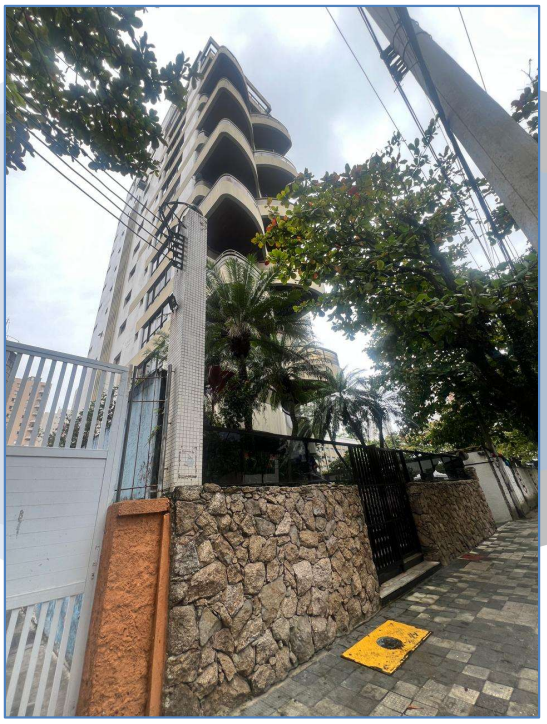
MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento nº 41 do Edifício Terraza di Guarujá

Av. Puglisi nº 168, Pitangueiras, Guarujá/SP

Matrícula 63.862 do CRI Guarujá

Vaga de garagem objeto da matrícula 63.863

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

RESUMO EXECUTIVO

{3}

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 penhorado, para julho de 2026, é de:

VALOR TOTAL

(*em números comerciais*)

V_{total} : R$ 1.140.000,00
(Um milhão cento e quarenta mil reais)
Valor para o mês de julho de 2026

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado do imóvel Apartamento nº 41 do Edifício Terraza di Guarujá, sito à Av. Puglisi nº 168, Pitangueiras, Guarujá/SP, Matrícula 63.862 do C.R.I Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 1003696-71.2022.8.26.0223, tramitando pela 2º Vara Cível do Guarujá, bem como vaga de garagem com matrícula autônoma sob nº 63.863.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 23/06/2026, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. A vistoria foi acompanhada pelo zelador do Condomínio, Sr. Edson.

A parte executada não se encontrava no local, e a chave não foi disponibilizada na portaria. Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 "b":

"Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, ***a vistoria externa de áreas***

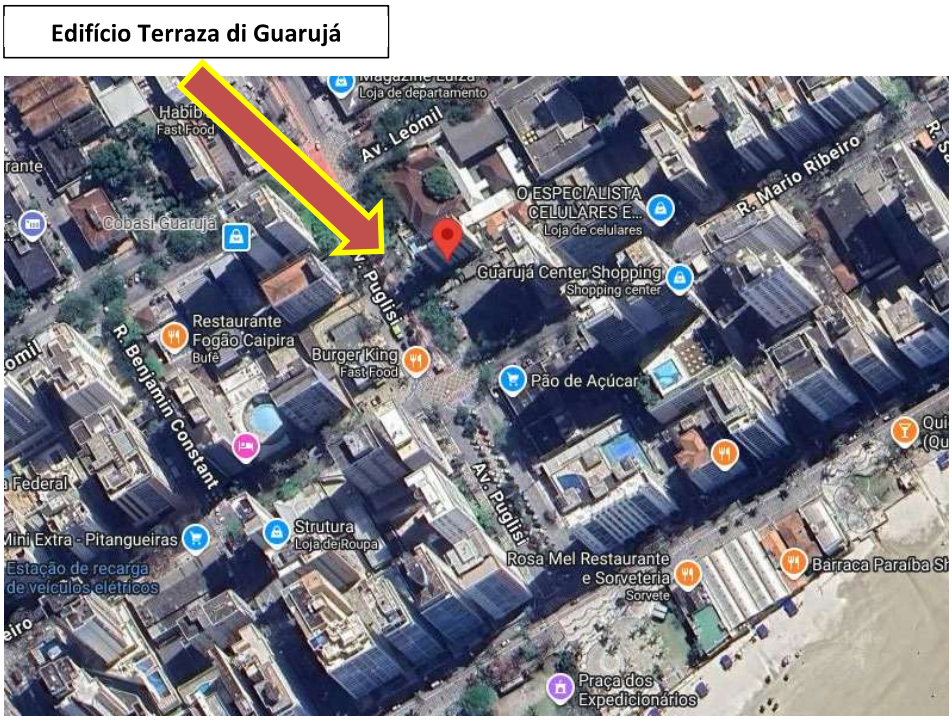
2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração". {4}

Foi vistoriado o apartamento paradigma nº 31, idêntico, na mesma prumada e localizado imediatamente abaixo ao imóvel penhorado, com a mesma distribuição de ambientes, acabamentos construtivos e estado de conservação, conforme informado pelo zelador do condomínio.

2.1 - Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Av. Puglisi, sob o nº 168, na quadra completada pela Rua Mario Ribeiro, Av. Leomil e Rua Quintino Bocaiuva. Trata-se de imóvel localizado no Bairro de Pitangueiras, distante aproximadamente 130,00 metros da praia. A região conta com todos os melhoramentos públicos, luz, água, esgoto, telefonia e comércios diversos. A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

{5}

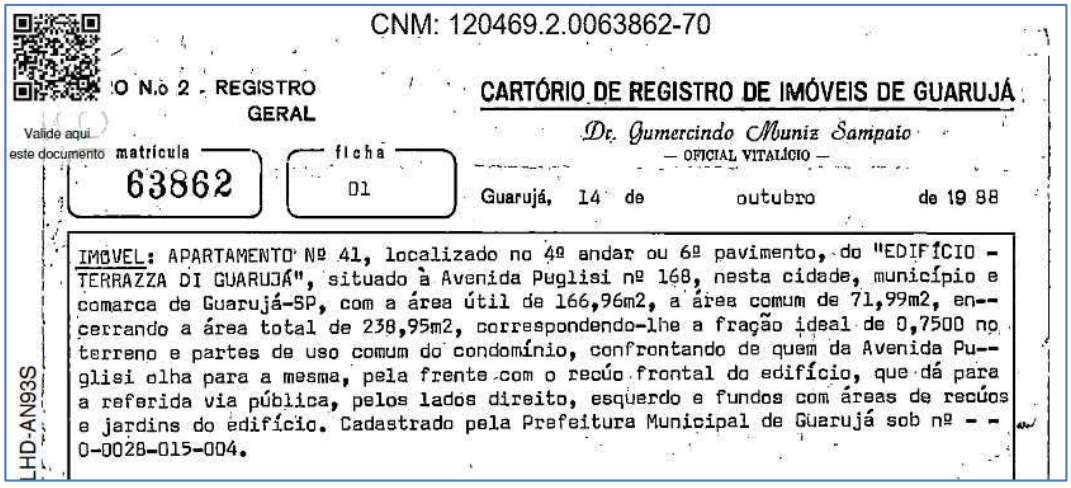
2.2 – Descrição

ÁREAS COMUNS

- Condomínio residencial composto por um total de onze (11) unidades autônomas e uma cobertura duplex, distribuídas por uma unidade por andar.
- Cada apartamento conta com hall social e de serviço privativo, com entradas independentes.
- Elevadores que servem todos os pavimentos.
- Portaria 24h, sem área de lazer.
- Garagem no subsolo e 1º andar, com matrícula autonoma.

ÁREAS PRIVATIVAS – UNIDADE Nº 41/ MATRÍCULA 63.862

- O apartamento avaliando nº 41 está situado no 4º andar do Edifício.
- Possui área útil total de 166,96 m², sendo objeto da matrícula 63.862, reproduzida a seguir:



CNM: 120469.2.0063862-70

O N.o 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —

Valide aqui este documento

matrícula 63862 | ficha 01

Guarujá, 14 de outubro de 19 88

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º andar ou 6º pavimento, do "EDIFÍCIO - TERRAZZA DI GUARUJÁ", situado à Avenida Puglisi nº 168, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, com a área útil de 166,96m2, a área comum de 71,99m2, encerrando a área total de 238,95m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7500 no terreno e partes de uso comum do condomínio, confrontando de quem da Avenida Puglisi olha para a mesma, pela frente com o recúo frontal do edifício, que dá para a referida via pública, pelos lados direito, esquerdo e fundos com áreas de recúos e jardins do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº - - 0-0028-015-004.

LHD-AN93S

- Dependências internas: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, lavabo, sala ampla com dois ambientes, ampla varanda gourmet com churrasqueira e piscina, cozinha, área de serviço e dependência de serviço.
- O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão superior com elevador”, e estado de conservação como “necessitando de reparos”, tal como revisão dos revestimentos e pintura geral.

