1- SOLICITANTE

CONDIOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL VILA REAL II

Rua Leblon, 156 – Jardim Guilhermina – Praia Grande – SP – CEP 11701-630

CNPJ nº 07.867.248/0001-01 **Praia Grande – SP, 03 de julho de 2020**

Foto da Fachada do Edifício do Imóvel Avaliando

CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL VILA REAL II - APARTAMENTO Nº 43

Rua Leblon, 156 – Jardim Guilhermina – Praia Grande - SP

11701-630 - PRAIA GRANDE – SP

SINDICA: SRA. RITA DE CASSIA HADDAD CAVALCANTE – CPF nº 128.769.788-63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

2- ÍNDICE GERAL

ITEM	DESCRIÇÃOO	PAGINA
1	SOLICITANTE	01
2	INDICE GERAL	02
3	OBJETIVO	02
4	NUMERO DO PARECER TECNICO – PTAM	02
5	DA COMPETENCIA LEGAL	03
6	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
7	VISTORIA TÉCNICA	04
8	DESCRIÇÃO DO IMOVEL	05
9	MAPA DA REGIÃO	06
10	DOCUMENTAÇÃO	07
11	FOTOS DO IMÓVEL	09
12	METODOLOGIA ADOTADA	16
13	**CONCLUSÃO FINAL – PARECER DE VALOR DO IMOVEL**	**21**
14	CONSIDERAÇÕES FINAIS	22
15	PERFIL DO PROFISSIONAL EXECUTANTE	22

3- OBJETIVO

Este **Parecer Técnico** tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do apartamento situado na Rua Leblon, 156, localizado no quarto pavimento ou 3º andar-tipo do **Edifício Condomínios Residencial Vila Real II**, Bairro Jardim Guilhermina, na Estância Balneária de Praia Grande, Estado de São Paulo.

Imóvel Avaliando este descrito se encontra **FECHADO**, não sendo possível adentrar no seu interior, mas podemos considerar que o mesmo deve se encontrar em estado normal de conservação, evidentemente considerando-se o desgasta natural do mesmo.

Desta forma, não tivemos acesso à documentação cartorial do referido imóvel e na sua Inscrição municipal no lançamento de IPTU da prefeitura. Mas, como todos os apartamentos da prumada 03 tem aproximadamente **96 m2** de área útil e duas vagas privativas, totalizando com as áreas comuns do edifício aproximadamente **151 m2** de área total de construção.

4- NÚMERO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

PTAM/20–PG–010/07-2020

PTAM Nº AS-PG-010/13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

5 DA COMPETÊNCIA LEGAL QUE RESPALDA ESTE PARECER TÉCNICO (LEI Nº 6.530/78 E NORMA ABNT - NBR-14.653)

5.1- DA LEI Nº 6.530/78

Art. 1º → *O Exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto da Lei 6.630/78.*

E, este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no Art. 3º da Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1.978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º *- Compete ao* ***Corretor de Imóveis*** *em exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda* ***"OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.***

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957 de 22 de maio de 2.006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066 de 22 de novembro de 2.007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** e regulamentam a sua forma de elaboração e apresentação.

Portanto, a presente Avaliação Mercadológica tomando-se como base dados comparativos de outros imóveis similares no próprio edifício ora existente a venda e, este trabalho profissional não entra no mérito de um Laudo de Avaliação com a constatação de vícios construtivos ocultos, uma vez que esta competência é de profissionais da área de Engenharia ou Arquitetura.

5.2 – DAS PARTES DA NORMA ABNT – NBR 14.653

A Norma ABNT – NBR-14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral de **"Avaliações de Bens".**

Parte 1 – Procedimentos gerais;	Parte 5 – Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
Parte 2 – Imóveis urbanos;	Parte 6 – Recursos naturais e ambientais
Parte 3 – Imóveis rurais;	Parte 7 – Patrimônio histórico.
Parte 4 – Empreendimentos;	

A **NBR 14.653-1** é a parte que desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto com as demais partes. Já a **NBR 14.653-2** é a parte que contempla a **Avaliação de Imóveis Urbanos**, o caso deste.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

6- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

6.1 – Conforme contratação do solicitante do presente trabalho, a elaboração de cunho profissional de apresentar um Parecer Mercadológico de valoração para efeito de determinação do **"Valor de VENDA do referido imóvel – APARTAMENTO Nº 43", conforme dados comparativos de mercado coletados em imobiliárias da região ou mesmo nos seus sites**. Sendo utilizado o ***"MÉTODO COMPARATIVO"***. Cujo nicho da amostragem, considerada razoável, representa imóveis similares ora existentes a venda no próprio **Edifício Condomínio Residencial Vila Real II**, que desta forma melhor espelha o resultado final de determina do Valor de Venda do imóvel objeto deste parecer técnico.

6.2 – O imóvel objeto deste parecer técnico, deve estar devidamente Registrado no Registro de Imóveis do município, entretanto não possível ter acesso a referida **Matricula** no Cartório de Registro de Imóveis do município da Estância Balneária de Praia Grande – SP, e também no cadastro de lançamento tributário da prefeitura municipal.

NOTA IMPORTANTE: Em virtude do imóvel objeto desta avaliação se encontrar **FECHADO**, não tivemos acesso ao interior do mesmo para aferir o seu estado de conservação e manutenção.

7- VISTORIA TÉCNICA NO IMÓVEL E REGIÃO

O Imóvel Avaliando não foi possível vistoriar o seu interior, por se encontrar **FECHADO**, desta forma foi vistoriado o condomínio como um todo no dia **30 de junho de 2.020**.

Na presente vistoria para elaboração deste parecer técnico, foi verificado o estado de conservação do edifício, suas partes comuns e **NÃO** na área interna do **Apartamento nº 43**, por estar com sua **porta fechada**, sendo este apartamento o objeto desta avaliação.

Esta vistoria apenas constatou a conservação do CONDOMINIO e das suas partes comuns, como um todo, de forma visual com destaque para eventuais vícios aparentes e nunca entrando no mérito de possíveis vícios ocultos, problemas técnicos construtivos e outras anomalias ou patologias que não são do escopo e competência deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Uma vez que estas atribuições técnicas são de competências de profissionais da área de Engenharia e Arquitetura.

Portanto, esta Avaliação Mercadológica, teve como base as pesquisas em imobiliárias da região e/ou seus sites na Internet e em Portais do Mercado Imobiliário, como ZAP, Viva Real e outros, nos quais constam outros apartamentos similares ora existem no condomínio em questão. Cumpre ressaltar que os valores anunciados são passiveis de variações, uma vez que esta a venda sem qualquer principio de negociação entre as partes, conforme tabela apresentado no presente trabalho.

PTAM Nº ASC-PG-010/13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

8- DESCRICÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DO CONDOMINIO

Sendo o Imóvel Avaliando uma unidade autônoma do **Condomínio Edifício Residencial Vila Real II**, cujo este **Apartamento de nº 43** faz parte deste condomínio, além de suas duas vagas de garagens privativas, tem a sua fração ideal do terreno e as respectivas áreas comuns. *Mas, vamos descrever primeiramente o condomínio e as suas áreas comuns*.

8.1- DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO E SUAS ÁREAS COMUNS

O edifício foi construído e entregue há aproximadamente **12 (doze)** anos, estando localizado à **Rua Leblon, nº 156**, esquina com a Rua Pedro Florindo, conforme mapa e foto de satélite extraído do *Google Earth*, no bairro do **Jardim Guilhermina**, município de **Praia Grande – SP**. Edificado em um bloco de **18 pavimentos**, constituído de **16 pavimentos-tipos**, sendo um subsolo, térreo com hall de entrada e garagens, intermediário com garagens e demais andares tipos. No primeiro andar tipo têm-se dois apartamentos na parte da frente e solões de festas, jogos, sauna, zeladoria, terraço externo e deck elevado com as piscinas adulto e infantil. O edifício possui no último andar – Cobertura, dois apartamentos tipos Coberturas tríplex. Totalizando **62 Apartamentos Tipos**, todos de mesma área útil de aprox. 96 m2 e **02 Coberturas tríplex**. Num total de **64 apartamentos.**

Sendo um edifício moderno implantado numa esquina com revestimento cerâmico nas suas fachadas, que estão sendo lavadas e revitalizadas no momento, esquadrias de alumínio pintadas de branco e gradis de alumínio pintado de branco, dando uma composição arrojada de arquitetura, podemos considerar este condomínio como sendo de padrão médio para alto, em face de seu excelente estado de conservação.

