Sala do imóvel paradigma

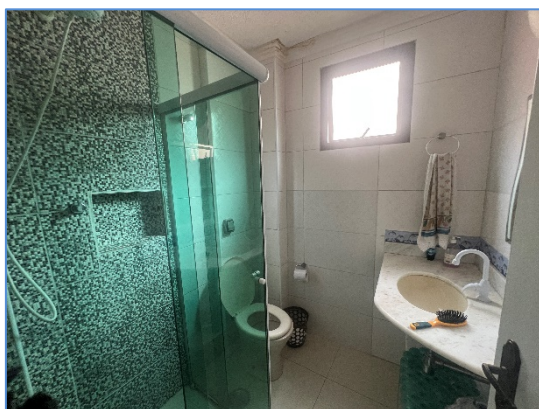


Foto 5 – Banheiro do imóvel paradigma

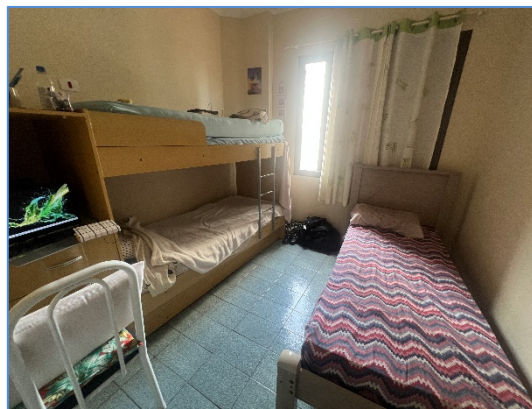


Foto 6 – Dormitório do imóvel paradigma

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 7 – Pavimento térreo e garagem do edifício



Foto 8 – Hall social do elevador do edifício

{8}

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 9 – Fachada do edifício

{9}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta**

{10}

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.1- Escolha do procedimento avaliatório

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

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **27 elementos de apartamentos a venda na região da praia das Astúrias, Tombo e Galhetas.**

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 **27 elementos.**

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

Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário e são todos contemporâneos à data base desta avaliação, **julho de 2025.** Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

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

{11}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

	Endereço	Valor ofertado	Valor total desc. F. oferta	Fonte de informação
1	Av. General Monteiro de Barros 792	750.000,00	675.000,00	Mar e Mar Imóveis - COD. AP9796
2	Av. General Monteiro de Barros 668	1.250.000,00	1.125.000,00	Aqqua Imóveis - COD. AP2226
3	Av. General Monteiro de Barros, 752	1.080.000,00	972.000,00	Império Imóveis Guarujá - COD. GD0002
4	Rua Jorge Chaddad 347	400.000,00	360.000,00	Rocha Imóveis - COD. AP6856
5	Rua Jorge Chaddad 415	370.000,00	333.000,00	Factual Imóveis - COD. AP13783
6	Rua José da Silva Rainho, 490	360.000,00	324.000,00	Mar e Cia Imóveis - COD. AP9340
7	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 547	450.000,00	405.000,00	Rocha Imóveis - COD. COD. AP6652
8	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	650.000,00	585.000,00	Visão Imóveis - COD. 26337
9	Rua Nelson Cajado, 1030	1.300.000,00	1.170.000,00	DAVI SOUSA - (11) 94704-0304
10	Avenida General Rondon, 129	560.000,00	504.000,00	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
11	Avenida dos Caiçaras, 905	350.000,00	315.000,00	PRAIAMAR Imóveis - (13) 3382-4037
12	Rua José da Silva Rainho, 677	445.000,00	400.500,00	Omega Imóveis - COD. AP0987
13	Avenida General Rondon, 806	480.000,00	432.000,00	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
14	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 82	360.000,00	324.000,00	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
15	Av. General Rondon 700	680.000,00	612.000,00	PRAIAMAR Imóveis - (13) 3382-4037
16	Av. dos Caiçaras 606	350.000,00	315.000,00	Omega Imóveis - COD. AP0954
17	Av. General Monteiro de Barros, 134	1.300.000,00	1.170.000,00	Aqqua Imóveis - COD. AP1478
18	Rua Emílio Portela, 140	750.000,00	675.000,00	Omega Imóveis - COD. AP1056
19	Rua José da Silva Rainho, 660	380.000,00	342.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2529
20	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 872	450.000,00	405.000,00	Omega Imóveis - COD. AP1159
21	Rua Nicolau Lopes, 63	380.000,00	342.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2512
22	Rua José da Silva Rainho, 636	500.000,00	450.000,00	Omega Imóveis - COD. AP1140
23	Rua João dos Santos, 44	530.000,00	477.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2533
24	Avenida dos Caiçaras, 362	430.000,00	387.000,00	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2046
25	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 285	550.000,00	495.000,00	Mercuri Negócios Imobiliários - (13) 3383-4660
26	Rua Rosendo Amado, 171	370.000,00	333.000,00	Omega Imóveis - COD. AP1076
27	Rua Costa Esmeralda 140	1.500.000,00	1.350.000,00	Aqqua Imóveis - COD. AP1984

