Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

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

Processo nº : 0007934-53.2022.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença – Condomínio
Exequente : Condomínio e Edifício Solar da Praia
Executado : Vera de Fatima Oliveira 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.93), 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.

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

Indíce Analítico

1. OBJETIVO DO TRABALHO 3
2. VISTORIA 4

2.1 Localização 4
2.2 Características da Região 6
2.3 Características do Imóvel Avaliado 6
2.4 Área Construída 7
2.5 Estado de Conservação 8

3. AVALIAÇÃO 8

3.1 Metodologia Adotada 8
3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado 11
3.3 Especificação da Avaliação 13

4. CONCLUSÃO 14
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 15
6. TERMO DE ENCERRAMENTO 24

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS 25

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

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 apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício "Solar da Praia", situado à Rua Eduardo Risk, nº 204, Balneário Cidade Atlântica, Praia da Enseada, no município e comarca de Guarujá-SP.

Às folhas 87/92 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº05876 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativos ao imóvel objeto da presente Pericia.

Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 48.079.419/001-20.

A vistoria no imóvel foi agendada com a devida previdade para data de 06 de Junho de 2024, conforme consta nos Autos, às fls.161, porém na data e local o apartamento de nº21, encontrava-se sem moradores e sem disponibilidade ou autorização para vistoria. Sendo assim, sugerido por essa perita e autorizado pelo atual Sindico através de contato telefônico realizado pelo Zelador Sr. Cido, um apartamento similar foi disponibilizado. A vistoria foi realizada no apartamento nº11, de mesma planta e prumada que o apartamento nº21 e assim a avaliação pode ser realizada de acordo com as norma vigentes.

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.

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.

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

2 VISTORIA

2.1 Localização

O Apartamento e Edifício avaliados localizam-se na Rua Eduardo Risk, nº204, Balneário Cidade Atlântica. Tem a quadra delimitada seguindo sentido horário, a partir da Rua Eduardo Risk, pela Rua Abdala Daige, Rua Dr. Fernando Nascimento e Avenida do Parque. O Edifício se encontra na quinta quadra com referência à Praia da Enseada.

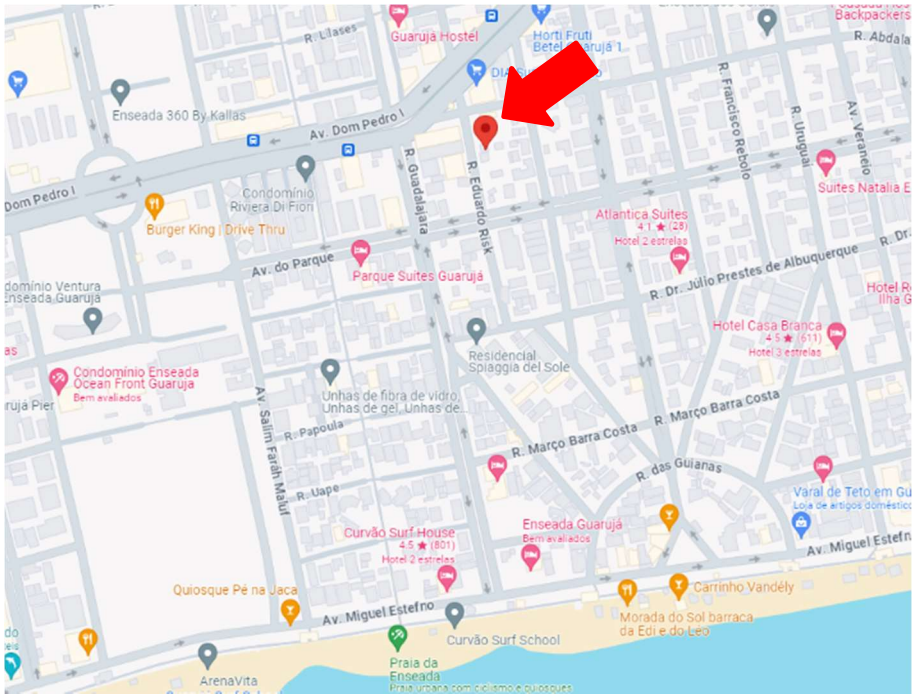


Figura 1 – Planta de Localização Geral Edifício, Fonte: Google Maps.



