

**PHELIPE AURIEMA VILELA****Advogado**

---

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3.<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Praia Grande do Estado de São Paulo.**

**Processo: 1019218-31.2017.8.26.0477**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DÉBORA**, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, por seu advogado ao final assinado, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, observando a r. decisão de fl. 298 e a fim de apontar o valor de mercado atribuído ao bem imóvel penhorado, apresentar 03 (três) avaliações promovidas por corretores imobiliários inscritos regularmente no CRECI:

- 1-) R\$ 545.000,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil reais);
- 2-) R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais);
- 3-) R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

**Valor médio = R\$ 515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais)**

Não obstante, ainda em cumprimento a r. decisão de fl. 298, informa a existência de débitos fiscais (IPTU) decorrentes do imóvel conscrito, como se observa na certidão expedida pela Municipalidade.

# PHELIPE AURIEMA VILELA

**Advogado**

---

Por fim, apresenta o comprovante de recolhimento das despesas inerentes ao desarquivamento do feito.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Praia Grande, 18 de dezembro de 2020.

Documento assinado digitalmente nos termos da Lei n.º 11.419/06, conforme impressão à margem direita.



**NOVA ERA**

**Desenvolvimentos Imobiliários Ltda.**

COMPRA - VENDE - CONSTRÓI

Fone: (13) 3494-5400

E-mail: novaera@praia grande.com.br

Av. Caetés N.º 31 - CEP 11703-270 - Vila Tupi - Praia Grande - SP

## Laudo de Avaliação.

Objeto: Um Apartamento residencial nº 711, localizado no andar de cobertura ou pavimento de cobertura do Edifício Débora- situado a rua Tupi número 383, na Vila Tupi – nesta cidade, com a área útil de 162,38 m<sup>2</sup>, área comum de 83,39 m<sup>2</sup>, área construída de 245,77 m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de terreno de 5,78% do todo, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, por ordem de chegada, em lugar indeterminado.

Em atenção ao pedido do proprietário, após visita ao imóvel, considerando a sua boa Localização, levando-se em consideração as bases de oferta e procura, pesquisas com pessoas que trabalham em imobiliárias da região, permitem concluir que o valor do imóvel para venda é de R\$ 550,000,00 (Quinhentos e Cinquenta mil Reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeito, eu Ioceli Pires de Souza, corretora de imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 15.257-9, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo como art. 3º da Lei 6.530/78.

Praia Grande, 10 de dezembro de 2020.

*Ioceli Pires de Souza*

---

Ioceli Pires de Souza

00.676.372/0001-32  
 NOVA ERA DESENVOLVIMENTO  
 IMOBILIÁRIO LTDA  
 Avenida Caetés, nº 31 Loja 4  
 Vila Tupi – Cep 11703-270  
 PRAIA GRANDE/SP

SEDE PROPRIA

DESDE 1983

COMPRA - VENDE - ADMINISTRA

Av. Presidente Kennedy nº 6884 - Ocian - Praia Grande - SP - Tel: (13) 3494-1061 - 3494-5322 - 3495-9555

**JJL Joaquim Imóveis****Empreendimentos Imobiliários Ltda****CRECI: F - 58.373**

CASAS - TERRENOS - APARTAMENTOS

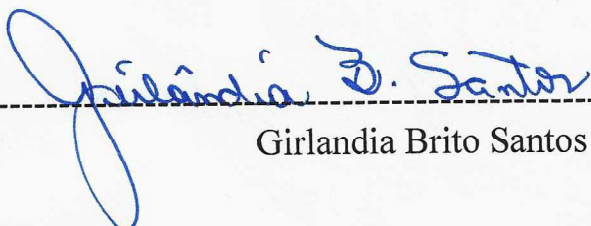
**Laudo de Avaliação.**

Objeto: Um Apartamento residencial nº 711, localizado no andar de cobertura ou pavimento de cobertura do Edifício Débora- situado a rua Tupi número 383, na Vila Tupi - nesta cidade, com a área útil de 162,38 m<sup>2</sup>, área comum de 83,39 m<sup>2</sup>, área construída de 245,77 m<sup>2</sup>, com uma fração ideal de terreno de 5,78% do todo, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, por ordem de chegada, em lugar indeterminado.

