



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR

Processo nº 0018619-08.2019.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **MARIA TEREZA DA ROCHA MENDES** move em face de **DANIEL TURELLA** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 1004/1005 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 103.188, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, a seguir transcrito:

“Apartamento nº 44, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Sandri (Bloco V), que faz parte integrante do Condomínio Costão das Tartarugas, situado no Caminho das Tartarugas nº 186, no Loteamento Península, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo área útil ou privativa de 131,40m²; área comum de 133,07m²; encerrando a área total construída de 264,47m²”.

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Caminho das Tartarugas (atual Rua Canto da Enseada) nº 186 - Apartamento nº 44 – 3º andar – Edifício Sandri – Enseada – CEP 11443-460 - Guarujá/SP
MATRÍCULA	103.188 – ORI de Guarujá/SP
<u>QUADRO DE ÁREAS</u> Área Útil/Privativa.....131,40m² Área Comum.....133,07m² Área Total.....264,47m² NOTA: Áreas extraídas da matrícula do imóvel	
VALOR DE MERCADO: R\$ 770.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 26/08/2025	

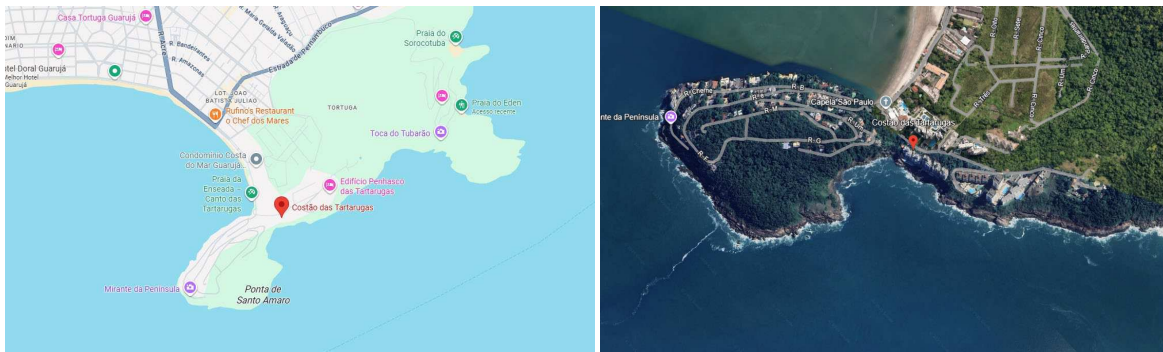
3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel avaliando nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações etc.

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança e no mesmo condomínio da unidade avalianda.

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao Condomínio Costão das Tartarugas, no Bairro Enseada, Município de Guarujá/SP, o signatário foi atendido pelo Sr. Genival, que se apresentou como porteiro do condomínio e afirmou que o Sr. Daniel Turella, proprietário do apartamento nº 44, Edifício Sandri, não reside no imóvel e que, por se tratar de apartamento para veraneio, há muitos meses não é visto no local, acrescentou, ainda, não possuir o telefone do mesmo, todavia, comprometeu-se a transmitir-lhe recado por escrito para contato telefônico.

Assim, a avaliação procedeu-se conforme a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

Cumprando, porém, que com base em sua área construída, comparação a apartamentos semelhantes no mesmo condomínio, foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna com plausível confiança.

5.2 – VISTORIA EXTERNA

O signatário vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.



Vista parcial fachada do condomínio



Vista parcial nome e numeração do condomínio

5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

O **Caminho das Tartarugas**, atual **Rua Canto da Enseada**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro Enseada**, no Município de Guarujá/SP.

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS

TIPO	Residencial (5 blocos)
ANDARES	6
APARTAMENTOS POR ANDAR	2
PORTARIA	Sim (24 horas)
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	2 por bloco
PISCINA	Sim (4)
SAUNA	Sim
SALÃO DE FESTAS	Sim
SALÃO DE JOGOS	Sim
BRINQUEDOTECA	Sim
MINIQUADRA POLIESPORTIVA	Sim
ACADEMIA	Sim
CHURRASQUEIRA	Sim (5)
JARDINS	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 44 – EDIFÍCIO SANDRI

A unidade nº 44 localiza-se no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Sandri, com 131,40m² de área útil/privativa e 133,07m² de área comum, totalizando a área de 264,47m², distante 150 metros da Praia da Enseada.

Trata-se de apartamento tipo padrão, com 3 dormitórios, sendo 2 suítes, sala para dois ambientes com varanda, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, dependência de serviço completa, 2 vagas de garagem e + 1 como cortesia do condomínio.

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS - REFERENCIAIS

R1

Data:

Agosto/25

Estado:

SÃO PAULO

Endereço:

CAMINHO DAS TARTARUGAS Nº 186

Empreendimento:

CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS

Bairro:

ENSEADA

Melhoramento Urbano:

Melhorias:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto

Dados Econômicos:

Modalidade:

Venda

Valor:

R\$ 750.000,00

Natureza: Oferta

Dados da Construção :

Padrão:

Médio com elevador

Conservação: Regular

Área Útil/Privativa:

131,00 m²

Infraestrutura:

Características:

3 dormitórios (2suítes), sala dois ambientes com varanda, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 2 vagas + 1 cortesia

Fonte de Informação:

Imobiliária:

Imobiliária Armani

Fone: (13) 3392-3915

Código:

