

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **0010648-25.2018.8.26.0223**

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**

Exequente: **Condomínio Edifício Plajam IX Unid 27**

Executado: **Eloisa Leila Santo Mauro e outro**

**CARLOS EDUARDO PIMENTEL**, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado do imóvel penhorado, conforme **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo.

**Requer** expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 216/217**.

Termos em que  
Pede deferimento

Santos, 09 de março de 2021

**Carlos Eduardo Pimentel**  
**Perito Judicial**

*Assinado eletronicamente*

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 27**

**Edifício Plajam IX**

**Rua Paraguai nº 471**

**Guarujá/SP**

**Matrícula 63.394 do CRI Guarujá**

## 1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel apartamento nº 27 do Edifício Plajam IX, sito à Rua Paraguai nº 471, Guarujá/SP, matrícula 63.394 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 0010648-25.2018.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

3

## 2- 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 penhorado, para março de 2021, é de:

### Valor total

(em números comerciais)

**R\$ 410.000,00**

(Quatrocentos e dez mil reais)

Para março de 2021

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 05/03/21 conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

Foi acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito, pelo zelador do Condomínio, Sr. Amaro, e pela Sra. Maria Aparecida Silva Moreira, proprietária do imóvel.

#### 3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Paraguai, sob o nº 471, esquina com Rua Alberto Quatrini Bianchi, na quadra completada pela Rua Colômbia e Av. D. Pedro I. Trata-se de área residencial, próxima da região praia da Enseada, com todos os melhoramentos públicos tal como fornecimento de água, tratamento de esgoto, telefonia, asfaltamento, iluminação pública e domiciliar, transportes públicos, entre outros.

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

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.2 – Caracterização

5

O Edifício Plajam IX é condomínio residencial com dois blocos de apartamentos de cinco (05) pavimentos, distribuídos por quatro (4) apartamentos por andar em cada bloco, totalizando trinta e seis (36) unidades autônomas.

O Edifício dispõe de elevador independente para cada bloco de apartamentos, portaria com controle de acesso, garagem coletiva no térreo, playground e salão de jogos.

O apartamento avaliando nº 27 está situado no 2º andar do Bloco A do edifício. Possui área útil total de 101,35 m<sup>2</sup>, área comum de 42,02 m<sup>2</sup>, área total construída de 143,37 m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 2,721% e direito a uma vaga de garagem coletiva no térreo.

fls. 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. *Guercino Muniz Sampaio*  
— DELEGADO VITALÍCIO —

matrícula **63394**      ficha **01**

Guarujá, 09 de agosto de 19 88

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 27, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO PLAJAM IX, situado à Rua Paraguai nº 471, Jardim Santa Izabel, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP; confrontando na frente com o 2º hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada o apartamento "5", de um lado com o espaço da área de recuo da Rua Paraguai, do outro com o apartamento de final "8", e nos fundos com o espaço da área de recuo oposta à Rua Seis; tendo a área útil de 101,35m<sup>2</sup>, área comum de 42,02m<sup>2</sup>, área total de 143,37m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 2,721% do todo; correspondendo-lhe uma vaga na garagem coletiva do prédio no lugar indeterminado, pela ordem de chegada.

É distribuído pelas seguintes dependências internas: sala com terraço, cozinha, área de serviço, W.C, quarto de empregada reversível, dormitório, suíte e banheiro social.

O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão médio com elevador”.

Possui como acabamentos construtivos: piso cerâmico em todas as dependências, revestimento cerâmico nas paredes das áreas molhadas, pintura sobre massa corrida nas paredes das áreas secas.

A seguir, registro fotográfico da data da vistoria:

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.3 – Registro fotográfico da vistoria