Em atenção ao pedido do proprietário, após visita ao imóvel, considerando a sua boa Localização, levando-se em consideração as bases de oferta e procura, pesquisas com pessoas que trabalham em imobiliárias da região, permitem concluir que o valor do imóvel para venda é de R\$ 545,000,00 (Quinhentos e Quarenta e Cinco mil Reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeito, eu Girlandia Brito Santos, corretora de imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 18.58.56, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo como art. 3º da Lei 6.530/78.

Praia Grande, 09 de dezembro de 2020.

  
-----  
Girlandia Brito Santos

SEDE PROPRIA

DESDE 1983

COMPRA - VENDE - ADMINISTRA

Av. Presidente Kennedy nº 6884 - Ocian - Praia Grande - SP - Tel: (13) 3494-1061 - 3494-5322 - 3495-9555

**JJL Joaquim Imóveis****Empreendimentos Imobiliários Ltda****CRECI: F - 58.373**

CASAS - TERRENOS - APARTAMENTOS



*"Imobiliária Bela Praia Imóveis"*  
*Assessoria e Consultoria Imobiliária*

*Compra – Vende – Aluga – Administra – Financia – 1/4*

## Imóvel Avaliado

**Ligia Neves Ribeiro Cai**  
 Corretora de Imóveis

Rua Tupi, 499 Vila Tupi Praia Grande S/P

Creci nº 116326 f – 2ª Região (Brasil)

Fone: 3379 4406 - E-mail: belapraiaimoveis@globo.com

**Praia Grande S/P, 10 de Dezembro de 2020**

### **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA FINALIDADE**

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (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 e regulamentam a sua forma de elaboração.

### **IMÓVEL AVALIADO**

*Rua Tupi, nº 499, Vila Tupi, Praia Grande/S.P. - CEP: 11703-260 – Fone/fax: (13) 3472-6688  
[www.belapraiaimoveis.com](http://www.belapraiaimoveis.com) - e-mail: [belapraiaimoveis@globo.com](mailto:belapraiaimoveis@globo.com)*



*"Imobiliária Bela Praia Imóveis"*  
*Assessoria e Consultoria Imobiliária*

*Compra – Vende – Aluga – Administra – Financia – 2/4*

O imóvel avaliado, pertence ao Sr. NACIB AHMAD ALI KAMMOUNI e SIMONE MIGUEL KAMMOUNI, e 50% da empresa covovovo e Fernandes Advogados associados, encontra-se registrado sob a matrícula de nº 107.021 e inscrição municipal 2.04.09.121.001.0711 – 7 registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande

*O apartamento sob número 711 no Edifício Condomínio DEBORA à Rua TUPI, 383, localizado na cobertura, constituído de sala de estar, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço, e direto a um de garagem com área total aproximada de 83,39 m<sup>2</sup>, área construída de 245,77m<sup>2</sup>.*

### **CONTEXTO URBANO**

A vizinhança do imóvel avaliado é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

### **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e

*Rua Tupi, nº 499, Vila Tupi, Praia Grande/S.P. - CEP: 11703-260 – Fone/fax: (13) 3472-6688  
[www.belapraiaimoveis.com](http://www.belapraiaimoveis.com) - e-mail: [belapraiaimoveis@iglobo.com](mailto:belapraiaimoveis@iglobo.com)*



*"Imobiliária Bela Praia Imóveis"*  
*Assessoria e Consultoria Imobiliária*

*Compra – Vende – Aluga – Administra – Financia - 3/4*

extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

### **EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

### **CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**

*Ligia Neves Ribeiro Cai*

Ligia Neves Ribeiro Cai

Cpf:297.825.928.03