

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**

{1}

Processo Digital nº: **1013539-70.2016.8.26.0223**Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**Exequente: **Condomínio Edifício Santa Barbara**Executado: **ESPÓLIO de Almir Ucci**

**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, fls. 815/829.

Termos em que  
Pede juntada e deferimento

Santos, 08 de dezembro de 2023

***Maria Thereza Vazquez Pimentel******Perita Judicial****Assinado eletronicamente*

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta**

{2}

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Condomínio Edifício Santa  
Bárbara**

**Apartamento nº 34**

**Av. dos Caiçaras nº 880,  
Jardim Las Palmas, Guarujá/SP**

**Matrícula 47.283 do CRI  
Guarujá**

**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 dezembro de 2023, é de:

**VALOR TOTAL**  
**(em números comerciais)**

**V total: R\$ 350.000,00**  
(Trezentos e cinquenta mil reais)  
Valor para o mês de dezembro de 2023

**1- OBJETIVO DO LAUDO**

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel apartamento nº 34 do Edifício Santa Bárbara, sito à Av. dos Caiçaras nº 880, Jardim Las Palmas, Guarujá/SP, matrícula 47.283 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1013539-70.2016.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

{3}

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A vistoria foi realizada na data de 09 de novembro de 2023, 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. Claudio e pela Síndica Sra. Vilma.

**2.1 - Localização**

O imóvel está localizado na Av. dos Caiçaras, sob o nº 880, na quadra completada pela Rua Oswaldo Rubens Lourenço, Rua Antônio Alonso Gonzales e Av. Miguel Alonso Gonzales, na região do Jardim Las Palmas, próximo da praia das Astúrias e Praia do Tombo, 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:



Mapa de localização do imóvel avaliando



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

O Edifício Santa Barbara trata-se de condomínio residencial com cinco (05) pavimentos tipo distribuídos por quatro (4) apartamentos por andar até o 4º andar, e dois (2) apartamentos de cobertura, totalizando dezoito (18) unidades autônomas, com elevador e hall social.

O apartamento avaliando nº 34 está localizado no 3º pavimento tipo, contando com **92,99 m²** de área útil, área comum de 34,78 m², área total construída de 127,77 m², e direito a uma vaga de estacionamento na garagem do edifício, no pavimento térreo.

A seguir cópia da matrícula do imóvel, com sua descrição e confrontações:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

matrícula **47283** ficha **01**

*Dr. Gumerindo Muniz Sampaio*  
— OFICIAL VITALÍCIO —

Guarujá, 08 de novembro de 19 85

**Imóvel:-** Apartamento nº 34, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO SANTA BARBARA, situado à Avenida dos Caiçaras nº 880, no loteamento denominado JARDIM LAS PALMAS, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá, possuindo a área útil de 92,99m², área comum de 34,78m², área total de 127,77m² e fração ideal de terreno de 5,12%, confronta, de quem da rua olha para o prédio, pela frente com o hall de circulação e apartamento de final "1", do lado direito com terreno do condomínio, em virtude do recuo lateral direito da construção, do lado esquerdo com o hall de circulação, escadarias e apartamento de final "3" e nos fundos com terreno do condomínio, em virtude do recuo posterior da construção, cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 1-0144-013-012.-

Na data designada para a vistoria, esta perita compareceu ao Condomínio, se identificando como auxiliar de justiça, portando o Termo de Penhora e a Nomeação como avaliadora judicial.

A entrada ao apartamento avaliando foi acompanhada do zelador do Condomínio, Sr. Claudio e pela síndica Sra. Vilma. A chave da unidade encontrava-se na portaria, podendo ser vistoriada internamente, obtendo-se elementos seguros para a avaliação imobiliária.

Internamente, a unidade é distribuída pelas seguintes dependências:

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- Sala, com entrada social e de serviço individualizadas.
- Suíte com terraço
- Dormitório
- Banheiro social
- Quarto de empregada revertido
- Cozinha
- Área de serviço
- W.C de empregada

De acordo com a Tabela do IBAPE/SP “Valores de edificações de imóveis urbanos – IUP”, o imóvel pode ser classificado como apartamento padrão médio com elevador e estado de conservação como necessitando de reparos importantes.

De acordo com informações obtidas em vistoria, o apartamento está fechado há aproximadamente oito (8) anos. Encontra-se com estado de conservação precário, com sujidade e forte odor de mofo.

Conforme constatações efetuadas, necessita de reparos importantes, tal como revisão de todo o sistema elétrico e hidrossanitário, pintura geral, revisão dos acabamentos construtivos, bem como limpeza e eventual dedetização.