Suas áreas comuns se apresentam bem conservadas e com móveis e equipamentos, como:

- Entrada social com piso em granito, com acesso ao hall social e sala de espera com pisos de granito e finamente decorada.
- Guarita com portaria 24 horas, interfone para comunicação com os apartamentos e monitoramento total do condomínio através de circuito interno por câmeras e TV.
- Entrada de serviço, de banhistas, um de carros para acesso ao subsolo e outro para acesso ao térreo e o andar intermediário..
- Dois elevadores marca "Atlas Schindler" com capacidade para 06 pessoas ou 420 quilos, revestidos internamente com aço inox.
- No primeiro andar, ficam os salões de festas, jogos, sauna, terraço e as piscinas adultas e infantil em deck elevado revestido de pedras especiais.
- O edifício possui também um Elevador de Deficiente com cobertura de policarbonato e um Gerador de Energia Elétrica.

8.2- DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO Nº 43, IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento com **03 dormitórios**, sendo um suíte, um dormitório social e o terceiro dormitório com terraço, ampla sala em "L" com terraço grande com pia e churrasqueira,

PTAM Nº ASC-PG-010/13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

destinada a sala de jantar, um banheiro social, cozinha com cuba de inox e tampo de granito e área de serviço com tanque de louca branco.

Este apartamento esta localizado na parte de trás do edifício, face norte e lateral com a Rua Pedro Florindo..

Possuindo aproximadamente **96 m2 de área útil privativa e** aproximadamente **151 m2 de área total de construção**, incluindo as suas duas vagas de garagens privativas que situam no térreo. E a sua respectiva fração de área das áreas comuns do edifício;

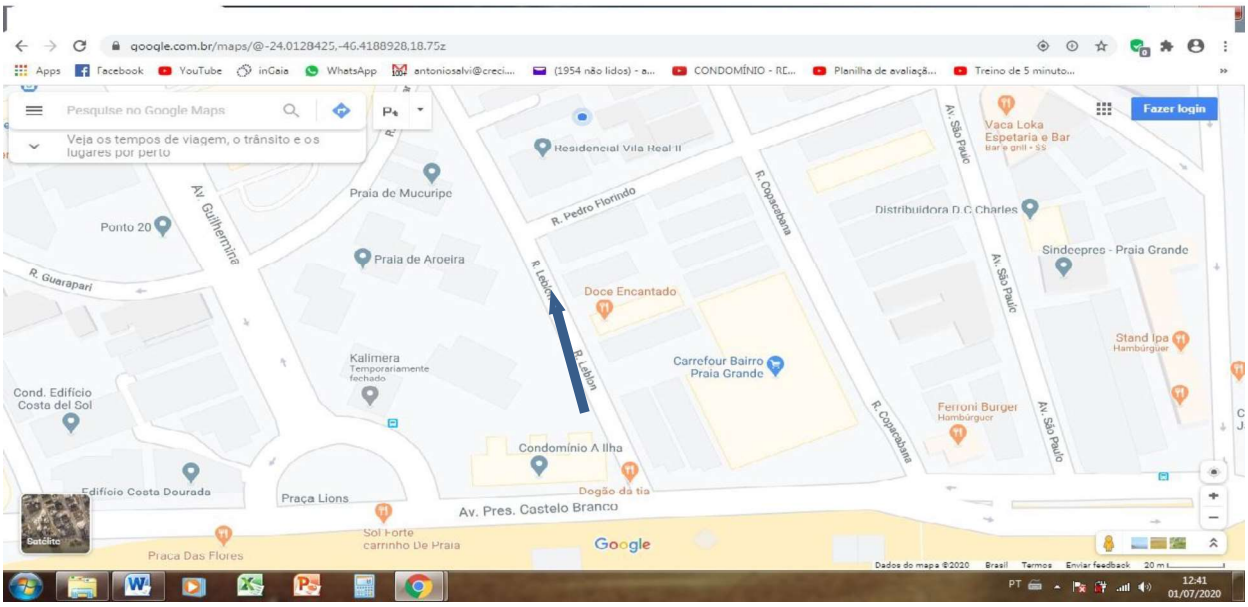
Rua pavimentada com blocos de concreto Inter travados, com iluminação publica, rede de agua e esgoto, telefonia e cabeamento de rede de concessionárias de internet e tvs. Cabeada, etc. e supermercados nas proximidades, linha de ônibus urbano junto a avenida da praia, **Av. Presidente Castelo Branco**, altura de numero 1.920, distante cerca de 160 metros do edifício.

8.3- CUSTO FIXO ATUAL DO APARTAMENTO Nº 43 – IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Conforme apartamento com a mesma área e na mesma prumada de Final 03, o valor do **IPTU – imposto Predial e Territorial Urbano** em aproximadamente **R$ 367,00/mês** no Exercicio de 2.020 e o valor da **Taxa de Condominio**, também tomando-se com referencial apartamento do mesmo final em aproximadamente **R$ 660,00/mês**.

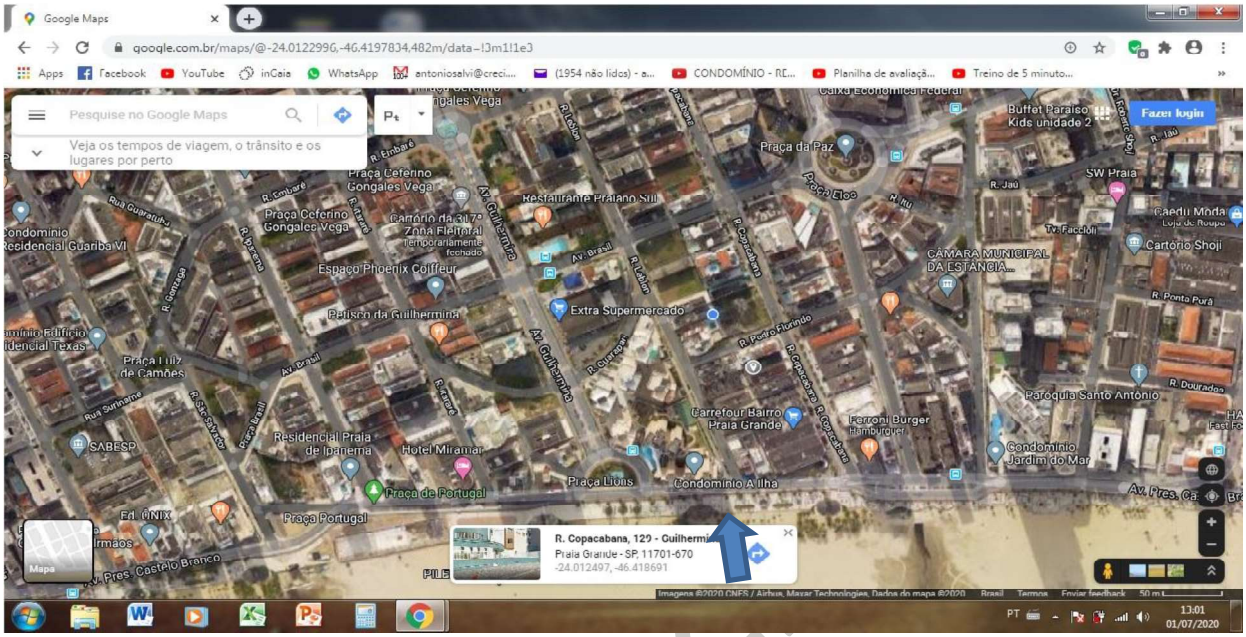
9- MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA POR SATELITE

9.1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO (Fonte: Google Maps)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

9.2– VISTA AÉREA POR SATÉLITE (Fonte: Google Maps)



10- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

ANEXO 01 Tabela com os apartamentos similares a venda no condomínio em questão.

