

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

Processo nº: 0006174-36.2003.8.26.0223
Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos
Exequente: Itapeva XII Multicarteira Fundo de Investimentos em Direito Creditórios Não Padronizados
Executado: Kns Escritório de Comunicacao e Negocios Ltda e outros

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.704), 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, consubstanciadas no seguinte:

Laudo de Avaliação Imobiliária.

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	10
2.5 Estado de Conservação	11
3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	13
4. AVALIAÇÃO.....	12
4.1 Metodologia Adotada	26
4.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	29
3.3 Especificação da Avaliação	31
5. CONCLUSÃO	32
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 técnica do valor de venda de mercado à vista, de um bem Imóvel: Casa residencial, nº102 (Cento e dois), situada a Rua Prefeito Juventino Malheiros, no Bairro Jardim Virgínia, Município e comarca do Guarujá- SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Registrado sob a Matrícula nº 02.861 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0314-017-000, conforme cópia inserida no autos as fls. 45/51, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria ao imóvel foi realizada na data de 05/06/2025, às 14h50m conforme agendamento prévio protocolado nos autos as fls. 734. Autorizada e acompanhada pela moradora da residência, Sra. Maria Lúcia.

Cabe consignar que o imóvel foi avaliado, considerando sua condição 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 Prefeito Juventino Malheiros, nº102, Lote 17, Quadra 12. Tem sua quadra delimitada pelas seguintes vias públicas seguindo por sentido horário a Rua Prefeito Juventino Malheiros; Rua Dep. Gabriel Quadros; Rua Ricardo Severo e Rua Leonor da Silva Quadros. Possui no centro da quadra ao lado da residência objeto deste estudo uma via de passagem de pedestres, (viela) que continua na quadra seguinte formando um caminho para orla e Praia da Enseada. A Residência encontra-se na segunda quadra em relação a orla e Praia da Enseada.

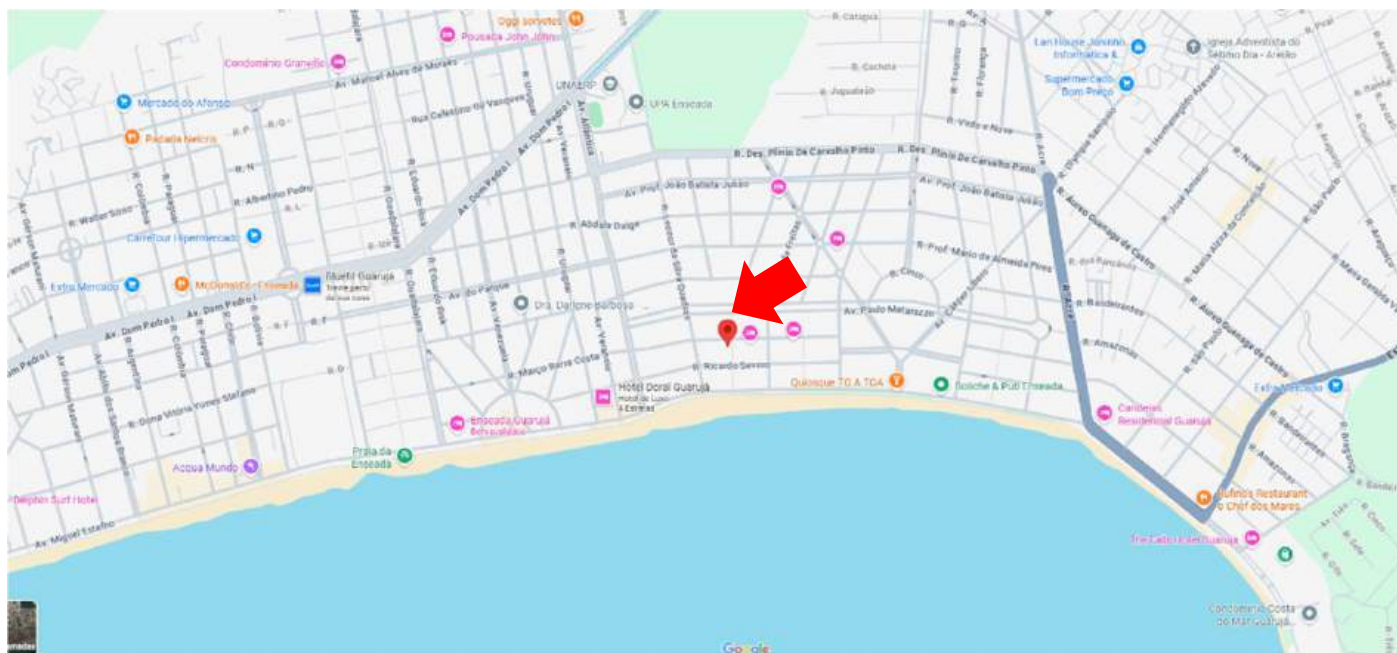


Figura 1 – Mapa de localização da residencial avaliada, Casa nº102. Fonte: Google Maps.



Figura 2 – Imagem Vista por Satélite com indicação em vermelho para o imóvel avaliado, indicação da viela existente ao lado da residência e coordenadas geográficas (norte) Fonte: Google Maps.