{12}

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

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

3.3.1 - Variável dependente

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

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

3.3.2 – Variáveis independentes

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

- Variável independente quantitativa “Área total”: Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área útil do imóvel avaliando é de 57,77 m², conforme consta na matrícula do imóvel.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 450,00 m da praia.
- Variável independente proxy “Padrão construtivo”: Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IUP”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “4,568”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio com elevador”.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

{13}

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

{14}

	Endereço	Area privativa	Dist. praia	Padrão construtivo	Valor total
1	Av. General Monteiro de Barros 792	160,00	10,00	4,568	675.000,00
2	Av. General Monteiro de Barros 668	160,00	10,00	5,583	1.125.000,00
3	Av. General Monteiro de Barros, 752	120,00	10,00	5,583	972.000,00
4	Rua Jorge Chaddad 347	75,00	600,00	4,7	360.000,00
5	Rua Jorge Chaddad 415	90,00	580,00	4,568	333.000,00
6	Rua José da Silva Rainho, 490	80,00	500,00	5,075	324.000,00
7	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 547	75,00	125,00	5,075	405.000,00
8	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	96,00	500,00	5,583	585.000,00
9	Rua Nelson Cajado, 1030	156,00	10,00	5,583	1.170.000,00
10	Avenida General Rondon, 129	90,00	40,00	5,075	504.000,00
11	Avenida dos Caiçaras, 905	80,00	500,00	4,568	315.000,00
12	Rua José da Silva Rainho, 677	70,00	400,00	5,075	400.500,00
13	Avenida General Rondon, 806	100,00	270,00	5	432.000,00
14	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 82	60,00	500,00	5,075	324.000,00
15	Av. General Rondon 700	89,00	220,00	5,583	612.000,00
16	Av. dos Caiçaras 606	79,00	500,00	4,568	315.000,00
17	Av. General Monteiro de Barros, 134	156,00	10,00	5,583	1.170.000,00
18	Rua Emílio Portela, 140	100,00	120,00	5,2	675.000,00
19	Rua José da Silva Rainho, 660	80,00	415,00	5	342.000,00
20	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 872	83,00	120,00	4,568	405.000,00
21	Rua Nicolau Lopes, 63	50,00	40,00	5,2	342.000,00
22	Rua José da Silva Rainho, 636	85,00	460,00	5,075	450.000,00
23	Rua João dos Santos, 44	83,00	300,00	5,075	477.000,00
24	Avenida dos Caiçaras, 362	100,00	480,00	4,568	387.000,00
25	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 285	95,00	200,00	5,075	495.000,00
26	Rua Rosendo Amado, 171	70,00	360,00	5,075	333.000,00
27	Rua Costa Esmeralda 140	158,15	40,00	5,583	1.350.000,00

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4 - Memória de cálculo

{15}

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Data de referência:

Julho de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	26

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9813352 / 0,9865692
Coefficiente de determinação:	0,9630187
Fisher - Snedecor:	190,97
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
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%

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	190,965
Não Explicada	0,000	22	0,000	
Total	0,000	25		

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

1/Valor total½ = +0,001054380999 +0,01095045065 / Area privativa½ +3,08686449E-007 * Dist. praia - 3,266898914E-005 * Padrão construtivo²

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x½	12,10	0,01
Dist. praia	x	4,20	0,04
Padrão construtivo	x²	-8,60	0,01
Valor total	1/y½	7,05	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dist. praia	0,50	0,52
Padrão construtivo	-0,38	0,79
Valor total	0,85	0,93