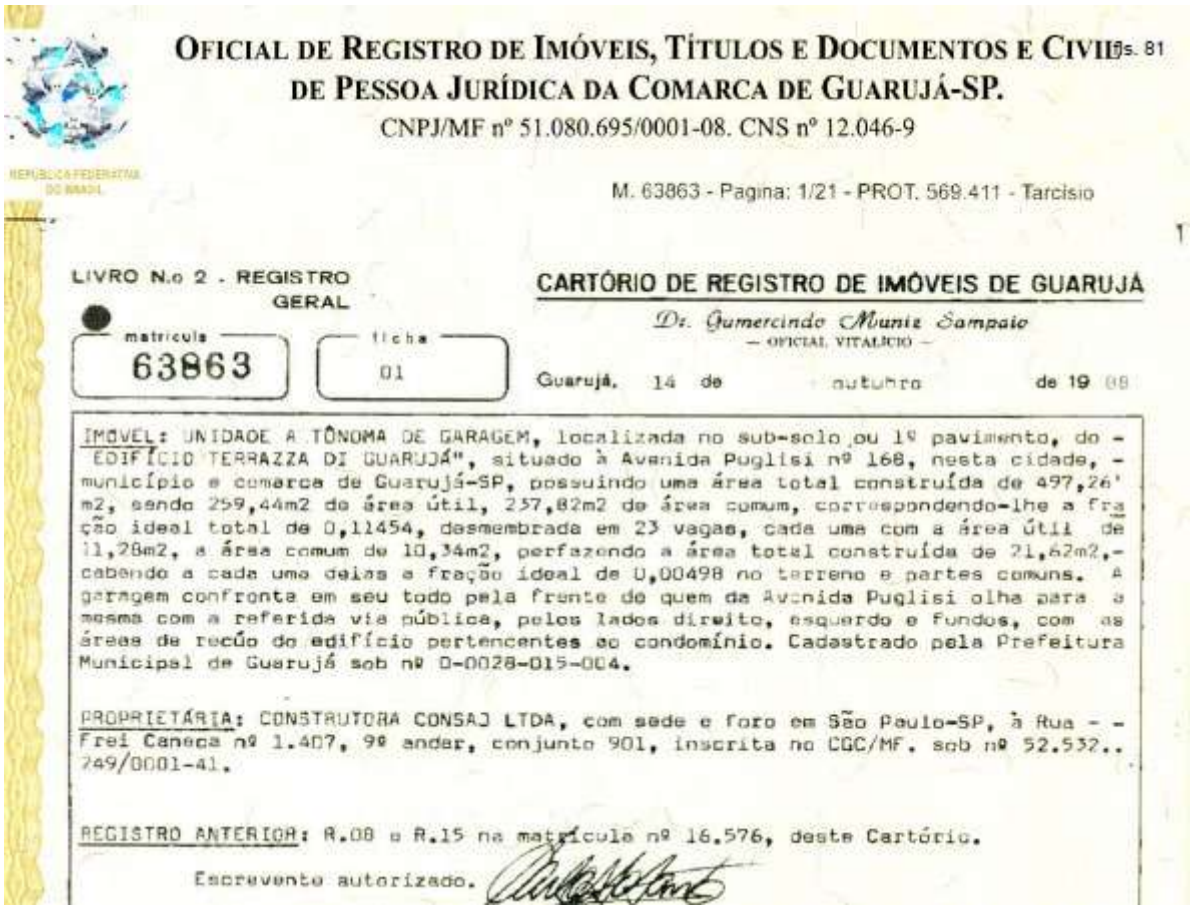
2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

{6}

ÁREAS PRIVATIVAS – VAGA DE GARAGEM/ MATRÍCULA 63.863

Trata-se de direito de parada de automóveis na garagem do edifício, no 1º andar ou subsolo, sem demarcação, totalizando 23 vagas, cada qual com 11,28 m² de área útil. Conforme observado no local e informado pelo zelador, cada apartamento possui direito a parada de 2 veículos (duas frações ideais de terreno - 2/23 avos).

A seguir cópia da matrícula:



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.
CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

Fls. 81

M. 63863 - Pagina: 1/21 - PROT. 569.411 - Tarcisio

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —

matrícula 63863 | ficha 01

Guarujá, 14 de outubro de 19 88

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA DE GARAGEM, localizada no sub-solo ou 1º pavimento, do - EDIFÍCIO TERRAZZA DI GUARUJÁ", situado à Avenida Puglisi nº 168, nesta cidade, - município e comarca de Guarujá-SP, possuindo uma área total construída de 497,26' m2, sendo 259,44m2 de área útil, 237,82m2 de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal total de 0,11454, desmembrada em 23 vagas, cada uma com a área útil de 11,28m2, a área comum de 10,34m2, perfazendo a área total construída de 21,62m2,- cabendo a cada uma delas a fração ideal de 0,00498 no terreno e partes comuns. A garagem confronta em seu todo pela frente de quem da Avenida Puglisi olha para a mesma com a referida via pública, pelos lados direito, esquerdo e fundos, com as áreas de recúo do edifício pertencentes ao condomínio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0028-015-004.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA CONSAJ LTDA, com sede e foro em São Paulo-SP, à Rua - - Frei Caneca nº 1.407, 9º ander, conjunto 901, inscrita no CGC/MF. sob nº 52.532.. 749/0001-41.

REGISTRO ANTERIOR: R.08 e R.15 na matrícula nº 16.576, deste Cartório.

Escrevente autorizado.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

{7}

2.3 – Registro fotográfico da vistoria – fotos da unidade paradigma nº 31



Foto 1 – Sala de estar

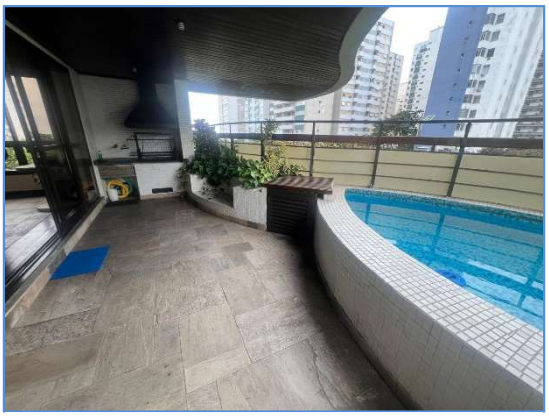


Foto 2 – Varanda gourmet



Foto 3 – Varanda gourmet



Foto 4 – Dormitório



Foto 5 – Banheiro social



Foto 6 – Quarto da suíte

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

{8}



Foto 7 – Banheiro da suíte



Foto 8 – Cozinha



Foto 9 – Fachada



Foto 10 – Entrada social



Foto 11 – Fachada



Foto 12 – Fachada do Edifício

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

therezavpimentel@gmail.com

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{10}

3.1- Escolha do procedimento avaliatório

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

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, localizados na mesma região que o avaliando, totalizando **16 elementos**.

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 **16 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 de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de **julho de 2026**

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

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{11}

	Endereço	Preço ofertado	Fonte de informação
1	Rua Mário Ribeiro, 364	580.000,00	Carla Goncalves - (11) 99430-8323
2	Rua Mário Ribeiro, 1415	380.000,00	Adriano Jantalia - (11) 98337-1697
3	Av. Leomil, 820	1.100.000,00	Fernanda Freitas - (11) 94752-4106
4	Rua Cavalheiro Nami Jafet, 79	480.000,00	Adonai Imóveis - (13) 98127-2740
5	Rua Sílvia Valadão de Azevedo, 171	490.000,00	Remax Beach Home Imobiliária
6	Rua México, 246	750.000,00	Costa Atlântica Imóveis
7	Rua Petrópolis, 472	390.000,00	Praia Mar Imóveis
8	Rua Mário Ribeiro, 1864	370.000,00	Praia Mar Imóveis
9	Avenida Leomil, 1301	650.000,00	Praia Mar Imóveis
10	Avenida Leomil, 1030	620.000,00	Praia Mar Imóveis
11	Rua Sorocaba, 100	545.000,00	Roberto Mota Corretor
12	Avenida Leomil, 1513	350.000,00	Praia Mar Imóveis
13	Avenida Leomil, 1120	850.000,00	Praia Mar Imóveis
14	Rua Santos, 442	1.100.000,00	Praia Mar Imóveis
15	Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 682	1.150.000,00	Lorenzo Aessoria Imobiliária
16	Rua Quintino Bocaiúva, 424	650.000,00	Praia Mar Imóveis

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{12}

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.

3.3.2 – Variáveis independentes

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

- Variável independente quantitativa "**Área total**": Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área útil do imóvel avaliando é de 166,96 m², conforme consta na matrícula 87.854.