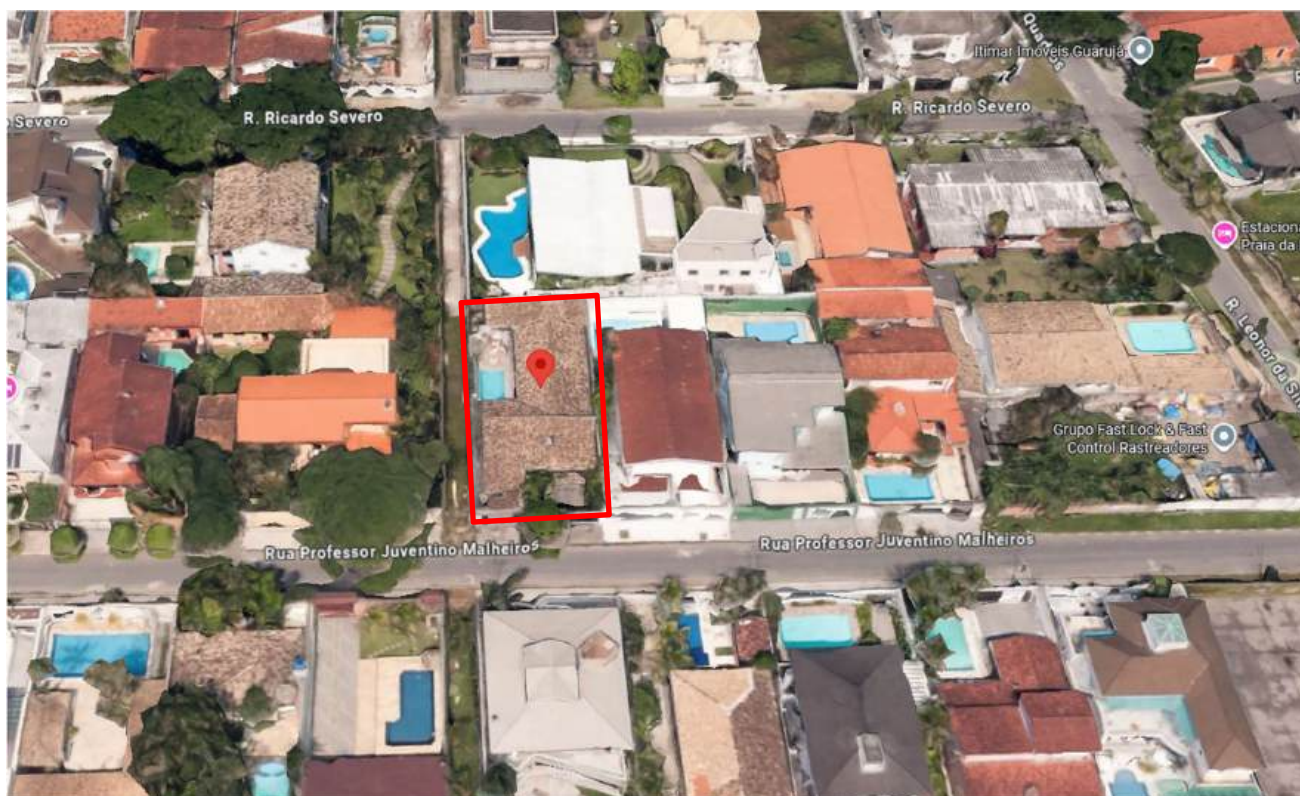


Figura 3 – Imagem vista por Satélite com indicação da do imóvel avaliado e apresentação da volumetria do local e entorno. Fonte: Google Maps.



Figura 4 – Imagem via Satélite mais aproximada do Imóvel em estudo Fonte: Google Maps.



Figura 5 – Imagem via satélite, revelando a frente do imóvel avaliado. Fonte Google Maps.

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 o Jardim Virginia, Praia da Enseada:

