

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA **1ª**
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

Processo nº **0002655-86.2021.8.26.0590**

Cumprimento de sentença

**MARIA DE FÁTIMA FERNANDES DE MOURA E
OUTRAS**, por seus procuradores, no procedimento em destaque, movido
contra **JORGE MANUEL FERNANDES DE MOURA** em atenção ao r.
despacho de fls. 56, requer a juntada das inclusas **AVALIAÇÕES**
imobiliárias, realizadas por profissionais habilitadas, pugnando pelo regular
prosseguimento do feito.

P. Deferimento.

São Vicente, 09 de agosto de 2021.

(assinatura digital)

GUILHERME COELHO DE ALMEIDA
OAB/SP 132.053

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE

Maria de Fátima Fernandes de Moura e Outros

ENDEREÇO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

R. Camaioré, nº 285 casa 01

R. Camaioré, nº 285 casa 02

R. Camaioré, nº 285 casa 03

2.ÍNDICE

1. Solicitante/ Endereço do Imóvel Avaliando

2.Índice

3. Objetivo

4. Da competência (Lei 6.530/78)

4.1 Da competência (Resolução-Cofeci Nº 1.066/2007)

5. Abreviaturas

6. Descrição dos Imóveis Avaliando

7. Metodologia fonte de pesquisas referenciais

8. Conclusão do Parecer

9. Dados e Currículo do CorretorAvaliador



3. OBJETIVO

Esta avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado para venda dos imóveis situados a Rua Camaioré nº 285 Casa 01/ Casa 02/ Casa 03, Bairro Vila Margarida - Cep : 11035 – 010, Município de São Vicente/SP.

4. DA COMPETÊNCIA (Lei 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Esta avaliação foi elaborada de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), assim redigido.

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “ opinar ” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Em consonância com a referida lei e artigos acima citados, o Corretor de Imóvel têm competência de opinar tecnicamente sobre a comercialização do bem imóvel, em outras palavras, sobre seu valor de venda ou locação.

4.1 DA COMPETÊNCIA (RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/2007*)

Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

* Publicada no D.O.U de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192. Com Ato Normativo-Cofeci nº 001/2011.

5. ABREVIATURAS

IA - Imóvel Avaliando

CRECI-SP- Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M²- Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V. – Valor de venda

V.V.M² - Valor de Venda do Metro Quadrado

D.O.U – Diário Oficial da União



6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O lote de terreno nº 12 da quadra 18, da Vila Margarida, com as seguintes características e confrontações 11,00 metros de frente para a Rua Camaioré, onde tem o nº 285, por 35,00 metros da frente, divide com lote nº 11, de outro lado com os lotes nºs 18, 19 e 20, e nos fundos onde tem a mesma metragem da frente, divide com lote nº 17, perfazendo a área de 385,00 m², mais ou menos; que se encontra devidamente registrado na matrícula 3.273, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente sob nºs 35-00489-0587-00285-000, 35-00489-0587-00285-001 e 35-00489-0587-00285-002. No terreno acima descrito acham-se construídas as casas nºs 01, 02 e 03, da Rua Camaioré, nº 285 – Vila Margarida/ SV.

7. METODOLOGIA FONTE DE PESQUISAS REFERENCIAIS

A metodologia aplicada para avaliação mercadológica do referido imóvel no estado em que se encontra, foi o “ Método Comparativo ”, nos quais são comparados imóveis com características semelhantes e estado que se encontram, quanto a localização, infraestrutura da região, conservação, qualidade e idade das construções. A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados no mercado imobiliário da região com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando.

8. CONCLUSÃO

CASANº 01 , da Rua Camaioré, nº 285 – Vila Margarida, com 121, 59 m² de área construída, (inscrição imobiliária nº 35-00489-0587-00285-000) , hoje no atual momento do mercado imobiliário tem o Valor de Venda estimado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

CASANº 02, da Rua Camaioré, nº 285 – Vila Margarida, com 162,85 m² de área construída, (inscrição imobiliária nº 35-00489-0587-00285-002) , hoje no atual momento do mercado imobiliário tem o Valor de Venda estimado em R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco reais).