- Variável independente quantitativa "**Distância a praia**": Representada pela distância em linha reta até a praia. O imóvel avaliando está distante 130,00 m da praia.

- Variável independente proxy "**Padrão construtivo**": Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a seguinte classificação:

  Valor = 1 para imóveis em estado de conservação que necessitam de reparos simples/ importantes

  Valor =2 para imóveis em estado de conservação regular

  Valor = 3 para imóveis em estado de conservação reformado/novo

  A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{13}

	Endereço	Área (m²)	Dist. polo valorizante	Padrão	Valor total
1	Rua Mário Ribeiro, 364	110,00	150,00	2	580.000,00
2	Rua Mário Ribeiro, 1415	71,00	150,00	2	380.000,00
3	Av. Leomil, 820	132,00	230,00	3	1.100.000,00
4	Rua Cavalheiro Nami Jafet, 79	75,00	50,00	2	480.000,00
5	Rua Sílvia Valadão de Azevedo, 171	105,00	100,00	1	490.000,00
6	Rua México, 246	122,00	232,00	2	750.000,00
7	Rua Petrópolis, 472	57,00	270,00	2	390.000,00
8	Rua Mário Ribeiro, 1864	55,00	164,00	2	370.000,00
9	Avenida Leomil, 1301	90,00	155,00	3	650.000,00
10	Avenida Leomil, 1030	110,00	230,00	2	620.000,00
11	Rua Sorocaba, 100	110,00	470,00	2	545.000,00
12	Avenida Leomil, 1513	52,00	70,00	2	350.000,00
13	Avenida Leomil, 1120	135,00	230,00	2	850.000,00
14	Rua Santos, 442	168,00	220,00	2	1.100.000,00
15	Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 682	176,00	10,00	2	1.150.000,00
16	Rua Quintino Bocaiúva, 424	120,00	470,00	2	650.000,00

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{14}

3.4 - Memória de cálculo

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Apto. nº 41 do Edifício Terraza di Guarujá

Data de referência:

Julho de 2026

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	15

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9909709 / 0,9908819
Coeficiente de determinação:	0,9820234
Fisher - Snedecor:	200,30
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	60%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{15}

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	200,302
Não Explicada	0,000	11	0,000	
Total	0,000	14		

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

1/Valor total½ = +0,00270041576 -0,0001240114638 * Area total½ +2,497039021E-010 * Distancia ao polo valorizante² -3,579365303E-005 * Padrão construtivo²

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x½	-23,00	0,01
Distancia ao polo valorizante	x²	1,74	11,06
Padrão construtivo	x²	-7,16	0,01
Valor total	1/y½	45,94	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,14	0,48
Padrão construtivo	0,05	0,89
Valor total	-0,94	0,99

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,03	0,41
Valor total	-0,05	0,46

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0,34	0,91

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{16}

]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	I
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

{17}

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

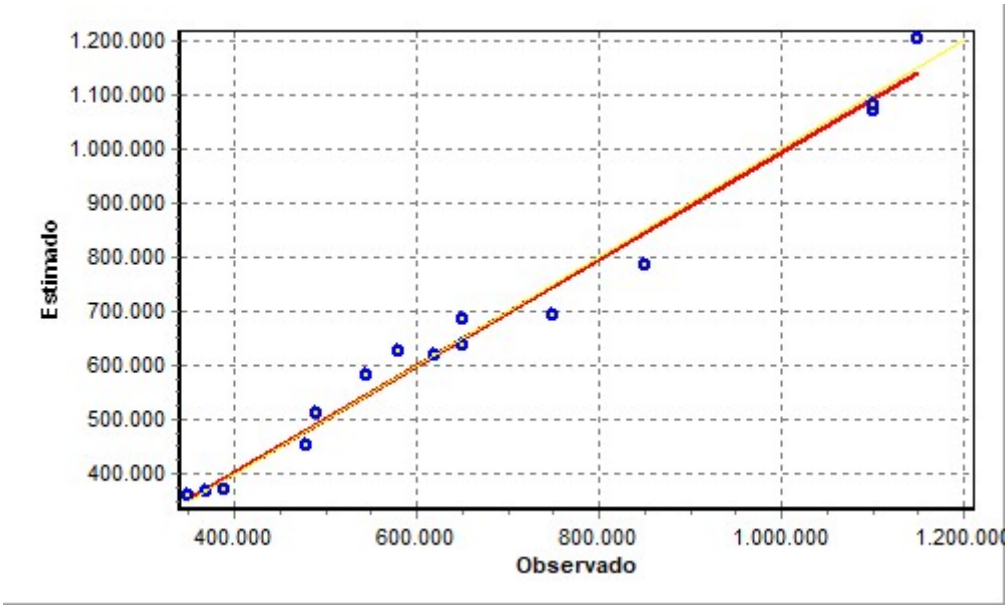
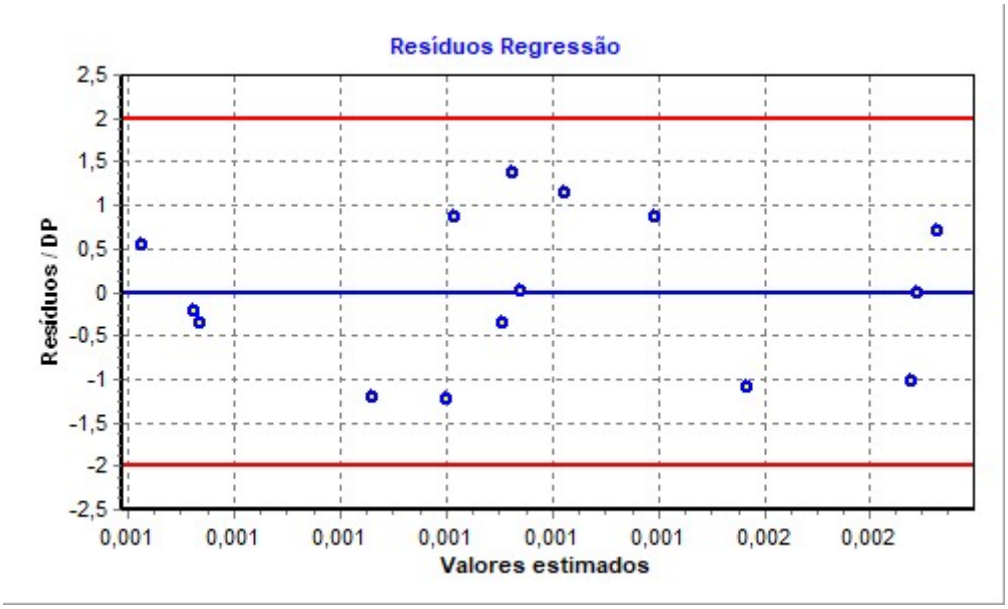


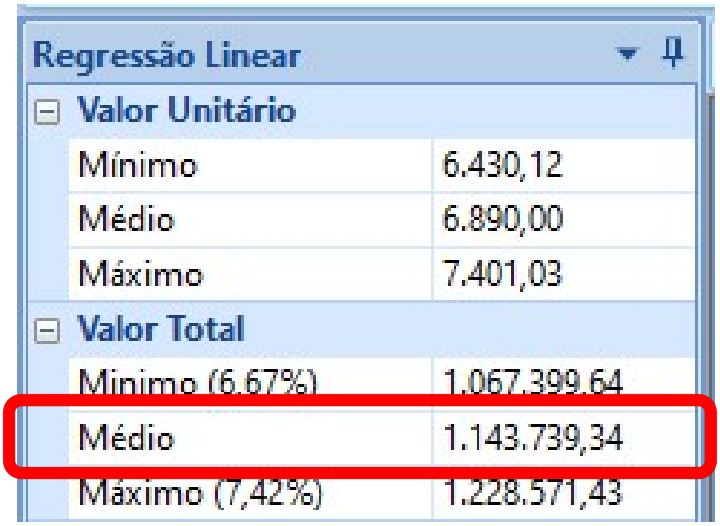
Gráfico de resíduos - Regressão Linear



MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO {18}

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



Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	6.430,12
Médio	6.890,00
Máximo	7.401,03
Valor Total	
Mínimo (6,67%)	1.067.399,64
Médio	1.143.739,34
Máximo (7,42%)	1.228.571,43

VALOR TOTAL

(*em números comerciais*)

V_{total} : R$ 1.140.000,00 (Um milhão cento e quarenta mil reais)
Valor para o mês de julho de 2026

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezoito (18) páginas deste papel, impresso em formato PDF, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 03 de julho de 2026