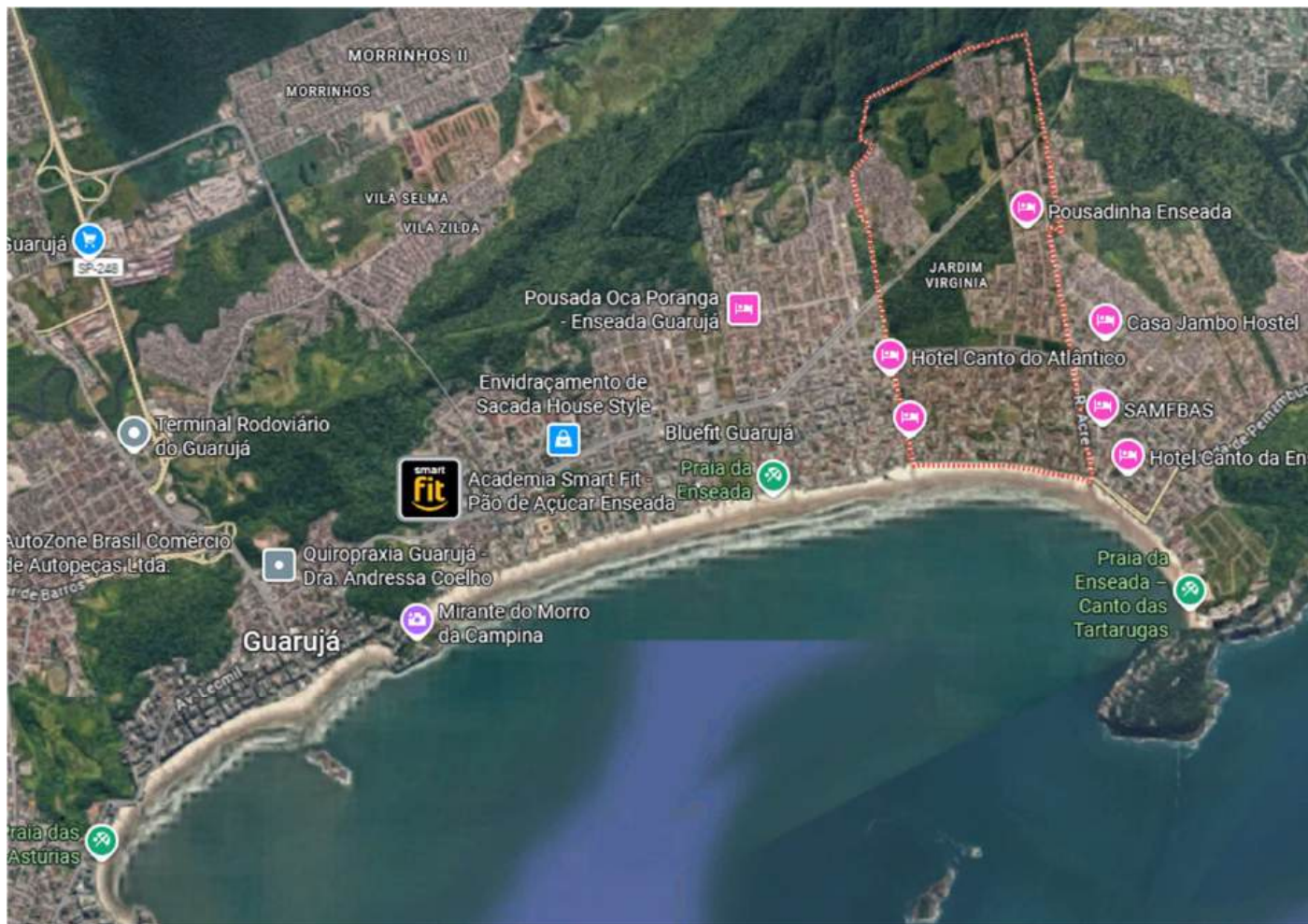
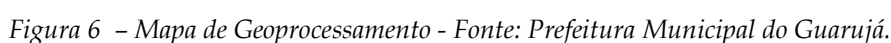


Figura 5 – Mapa delimitação do bairro Fonte: Google.

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.



Zona 3 – Média Densidade 2 (ZMD2) Essa zona tipicamente corresponde a áreas urbanas residenciais com densidade e padrão médios, voltadas predominantemente ao uso habitacional com possibilidade de determinados usos complementares.

Trata-se de casa térrea, em terreno plano de formato retangular. Conforme consta em Parecer Técnico emitido nestes autos no ano de 2017 as fls. 430 o imóvel era constituído por : *“um quintal na entrada um corredor área de serviço, cozinha uma sala de jantar duas salas, hall de circulação, duas suítes, dois quartos que dividem um banheiro, um banheiro social uma piscina um salão nos fundos da casa com churrasqueira e banheiro e corredor lateral”*. Atualmente a construção mantém-se térrea com aparente desmembramento quanto ao uso de seus espaços internos. Mantém área de lazer com piscina e edícula aos fundos, espaço de recuo construtivo lateral em toda extremidade ao lado direito (de quem de frente olha para a casa a partir da Rua).

Sua frente possui muro alto revestido por cerâmica decorada padrão estético “imitação de pedra canjiquinha”, teve seus acessos, tanto de automóveis quanto de pedestres duplicados por aparente “repartição” do imóvel. Sendo assim possui dois grandes portões para autos e dois pequenos individuais para pedestres (conforme relatório fotográfico). Formando dois conjuntos de entradas. Um, formado por

portões em alumínio escuro (lado esquerdo) e outro formado por portões de alumínio branco (lado direito).

Internamente a casa foi desconfigurada não apresentando determinação padrão quanto ao seus usos nas áreas frontais. Tendo sido dividida em duas partes. Paredes internas foram levantadas. De um dos lados, o esquerdo (de quem de frente olha para a casa a partir da Rua) encontramos entrada de acesso utilizada pela atual morada, que aparenta ser a antiga área e acesso de serviços do projeto original da casa. Esse atualmente abriga entrada, com corredor parcialmente descoberto, que em determinada altura recebe cobertura de telhas onduladas e material plástico, com estrutura de madeira simples, e uso de lavanderia. Esse corredor aos fundos acessa a área da piscina por um portão individual de ferro, lateralmente uma cozinha e parcial da frente da casa (frente do lado esquerdo, essa possui: área coberta com acesso para veículo, seguido por área subdividida e sem acabamentos que abriga algumas camas e objetos diversos (como depósito) que dificultaram o acesso e detalhamento construtivo e de definições internas de uso (conforme apresentado em relatório fotográfico). A frente do lado direito, acesso dos portões brancos, um espaço aberto e descoberto para uma vaga de veículo seguido pela frente social da casa (parte conservada do projeto original da casa) onde seria sala de estar (encontra-se apenas com uma cama de solteiro). Seguida por mais uma área de sala (provavelmente de jantar em projeto original, com uso de sala de estar atualmente). O mesmo corredor lateral anteriormente citado, acessa centralmente uma cozinha sem abertura de janelas que acessa diretamente um dormitório adaptado, atrás da cozinha outro com suíte. Aos fundos da casa, área descoberta com piscina em alvenaria, envolta por áreas construídas nas duas laterais, todas essas áreas utilizadas como dormitórios e um Banheiro. Aos fundos área de edícula com Churrasqueira.