A seguir registro fotográfico da vistoria:

{6}

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****2.3 – Registro fotográfico da vistoria**

**Foto 1 – Vista da fachada do Edifício com identificação**



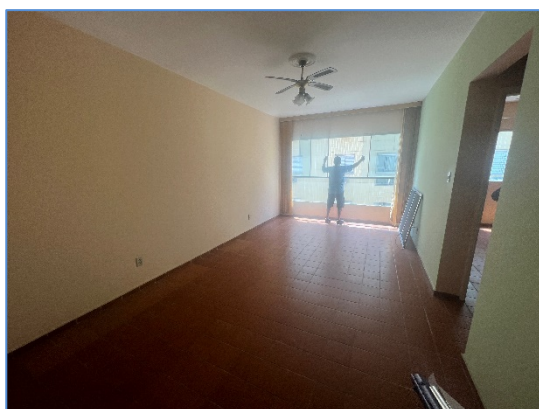
**Foto 2 – Vista do pavimento térreo e vagas de garagem**



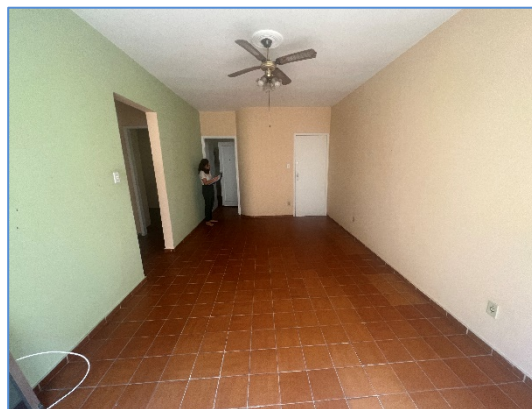
**Foto 3 – Vista do corredor de circulação do 3º andar**