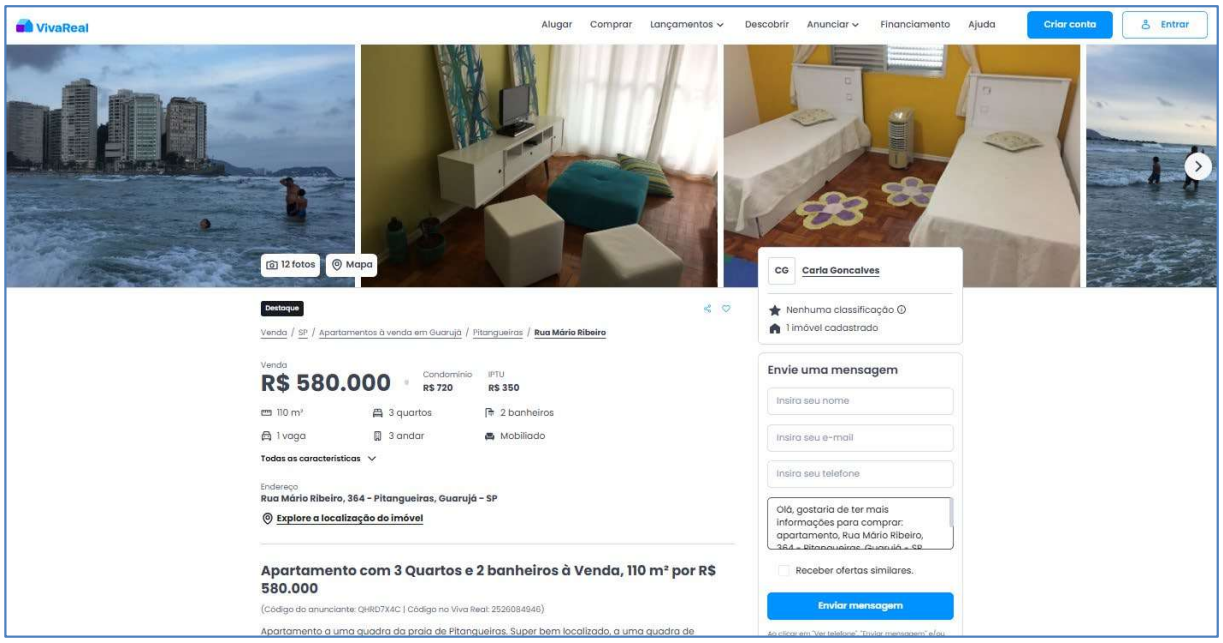
Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial
Assinado eletronicamente

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

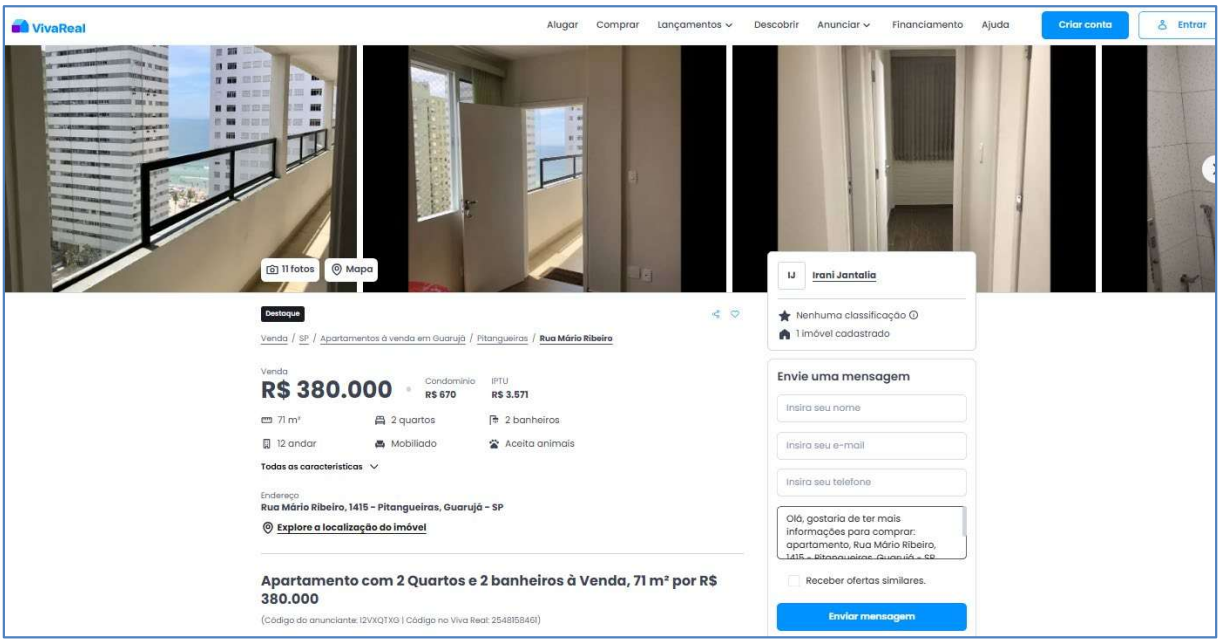
PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