Figura 2 – Planta de Localização da quadra e ruas delimitantes. Fonte: Google Maps.

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.



Figura 3 – Imagem Vista em Planta por Satélite com indicação das coordenadas geográficas (norte), Fonte: Google Maps.



Figura 4 – Imagem Satélite do Edifício, revelando sua Volumetria. Destaque em linhas vermelhas. Fonte: Google Maps.

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

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 imóvel avaliado localiza-se no Balneário Cidade Atlântica, Praia da Enseada:

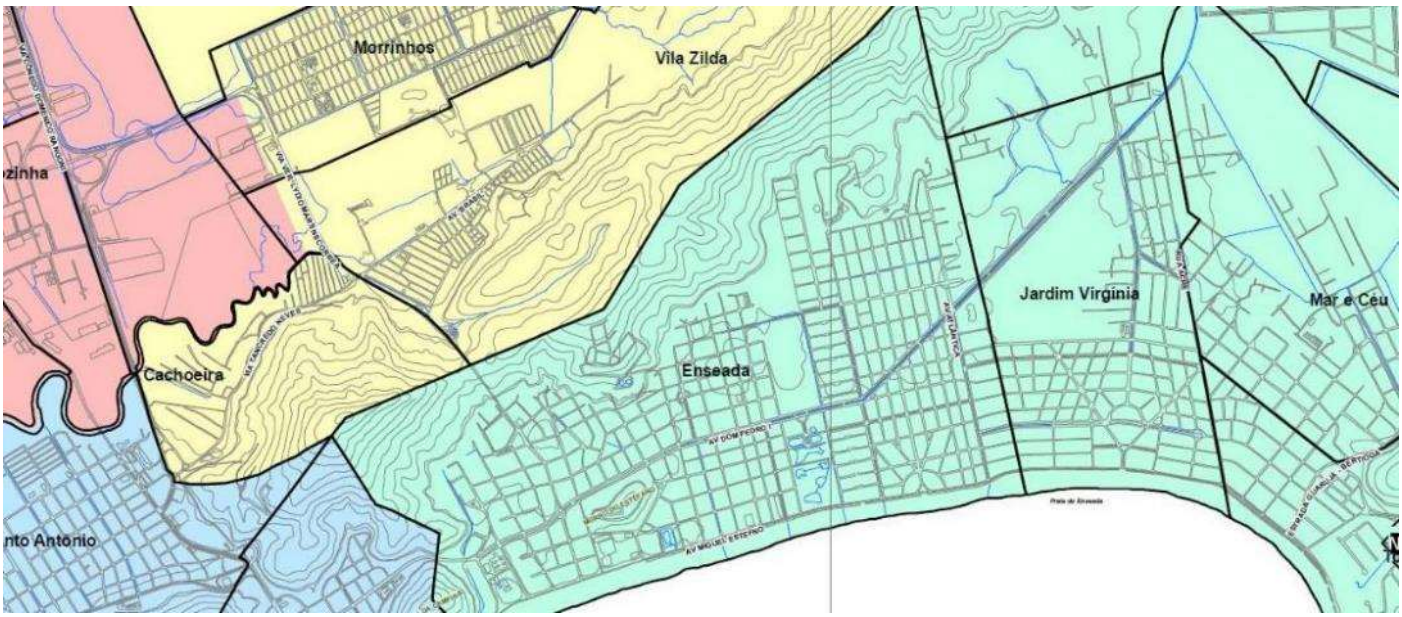


Figura 5 –Mapa delimitação do bairro Fonte: Wikimapi, Site Novo Milênio.