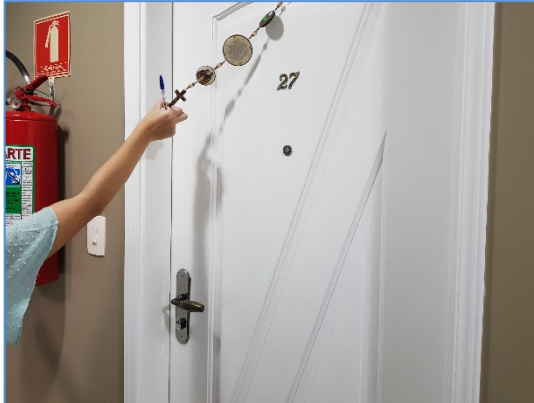


Foto 1 – Entrada do imóvel avaliando



Foto 2 – Vista da sala com varanda

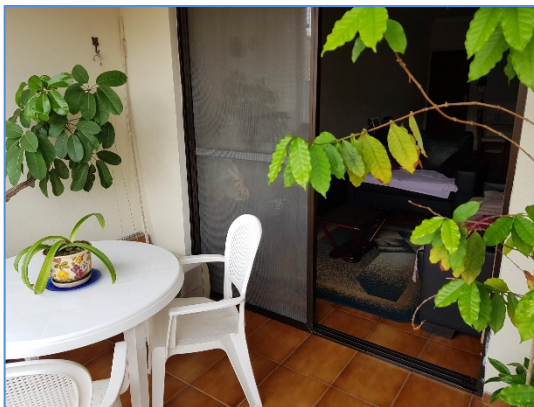


Foto 3 – Vista da varanda do imóvel

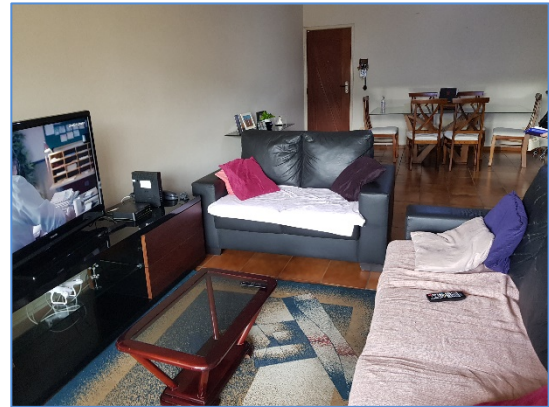


Foto 4 – Vista da sala do imóvel

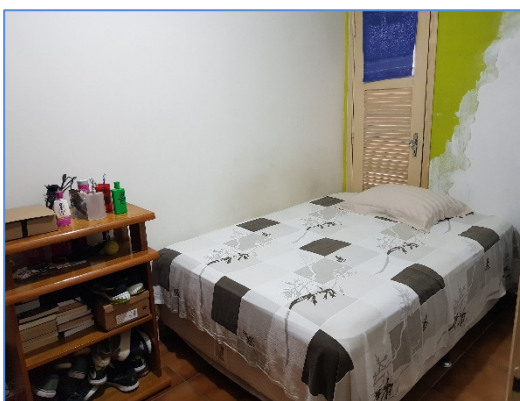


Foto 5 – Vista do quarto de empregada reversível



Foto 6 – Vista do banheiro social

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

7



Foto 7 – Vista do dormitório



Foto 8 – Vista da suíte



Foto 9 – Vista da cozinha



Foto 10 – Vista da área de serviço



Foto 11- Vista do hall social do edifício



Foto 12 – Vista das garagens no térreo

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 13 – Vista do salão de jogos do condomínio



Foto 14 – Vista do playground



Foto 15 – Vista do corredor de circulação dos elevadores



Foto 16 – Vista da fachada frontal do Edifício



Foto 27 - Vista da fachada frontal do Edifício



## 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

9

### 4.1 – Escolha do método avaliatório

Conceitua-se valor de mercado como a quantia mais provável na qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre duas pessoas interessadas a vender e comprar, tendo como preço aquele indicado pelo mercado vigente.

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, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **18 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.

### 4.2 – 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 **18 elementos de apartamentos a venda na praia da Enseada**.

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. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de março de 2021.

A seguir tabela com os **18 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Av. Alm. Tamandaré nº 903 - Ed. Ligia	300.000,00	270.000,00	Guarujá beach imoveis - (013) 3357-5586 REF E592
2	Av. Almirante Tamandaré c/ Av. Gerson Maturani 360	430.000,00	387.000,00	Guarujá beach imoveis - (013) 3357-5586 REF E716
3	Rua Colômbia, 480 Ed Cabralia	195.000,00	175.500,00	Lamarca Imóveis - REF. B 1799
4	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250 - Ed. Curuca	240.000,00	216.000,00	ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11) 99454-5130
5	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 77	330.000,00	297.000,00	Lamarca Imóveis - COD. B 1573
6	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667 - Ed. Ilha de Dhelos	950.000,00	855.000,00	ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211
7	Av. do Parque esquina com Av. Atlântica	390.000,00	351.000,00	Factual Imoveis - COD. AP6227
8	Avenida Dom Pedro I, 770	215.000,00	193.500,00	IMOBILIÁRIA SOL & MAR - COD. 18988_Fla
9	Rua Dona Vitória Yunes Estéfano, 200	280.000,00	252.000,00	Guaruja Beach Imóveis - COD. E1604
10	Rua Argentina, 300	270.000,00	243.000,00	Gallo Imobiliária Ltda - COD. AP006169
11	Rua Silvio Daige, 225	320.000,00	288.000,00	AR GOLD imóveis - COD. 23
12	Avenida Santa Maria, 743	280.000,00	252.000,00	JOSE MARIA DE SOUZA - (11) 99821-3464
13	Avenida Dom Pedro I, 1785	240.000,00	216.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá - COD. AI211
14	Rua Eduardo Risk 204	250.000,00	225.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP4848
15	Rua Doutor Fernando Nascimento, 279	280.000,00	252.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP1753
16	Av. D. Pedro I 1155 Bloco A apto 27	205.000,00	184.500,00	Informação obtida pelo proprietário - Sr. Luís
17	Av. D. Pedro I 1155 Bloco B Apto. 94	185.000,00	166.500,00	Informação obtida no local
18	Av. D. Pedro I 1155 Bloco B Apto. 75	185.000,00	166.500,00	Informação obtida no local