Informações gerais de acabamentos:

A estrutura geral da casa é convencional em concreto armado, com fechamentos em alvenaria. Possui telhados em telhas cerâmicas.

Os acabamentos existentes da casa original são de padrão médio/simples. Das intervenções realizadas, são rústicos ou sem acabamentos, partes deterioradas e

incompletas. A parte existente da sala original possui emenda com pisos de diferentes padrões.

Cozinha; Pisos em cerâmica simples. Placas de tamanho aproximado 0,30cmx0,30cm e tons mescla cinza neutro. Paredes com azulejo até o teto, com cerâmica meia parede decorada e rodapê. Com portas, **sem abertura de janelas.**

Piscina; Pisos em cerâmica simples. Placas de tamanho aproximado 0,30cmx0,30cm e tons mescla cinza neutro. Paredes com azulejo até o teto, com cerâmica meia parede decorada e rodapê. Com portas, **sem abertura de janelas.**



Figura 7 – Apontamentos esquemáticos das classificações quanto a acabamentos das áreas construídas Verde padrão rústico 200,34m² – Azul padrão Simples. Fonte: google Earth.

2.4 Áreas:

Área terreno= 480,00m². De acordo com matrícula, (Fls. 45 autos) 15,00metros de frente e 32,00metros da frente aos fundos

Área construída conforme atualização esquemática: = 298,52m² aproximadas.

Área de Piscina: 22,24m² aproximadas.



Figura 8 – Apontamentos esquemáticos das áreas construídas atualmente - Fonte: google Earth.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que a Casa residencial, nº102 (Cento e dois), situada a Rua Prefeito Juventino Malheiros, encontra-se em defasado estado de conservação. Seu muro de fechamento lateral apresenta-se irregular quanto a seu prumo, (é possível ver nas fotos). A casa precisa de manutenção geral, readequação dos cômodos (redefinições de alvenaria) o que consequentemente requer novos acabamentos de pisos e paredes, forros e nova elétrica. No geral necessita de novos acabamentos.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, a Edificação possui idade real de 46 (quarenta e seis anos).

Com o objetivo de balizar os laudos técnicos de avaliação de imóveis urbanos, Classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: **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: **g) necessitando de reparos importantes;** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Assim, o imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a terreno, área construída, localização, o tipo de construção, a idade e o estado de conservação da parte interna e externa e instalações, em conformidade com normas avaliatórias em vigência.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (as fotos dos ambientes internos foram clareadas digitalmente para fim de melhorar a qualidade na identificação dos espaços)



Figura 09 – Vista frontal do imóvel avaliado (Atenção a falta de prumo do muro lateral).



Figura 10 – Vista lateral da casa, muro fora de prumo e caminho até o mar.



Figura 11 - Vista da Rua Prefeito Juventino Malheiros para lado esquerdo de quem de frente olha para a casa avaliada.



Figura 12 - Vista da Rua Prefeito Juventino Malheiros sentido lado direito, frente da casa, conjunto de portões de alumínio escuros e brancos.



Figura 13 e 14 – Vista da entrada lateral, interno da casa imagem 14 – vista sobre a “janela” apoiada no piso.

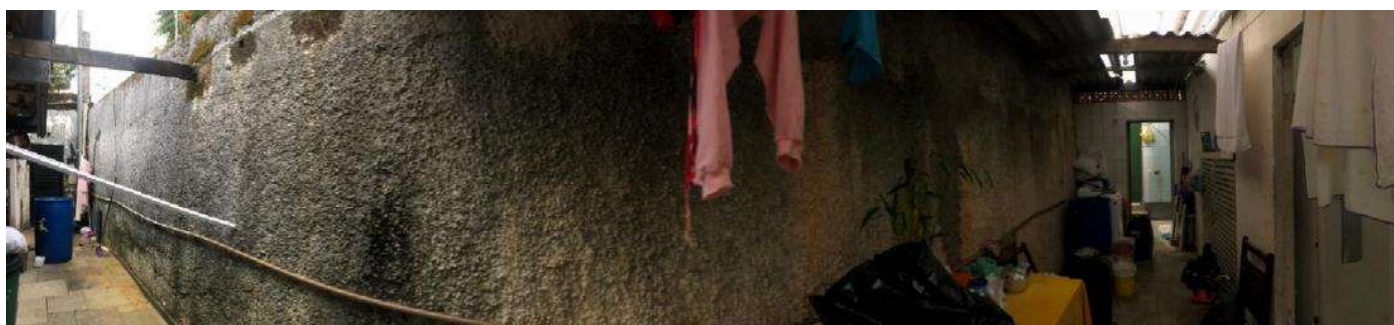


Figura 15 – Vista da extensão do corredor lateral de serviços da casa, por esse se acessa cozinha, dormitórios improvisados e piscina aos fundos.



Figuras 16 e 17 – Vista da parte coberta do mesmo corredor.



Figura 16 – A direita entrada para dormitório improvisado em frente acesso a área de piscina pelo portão verde de metal.