Praia de maior extensão da cidade, com 5,6km. Conta com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, tv. a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros. Conta com a maior rede hoteleira da região e o maior Aquário da américa do sul.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício Solar da Praia, é em sua tipologia residencial, erigido em terreno plano. É constituído por 1 (um) bloco de 4 (quatro) andares totalizando 8 (oito) apartamentos, sendo 6 (seis) apartamentos "tipo" e 2 (dois) apartamentos de cobertura. No andar térreo possui entradas distintas e únicas para pedestres e autos, pela Rua Eduardo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

Risk. **O Apartamento avaliado possui direito de uso a 1 (uma) vaga coletiva para autos no térreo do Edifício, assim como os demais apartamentos do Condomínio.**

O Edifício possui duas unidades de apartamento por andar, sendo a avaliada uma unidade de frente. No Térreo do Condomínio além das vagas de garagem para autos sob *pilotis* (conjunto de colunas que sustentam uma construção e ao mesmo tempo, deixam o pavimento térreo livre espacialmente) também se distribui o hall único de entrada do Edifício com 1 (um) elevador e corpo de escadas. Além de um apartamento de zeladoria. Aos fundos, ainda no térreo o condomínio possui cobertura de telhas de cerâmicas que abriga um pequeno banheiro (atualmente interditado) e área de churrasqueira.

O Edifício encontra-se realizando reparos de manutenção.

Quanto aos serviços possui Zeladoria em horário comercial, interfones portões automáticos, tv. a cabo e gás encanado.

Os acabamentos do Edifício são médio padrão.

Externamente, o corpo do Edifício tem acabamento em massa texturizada tipo *grafiatto* e tinta para exteriores. O Piso revestido por pedra natural mineira, compondo paginação em diferentes e variados tamanhos. Na área da frente e fundos do Edifício os pisos são de pedra natural rústica Miracema cinza e padrão retangular. As janelas e portões são em alumínio marrom.

Internamente os acabamentos não serão detalhados neste estudo devido à vistoria ter se realizado em apartamento similar.

O apartamento em síntese, distribui-se: Entradas distintas social e de serviços, sala dois ambientes, cozinha (com acesso externo), área de serviços, despensa. Área intima; Hall que distribui, três dormitórios sendo um suíte e dois com acesso a mesma varanda, um banheiro social.

2.4 Área Construída

De acordo com a Matrícula do imóvel, o apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

Área útil = 98,23m².

Área comum = 62,33m².

Área total = 173,10m².

Área de garagem=12,54m².

Fração Ideal=13,47%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade real de 50 (cinquenta) 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.**

O imóvel avaliado será classificado como: **c) regular**, Edificação cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

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, considerei 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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

Localização (FL), que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagem disponíveis nos imóveis de referência com as do 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:

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
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,280	0,265	0,246	0,224
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

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.

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado, Apartamento e Vaga de Garagem.

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		98,23		0,90	$ 1.437,33	1,00	0,547		1		
Amostra 1	$ 550.000,00	122,00	$ 4.508,20	0,90	$ 1.437,33	1,00	0,547	0,638	1	1,0492	$ 2.714,21
Amostra 2	$ 320.000,00	70,00	$ 4.571,43	0,90	$ 1.437,33	1,00	0,547	0,638	1	1,0857	$ 2.848,12
Amostra 3	$ 360.000,00	85,00	$ 4.235,29	0,90	$ 1.437,33	1,00	0,547	0,638	1	1,0706	$ 2.601,94
Amostra 4	$ 240.000,00	60,00	$ 4.000,00	0,90	$ 1.437,33	1,00	0,547	0,638	1	1,1000	$ 2.524,90
Amostra 5	$ 340.000,00	85,00	$ 4.000,00	0,90	$ 1.437,33	1,00	0,547	0,638	1	1,0706	$ 2.457,39
Amostra 6	$ 349.000,00	80,00	$ 4.362,50	0,90	$ 1.437,33	1,00	0,547	0,638	1	1,0750	$ 2.691,13
									Média		$2.639,61
									Limite superior (+30%)		$ 3.431,50
									Limite Inferior (-30%)		$ 1.847,73
									Amostra fora da média:		$ -
									Desvio Padrão		$ 595,71
									Intervalo de confiança (80%)		$2.951,28
											$2.327,94

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R$2.639,61/m²** considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

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

Mínimo: R$2.327,94/m² **Máximo: R$2.951,28/m²**

Será adotado o valor médio estimado: Vu= R$2.639,61/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=98,23m²x R$2.639,61/m²

V= R$259.288,89

Será adotado, em números comerciais arredondados:

Valor imóvel (método Comparativo Direto)= R$260.000,00

(Duzentos e sessenta 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.

