

Coretora de Imóveis

C r e c i S P - n . º 2 4 0 . 2 0 3

Najara Bizerra de Souza
Rua Melquiades, n.º 214 - Sala 1
Tel. 55 -11 -98905-3164
najarabsouza@yahoo.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 30 de agosto de 2024.

A/C: Zamari e Marcondes Advogados Associados
Rua Amador Bueno - 26 - 4º ANDAR - TEL 13 2101-7500 - SANTOS/SP - CEP 11013-150
www.zamarimarcondes.com.br / e-mail: guilherme@zamarimarcondes.com.br

Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

IMÓVEL: Apartamento
Edifício Alpes - Conjunto Residencial da Cordilheira
Av. Pres. Wilson, 103 – apt. 905 - José Menino
Santos – SP – CEP: 11065-215

Prezados Senhores;

Atendendo à solicitação de **Zamari e Marcondes Advogados Associados**, venho através deste, apresentar o valor de mercado nesta data, para o imóvel acima referenciado.

Para a elaboração e conclusão do valor deste imóvel, foram utilizadas técnicas e normas da ABNT, e minha experiencia profissional, bem como também foi realizado uma pesquisa de mercado sendo considerado os imóveis semelhantes ao avaliando.

A Metodologia utilizada para a realização deste trabalho, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, constante da norma da ABNT, a NBR 14.653-1 e 14653-2, que abordam sobre imóveis Urbanos.

Descrição geral do Imóvel:

O referido imóvel, trata-se de um apartamento, descrito na Matrícula do **3º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos** de nº 8.168.

Características do Imóvel:

- Tipo de Imóvel: Apartamento
- Área útil: 88,11m²
- Idade Imóvel 1978

Após longo levantamento para pesquisa de mercado, para atender ao enunciado na norma da ABNT, quando da coleta de amostras referenciais, para compor o valor médio praticado na região onde se encontra o imóvel avaliando; chegou-se à conclusão de que o imóvel avaliando, tem seu valor para comercialização nesta data, a importância de

R\$ 508.967,88 (Quinhentos e oito mil, novecentos e sessenta e sete reais e oitenta e oito centavos).

Sendo o que me cumpria informar.

Atenciosamente



Corretora de Imóveis

Credenciada – Creci SP 240.203

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Silvia Maria Coelho

CRECI: 272.189

silvia.coelho@creci.org.br

(11) 96252-2234

São Paulo, 30 de agosto de 2024.

A/C: Zamari e Marcondes Advogados Associados

Rua Amador Bueno - 26 - 4º ANDAR - TEL 13 2101-7500 - SANTOS/SP - CEP 11013-150

www.zamarimarcondes.com.br / e-mail: guilherme@zamarimarcondes.com.br

Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

IMÓVEL: Apartamento

Edifício Alpes - Conjunto Residencial da Cordilheira

Av. Pres. Wilson, 103 - apt. 905 - José Menino

Santos - SP - CEP: 11065-215

Prezados Senhores;

Conforme solicitação de **Zamari e Marcondes Advogados Associados**, para elaboração de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, do imóvel acima referenciado; apresento a seguir este Parecer Mercadológico, com a finalidade de informar o valor de mercado, para comercialização do referido imóvel.

A Metodologia que melhor se aplica para a realização deste trabalho, é o Método Comparativo direto de dados, previsto na norma da ABNT NBR 14.653-1 e 14653-2 para imóveis Urbanos.

Quando da elaboração deste trabalho, foi realizado uma pesquisa junto ao mercado local, para a obtenção de amostras substanciais que refletissem a realidade local, sendo coletado, imóveis referenciais, o máximo possível, semelhantes ao avaliando.

Dados do Imóvel

O imóvel em análise, trata-se de um apartamento que está melhor descrito e caracterizado em sua Matricula de n.º 8.168 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos.

Características do Imóvel:

Imóvel com toda infraestrutura local próxima, tais como: iluminação pública, cabeamento de internet, comércio, transporte e escolas.

- Tipo de Imóvel	Apartamento
- Área útil	88,11m²
- Idade do imóvel	1978

Atendendo aos preceitos da norma da ABNT, no que tange à coleta de amostras, para compor o valor médio praticado, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; minha experiência profissional junto ao mercado imobiliário, posso concluir, que o referido imóvel tem seu valor para comercialização nesta data, a importância de:

R\$ 474.710,43 (Quatrocentos e setenta e quatro mil, setecentos e dez reais e quarenta e três centavos).

Sendo só para o momento.