ANEXO 02 Planilha de Homogeneização de Valores, elaborada pelo MS-Excel.

ANEXO 03 Gráfico Comparativo dos Imóveis Referencias e Imóvel Avaliando.

ANEXO 04 Notas, Considerações e Conclusão da Homogeneização dos Dados.

NOTA:

Para efeito de dar credibilidade e firmeza a este presente Parecer Técnico, foi anexado as cópias fotográficas dos documentos acima mencionados.

O registro fotográfico contendo as Fotos a 01 a 04 e 21 a 28 se refere ao condomínio e as suas áreas comuns.

A Foto 00 se refere a porta de entrada do Imóvel Avaliando, **Apartamento nº 43, que se encontrava fechado na data desta vistoria**.

As Fotos 00 a 00 mostra a vaga privativa com capacidade para dois veículos de porte pequeno/médio do **Apartamento nº 43**, objeto deste trabalho.

A partir da Foto 29 até a Foto 53 são registros dos 12 (doze) Imóveis Referenciais tomados como amostragem e base de cálculo de homogeneização dos valores de dados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

11- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DO CONDOMINIO

Foto 01 - Fachada Frontal a Rua Leblon

Foto 02 - Fachada dos Fundos

Fotos 03, 04 e 05 – Porta de entrada do Apto. 43 e as suas 2 Vagas de Garagens no Térreo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

NOTA IMPORTANTE: A porta de entrada do **Apartamento nº 43**, se encontrava **FECHADA** e não foi possível vistoriar o seu interior.

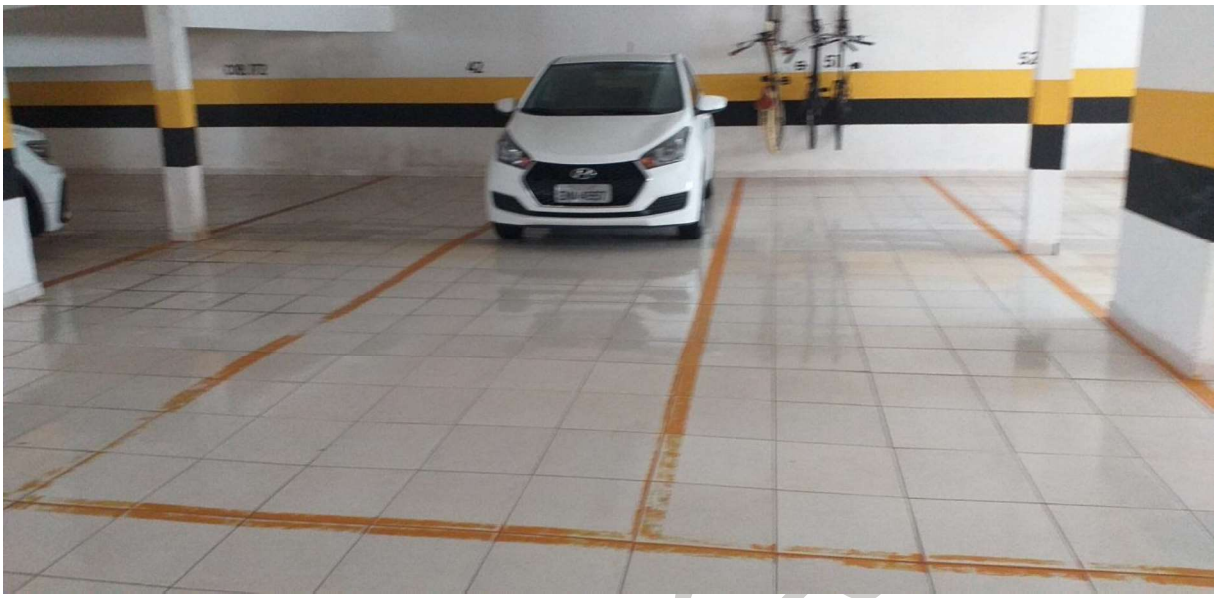


Foto 06 – Vista panorâmica das duas vagas de garagens privativas do **Apto. 43.**

Foto 07 – Portões de entrada social e de serviço do edifício – Rua Leblon, 156

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

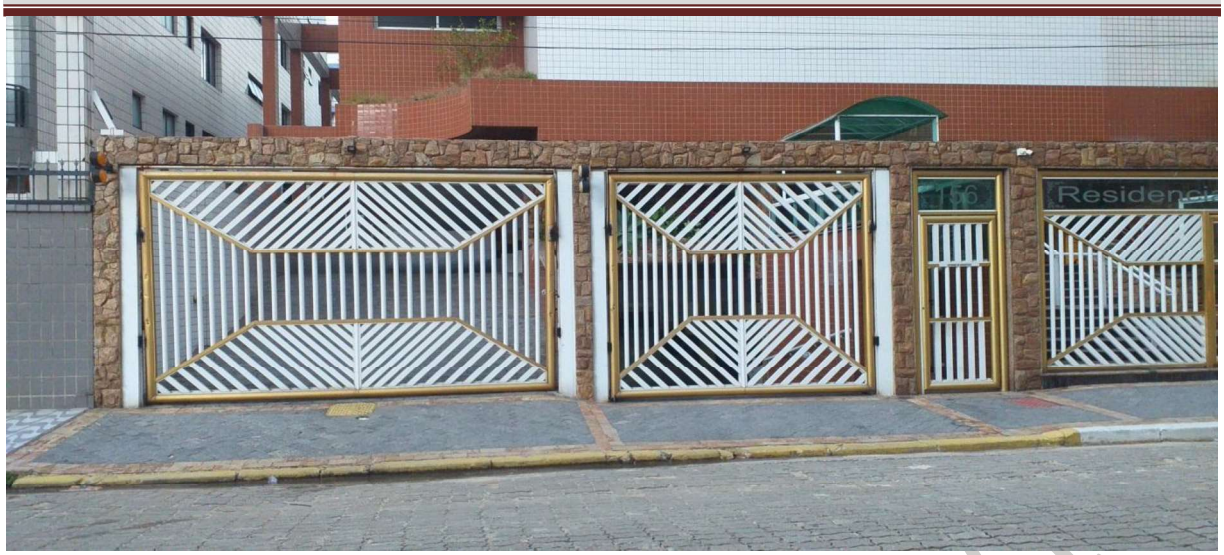


Foto 08 – Portões de entrada de serviço e de carros para o subsolo e o térreo.