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

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 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.**

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel, de um apartamento, nº21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício "Solar da Praia", situado à Rua Eduardo Risk, nº 204, Balneário Cidade Atlântica, 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$260.000,00 (Duzentos e sessenta mil Reais**) válido para mês de Junho de 2024.

Para efeito de complementação do presente Laudo Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R$230.000,00 (Duzentos e trinta mil Reais) à R$290.000,00 (Duzentos e noventa 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".

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

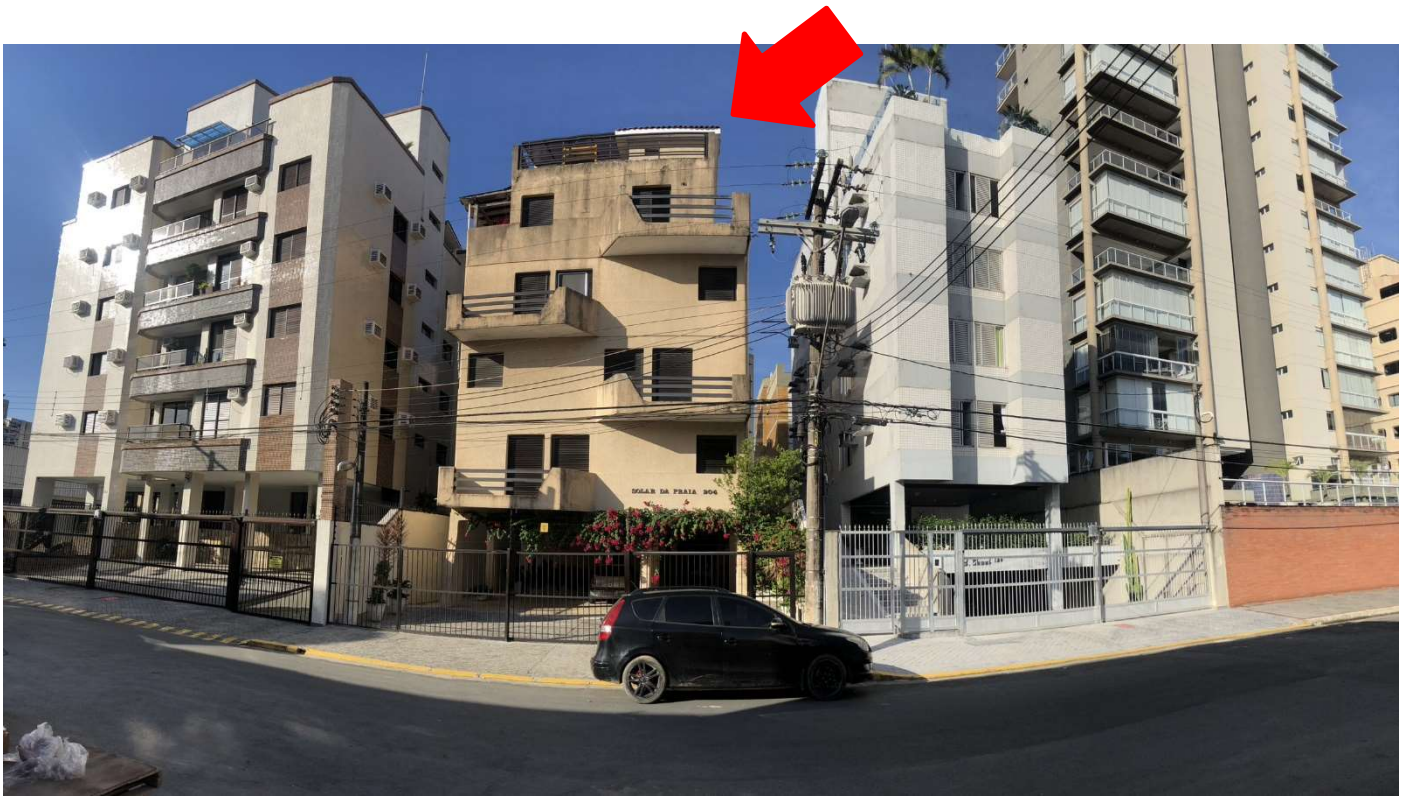


Figura 06 –Vista frontal do Edifício Solar da Praia e entorno.