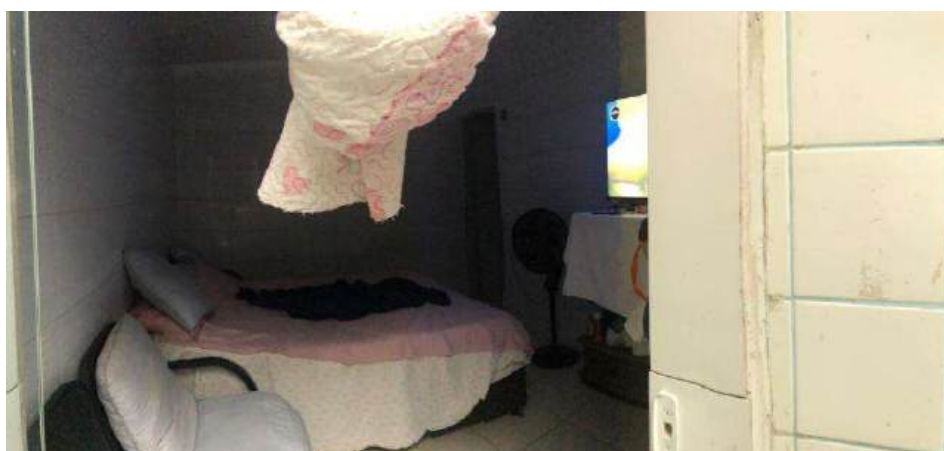


Figura 17 – Vista dormitório seguido da cozinha.



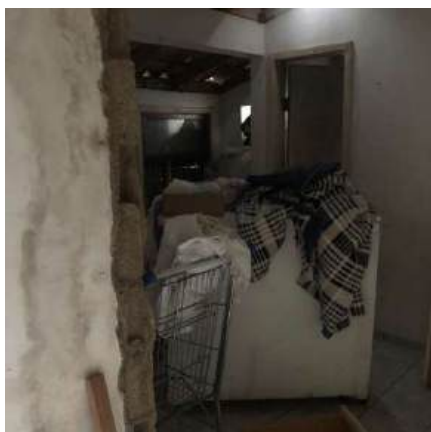
Figura 18 – Vista cozinha com acesso a outro dormitório aos fundos.



Figura 19, 20 e 21 – Vistas de dormitório improvisado aos fundos da cozinha e acesso a área da frente da casa com parede interna e elementos vazados que separam a outra frente.



Figura 22 – Vista área da frente da casa internamente com aparente desmembramento das partes. Portão de alumínio para carros.



Figuras 23, 24 e 25 – Vista área a esquerda com passagem obstruída por objetos, sem acabamentos.



Figura 26 – Vista área dos fundos com piscina e edícula.



Figura 27 – Vista por outro ângulo.

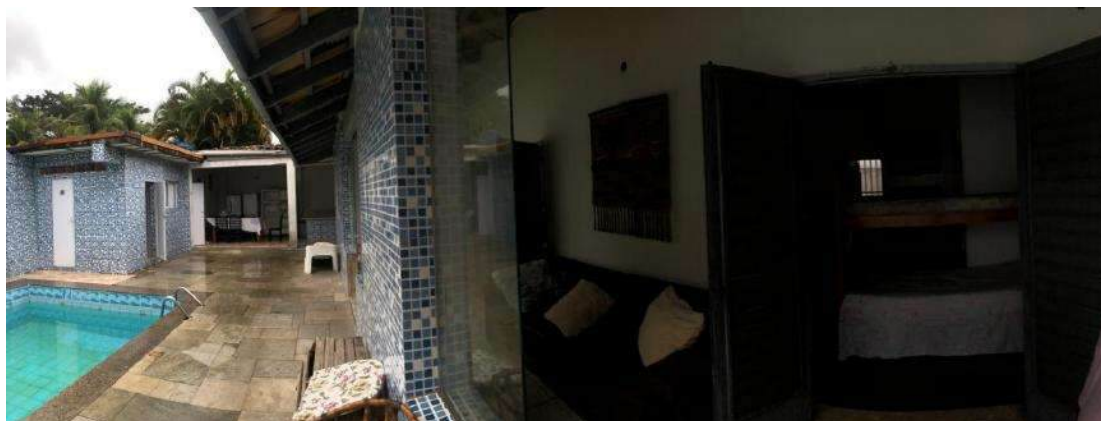


Figura 28 – Vista construção lateral, utilizada como dormitórios.



Figura 29 – Vista varanda que antecede dormitórios.



Figuras 30,31 e 32 - Vista de dormitório na construção lateral a piscina.



Figura 33 – Dormitório em área em volta da piscina.



Figuras 34 – Vista dormitório suíte (sem janela) área entorno da piscina.



Figura 35 – Dormitório área entorno da piscina.



Figura 36 – Vista área em torno da piscina.



Figuras 37, 38 e 39 –Vistas do mesmo ambiente por outros ângulos da figura 36.