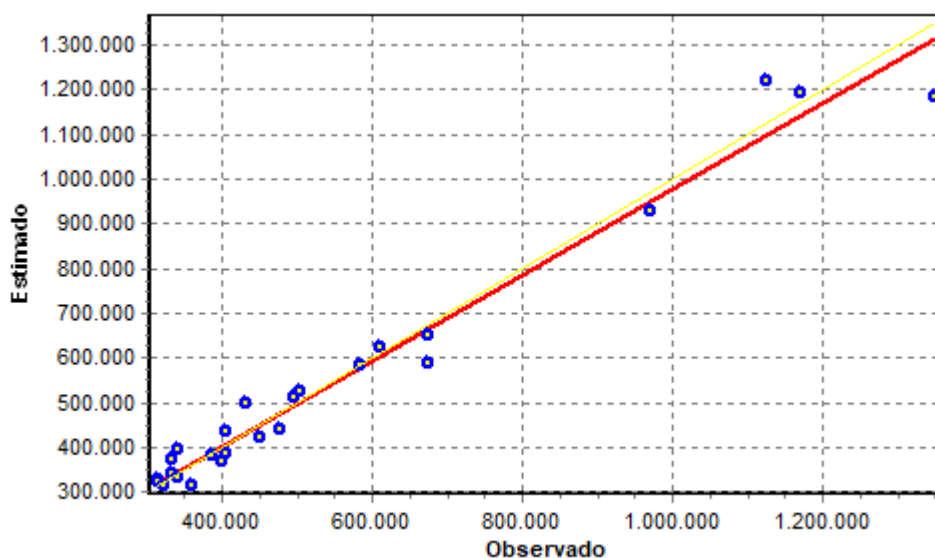
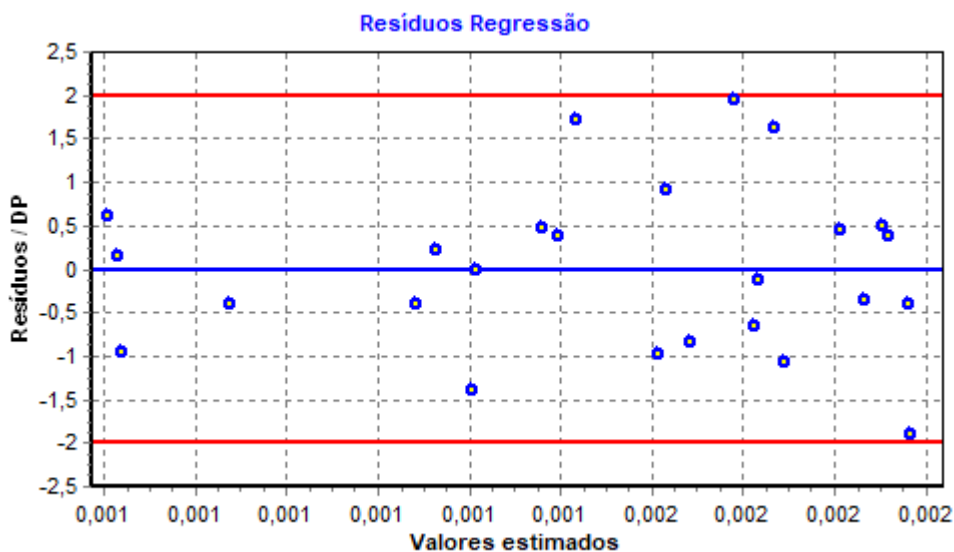
Correlações parciais para Dist. praia	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,52	0,44
Valor total	0,72	0,67

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0,75	0,88

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

{17}

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	III
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

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

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

{19}

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

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

{20}

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	4.385,18
Médio	4.541,45
Máximo	4.706,22
Valor Total	
Mínimo (3,44%)	253.332,06
Médio	262.359,57
Máximo (3,63%)	271.878,36

VALOR TOTAL

(em números comerciais)

V_{total}: R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil reais)

Valor para o mês de julho de 2025

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Santos, 29 de julho de 2025

Maria Thereza Vazquez Pimentel

Perita Judicial

Assinado eletronicamente