Figura 07 –Vista panorâmica da frente do Edifício Solar da Praia e extensão da Rua Eduardo Risk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.



Figura 08 – Vista Frontal e acessos ao Edifício Solar da Praia.



Figura 09 –Vista entrada, ênfase aos acessos do edifício avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.



Figura 10 – Vista interna do Condomínio e acesso ao hall de entrada e algumas vagas de estacionamento.



Figura 11 – Vista hall de entrada. Acesso ao elevador e escada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.



Figura 12 – Vista elevador no pav. "tipo".



Figura 13 – Hall do pav. "tipo" e ap. vistoriado nº11.



Figura 14 – Vista interior do apartamento vistoriado.

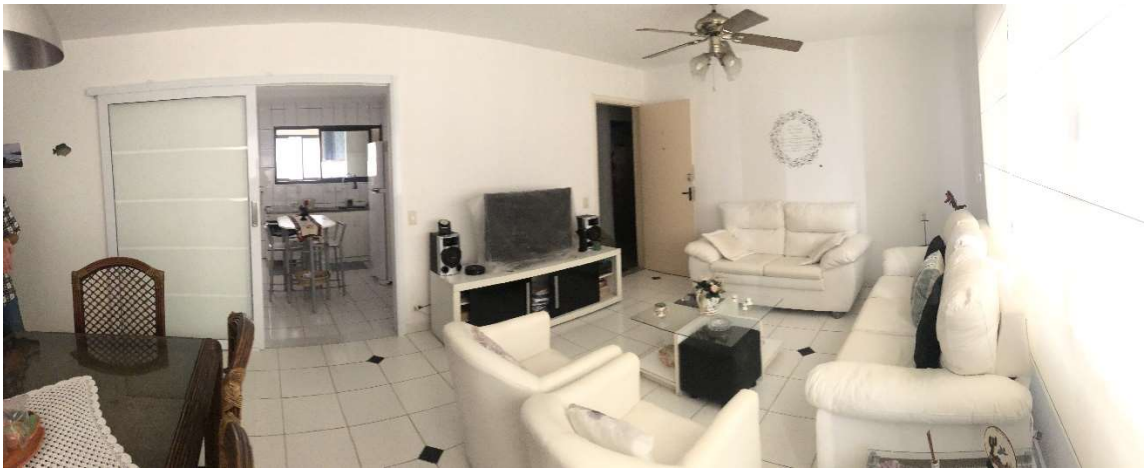


Figura 15 – Vista Salas por outro ângulo. Entrada social a unidade e acesso cozinha e serviços.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.



Figura 16 – Cozinha.



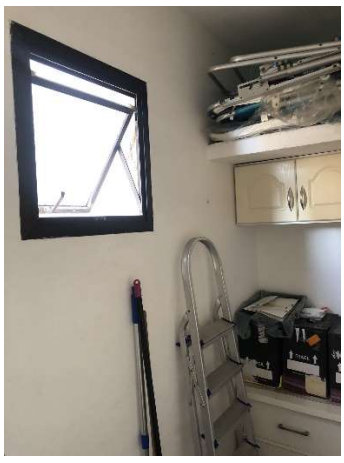
Figura 17 – Cozinha, vista entrada de serviços.



Figura 18 – Vista área de serviços.