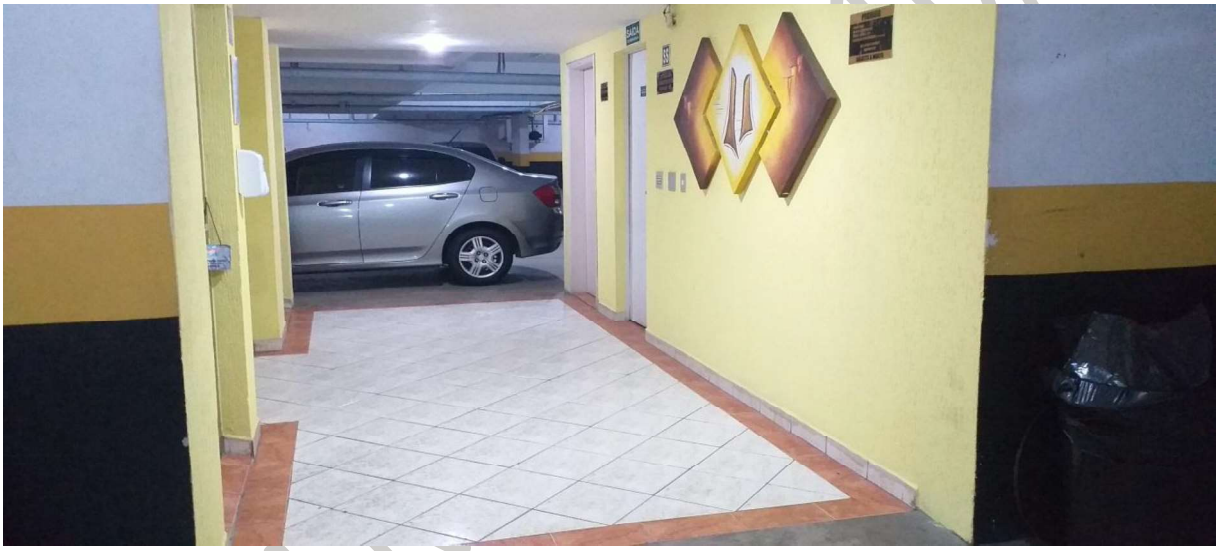


Foto 09 – Entrada de serviço pelo subsolo

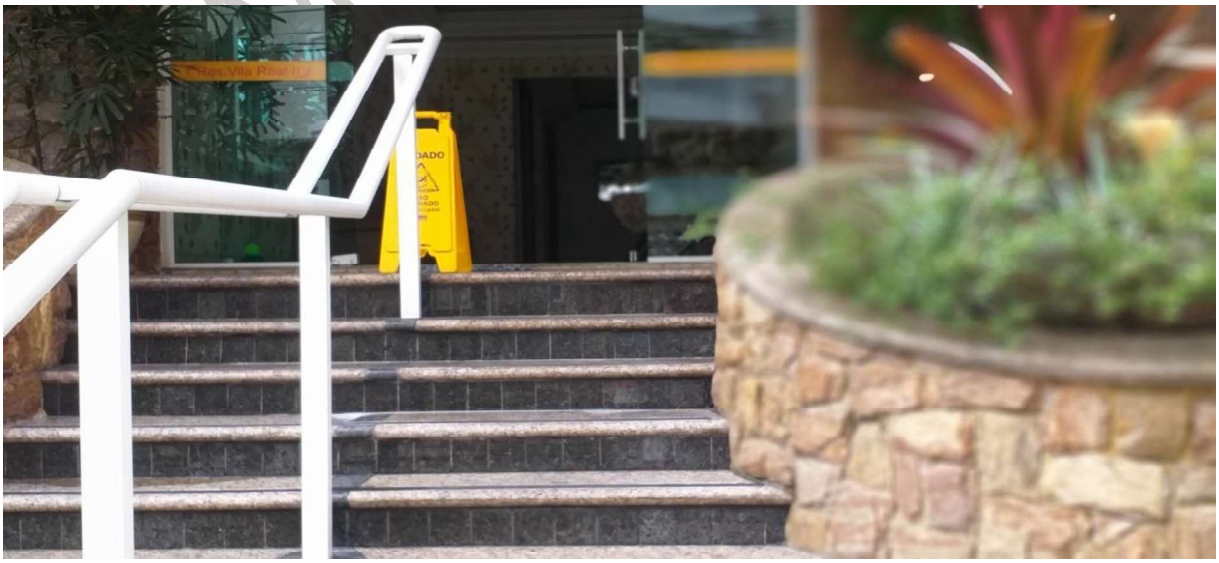


Foto 10 – Entrada social do edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

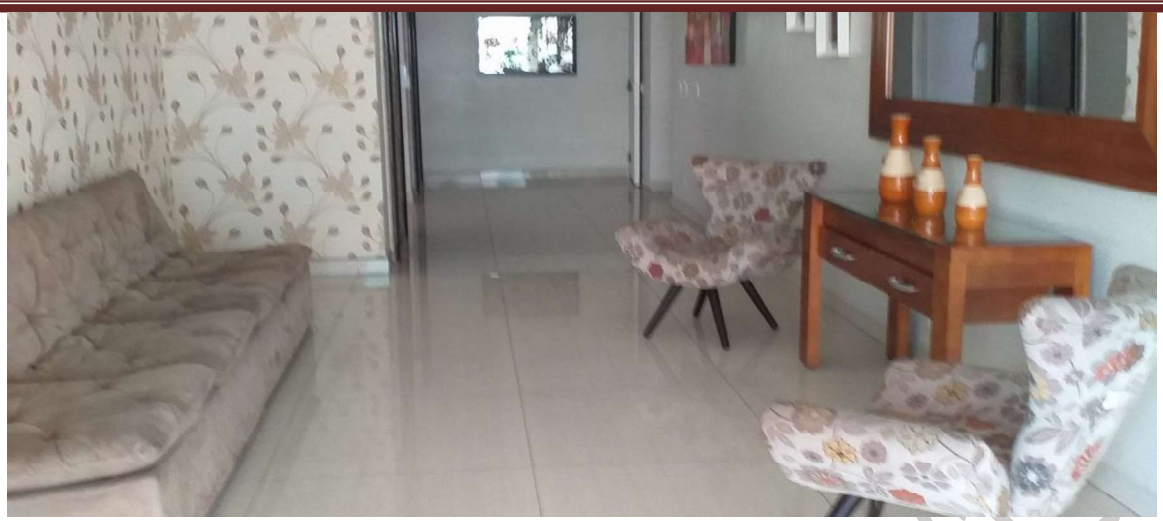


Foto 11 – Hall de entrada social do edifício.

Foto 12 – Entrada social, entrada social do edifício – outra vista.

Foto 13 – Hall de entrada do edifico – vista para o exterior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

Foto 14 – Vista dos dois elevadores do edifício.

Foto 15 – Salão de Jogos

Foto 16 – Salão de Jogos e Festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

Foto 17 – Salão de Jogos/Festas – outra vista

Foto 18 – Cozinha do Salão de Festas.

Foto 19 – Churrasqueira do Salão de Festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

Foto 20 – Terraço externo anexo ao Salão de Festas.

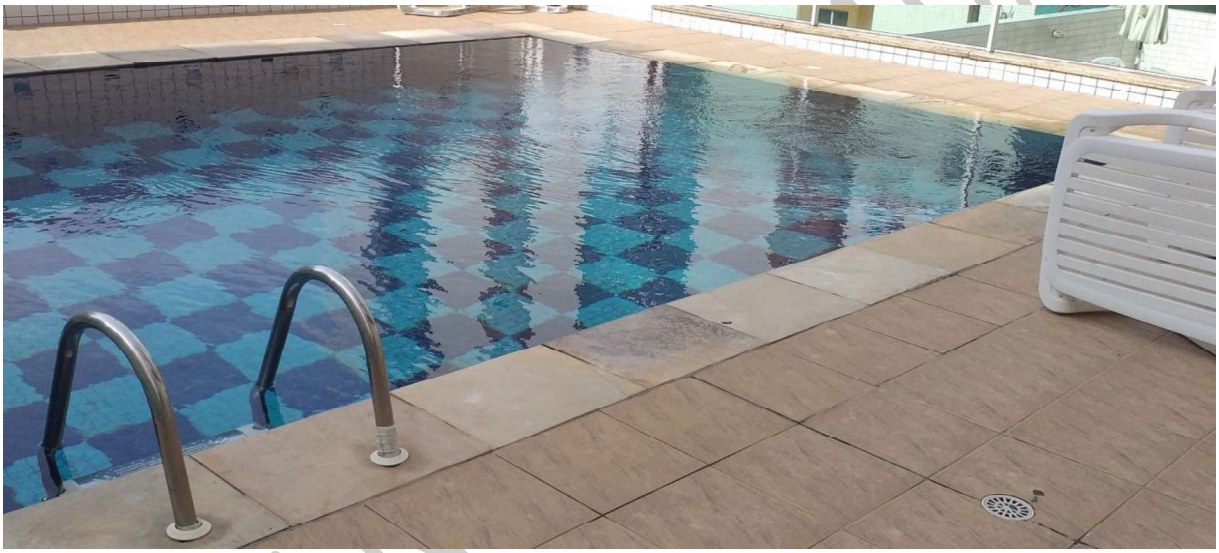


Foto 21 – Piscina adulta em deck elevado com piso cerâmico.