10

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

11

#### 4.3 – 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.

##### 4.3.1 – Variável dependente

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 ofertado de cada dado amostral. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

##### 4.3.2 - Variáveis independentes

- Variável independente quantitativa “Área”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m<sup>2</sup>.

A área útil do imóvel avaliando, conforme matrícula nº 63.394 do CRI Guarujá é de 101,35 m<sup>2</sup>.

- Variável independente proxy “Padrão Construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de índices do estudo do IBAPE/SP “Valores de edificações de imóveis urbanos”.

Para o imóvel avaliando foi considerado índice “2,05” correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio com elevador”.

- Variável independente proxy “Distancia a praia”

Representada pela distância em metros, medida em linha reta, até a praia da enseada.

O imóvel avaliando está distante 450,00 m da praia da Enseada

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

	Endereço	Area	Distancia a praia	Padrão construtivo	Valor total
1	Av. Alm. Tamandaré nº 903 - Ed. Ligia	70,00	360,00	2,000	270.000,00
2	Av. Almirante Tamandaré c/ Av. Gerson Maturani 360 - Ed porto Prince	102,00	350,00	2,000	387.000,00
3	Rua Colômbia, 480 Ed Cabralia	70,00	490,00	1,692	175.500,00
4	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250 - Ed. Curuca	62,00	500,00	1,850	216.000,00
5	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 77	83,00	580,00	1,930	297.000,00
6	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667 - Ed. Ilha de Dhelos	160,00	250,00	2,160	855.000,00
7	Av. do Parque esquina com Av. Atlântica	79,00	500,00	2,160	351.000,00
8	Avenida Dom Pedro I, 770	66,00	500,00	1,692	193.500,00
9	Rua Dona Vitória Yunes Estéfano, 200	110,00	800,00	1,692	252.000,00
10	Rua Argentina, 300	120,00	250,00	1,692	243.000,00
11	Rua Silvio Daige, 225	94,00	220,00	1,926	288.000,00
12	Avenida Santa Maria, 743	100,00	700,00	1,692	252.000,00
13	Avenida Dom Pedro I, 1785	100,00	500,00	1,692	216.000,00
14	Rua Eduardo Risk 204	100,00	400,00	1,692	225.000,00
15	Rua Doutor Fernando Nascimento, 279	100,00	450,00	1,692	252.000,00
16	Av. D. Pedro I 1155 Bloco A apto 27	81,44	500,00	1,692	184.500,00
17	Av. D. Pedro I 1155 Bloco B Apto. 94	81,44	500,00	1,680	166.500,00
18	Av. D. Pedro I 1155 Bloco B Apto. 75	81,44	500,00	1,680	166.500,00

12

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****4.4 - Memória de cálculo**

13

**Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Apartamento nº 27 do Edifício Plajam IX

**Data de referência:**

Março de 2021

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	14

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9874782 / 0.9978212
Coefficiente de determinação:	0.9751133
Fisher - Snedecor:	130.61
Significância do modelo (%):	0.01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
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 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	130.607
Não Explicada	0.000	10	0.000	
Total	0.000	13		

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

$1/\text{Valor total} = +0.002211807028 - 0.0001701698643 * \text{Area} + 5.924924133 / \text{Distancia a praia} + 0.004353478249 / \text{Padrão construtivo}^2$

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area	$x^2$	-11.26	0.01
Distancia a praia	$1/x^2$	1.52	15.84
Padrão construtivo	$1/x^2$	12.19	0.01
Valor total	$1/y^2$	12.25	0.01