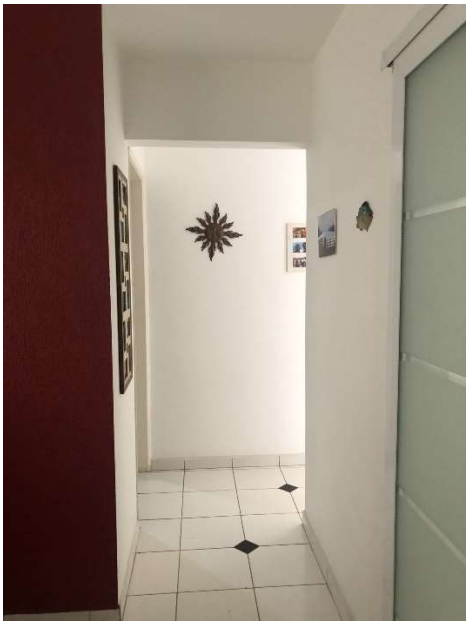


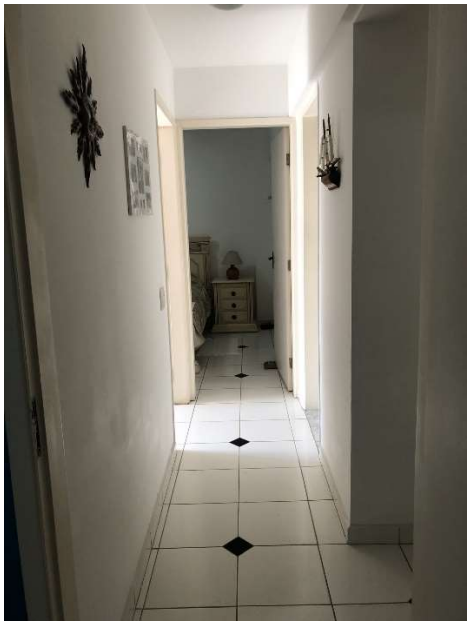


Figuras 19, 20 e 21 – Área de despensa.

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.





Figuras 22 e 23– Vista área intima, hall de distribuição interno.

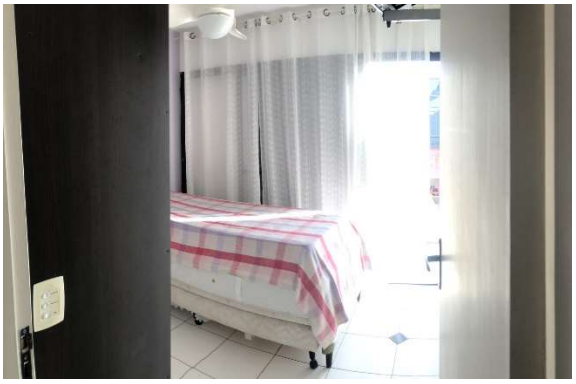


Figura 24 – Vista dormitório 1.



Figura 25 – Vista Banheiro Social.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.





Figuras 26 e 27– Vistas dormitório 2.



Figura 28 – Vista Dormitório 3 suíte.



Figura 29 – Vista banho suíte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.





Figuras 30 e 31 – Vistas varanda, acessos pelos dormitórios 2 e 3.



Figura 32 – Vista interna condomínio. Apartamento térreo, zeladoria.



Figura 33 – Muro lateral recúo. Em manutenção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.



Figura 34 – Vista fundos do condomínio. Banheiro interditado.



Figura 35 – Detalhe, defasado estado de conservação.





Figuras 36 e 37 – Vista fundos condomínio, cobertura e churrasqueira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.





Figuras 38 e 39 – Vistas muro lateral condomínio estado defasado de manutenção.

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 24 (vinte e quatro) folhas de apenas um Laudo técnico, estando as mesmas assinadas eletronicamente através de protocolo eletrônico e a última datada e assinada eletronicamente e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 04 (quatro) folhas – pág. 25 à 28;

Santos, 17 de Junho de 2024.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

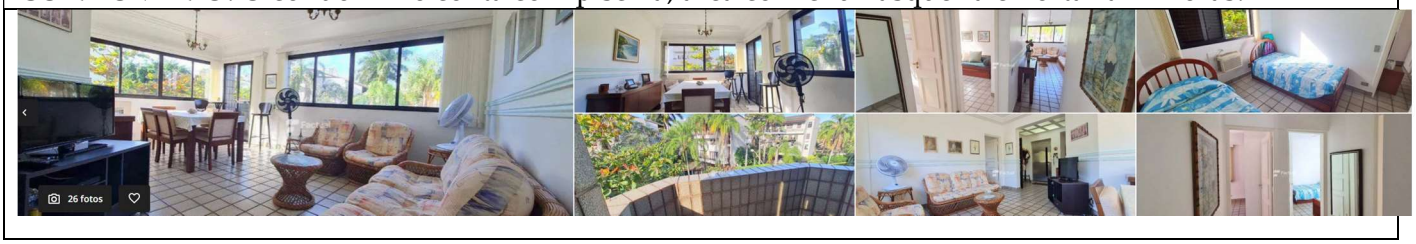
Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1		
Local: Edifício esquina com Rua dr. Júlio Prestes – Rua Eduardo Rizk, nº31		
Fonte: Factual Negocios Imobiliários	Tel: (13)	Cód. AP12098
Valor: R$550.000,00	Área Útil: 122m²	
Vagas: 1	Data: 17.06.2024	
Idade: 50 anos aprox.	Nota: Regular	