CASANº 03, da Rua Camaioré, nº 285 - Vila Margarida, com 112,01 m² de área construída, (inscrição imobiliária nº 35-00489-0587-00285-001, hoje no atual momento do mercado imobiliário tem o Valor de Venda estimado em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta reais).

INFORMAÇÃO ADICIONAL :

Os valores acima expressos correspondem as circunstâncias comerciais do mercado imobiliário do momento, deve-se prever uma possível variação nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

E para que se produzam os seus legais e jurídicos efeitos eu, Rosana de Borja Ferreira, Corretora de Imóveis, inscrita no Creci da 2ª região sob número 37.207 F , assino e certifico o parecer, elaborado de acordo com o art. 3º da lei 6.530/78.

Santos, 06 de Agosto de 2021.



Rosana de Borja Ferreira Creci 37207 F CNAI 27.164

11. DADOS E CURRÍCULO DO CORRETOR AVALIADOR

Rosana de Borja Ferreira

Corretora de Imóveis desde 1990 Creci 37207 F

Avaliadora de Imóveis CNAI 27164

Graduada em Administração de Empresas

Pós-Graduada em Docência e Pesquisa para o Ensino Superior

Avaliadora de Imóveis formada pelo Proecci

Monitora da 54ª Turma do Proecci de Avaliadores de Imóveis

E-mail : rosanabferreira@creci.org.br

Contato : (13) 99783-8842 cel/whatt'sup.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Rosana de Borja Ferreira Creci 37.207 F
CNAI 27164



Infinity Imóveis

Assessoria Imobiliária

PARECER TÉCNICO DE VALORAÇÃO IMOBILIÁRIA

I. OBJETO: Considerando que as atividades de avaliação de imóveis e a realização de perícias nas áreas ligadas às respectivas carreiras são de competência de engenheiros e arquitetos, de acordo com a Lei nº. 5.194, de 24 de dezembro de 1.966, que organiza o exercício da profissão para engenheiros e arquitetos, atribuindo às perícias e avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos a estes profissionais (*art. 7º., "c"*), o presente parecer acha-se respaldado pelas atribuições conferidas pelo artigo 3º. da Lei nº. 6.530/78 e artigo 2º. do Decreto nº. 81.871/78, diplomas legais que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis e tem por finalidade apenas e tão somente colocar a solicitante a par do valor de mercado do imóvel descrito e caracterizado no item "2", para eventual alienação.

II. SOLICITANTE: MARIA DE FÁTIMA FERNANDES DE MOURA E OUTROS

III. DO IMÓVEL:

1 - LOCALIZAÇÃO: O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, na **Rua Camaioré, nº. 285, casas 01, 02 e 03 - Vila Margarida - CEP: 11335-010.**

2 - DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO nº. 12 da quadra nº. 18, da Vila Margarida, com as seguintes características e confrontações 11,00 metros de frente para a Rua Camaioré, onde tem o nº. 285, por 35,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº. 11, de outro lado com os lotes nºs. 18, 19 e 20, e nos fundos onde tem a mesma metragem da frente, divide com lote nº. 17, perfazendo a área de 385,00 m², mais ou menos; que se encontra devidamente registrado na matrícula nº. **3.273**, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Vicente sob nºs. **35-00489-0587-00285-000, 35-00489-0587-00285-001 e 35-00489-0587-00285-002. No terreno**



Infinity Imóveis

Assessoria Imobiliária

acima descrito acham-se construídas as casas nos. 01, 02 e 03, da Rua Camaioré, no. 285 – Vila Margarida.