Foto 22 – Piscina infantil em deck elevado com piso cerâmico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

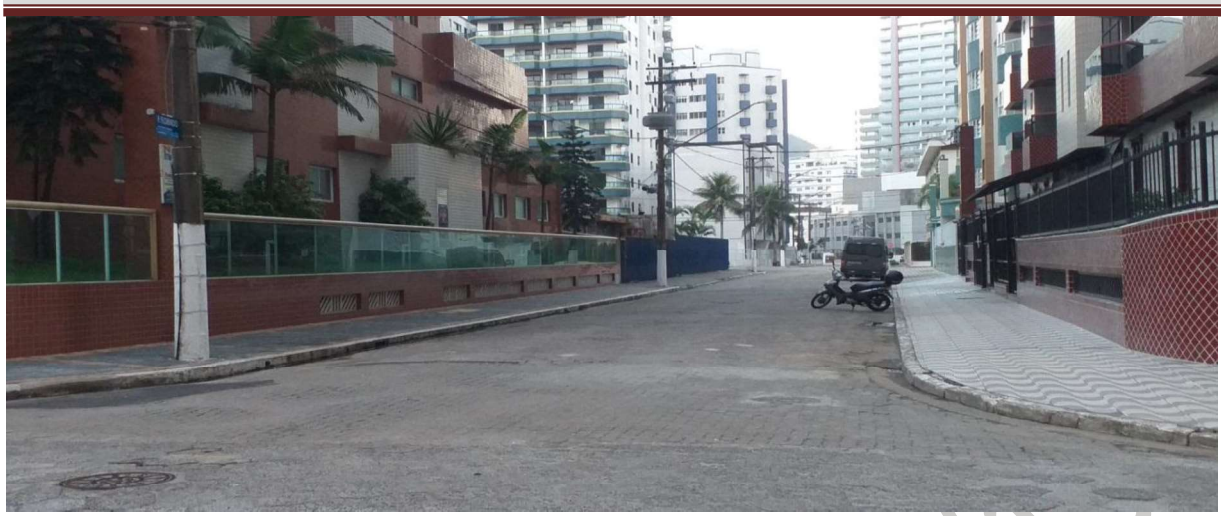


Foto 23 – Vista da esquina da Rua Leblon com a Rua Pedro Florindo.

Foto 24 – Vista da Rua Leblon, sentido serra.

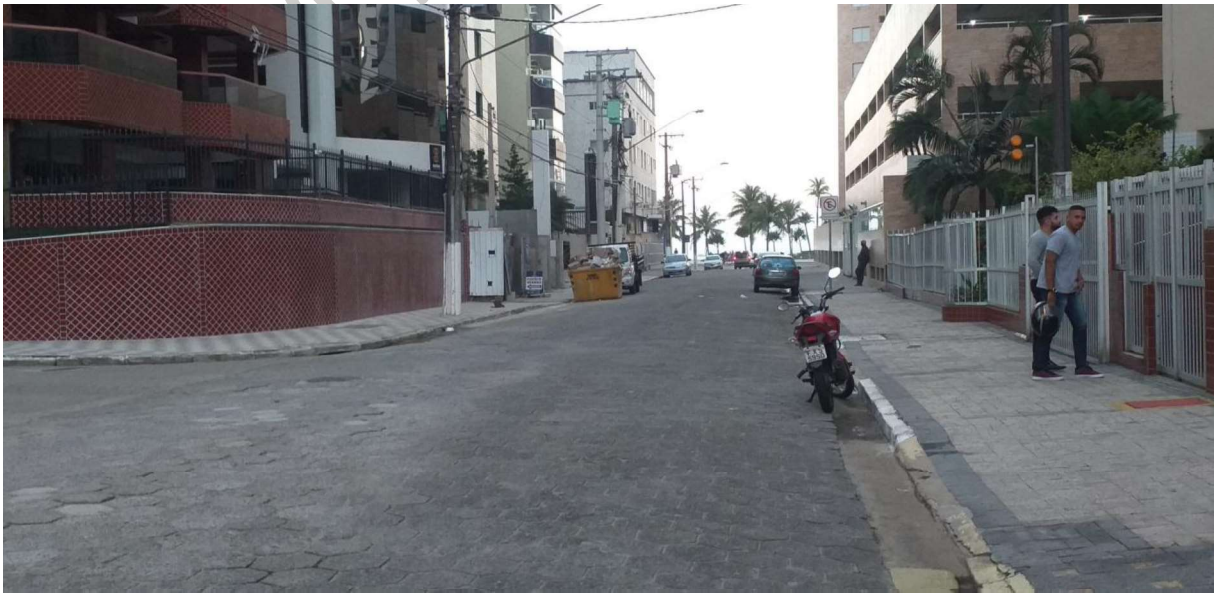


Foto 25 – Vista da Rua Leblon, sentido praia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

12- METODOLOGIA ADOTADA E FONTES DE PESQUISAS

12.1- METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS – TABELAS E GRÁFICOS

Pelo fato de estar sendo elaborado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM para um imóvel e no espaço e região do entorno que se encontra, onde predomina uma boa oferta de imóveis semelhantes.

A metodologia adotada e aplicada para a elaboração do presente Parecer Técnico foi a que contempla os termos do "**METODO COMPARATIVO"**, tendo sido pesquisados e identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO da região, os imóveis referenciais adiante elencados como características semelhantes ao Imóvel Avaliando, obedecendo sempre aos princípios e preceitos ditados pelas Normas Técnica Brasileiras, **NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da ABNT**, conforme faculta a LEI nº 6.530/78, que define as atribuições do **Corretor de Imóveis**.

Desta forma, optamos sob a luz destas normas em encontrar as MÉDIAS aritméticas e ponderadas entre os chamados imóveis similares referenciados no próprio condomínio, uma vez que estes foram tabelados com a identificação de cada unidade, sua área útil e total de construção, quantidade de vagas de garagens privativas e seu valor de venda atual.

Como critério de referência para aferir a avaliação do Valor de Venda do Imóvel Avaliando, foi considerada a metragem total de construção, em virtude do universo da amostragem apresentar apartamentos com uma ou duas vagas de garagens privativas. Desta forma, o calculo final de avaliação do valor de venda, tomou como parâmetro o Valor Médio das Áreas Totais de Construção, feito a devida homogeneização de dados e valores, desconsiderando o menor e o maior valor, multiplicando assim esta media de área total de construção já homogeneizada pela área total de construção do Imóvel Avaliando.

útil das unidades referenciadas e do imóvel objeto deste Parecer Técnico, ou seja, a **ÁREA ÚTIL DE CONSTRUÇÃO – AUC**, por ser um indicador usual no Mercado Imobiliário da região e de pesquisas de indicadores no segmento imobiliário.

Para melhor elucidar os cálculos matemáticos necessários e efetuados pelo profissional responsável por este Parecer Técnico, ao final deste trabalho serão apresentadas as planilhas de cálculos elaboradas com auxilio da ferramenta MS-Excel do programa MS-Office da Microsoft.

Entretanto, é importante ressaltar que o valor final apurado neste Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel Avaliando, pode estar sujeito a possíveis flutuações decorrente do Mercado Imobiliário e das variantes da "Lei da Oferta e da Procura" local.

As fontes de pesquisas que nortearam a compilação das amostras tabuladas neste parecer técnico foram identificadas junto às imobiliárias da região e seus sites na internet, bem como através de Portais Imobiliários, como ZAP, Vivos Real e outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

12.2 – TABELAS E GRAFICOS

TABELA 01 (MS-WORD) - TODOS OS APARTAMENTOS SIMILARES À VENDA NO CONDOMINIO - (TOTAL DE 11).