Característica do anúncio: Apartamento com 3 dormitórios à venda, 122 m² por R$ 550.000,00 - Enseada - Guarujá/SP
Excelente imóvel a duas quadra da praia de 122 metros de área útil. A unidade conta com três dormitórios, sendo uma suíte, sala dois ambientes e varanda. Corredor que separa os quartos dos demais ambientes e elevador que sai do térreo já no apartamento, auxiliam aos moradores mais conforto e comodadida. O Imóvel está muito bem localizado, próximo a Supermercado Carrefour, Extra, Padaria, Mall com franquias de fest food, academia BlueFit e entre outros comércios!
CONDOMÍNIO: O condomínio conta com piscina, área com churrasqueira e Portaria 24 horas.

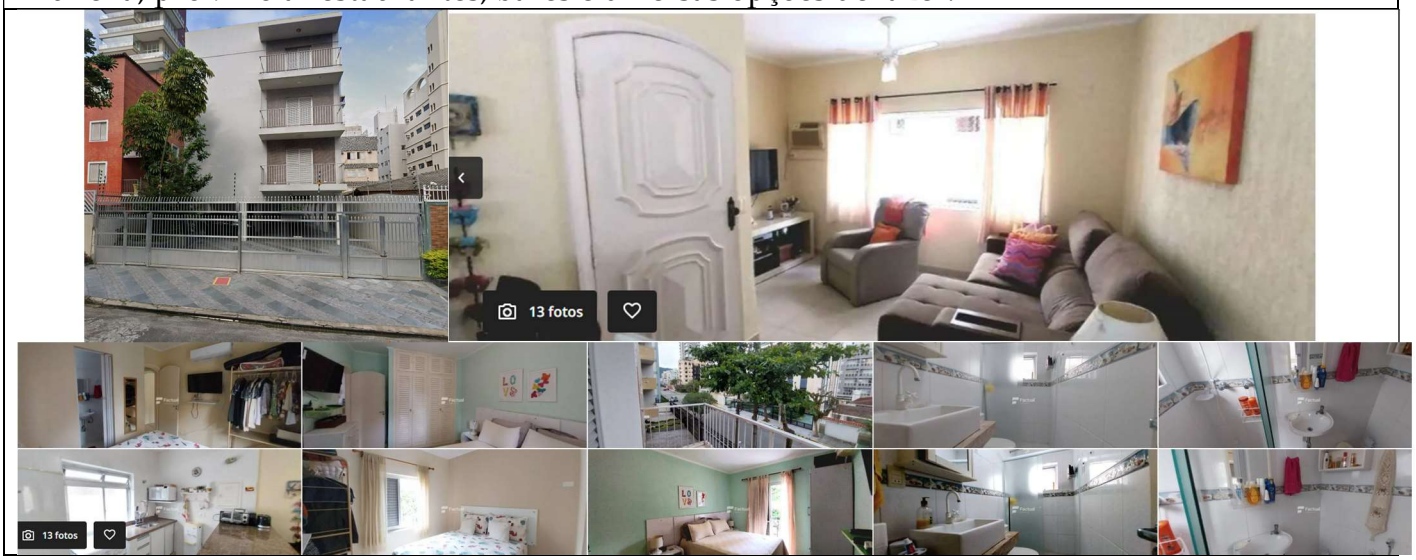


Elemento 2		
Local: Apt. em Edifício – Rua Eduardo Rizk, nº51		
Fonte: Factual Negocios Imobiliários	Tel: (13)	Cód. AP16450
Valor: R$320.000,00	Área Util: 70m²	
Vagas: 1	Data: 17.06.2024	
Idade: 50 anos aprox.	Nota: Regular	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

Característica do anúncio: Apartamento com 2 dormitórios à venda, 70 m² por R$ 320.000,00 - Enseada - Guarujá/SP

Excelente apartamento para morar ou investir em locação para temporada. Possui dois dormitórios, sendo um suíte, sala integrada com cozinha americana e varanda, banheiro social e área de serviço. Localizado a aproximadamente 380 metros da Praia da Enseada, na região de Brunella, próximo a restaurantes, bares e diversas opções de lazer.