**Foto 4 – Vista da porta de entrada do apartamento avaliando**



**Foto 5 – Vista da sala**



**Foto 6 – Vista da sala**

{7}



**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Foto 7 – Vista do dormitório



Foto 8– Vista da suíte

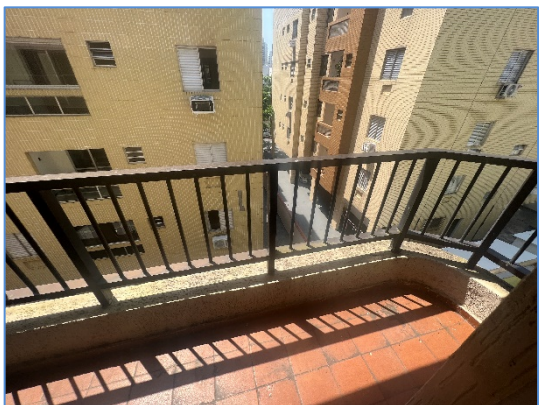


Foto 9 – Vista do terraço da suíte



Foto 10 – Vista do banheiro

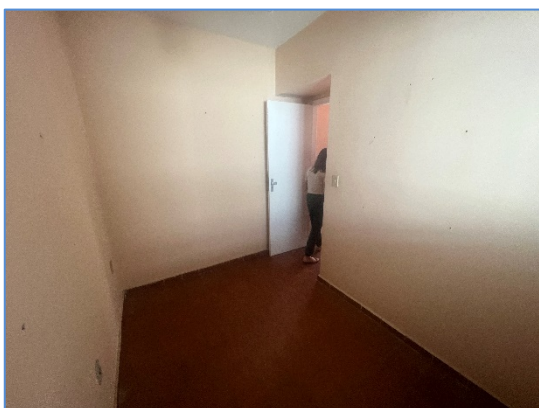


Foto 11 – Vista do quarto de empregada



Foto 12 – Vista da cozinha

{8}



**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Foto 13 – Vista da área de serviço

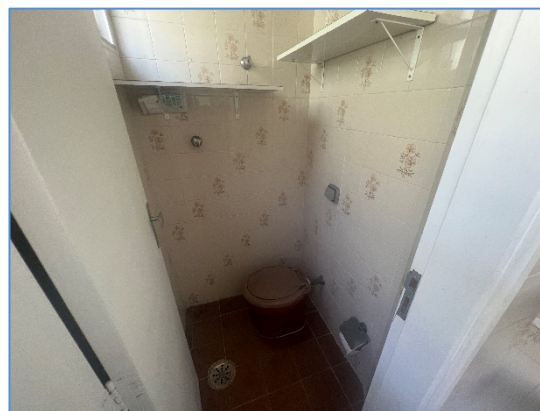


Foto 14– Vista do W.C



Foto 15 – Vista da área de serviço

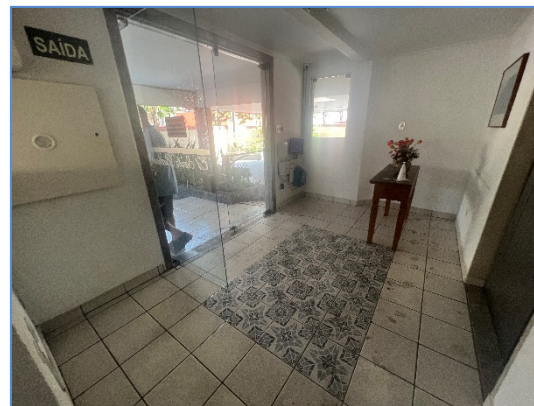


Foto 16 – Vista do hall social do edifício



Foto 17 – Vista da vaga destinada ao apartamento avaliando



Foto 18 – Vista da fachada frontal 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**

{11}

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, **dezembro de 2023.** 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.



**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****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	<b>675.000,00</b>	Mar e Mar Imóveis - COD. AP9796
2	Av. General Monteiro de Barros 668	1.250.000,00	<b>1.125.000,00</b>	Aqqua Imóveis - COD. AP2226
3	Av. General Monteiro de Barros, 752	1.080.000,00	<b>972.000,00</b>	Império Imóveis Guarujá - COD. GD0002
4	Rua Jorge Chaddad 347	400.000,00	<b>360.000,00</b>	Rocha Imóveis - COD. AP6856
5	Rua Jorge Chaddad 415	370.000,00	<b>333.000,00</b>	Factual Imóveis - COD. AP13783
6	Rua José da Silva Rainho, 490	360.000,00	<b>324.000,00</b>	Mar e Cia Imóveis - COD. AP9340
7	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 547	450.000,00	<b>405.000,00</b>	Rocha Imóveis - COD. COD. AP6652
8	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515	650.000,00	<b>585.000,00</b>	Visão Imóveis - COD. 26337
9	Rua Nelson Cajado, 1030	1.300.000,00	<b>1.170.000,00</b>	DAVI SOUSA - (11) 94704-0304
10	Avenida General Rondon, 129	560.000,00	<b>504.000,00</b>	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
11	Avenida dos Caiçaras, 905	350.000,00	<b>315.000,00</b>	PRAIAMAR Imóveis - (13) 3382-4037
12	Rua José da Silva Rainho, 677	445.000,00	<b>400.500,00</b>	Omega Imóveis - COD. AP0987
13	Avenida General Rondon, 806	480.000,00	<b>432.000,00</b>	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
14	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 82	360.000,00	<b>324.000,00</b>	Paulo Andrade - (13) 98141-8057
15	Av. General Rondon 700	680.000,00	<b>612.000,00</b>	PRAIAMAR Imóveis - (13) 3382-4037
16	Av. dos Caiçaras 606	350.000,00	<b>315.000,00</b>	Omega Imóveis - COD. AP0954
17	Av. General Monteiro de Barros, 134	1.300.000,00	<b>1.170.000,00</b>	Aqqua Imóveis - COD. AP1478
18	Rua Emílio Portela, 140	750.000,00	<b>675.000,00</b>	Omega Imóveis - COD. AP1056
19	Rua José da Silva Rainho, 660	380.000,00	<b>342.000,00</b>	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2529
20	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 872	450.000,00	<b>405.000,00</b>	Omega Imóveis - COD. AP1159
21	Rua Nicolau Lopes, 63	380.000,00	<b>342.000,00</b>	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2512
22	Rua José da Silva Rainho, 636	500.000,00	<b>450.000,00</b>	Omega Imóveis - COD. AP1140
23	Rua João dos Santos, 44	530.000,00	<b>477.000,00</b>	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2533
24	Avenida dos Caiçaras, 362	430.000,00	<b>387.000,00</b>	Alfa Imóveis Guarujá - COD. AP2046
25	Estrada Alexandre Migue Rodrigues, 285	550.000,00	<b>495.000,00</b>	Mercuri Negócios Imobiliários - (13) 3383-4660
26	Rua Rosendo Amado, 171	370.000,00	<b>333.000,00</b>	Omega Imóveis - COD. AP1076
27	Rua Costa Esmeralda 140	1.500.000,00	<b>1.350.000,00</b>	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 m<sup>2</sup>. A área útil do imóvel avaliando é de 92,99 m<sup>2</sup>, conforme consta na matrícula 47.283 do CRI do Guarujá.
- Variável independente quantitativa “Distância a praia”: Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 580,00 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:**