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area	Isoladas	Influência
Distancia a praia	0.44	0.51
Padrão construtivo	-0.22	0.93
Valor total	-0.74	0.96

Correlações parciais para Distancia a praia	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0.51	0.53
Valor total	-0.54	0.43

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	0.80	0.97

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

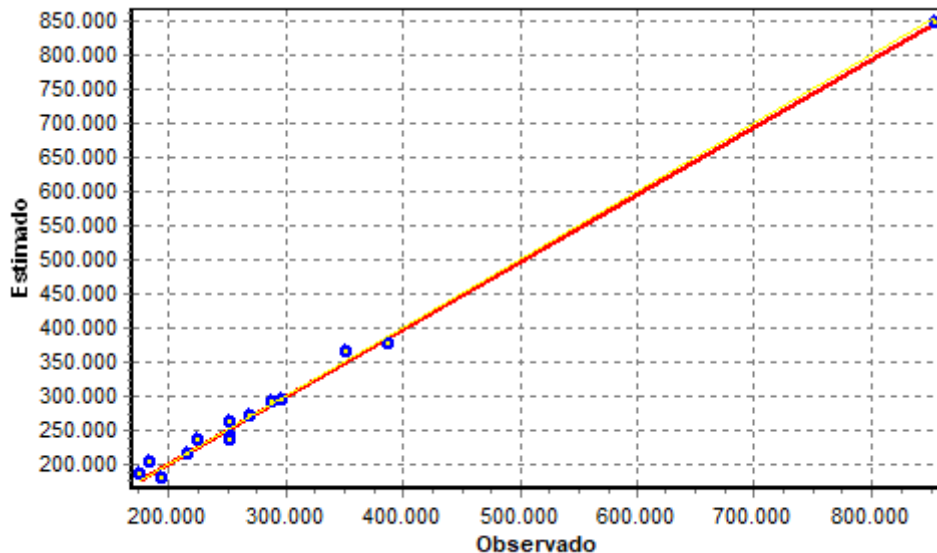
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

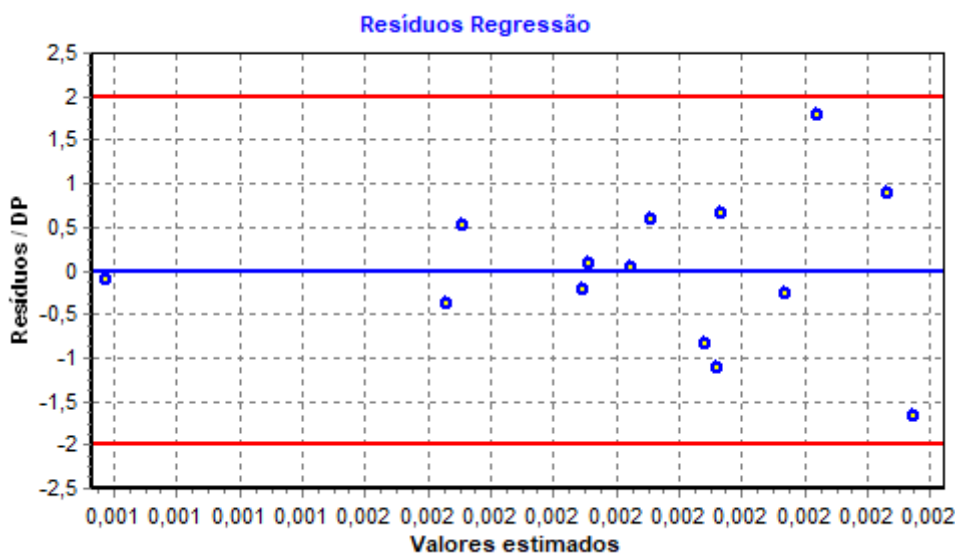
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**  
**GRAU DE PRECISÃO III**

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**





**RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

**5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

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

18

Endereço	Area	Distancia a praia	Padrão construtivo
Apto. nº 27 do Ed. Plajam IX	101,35	450,00	2,05

$$1/\text{Valor total} = +0.002211807028 - 0.0001701698643 * 101,35 + 5.924924133 / 450,00 + 0.004353478249 / 2,05^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
<b>410.000,00</b>	408.895,67	386.748,42	433.001,27

**Valor total***(em números comerciais)***R\$ 410.000,00***(Quatrocentos e dez mil reais)*

Para março de 2021

## 6- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezenove (19) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, assinado eletronicamente pelo perito judicial.

19

Santos, 09 de março de 2021

***Carlos Eduardo Pimentel***  
***Perito Judicial***

*Assinado eletronicamente*