therezavpimentel@gmail.com

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

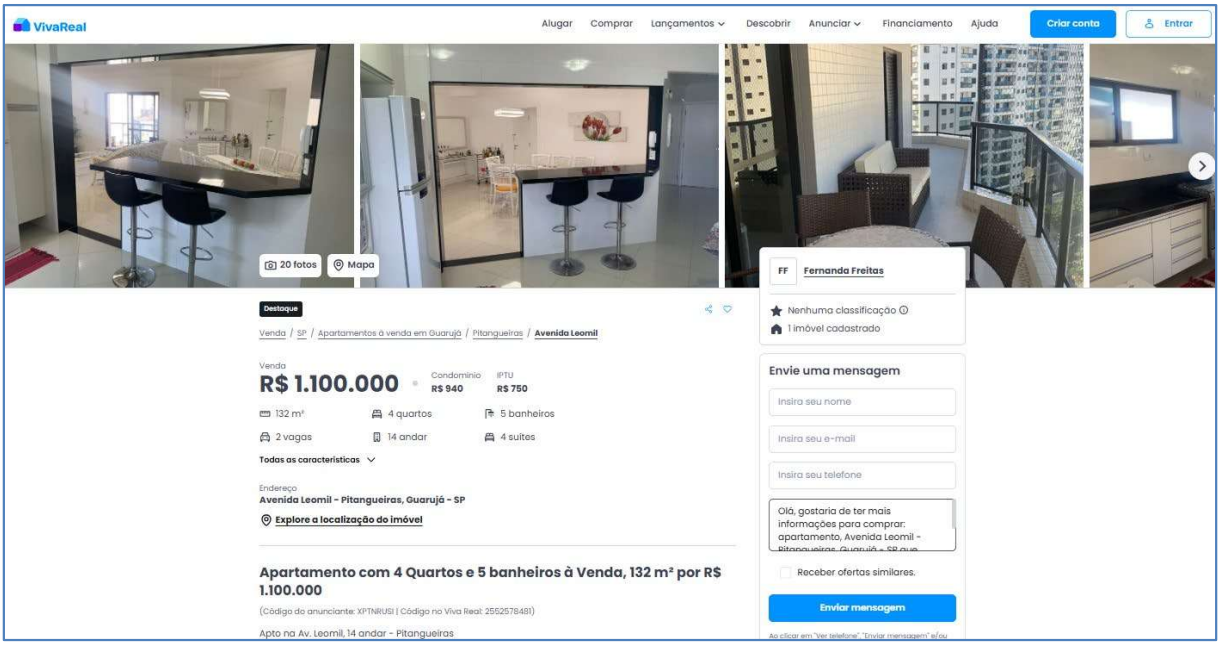


{20}

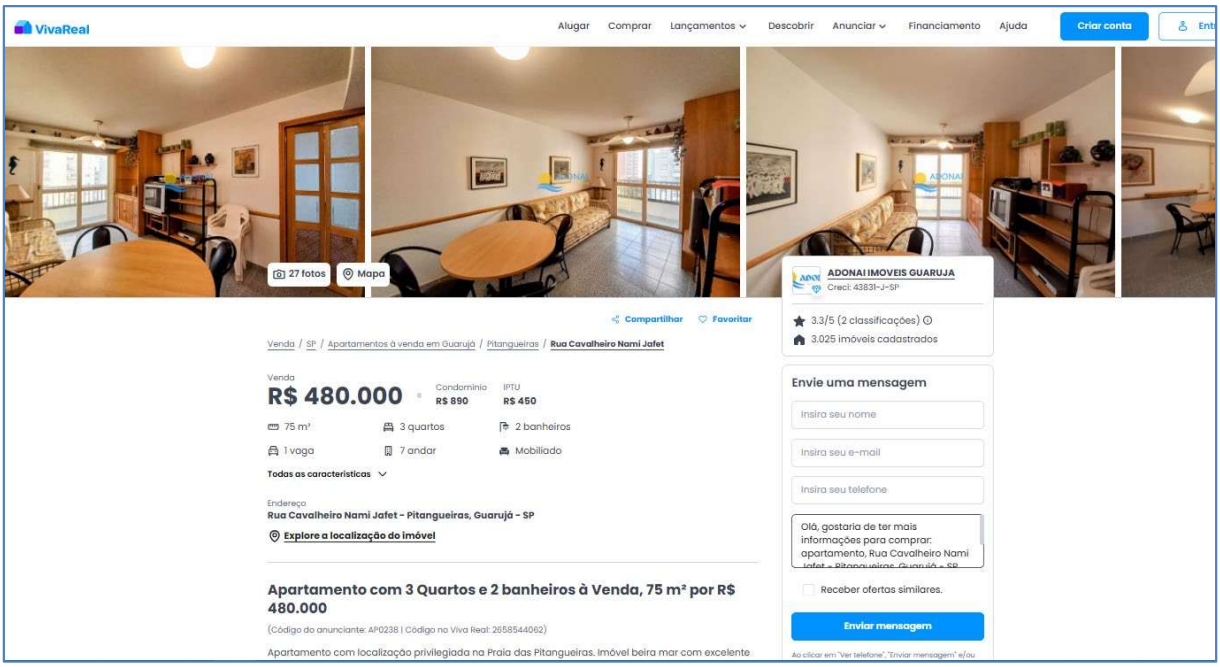


therezavpimentel@gmail.com

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

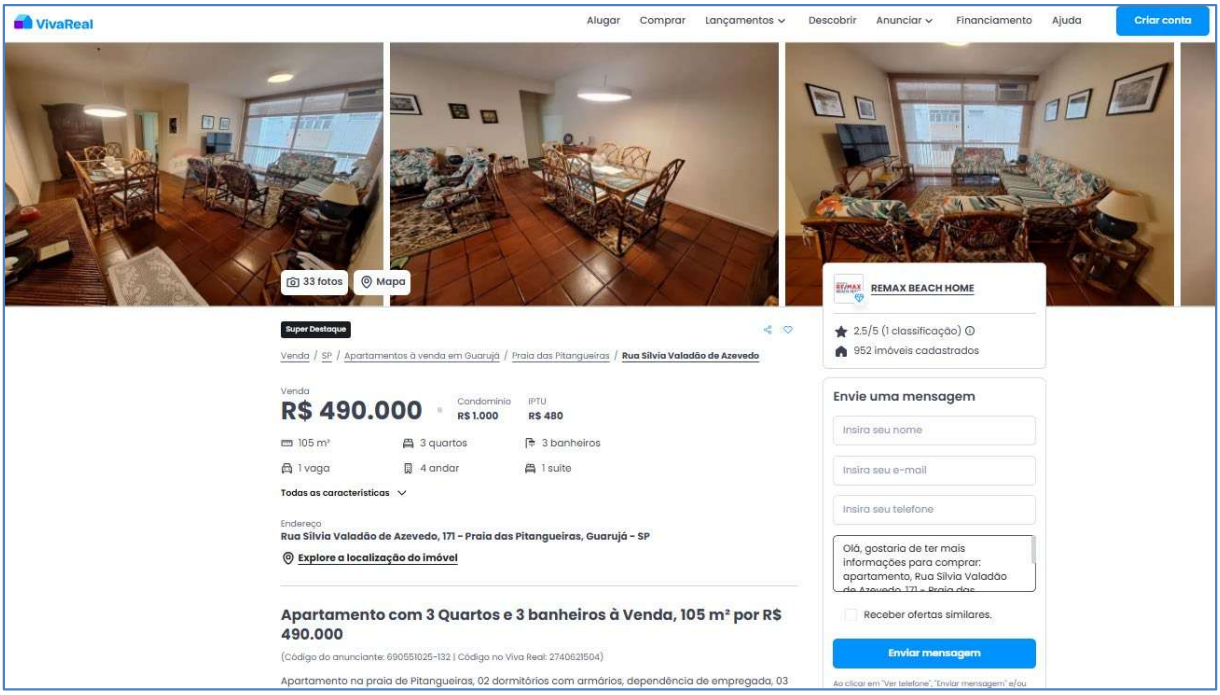