Apartamento nº 34 do Edifício Santa Barbara

**Data de referência:**

Dezembro de 2023

**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 $-1\sigma$ 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**

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

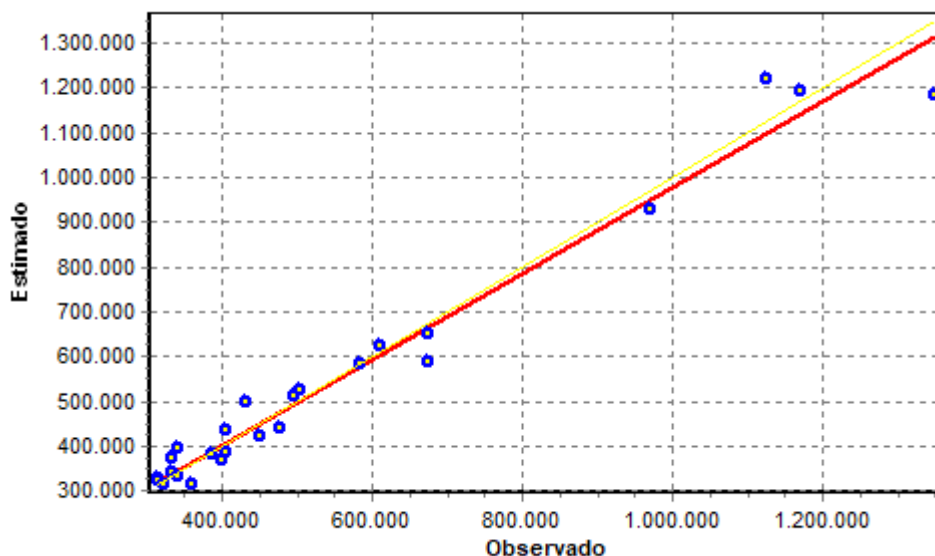
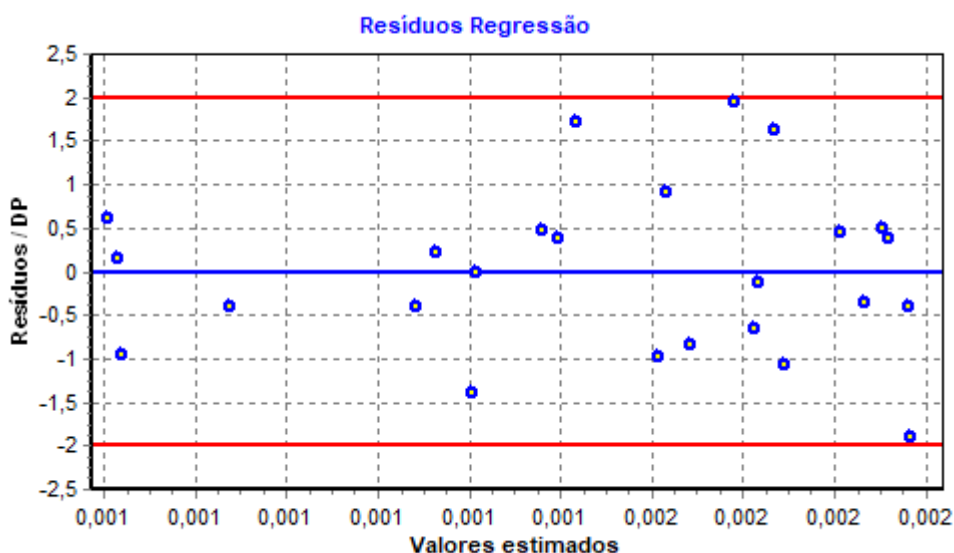
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÁXIMA PELA ABNT NBR 14.653-2**

{17}



**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

{18}

**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 tem-se os seguintes valores:

Regressão Linear	
[-] Valor Unitário	
Mínimo	3.624,43
Médio	3.777,29
Máximo	3.940,03
[-] Valor Total	
Minimo (4,05%)	337.035,93
Médio	351.250,27
Máximo (4,31%)	366.383,17

**VALOR TOTAL**

(em números comerciais)

**V<sub>total</sub>: R\$ 350.000,00**

(Trezentos e cinquenta mil reais)

Valor para o mês de dezembro de 2023

**5- TERMO DE ENCERRAMENTO**

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

Santos, 08 de dezembro de 2023

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**

**Perita Judicial**

*Assinado eletronicamente*