ITEM	APTO. Nº	DORMS	SUITE	VAGAS	A.U.C. (aprox.)	A.T.C. (aprox.)	VALOR R$	VALOR/M2 (A.T.C.)
01	**11**	03	01	02	96 M2	158 M2	**430.000,00**	**2.721,52**
02	**24**	03	01	01	96 m2	142 m2	**500.000,00**	**3.521,13**
03	**34**	03	01	01	96 m2	142 m2	**430.000,00**	**3.028,17**
04	**64**	03	01	01	96 m2	143 m2	**434.000,00**	**3.034,96**
05	**74**	03	01	01	96 m2	143 m2	**430.000,00**	**3.096,99**
06	**81**	03	01	02	96 m2	154 m2	**465.000,00**	**3.019,48**
07	**101**	03	01	02	96 m2	154 m2	**510.000,00**	**3.311,69**
08	**122**			02	96 m2	152 m2	**465.000,00**	**3.059,21**
09	**123**			02	96 m2	151 m2	**450.000,00**	**2.980,13**
10	**124**			02	96 m2	142 m2	**410.000,00**	**2.887,32**
11	**141**			01	96 m2	154 m2	**460.000,00**	**2.987,01**
				01				
				02				

AUC > área útil de construção **ATC** > área total de construção

TABELA 02 (MS-EXCEL) - TODOS OS APARTAMENTOS SIMILARES À VENDA NO CONDOMINIO - (TOTAL DE 11).

APTO.	A.U.C	A.T.C.	VALOR - R$	R$/AUC (m2)	R$/ATC(m2)	VAGAS
11	96,00	**158,00**	430.000,00	4.479,17	2.721,52	2
24	96,00	**142,00**	500.000,00	5.208,33	3.521,13	1
SIMI	96,00	**142,00**	430.000,00	4.479,17	3.028,17	1
64	96,00	**143,00**	434.000,00	4.520,83	3.034,97	1
74	96,00	**143,00**	430.000,00	4.479,17	3.006,99	1
81	96,00	**154,00**	465.000,00	4.843,75	3.019,48	2
101	96,00	**154,00**	510.000,00	5.312,50	3.311,69	2
122	96,00	**152,00**	465.000,00	4.843,75	3.059,21	2
123	96,00	**151,00**	450.000,00	4.687,50	2.980,13	2
124	96,00	**142,00**	410.000,00	4.270,83	2.887,32	1
141	96,00	**154,00**	460.000,00	4.791,67	2.987,01	2
			4.984.000,00			
Valor	Médio	Todos (11)	**453.090,91**			

NOTA: É importante destacar que os apartamentos ora existentes a venda no Condomínio Edifício Residencial Vila Real II, conforme a amostragem acima elencada pode sofrer variação de preços e disponibilidades em decorrência de flutuações de valores ditados pelos seus proprietários, bem com de eventuais vendas ou desistência de venda.

PTAM Nº ASC-PG-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

GRAFICO 01 – (MS-EXCEL) – CONF. A TABELA 02 – TODOS APARTAMENTOS SIMILARES A VENDA NO CONDOMINIO – (TOTAL 11)

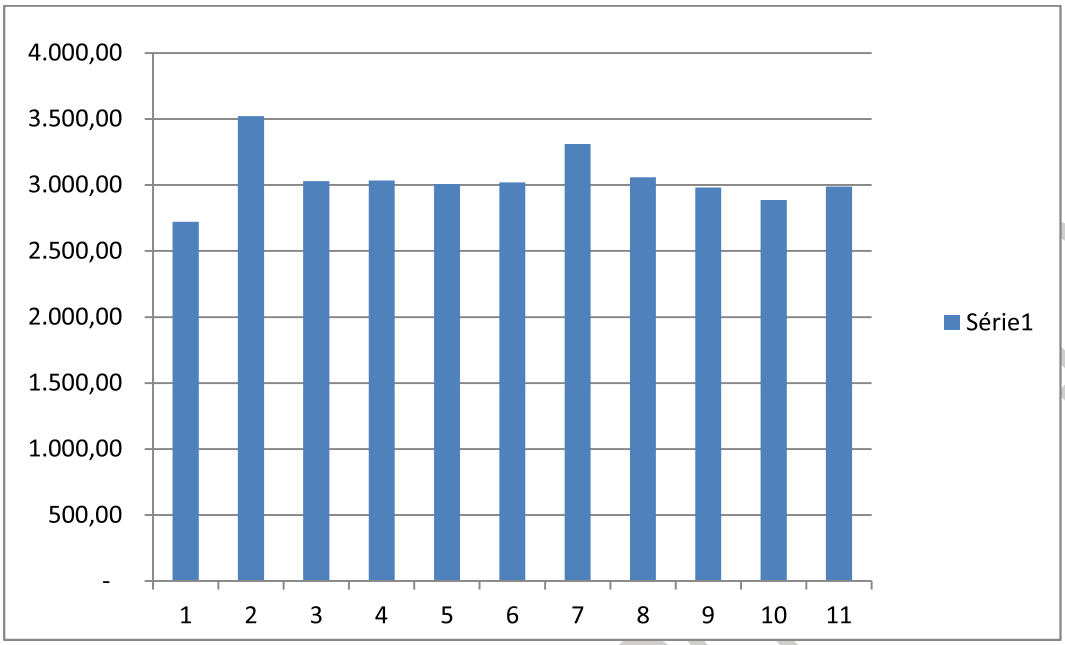
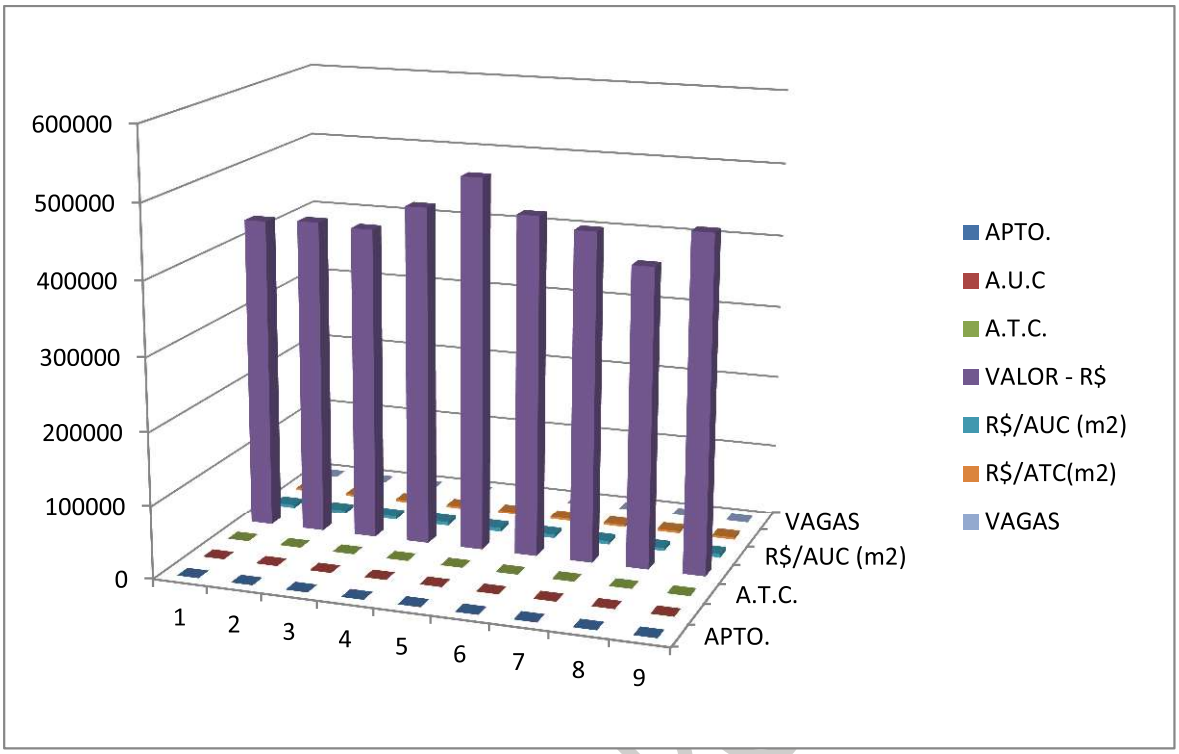


TABELA 03 – (MS-EXCEL) APTOS. A VENDA, SEM OS VALORES EXTREMOS, NO CONDOMINIO RESID. VILA REAL II - 30.06.20 – (TOTAL 09)