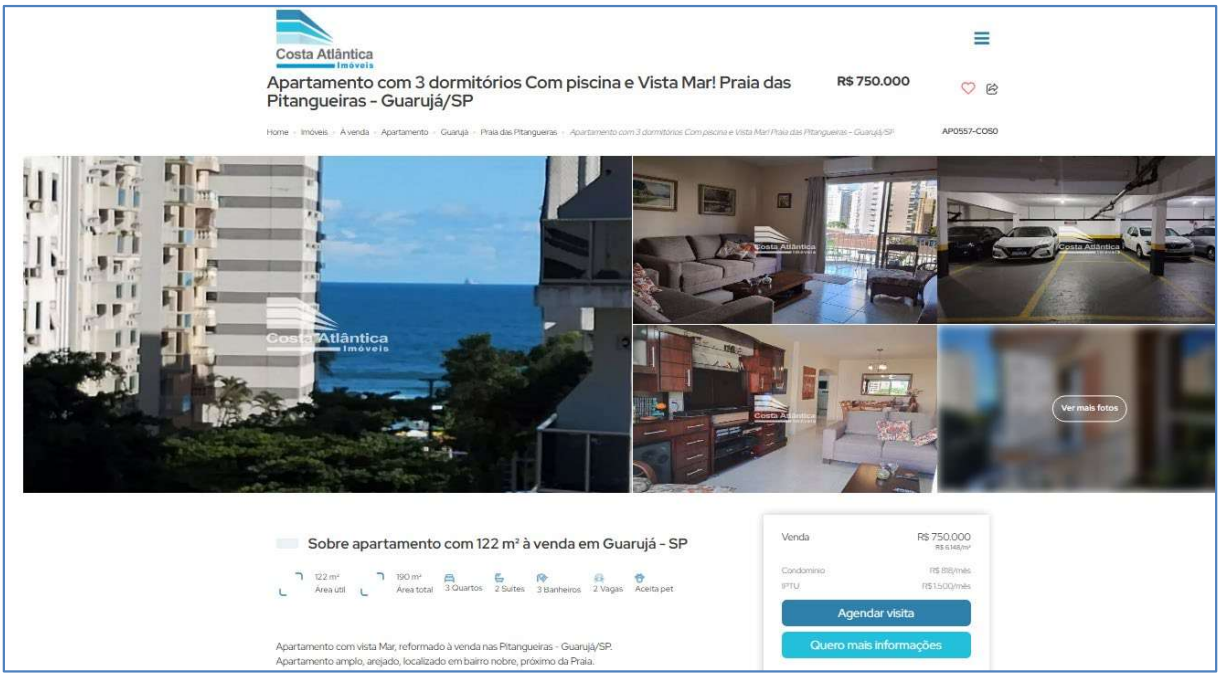
{21}



MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

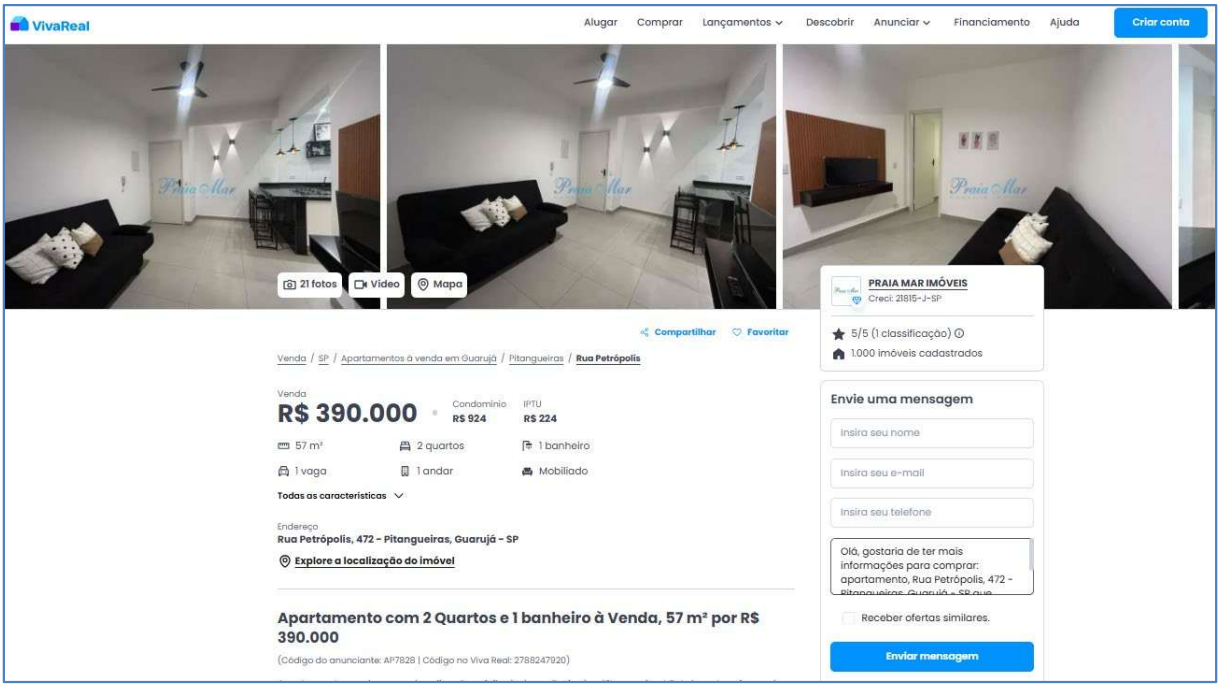
{22}



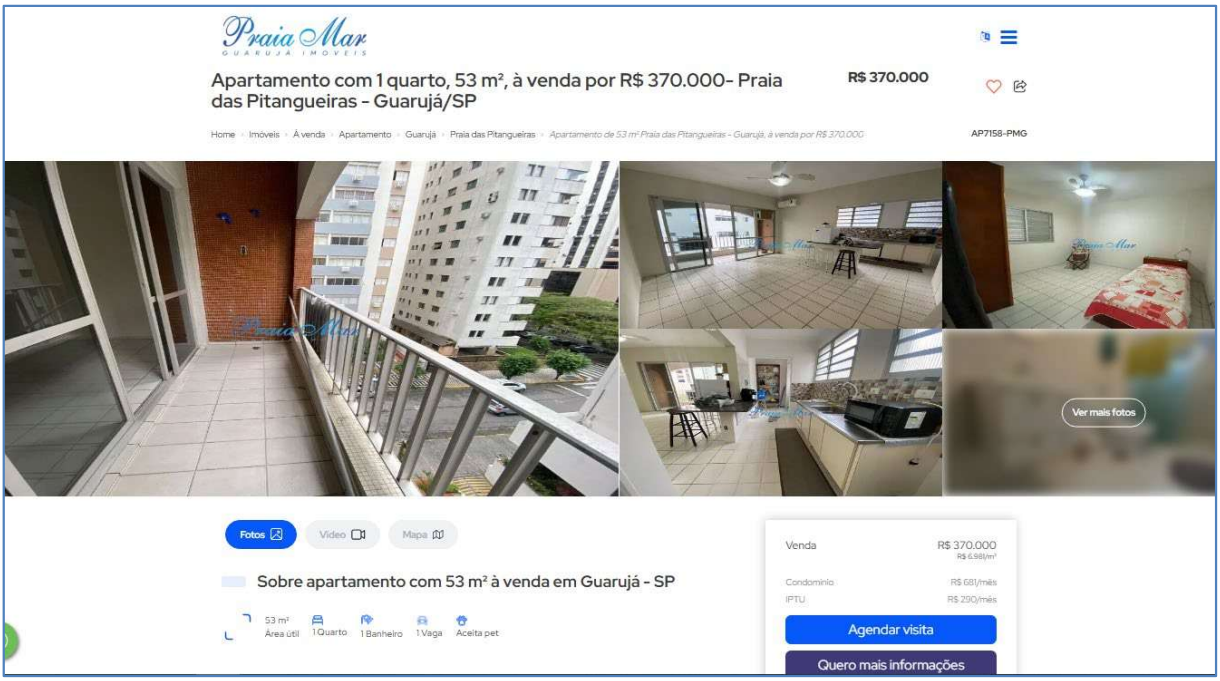


therezavpimentel@gmail.com

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

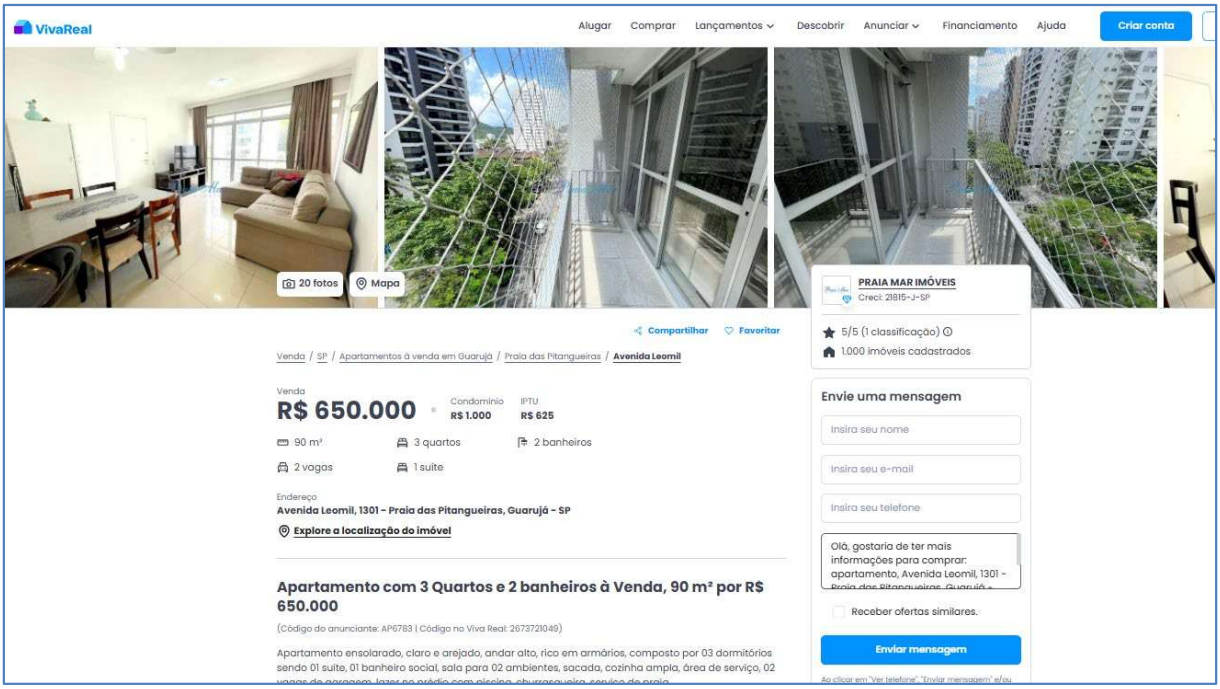