Atenciosamente,



CORRETORA & DESIGNER

Creci 272.189

1.APRESENTAÇÃO – Apartamento



LOCALIZAÇÃO

Edifício Alpes - Conjunto Residencial da Cordilheira
Av. Pres. Wilson, 103 – apt. 905 - José Menino
Santos – SP – CEP: 11065-215

2.CARTA E APRESENTAÇÃO

São Paulo, 30 de agosto de 2024

A/C: Zamari e Marcondes Advogados Associados
RUA AMADOR BUENO - 26 - 4º ANDAR - TEL 13 2101-7500 - SANTOS/SP - CEP 11013-150
www.zamarimarcondes.com.br / e-mail: guilherme@zamarimarcondes.com.br

Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

IMÓVEL: Apartamento

Prezados Senhores;

Vimos por meio deste, atender à solicitação de **Zamari e Marcondes Advogados Associados**, para apresentar o Parecer do imóvel acima mencionado; atendendo as **Resoluções e Atos normativos do COFECI** e também a todos os preceitos da **ABNT – NBR 14653- e 14.653-2**, para a obtenção do **valor de Venda, na Comercialização**, do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer, são de propriedade do Corretor de Imóveis e Perito em Avaliação Imobiliária, devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, mantido pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo **CRECI 2ª Região- São Paulo**.

Atenciosamente



PERITO IMOBILIÁRIO

Presidente Corretor de Imóveis
CAVIM – CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3. ESCLARECIMENTOS GERAIS

O imóvel objeto deste Laudo foi avaliado com a finalidade de se obter **valor de mercado de Venda** praticado na região onde se encontra.

- - **Metodologia aplicada**
 - Método Comparativo Direto de dados de Mercado
(NBR - ABNT -14653-1 Item 7.5)
- - **Dados do Imóvel**
- - Matrícula: nº **8.168** do 3º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos
- - **Descrição do imóvel**

- Tipo de Imóvel	Apartamento
- Área útil:	88,11m²
- Idade do imóvel	1978

“OBS” O referido imóvel está melhor descrito e caracterizado em sua Matrícula acima referenciada, devidamente arquivada no 3º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos, a que este pertence, dentro de sua Circunscrição Imobiliária.

Para a conclusão deste Parecer, foram coletadas amostras referenciais em um raio admissível na região, obtendo assim dados para serem passíveis de comparação.

Câmara de Avaliação
Imobiliária

4. CONCLUSÃO

Atendendo ao disposto em **NORMA da ABNT 14.653-1 – 7.7** e em especial ao **item 7.7.1**; para o Imóvel Avaliando, sendo considerado todos os itens descritos no corpo deste Parecer e no estado em que se encontra; **CONCLUÍMOS** que o valor de Mercado para esta edificação nesta data, importa hoje em:

- **VALOR DE MERCADO PARA VENDA = R\$ 489.392,19** (Quatrocentos e oitenta e nove mil, trezentos e noventa e dois reais e dezenove centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma; para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho e assim atendendo a **NORMA da ABNT 14.653-1 – item 7.7.1 alínea “b”**.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 30 de agosto de 2024.



PERITO IMOBILIÁRIO

ANTONIO B. L. S. SOUZA

CRECI N.º 16.649 habilitado desde 1979

Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob nº 00964

Perito Avaliador desde 2000

Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

5. Referenciais

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pompeia-bairros-santos-com-garagem-91m2-venda-RS700000-id-2472192395/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-90m2-venda-RS725000-id-2537392791/>
3. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-jose-menino-2984745558.html>

6. Dados do Escritório

CAVIM - CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Razão Social - AVALIAR – Serviço Nacional de Avaliações e Informações Ltda. – EPP

CNPJ 07.196.885/0001-95

Rua Antônio Gil, 645 – sala 1 Jardim Alzira.

São Paulo – SP – CEP 04655-001

Tel. 55 - (11) 94758-2135 55 - (11) 98905-3222 - 55-(11) 5562-9344

e-mail: peritoimobiliario@gmail.com

Câmara de Avaliação
Imobiliária

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605,
Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº: **1008880-87.2024.8.26.0562**
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Conjunto Residencial das Cordilheiras**
Executado: **Walter Wagner Casseta, 11205958860**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sheyla Romano Dos Santos Moura**

Vistos.

Fls. 210: Tendo em vista o requerimento apresentado pelo credor, esclareço que, embora o Juízo tenha adotado novo posicionamento quanto à avaliação de imóveis, fundamentado no entendimento consolidado pela jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, observo que a decisão de fls. 97/98 determinou ao credor a apresentação de três avaliações realizadas por corretores.

Diante disso, defiro o pedido de avaliação por corretor de imóveis (fls. 139/147) e passo a deliberar sobre o valor do imóvel.

Considerando a juntada dos pareceres técnicos/administrativos às fls. 65/72, tomo em conta a média das avaliações apresentadas pelo exequente, mais condizente com o valor de mercado, fixando, assim, o valor do imóvel em **R\$ 491.023,50 para o imóvel de matrícula nº 8168 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP) (apt. 905).**

Embora o mercado imobiliário não siga fielmente o mercado financeiro, pode ser utilizado índice de correção monetária, visando atualizar a avaliação pela tabela

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605,
Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

prática do Tribunal de Justiça, sem que haja necessidade de nova avaliação.

Portanto, determino a intimação do executados, bem como seus coproprietários da homologação dos valores dos imóveis penhorados.

Decorrido o prazo de interposição de recurso, determino a intimação da gestora de leilões para que prossiga com a hasta pública, observando os requisitos do artigo 885 do CPC.

Intime-se.

Santos, 01 de abril de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**