APTO.	A.U.C	A.T.C.	VALOR - R$	R$/AUC (m2)	R$/ATC(m2)	VAGAS
34	96,00	**142,00**	430.000,00	4.479,17	3.028,17	1
64	96,00	**143,00**	434.000,00	4.520,83	3.034,97	1
74	96,00	**143,00**	430.000,00	4.479,17	3.006,99	1
81	96,00	**154,00**	465.000,00	4.843,75	3.019,48	2
101	96,00	**154,00**	510.000,00	5.312,50	3.311,69	2
122	96,00	**152,00**	465.000,00	4.843,75	3.059,21	2
123	96,00	**151,00**	450.000,00	4.687,50	2.980,13	2
124	96,00	**142,00**	410.000,00	4.270,83	2.887,32	1
141	96,00	**154,00**	460.000,00	4.791,67	2.987,01	2
					27.314,98	
	AREA	**TOTAL**	**CONSTRUCAO**	**MEDIA**	**3.035,00**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

GRAFICO 02 – (MS-EXCEL) APTOS. A VENDA , SEM OS VALARES EXTREMOS, NO CONDOMINIO RESID. VILA REAL II – 30.06.020 (TOTAL 09)



12.2- FONTES DE REFERENCIAS PESQUISADAS – IMOBILIARIAS E PORTAIS IMOBILIARIOS

> NOVA CPI IMOVEIS

Av. Pres. Castelo Branco, 1.914 – Guilhermina – Praia Grande – SP

(13) 3024-4000 - www.novacpi.com.br

> PETTRA IMOVEIS

Av. Guilhermina, 45 – Guihermina – Praia Grande – SP

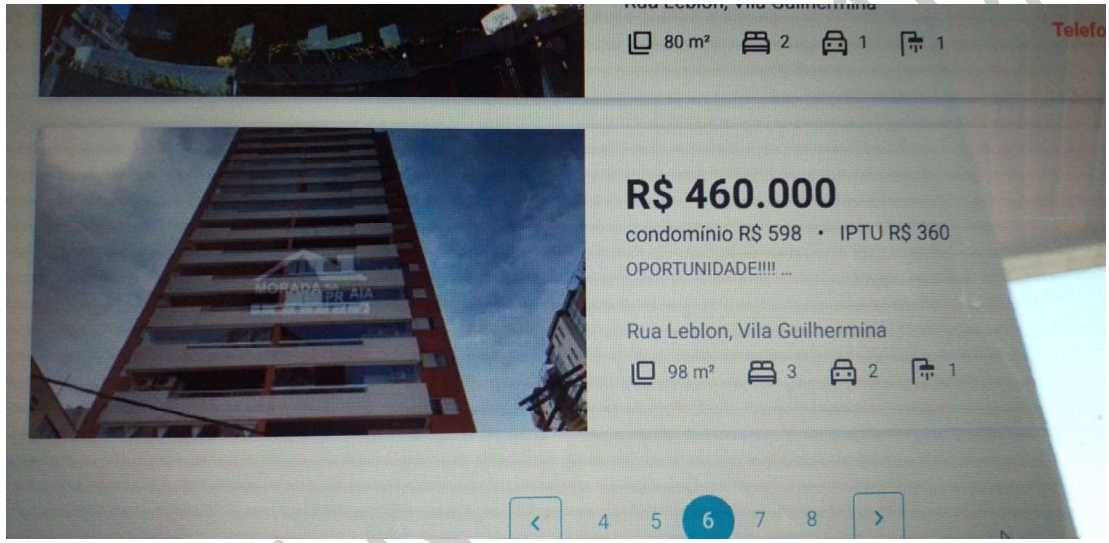
(13) 3473-3550 - www.pettraimoveis.com.br

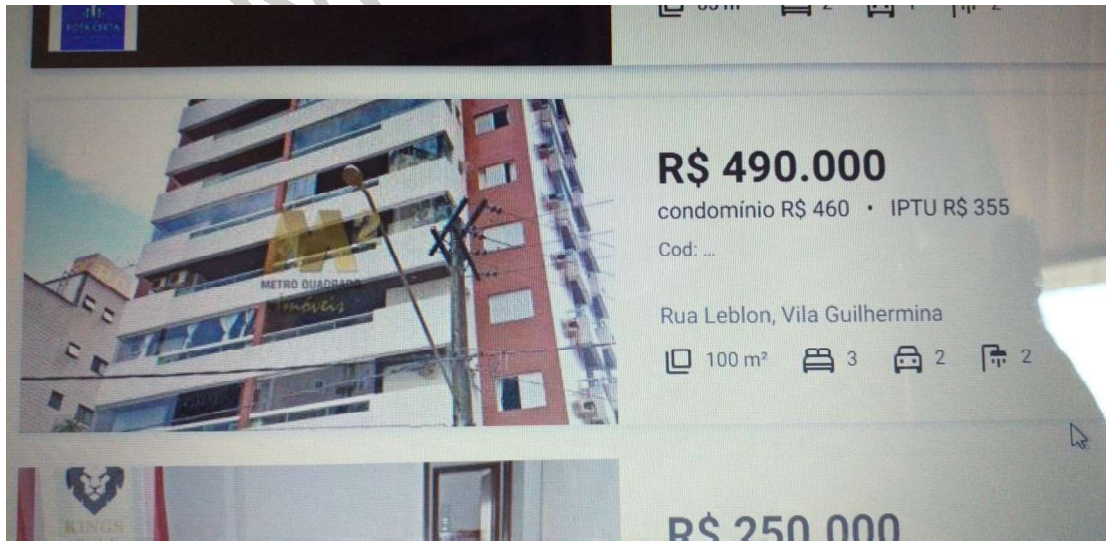
> PORTAL IMOBILIARIO – ZAP IMOVEIS (alguns anúncios de venda extraídos do site)

www.zapimoveis.com.br

PTAM Nº AS-PG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

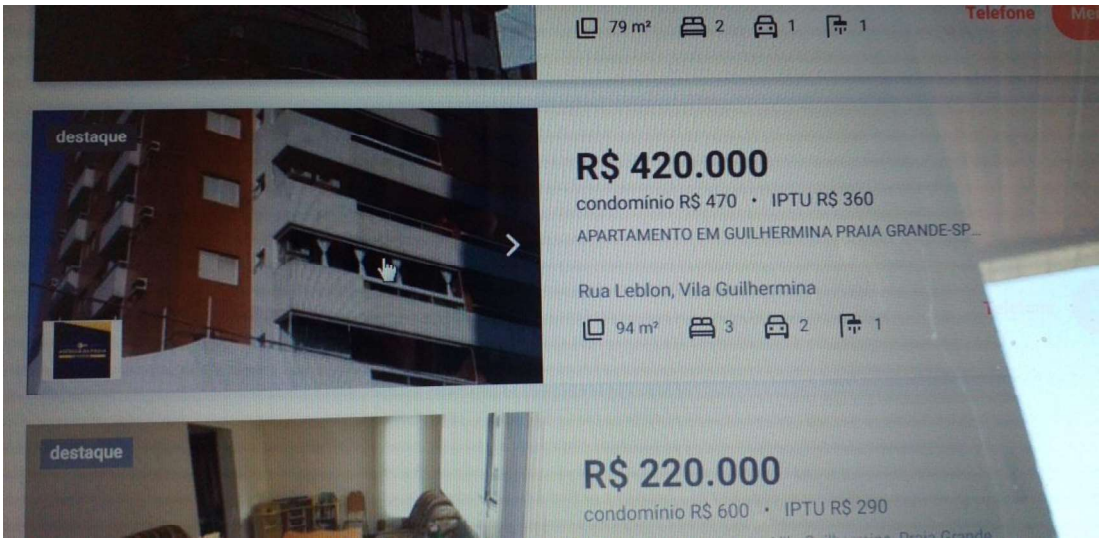




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

➢ **PORTAL IMOBILIARIO – VIVA REAL (alguns anuncios de vendas extraidos do site)**

www.vivareal.com.br



13- CONCLUSÃO FINAL DO PARECER TÉCNICO – VALOR DE VENDA DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 43.