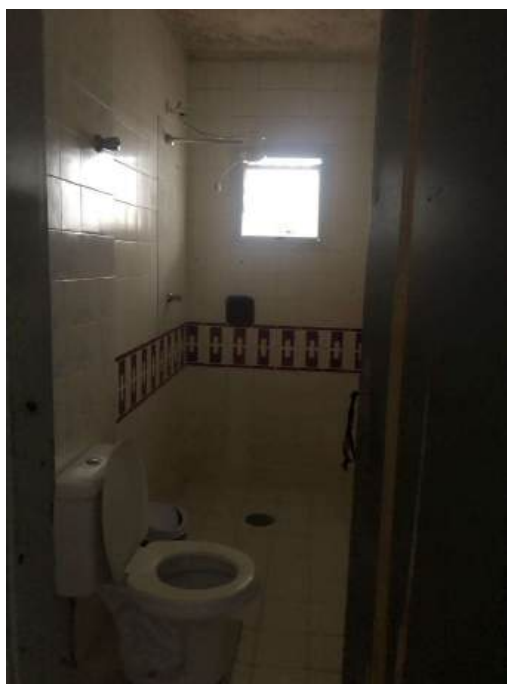


Figura 40 – Banheiro.



Figuras 41 e 42 – Vista banheiro área entorno piscina.



Figura 43 – Vista área de edícula e churrasqueira.



Figuras 44 e 45 – Vistas detalhe, edícula e acesso ao recuo lateral.



Figuras 45 e 46 – retorno ao interior da residência lado dos portões brancos.



Figuras 47 e 48 – Área utilizada como sala central a casa.



Figura 49 – Área frente, interior da casa lado portões brancos. Detalhe diferença de pisos.



Figura 50 – Sala frente por outro ângulo.



Figura 51 – Frente da casa “quintal” com vaga para autos e muro com elementos vazados do outro lado anteriormente visto.



Figura 52 – Recuo lateral.

4 AVALIAÇÃO

4.1 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.”

Diante da análise do imóvel avaliando, será utilizado o **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de imóveis edificadas, no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Ele conjuga dois métodos, o valor do terreno definido pelo **método comparativo de dados de mercado** e agrega o custo de reedificação das benfeitorias, calculado pelo **método da quantificação de custo**.

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 questão, diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados na mesma Zona e arredores.

Esses fatores devem traduzir como as diferentes localizações e como as conformações do terreno afetam os preços praticados nos eventos coletados e devem ser capazes de ajustar cada um desses preços observados para uma situação de identidade com o paradigma de pesquisa ou imóvel em apreço.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, o item 10.1 da Norma para avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011 permite o emprego de um fator, foram descontados 15% (por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos

estatísticos. Este deságio está considerado em pesquisa de mercado considerando as características e ofertas disponíveis na região do Jardim Virginia **Fator de Oferta ou fonte = 0,85**.

Fator de Localização ou Fator de Transposição de Local, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado.

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

O emprego desses índices pressupõe que a relação entre eles para os diversos locais que compõem a amostra pesquisada, é coerente com a relação dos valores praticados no mercado.

Fator Frente ou Coeficiente de testada, para efeito de aplicação deste fator, utiliza-se a **frente projetada** do imóvel, está associado à “largura útil” do lote, na medida em que formatos irregulares podem frustrar ou potencializar o melhor aproveitamento da sua testada.

Fator Profundidade ou Coeficiente de Profundidade, Seu cálculo utiliza o conceito da **Profundidade Equivalente** do Lote, definida como a razão da **Área do Terreno** pela sua **Frente Projetada**. Este conceito de Profundidade Equivalente tem por objetivo ponderar a forma do terreno, uma vez que os lotes de formato irregular e, portanto, com aproveitamento prejudicado, serão penalizados com acréscimo ou decréscimo de sua profundidade equivalente em relação à profundidade real.

O Valor das benfeitorias (V_b) foram calculadas utilizando o valor do m^2 da construção, conforme Custo Unitário Básico (CUB) no Estado de São Paulo, publicado mensalmente pelo SINDUSCON-SP, conforme classificações das edificações averiguadas *in loco* e reguladas pela tabela dos **Valores e Edificações de Imóveis Urbanos - VEIU** desenvolvida pelo IBAPE/SP e com objetivo de auxiliar os trabalhos de avaliação, aplicação do **Fator de Obsolescência e Conservação (Foc)**, que homogeniza a idade do imóvel e estado de conservação do mesmo.

V_B = O Valor da Benfeitoria ou Edificação.

CUB- SP= Custo Unitário da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo -Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

E finalmente a depreciação das edificações será calculada pelo **critério de Ross-Heidecke**, que leva em conta o obsoletismo, tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

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.

4.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado:

Cálculo do Terreno:

Homogeneização dos valores																		
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas melhorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				1				2				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada (Frente) - Cf					
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	FI	At	Vu	IF	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	Vu	ΣC
Paradigma			480,00		754,62				32,00				15,00					
1	2.400.000,00	0,9	1.055,00	1.933,65	891,96	0,8460	-297,78	1.635,87	62,00	1,0000	0,00	1.933,65	17,00	0,9814	-35,97	1.897,68	1.599,90	0,82
2	450.000,00	0,9	459,00	833,33	569,83	1,3242	270,17	1.103,50	38,25	1,0000	0,00	833,33	12,00	1,0340	28,33	861,67	1.131,83	1,35
3	700.000,00	0,9	437,84	1.358,94	926,33	0,8146	-251,95	1.107,00	25,76	1,0000	0,00	1.358,94	17,00	0,9814	-25,28	1.333,67	1.081,72	0,79
4	1.800.000,00	0,9	630,00	2.428,57	1.470,01	0,5102	-1.189,51	1.239,06	35,14	1,0000	0,00	2.428,57	17,93	0,9735	-64,36	2.364,21	1.174,70	0,48
5	2.500.000,00	0,9	940,00	2.260,64	1.343,08	0,5610	-992,42	1.268,22	39,17	1,0000	0,00	2.260,64	24,00	0,9319	-153,95	2.106,69	1.114,27	0,49
6	1.500.000,00	0,9	645,50	1.975,21	358,00	0,6505	-690,34	1.284,88	53,80	1,0000	0,00	1.975,21	12,00	1,0340	67,16	2.042,37	1.352,03	0,68
Média				1.798,39				1.273,09				1.798,39				1.767,72	1.242,41	
DP				597,46				194,56				597,46				560,78	199,43	
CV				33,22%				15,28%				33,22%				31,72%	16,05%	