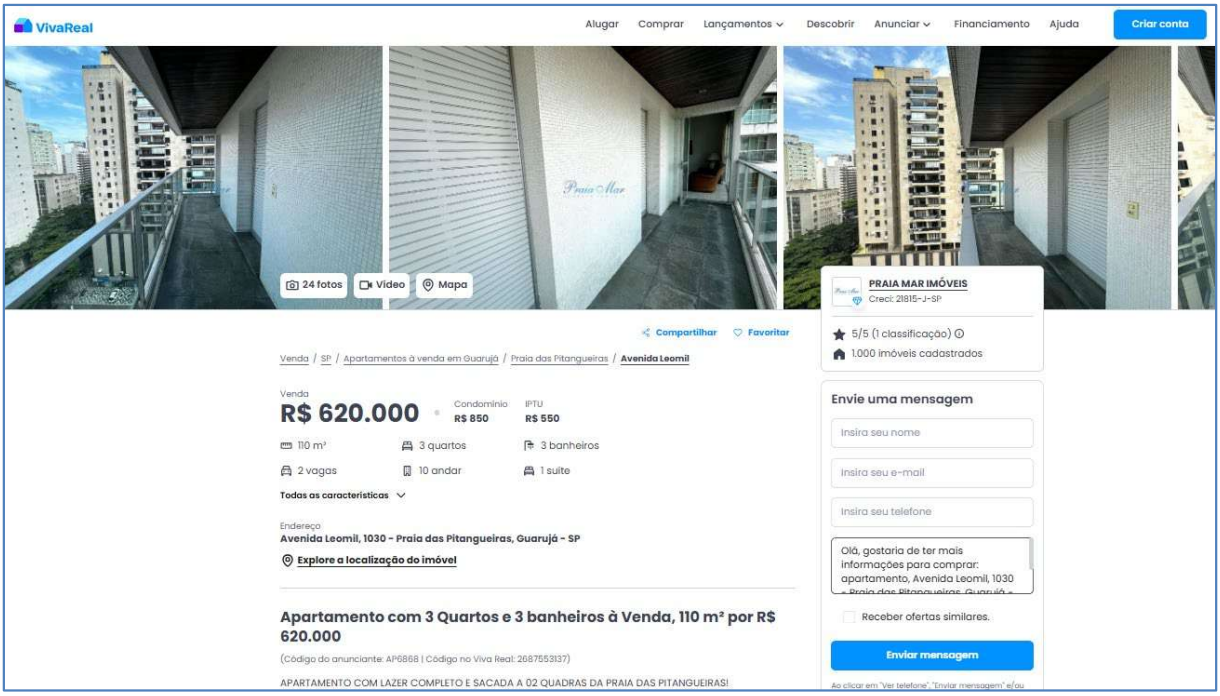
{23}



MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

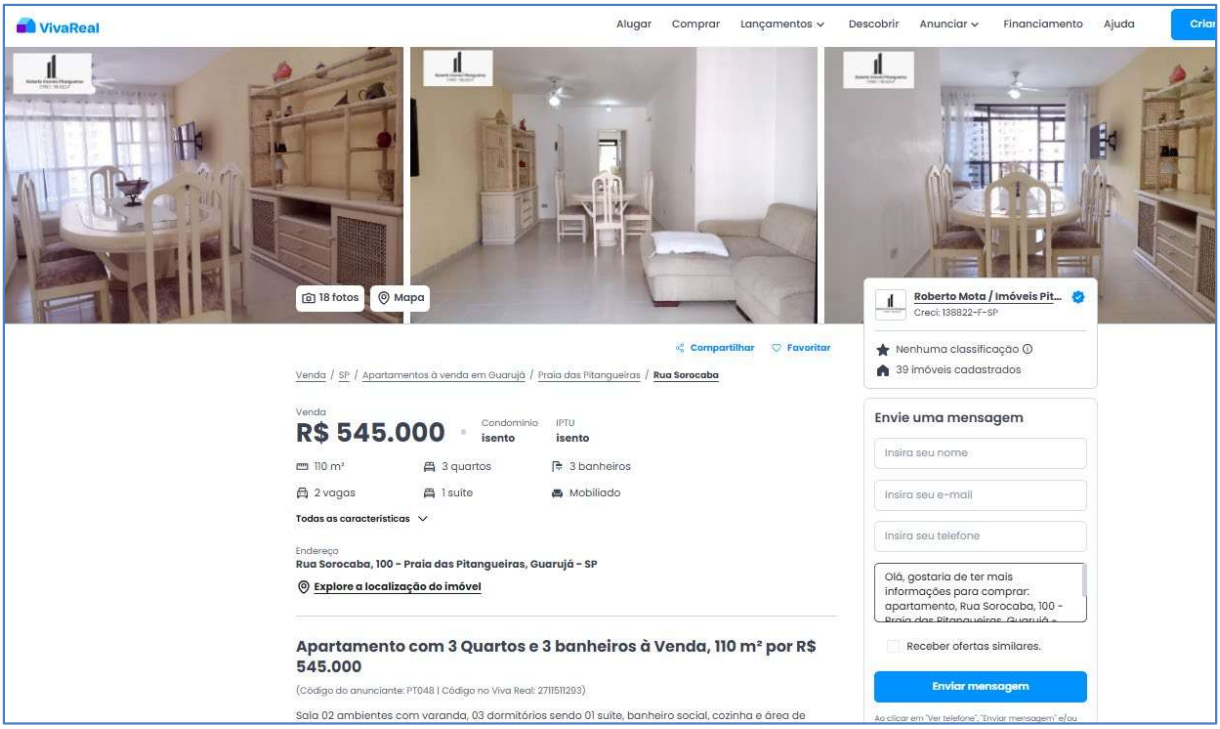
{24}

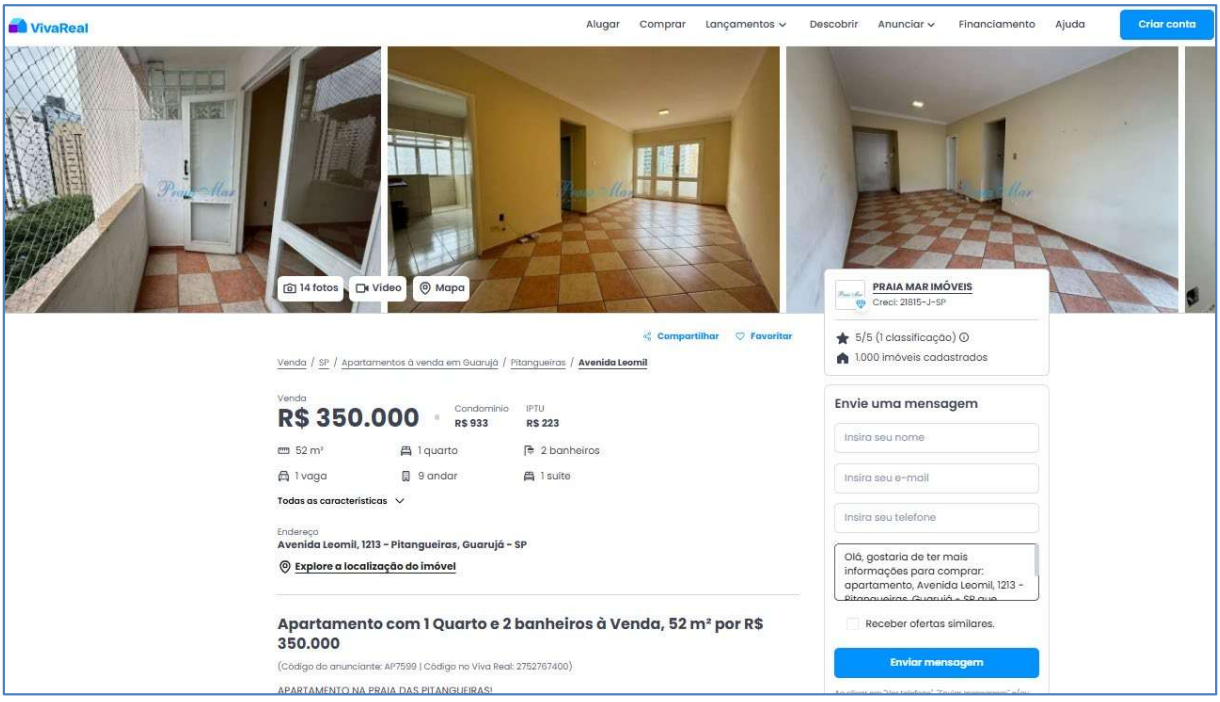




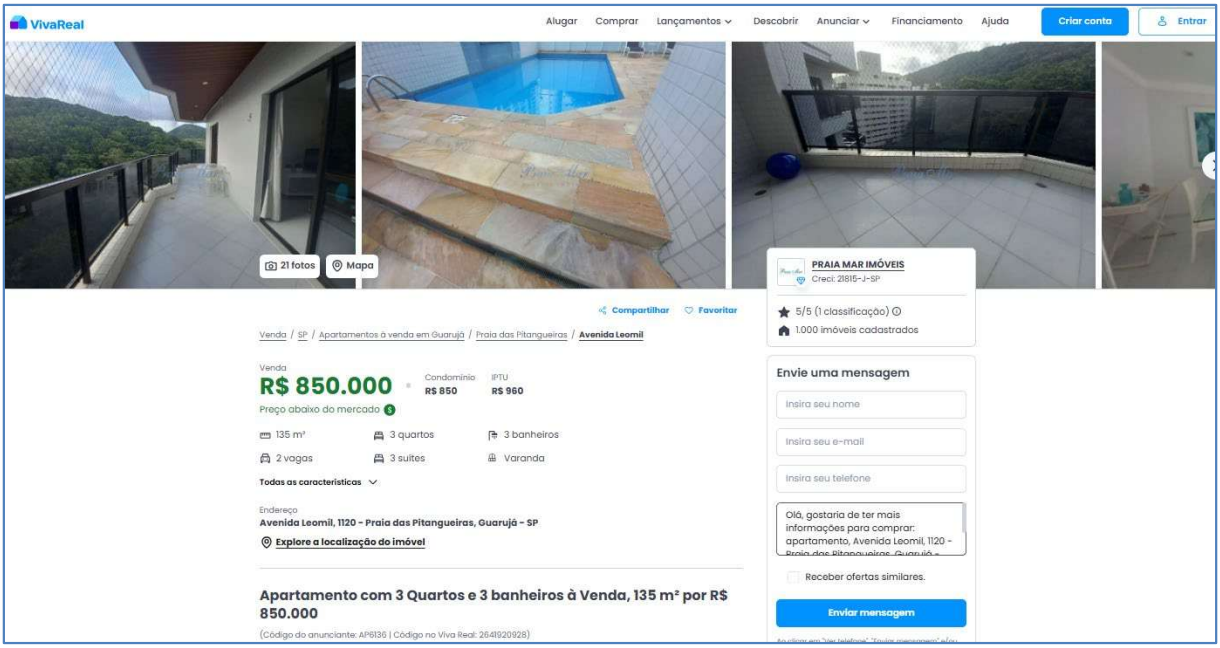
MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