IV. VALORAÇÃO: Face todo o exposto, considerando a localização, a topografia, o posicionamento, o padrão construtivo (*qualidade das construções e melhorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados*), o obsolescimento (*idade da edificação*) e o estado de conservação da construção do imóvel (*situação física de um bem em decorrência de sua manutenção*) e, principalmente, diante da comparação de imóveis semelhantes, com dimensões compatíveis, número de dependências similares, situados em zonas de características homogêneas e ofertados ao mercado através de anúncios em jornais de grande circulação e em "sites" de imobiliárias locais, se conclui que:

- a.) **a casa no. 01, da Rua Camaioré, no. 285 – Vila Margarida, com 121,59 m2 de área construída, (inscrição imobiliária no. 35-00489-0587-00285-000)** possui, na data de hoje, um valor aproximado de mercado para **VENDA de R\$ 255.339,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL, TREZENTOS E TRINTA E NOVE REAIS);**
- b.) **a casa no. 02, da Rua Camaioré, no. 285 – Vila Margarida, com 162,85 m2 de área construída, (inscrição imobiliária no. 35-00489-0587-00285-002)** possui, na data de hoje, um valor aproximado de mercado para **VENDA de R\$ 341.985,00 (TREZENTOS E QUARENTA E UM MIL, NOVECENTOS E OITENTA E CINCO REAIS);**
e,
- c.) **a casa no. 03, da Rua Camaioré, no. 285 – Vila Margarida, com 112,01 m2 de área construída, (inscrição imobiliária no. 35-00489-0587-00285-001),** possui, na data de hoje, um valor aproximado de mercado para **VENDA de R\$ 235.221,00 (DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL, DUZENTOS E VINTE E UM REAIS).**

V. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

5.1 – Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.



Infinity Imóveis

Assessoria Imobiliária

5.2 – O parecer técnico fundamenta-se no que estabelecem a Resolução COFECI no. 1066/2007 e o Ato Normativo no. 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, de 2.001.

5.3 – A avaliadora não teve acesso ao interior dos imóveis avaliados.

5.4 – Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucesso futuro. O presente parecer técnico reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A subscritora não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.

5.5 – A subscritora reserva-se o direito de rever o parecer técnico, caso: **a.)** haja comprovação de erro e/ou engano nas informações encaminhadas pelo solicitante ou nas premissas acima consideradas ou **b.)** venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.

VI. ENCERRAMENTO: Estando a presente avaliação concluída, a qual foi elaborada com a estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e que é composta por **03 (três)** folhas digitadas de um só lado e extraída em uma única via original, assim nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.¹

Santos, 06 de agosto de 2.021.


MELISSA LORENZ PIRES
CRECI no. 67.785

¹ O presente trabalho foi desenvolvido unicamente para uso da solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este parecer não poderá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem prévia e expressa autorização.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

1ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
(13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjisp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0002655-86.2021.8.26.0590 - Nº de controle 2017/000694**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Maria de Fatima Fernandes de Moura e outros**
 Executado: **Jorge Manuel Fernandes de Moura**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

Vistos.

Diante da juntada das cotações trazidas aos autos de fls. 61/69, HOMOLOGO o valor da avaliação, pela média, a saber, R\$257.669,50 (casa 01), R\$ 343.492,50 (casa 02) e R\$ 237.610,50 (casa 03) todas localizadas na Rua Camaioré, 285, Vila Margarida, Cep 11335-010, São Vicente-SP.

Assim, com a juntada das cotações, intime-se o devedor, preferencialmente pela imprensa, para, querendo, se manifestar acerca da avaliação no prazo de 15 (quinze) dias artigo 525, § 11, do Código de Processo Civil. Consigno que será liminarmente rejeitada impugnação à avaliação desprovida da declaração de outros dois corretores imobiliários, a fim de não procrastinar o andamento do feito.

Intime-se.

São Vicente, 16 de agosto de 2021.

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

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 237.610,50

Data inicial: 08/2021

Data de atualização: 04/2022

Valor atualizado: R\$ 257.772,63

O valor R\$ 237.610,50 de 8/2021 atualizado até 4/2022 é R\$ 257.772,62.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ($276,543680 \times 84.32\%$), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)