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$1.242,41/m²** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Saneamento amostral;

Média	\$ 1.242,41
Limite superior (+30%)	\$ 1.615,13
Limite Inferior (-30%)	\$ 869,69
Amostra fora da média:	\$ -
Desvio Padrão	\$ 47,98
Intervalo de confiança (80%)	\$ 1.267,51
	\$ 1.217,31

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

Mínimo: R\$1.217,31/m²

Máximo: R\$1.267,51/m²

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R\$1.242,41/m²

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

Sendo assim:

$$A_T = 480,00\text{m}^2.$$

$$V_T = 480,00\text{m}^2 \times \text{R}\$1.242,41/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R}\$596.356,8$$

Valor benfeitorias (edificações):

Em junho de 2025, o CUB para o padrão residencial normal (R8-N) no estado de São Paulo foi de R\$ 2.085,95/m². será adotado com desoneração da folha R\$ 1.980,15/m² por se tratar de região litorânea com mais baixo custo de vida conforme (Expatistan – junho 2025).

Edificação	Valores das Construções													
	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
1. Edificação azul	1.980,15	Casa padrão simples	1,251	98,18	70,00	20%	46,00	65,7%	0,456	G	52,60%	0,216	0,3727	90.650,91
2. Edificação verde	1.980,15	Casa padrão rústico	0,409	200,32	70,00	20%	46,00	65,7%	0,456	G	52,60%	0,216	0,3727	60.469,93
3. Piscina	1.500,00	Piscina	1,251	22,24	70,00	20%	46,00	65,7%	0,456	G	52,60%	0,216	0,3727	15.555,25
				320,740										R\$ 166.676,09

Sendo assim:

$$V_b = \text{R}\$166.676,09$$

$$V_I = V_T + V_b = \text{R}\$596.356,8 + \text{R}\$166.676,09 = \text{R}\$763.032,89$$

Será adotado, em números arredondados:

$$\text{Valor do Imóvel (Método Evolutivo)} = \text{R}\$763.000,00$$

(Setecentos e sessenta e três 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.

4.3 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 Parecer Técnico 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**.

5 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do bem Imóvel Casa residencial, nº102 (Cento e dois), situada a Rua Prefeito Juventino Malheiros, no Bairro Jardim Virgínia, 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\$763.000,00 (Setecentos e sessenta e três mil Reais)** válido para mês de Julho de 2025.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o **Campo de Arbítrio do imóvel** variando de **R\$750.000,00** (Setecentos e cinquenta Mil Reais) a **R\$775.000,00** (Setecentos e setenta e cinco 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”.

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 33 (trinta e três) folhas de apenas um Laudo, estando as mesmas assinadas e protocoladas digitalmente e a última datada, assinada e protocolada digitalmente e o Anexo I - Elementos Comparativos, com 06 (seis) folhas - pág. 34 à 39;

Santos, 03 de Julho de 2025.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

CAU

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1		
Local: Terreno Av. Manoel Nascimento Júnior, (ao lado do nº260) – Jardim Virginia Setor 0362 – 891,96		
Fonte: Attila Consultoria	Tel: (13) 98232 0624	Cód. 4597
Valor: R\$2.400.000,00	Área: 1055m²	
Frente e profundidade: 17 x 62m aprox.	Data: 30.06.2025	
Característica do anúncio: Terreno plano, localizado a 100mts da praia da Enseada, com 1.055m² de área.		
		

Elemento 2

Local: Terreno Rua Leonor da Silva Quadros, (ao lado do nº476) – Enseada
Setor 0320 -569,83

Fonte: Attila Consultoria

Tel: (13) 98232 0624

Cód. 3139

Valor: R\$450.000,00

Área: 459m²

Frente e profundidade: 12x38m aprox.

Data: 30.06.2025

Característica do anúncio: Terreno murado e aterrado com 459m², localizado na Enseada a 400mts praia.



Elemento 3

Local: Terreno Rua Amaralis, nº9 – Balneário Cidade Atlântica

Setor 0968 – 926,33

Fonte: Attila Consultoria

Tel: (13)98232 0624

Cód. 3829

Valor: R\$700.000,00

Área: 437,84m²

Frente e profundidade: 17x 26m aprox.

Data: 30.06.2025

Característica do anúncio: Terreno murado, plano, localizado na Enseada, 230mts praia.