AP2469

VV	M²	CM²
R\$ 750.000,00	131,00	R\$ 5.725,19



Folha 6

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone/Whatsapp: (11) 99906-8442 | e-mail: mktoscano3@gmail.com

R2

Data:

Agosto/25

Estado:

SÃO PAULO

Endereço:

CAMINHO DAS TARTARUGAS Nº 186

Empreendimento:

CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS

Bairro:

ENSEADA

Melhoramento Urbano:

Melhorias:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto

Dados Econômicos:

Modalidade:

Venda

Valor:

R\$ 750.000,00

Natureza: Oferta

Dados da Construção :

Padrão:

Médio com elevador

Conservação: Regular

Área Útil/Privativa:

120,00 m²

Infraestrutura:

Características:

3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes com varanda, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 2 vagas

Fonte de Informação:

Imobiliária:

B&G Imóveis

Fone: (11) 4750-5988

Código:

AP22746

VV	M²	CM²
R\$ 750.000,00	120,00	R\$ 6.250,00



Folha 7

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone/Whatsapp: (11) 99906-8442 | e-mail: mktoscano3@gmail.com

R3

Data:

Agosto/25

Estado:

SAO PAULO

Endereço:

CAMINHO DAS TARTARUGAS Nº 186

Empreendimento:

CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS

Bairro:

ENSEADA

Melhoramento Urbano:

Melhorias:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto

Dados Econômicos:

Modalidade:

Venda

Valor:

R\$ 1.000.000,00

Natureza: Oferta

Dados da Construção :

Padrão:

Médio com elevador

Conservação:

Regular

Área Útil/Privativa:

172,00 m²

Infraestrutura:

Características:

3 dormitórios (2suítes), sala dois ambientes com varanda, 4 wcs, cozinha, área serviço, 2 vagas + 1 cortesia

Fonte de Informação:

Imobiliária:

Attila Consultoria

Fone: (13) 3329-2500

Código:

6286

VV	M²	CM²
R\$ 1.000.000,00	172,00	R\$ 5.813,95



Folha 8

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone/Whatsapp: (11) 99906-8442 | e-mail: mktoscano3@gmail.com

R4

Data:

Agosto/25

Estado:

SAO PAULO

Endereço:

CAMINHO DAS TARTARUGAS Nº 186

Empreendimento:

CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS

Bairro:

ENSEADA

Melhoramento Urbano:

Melhorias:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto

Dados Econômicos:

Modalidade:

Venda

Valor:

R\$ 550.000,00

Natureza: Oferta

Dados da Construção :

Padrão:

Médio com elevador

Conservação: Regular

Área Útil/Privativa:

86,00 m²

Infraestrutura:

Características:

2 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes com varanda, 1 wc social, cozinha, área serviço, 2 vagas

Fonte de Informação:

Imobiliária:

Atual Imóveis

Fone: (11) 5611-5504

Código:

2862

VV	M²	CM²
R\$ 550.000,00	86,00	R\$ 6.395,35



Folha 9

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone/Whatsapp: (11) 99906-8442 | e-mail: mktoscano3@gmail.com

R5

Data:

Agosto/25

Estado:

SAO PAULO

Endereço:

CAMINHO DAS TARTARUGAS Nº 186

Empreendimento:

CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS

Bairro:

ENSEADA

Melhoramento Urbano:

Melhorias:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto

Dados Econômicos:

Modalidade:

Venda

Valor:

R\$ 690.000,00

Natureza: Oferta

Dados da Construção :

Padrão:

Médio com elevador

Conservação: Regular

Área Útil/Privativa:

131,00 m²

Infraestrutura:

Características:

3 dormitórios (2suítes), sala dois ambientes com varanda, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 2 vagas + 1 cortesia

Fonte de Informação:

Imobiliária:

Verde Mar Imóveis

Fone: (13) 3357-8000

Código:

VM875

VV	M²	CM²
R\$ 690.000,00	131,00	R\$ 5.267,17



Folha 10

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone/Whatsapp: (11) 99906-8442 | e-mail: mktoscano3@gmail.com

7.0 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área privativa construída (**APC**), conforme abaixo segue.

8.0 - RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 750.000,00	131,00	R\$ 5.725,19

R2		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 750.000,00	120,00	R\$ 6.250,00

R3		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 1.000.000,00	172,00	R\$ 5.813,95

R4		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 550.000,00	86,00	R\$ 6.395,35

R5		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 690.000,00	131,00	R\$ 5.267,17

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 3.740.000,00	640,00 Metros Quadrados

8.1 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área útil da edificação
do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 3.740.000,00 \div 640,00m^2 \div 1 = R\$ 5.843,75/m^2$$

$$IA = R\$ 5.843,75 \times 131,40m^2 = R\$ 767.868,75$$

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
M² - Metro Quadrado
R(N) - Referenciais
VL / V - Valor da Locação/ Venda
APC - Área Privativa Construída
CM² - Custo por Metro Quadrado
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
VM - Valor Médio
MG - Média Geral

9.0 – VALOR DO IMÓVEL

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando o

Apartamento nº 44, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Sandri, localizado no Condomínio Costão das Tartarugas, no Caminho das Tartarugas (atual Rua Canto da Enseada) nº 186, Bairro Enseada, Município de Guarujá/SP, em

R\$ 770.000,00
(SETECENTOS E SETENTA MIL REAIS)

10.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 13 (treze) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 26 de agosto de 2025

José Luiz Toscano
Perito Avaliador Judicial