Elemento 3		
Local: Edifício Bruna Rua Eduardo Rizk, nº51		
Fonte: Factual Negócios Imobiliários	Tel: (13)	Cód. AP11238
Valor: R$360.000,00	Área Útil: 85m²	
Vagas: 1	Data: 17.06.2024	
Idade: 50 anos aprox.	Nota: Regular	

Característica do anúncio: Apartamento com 2 dormitórios à venda, 85 m² por R$ 360.000,00 - Enseada - Guarujá/SP

Apartamento de 85m² de área útil localizado no Guarujá - Enseada.
Com 01 sala, 02 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga de garagem.
Prédio localizado em ótima região, próximo a praia da Enseada e dos centros comerciais da região



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

Elemento 4		
Local: Edifício Chanel Rua Eduardo Rizk, nº192		
Fonte: Verano Negócios Imobiliários	Tel: (13)	Cód. AP1030
Valor: R$240.000,00	Área Útil:60 m²	
Vagas: 1	Data: 17.06.2024	
Idade: 50 anos aprox.	Nota: Regular	

Característica do anúncio: Apartamento com 2 dormitórios à venda, 60 m² por R$240.000,00 - Enseada - Guarujá/SP
Região da Brunella, 400 metros da praia, próximo ao Fast Food Subway, Panificadora e Hort Fruit Bettel, Agência da Caixa Econômica Federal, Supermercado Dia, entre outros. (Entre em contato para maiores informação da região (13) 3395.9770). Apartamento com 2 dormitórios, sala para dois ambientes, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, 60 metros quadrados de área útil aproximadamente.



Elemento 5		
Local: Apt. em Edifício Rua Eduardo Risk, 58		
Fonte: Lamarca Imoveis	Tel: (13)	Cód. B6555
Valor: R$340.000,00	Área Útil: 85m²	
Vagas: 1	Data: 17.06.2024	
Idade: 50 anos Aprox.	Nota: Regular	

Característica do anúncio: PREDIO LOCALIZADO NA ENSEADA REGIAO DA BRUNELLA!
Amplo apartamento muito bem cuidado com excelente preço... OPORTUNIDADE NESTA REGIAO DA ENSEADA,VENHA CONFERIR...
Dois dormitórios sendo uma suite, banheiro social, sala ampla para dois ambientes com sacada, cozinha ,área de serviço, dependência de empregada com banheiro...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.



Elemento 6		
Local: Apt. em Edifício Rua Eduardo Risk,nº58		
Fonte: VeranoNegócios Imobiliários	Tel: (13)	Cód. AP7577
Valor: R$349.000,00	Área Útil: 80m²	
Vagas: 1	Data: 17.06.2024	
Idade: 50 anos aprox..	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suíte e dependência de empregado, sala ampla para dois ambientes com varanda, 3 banheiros, 1 vaga de garagem, 80 metros quadrados de área útil aproximadamente.		



Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

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

Processo nº : 0007934-53.2022.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença – Condomínio
Exequente : Condomínio e Edifício Solar da Praia
Executado : Vera de Fatima Oliveira 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.93), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste oficio, 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: 3348 – 0
Conta Corrente: 5212 - 4

P. Deferimento.

Guarujá, 17 de Junho de 2024.

Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.

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)*:**0007934-53.2022.8.26.0223**

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. ____

(x) Terceiro

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(x) 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];

(x) 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: 3348-0

Conta nº: 5212-4 Tipo de Conta: (X) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Arquiteta Ana Cláudia Leite Marinho CAU – A82041-5 tel: (13) 98137-9041 anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/06/2024 às 17:02 , sob o número WGJA24701155381
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007934-53.2022.8.26.0223 e código gb0qkTjq.