{25}

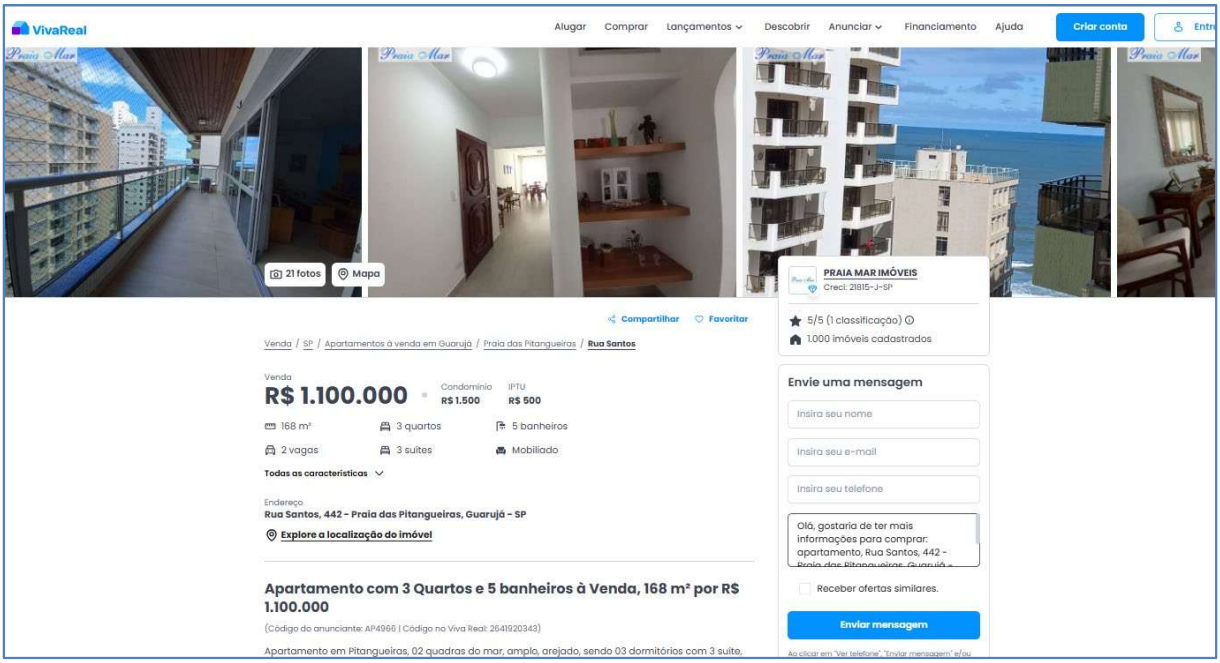




MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta



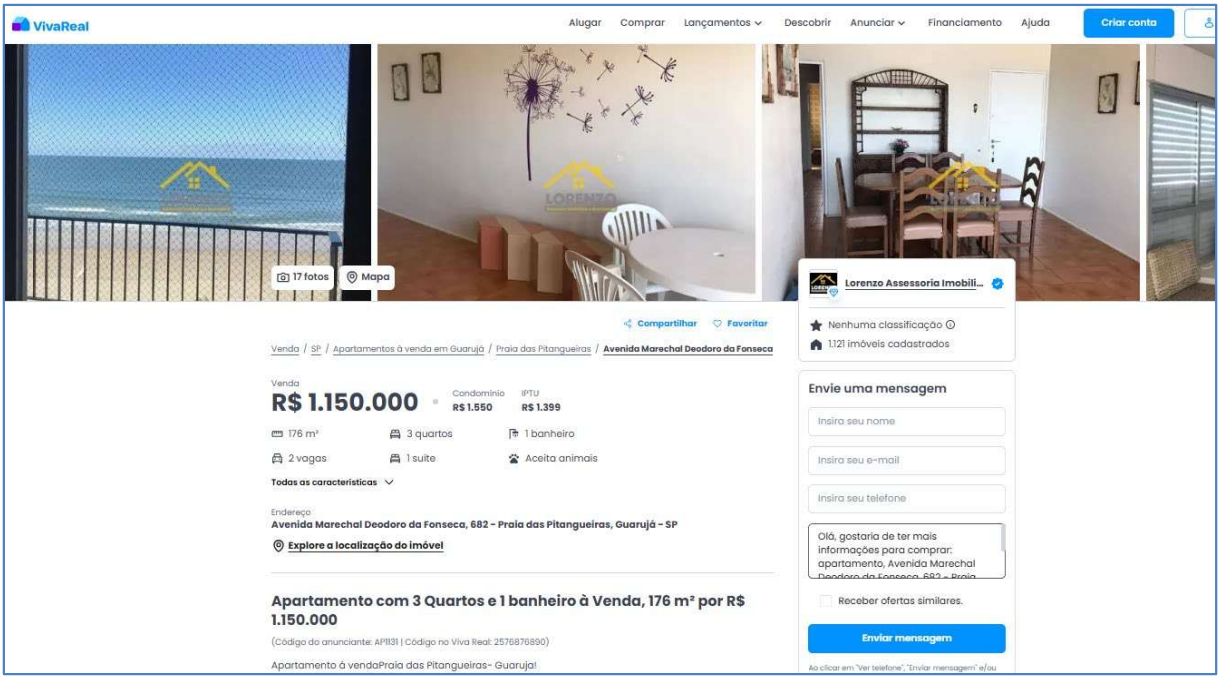
{26}

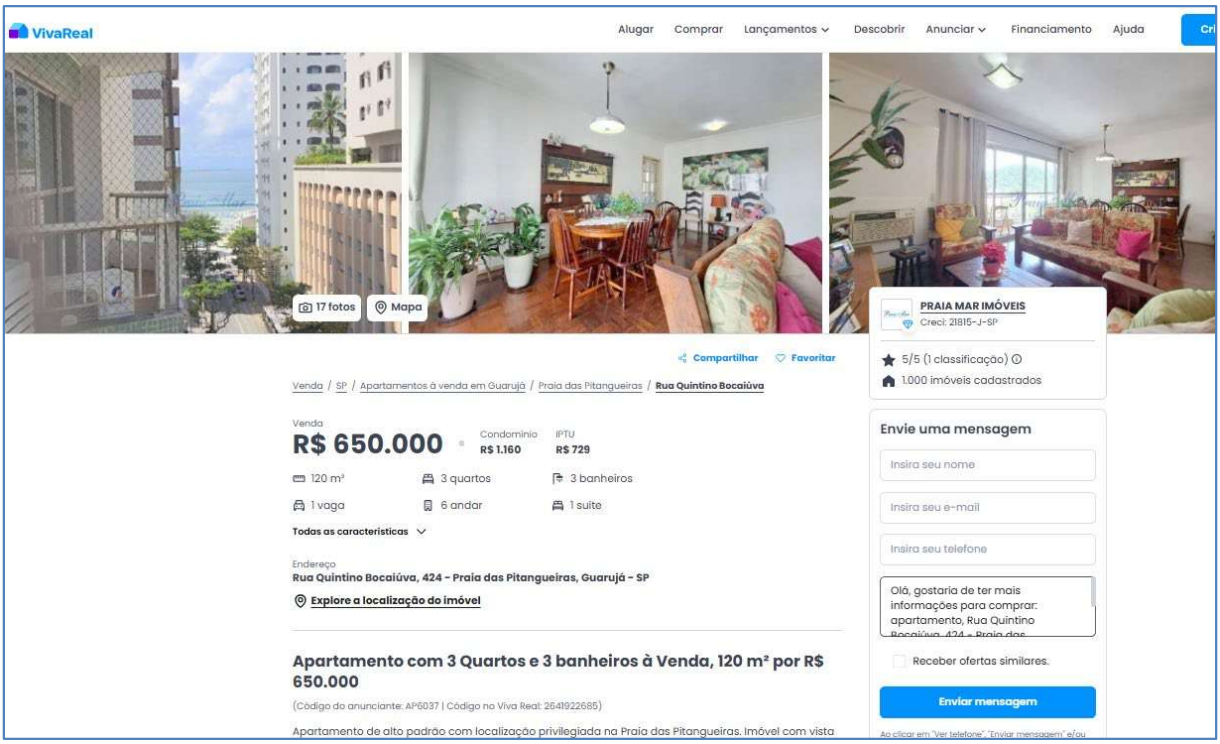


therezavpimentel@gmail.com

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL
Arquiteta

{27}





therezavpimentel@gmail.com