Elemento 4

Local: Terreno Avenida Miguel Estefano (ao lado do nº4191) Jardim Virgínia
Setor 0369 – 1.470,01

Fonte: Attila Consultoria

Tel: (13) 98232 0624

Cód.3273

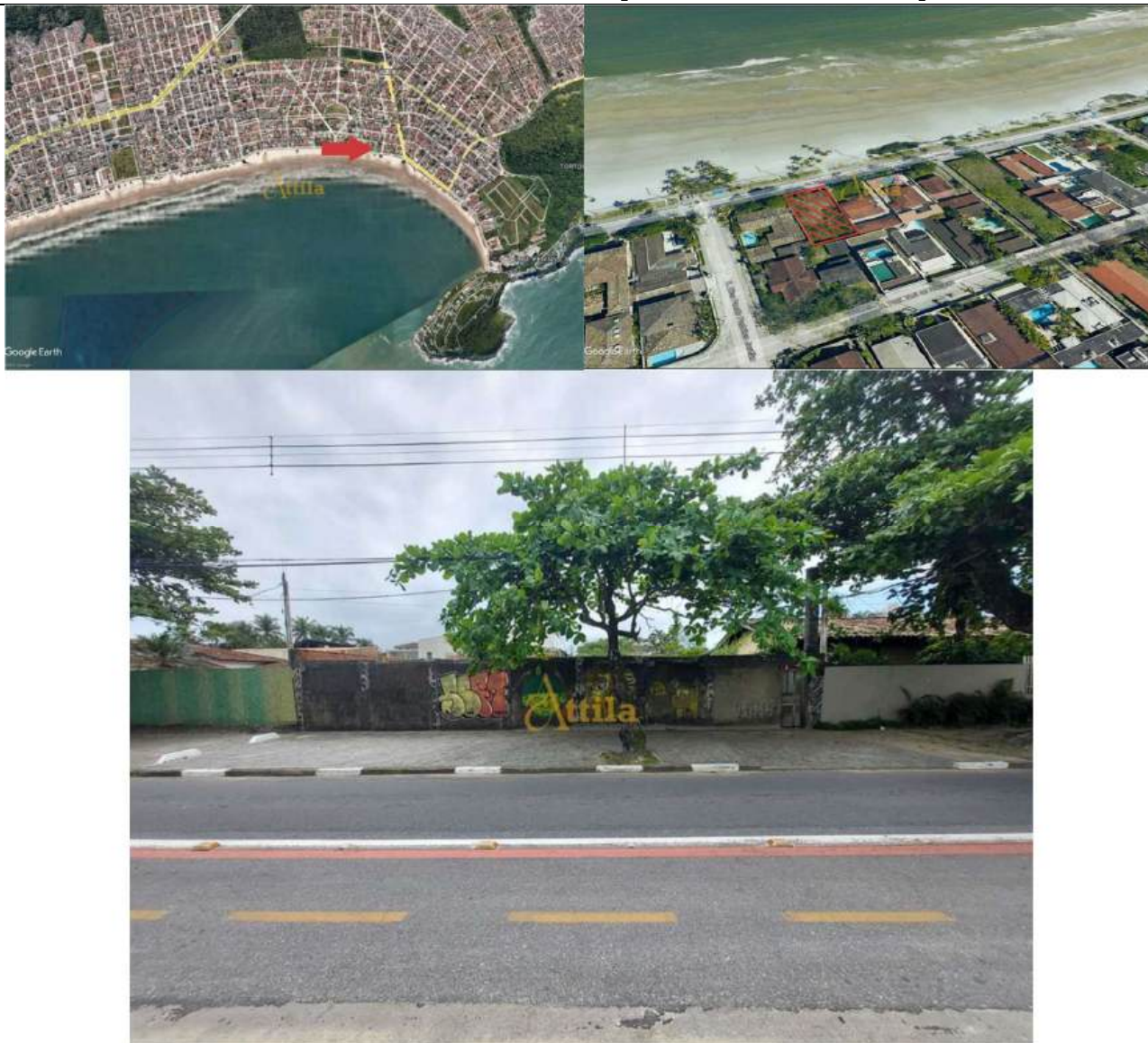
Valor: R\$1.800.000,00

Área: 630m²

Frente e profundidade: 17,93x35,0m aprox.

Data: 30.06.2025

Característica do anúncio: Terreno com 632m² plano e murado frente a praia Enseada



Elemento 5

Local: Terreno, Rua São Paulo, (ao lado do nº259) Lot. Joao Batista Julião
Setor 0442 - 1.343,08

Fonte: Attila Consultoria

Tel: (13) 98232 0624

Cód. 6427

Valor: R\$2.500.000,00

Área Util: 940m²

Frente e profundidade: 24 x 40m aprox..

Data: 30.06.2025

Característica do anúncio: Terreno para Investimento na Região do Tortugas - Guarujá/SP ♀
Localizado a apenas 200 metros da Praia da Enseada, em uma das regiões mais valorizadas da cidade!



Elemento 6		
Local: Terreno Rua da Saudade, nº518 – Jd,. São Miguel Enseada - Setor 0027 – 1.160,06		
Fonte: Attila Consultoria	Tel: (13) 98232 0624	Cód. 3962
Valor: R\$1.500.000,00	Área: 645,5m²	
Frente e profundidade: 12x30	Data: 31.05.2025	
Característica do anúncio: Terreno plano, localizado na Enseada, a 300mts praia.		
		

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

Processo nº: 0006174-36.2003.8.26.0223
Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos
Exequente: Itapeva XII Multicarteira Fundo de Investimentos em Direito Creditórios Não Padronizados
Executado: Kns Escritório de Comunicacao e Negocios Ltda e outros

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.704), 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, 03 de Julho 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): 0006174-36.2003.8.26.0223**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:**