Conforme vistoria realizada segundo os preceitos da **NBR nºs 14.653-1 e 14.653-2** da ABNT, aplicando fatores de transposição de correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, segundo a metodologia do **Método Comparativo de Mercado** e estando o respectivo **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação deste imóvel objeto, após os cálculos tomando-se com base a sua Área Total de Construção – A.T.C. de aproximadamente 151 m2 (cento e cinquenta e um metros quadrados) e, considerando-se a Media ponderado e homogeneizada da Amostra dos nove apartamentos similares, já desconsiderando os apartamentos de valores mínimos e máximo, ora existente a Venda no **Condomínio Edifício Residência Vila Real II**, conforme a **Tabela 03**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

pode atribuir para o cálculo final do **valor de venda do Apartamento nº 43** neste Parecer Técnico Mercadológico, o resultado final abaixo:

Valor Médio do Metro Quadrado da Área Total de Cobstrução, já ponderada e homogeneizada = R$ 3.035,00/m2 (Vide Tabela 03), multiplicado pela Área Total de Construção do Apartamento nº 43 de 151,00 m2. Resulta no Valor de Venda no Mercado Imobiliário atual em **R$ 458.285,00 (Quatrocentos e cinquenta e oito mil e duzentos e oitenta e cinco reais).**

R$ 458.285,00 **(Quatrocentos e cinquenta e oito mil e duzentos e oitenta e cinco reais)**

14- CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGIO – PTAM/20–PG–010/07-2020

14.1- Em virtude de impossibilidade de se adentrar no **Apartamento nº43**, objeto deste parecer técnico, não se pode atribuir qualquer fator físico, em função do seu estado de conservação e manutenção, que venha a depreciar o valor do imóvel ou aumentar o seu valor de venda no mercado, na hipótese da existência mobiliário ou outros equipamentos.

14.2 – É evidente que numa negociação final pode haver divergência de valor tanto para baixo como para cima, devido a premência do vendedor ou mesmo do comprador.

14.3 – Na atual conjuntura da Economia do País com a carência de capital circulante, ou temor de uma tomada de decisão de compra, ainda mais associado a Pandemia que assola todo o Brasil, o parâmetro do valor final definido neste Parecer Técnico, também pode oscilar tanto para baixo ou para cima. E, em circunstância de uma Economia estabilizada ou um mercado imobiliário aquecido, o valor de venda atribuído neste Parecer Técnico poderia ser acrescido de uns 10% (dez por cento).

15- PERFIL PROFISSIONAL DO EXECUTANTE DESTE PARECER TÉCNICO MERCADOLOGICO - PTAM

ANTONIO SALVI DE CARVALHO

Corretor de Imóveis - Engenheiro Civil– CRECISP 94.610

(13) 98191-5655

antoniosalvi@creci.org.br

Praia Grande – SP, 03 de Julho de 2020.

Praia Grande – SP, 03 de Julho de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FCA.

DULCINEIA X. SOUSA

DULCINEIA XAVIER DE SOUSA

Corretora de Imóveis

CRECI-SP 128.431

"Parecer de Avaliação Imobiliária"

Prezada Sra. Síndica do **Condomínio Edifício Vila Real II**, localizado a Rua Leblon, 156, Guilhermina, Praia Grande – SP.

Conforme sua solicitação, com o objetivo de avaliar o valor de venda do **Apartamento nº 43**, situado no condomínio acima. Apartamento este contendo 03 (três) dormitórios, sendo um suíte, Sala em "L" com terraço gourmet anexo com churrasqueira, cozinha, área de serviço, totalizando aproximadamente 96 m2 de área útil construído e possuidor de duas vagas de garagens privativas no andar térreo. Totalizando aproximadamente 151 m2 de área total de construção. Este apartamento situa no quarto andar-tipo na parte dos fundos do edifício, tendo sua face principal voltada para o norte.

Assim sendo, face analise do imóvel objeto desta avaliação no contexto dos demais apartamentos similares a venda no mesmo edifício, bem como tendo como parâmetros avaliatórios de comparação em relação a outros imóveis semelhantes ora existentes a venda na região e nas proximidades. E, após tabular os dados obtidos da amostragem dos imóveis similares e semelhantes disponíveis a venda no mesmo edifício e na região adjacente, conforme anúncios na Folha seguinte anexa, podemos concluir que o *Valor Médio de Área Útil de Construção* gira na faixa mediana de **R$ 4.600/m2**. Valor este unitário já incluso suas vagas de garagens e áreas comuns do condomínio, conforme a fração ideal do apartamento e também considerando o padrão do edifício e a sua estrutura de lazer disponível, como piscinas, salões de festas/jogos, sauna, elevadores, gerador de energia elétrica, portaria 24 horas, portões automatizados, sistema de CFTV e outros. Bem como, a sua localização próxima à orla da praia e todos os melhoramentos possíveis existentes na região, tais como: concessionárias de energia elétrica, agua e esgoto, cabeamento de fibra ótica de telefonia e internet, supermercados, pontos de ônibus, rua iluminada e pavimentada.

PORTANTO, para efeito de Cálculo deste Parecer Técnico Avaliatório do **Apartamento nº 43**, atribui-se para a sua comercialização, claro estando sempre sujeito as flutuações do Mercado Imobiliário, o valor avaliado abaixo:

R$ 4.600,00/m2 X 96,00 m2 = **R$ 441.600,00**

(quatrocentos e quarente e um mil e seiscentos reais)

NOTA: Na folha seguinte consta como referencias algumas imobiliárias e seus sites pesquisadas da região e alguns Portais Imobiliários tradicionais e conceituados do mercado imobiliário.

Praia Grande – SP, 20 de Julho de 2.020

Dulcinéia Xavier de Sousa

Dulcinéia Xavier de Sousa – CRECI-SP 128.431

CPF. 140.188.428-80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FD3.

ANEXO DAS REFERENCIAS PESQUISADAS NA REGIÃO DA RUA LEBLON, GUILHERMINA.

1- Portais Imobiliários consultados – ZAP Imóveis, Viva Real e outros.

2- Imobiliárias e seus sites consultados

NovaCPI Imóveis
13 3024-4000
www.novacpiimoveis.com.br

Imoplanos Imoveis
13 3474-4304

Sculp Construtora e Imobiliaria
13 356-6714

Agencia Praia Imoveis
13 302-4743

Paschoal Imoveis
13 3021-2121

Morada da Praia Imóveis
13 3591-4496
www.moradadapraia.com.br

Dulcinéia Xavier de Sousa – CRECI-SP 128.431

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FD3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/12/2020 às 12:07 , sob o número WPGE20702136530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 60F2FD3.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Praia Grande
FORO DE PRAIA GRANDE
3ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1007586-71.2018.8.26.0477**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Residencial Vila Real Ii**
Executado:	**Marco Antonio de Mattos**

C O N C L U S Ã O

Aos 11 de maio de 2021, Talita Évelly Lino, Escrevente Técnico Judiciário, faço estes autos conclusos ao(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito Auxiliar da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, Doutor(a) **Thais Cristina Monteiro Costa Namba.**

Vistos.

1. Diante das avaliações apresentadas às fls. 157/183, atentando-se à média aritmética, HOMOLOGO a avaliação em R$ 449.225,00.

2.Fls. 197: embora o credor tenha a faculdade de indicar o leiloeiro, é poder discricionário do Juiz nomeá-lo ou não, posto se tratar de um auxiliar do Juízo, considerando-se, ainda, o princípio do livre convencimento do magistrado.

3. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 60 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA, liberado nos autos em 11/05/2021 às 15:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 6C0603E.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Praia Grande
FORO DE PRAIA GRANDE
3ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial **MEGA LEILÕES**, CNPJ 10.915.046/0001-94, com endereço à Alameda Santos , 787 - Conj. 132, Cerqueira César - São Paulo – SP – 01419001, e-mail contato@megaleiloes.com.br, telefone (11) 31494600, que, conforme consta, é credenciado pela Jucesp e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participação no leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA, liberado nos autos em 11/05/2021 às 15:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007586-71.2018.8.26.0477 e código 6C0603E.