

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

34ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1127/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: 011 2171-6233, São Paulo-SP - E-mail:

sp34cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **0046642-90.2021.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Cessão de Crédito**
 Exequente: **Silva Ribeiro Advogados Associados**
 Executado: **Silvia Antonia Occhialini Mancio e outro**
 Prazo para Cumprimento: **30 dias**

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**DEPRECADO:** JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Rogério Márcio Teixeira, MM. Juiz(a) de Direito da 34ª Vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.**FINALIDADE:** Proceder à **AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito por um perito nomeado por Vossa Excelência, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet:**Bem penhorado:** **IMÓVEL MATRICULADO NO C.R.I. DE GUARUJÁ/SP SOB Nº 70.725** - APARTAMENTO Nº 32, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO MERANO, bloco I, que faz parte integrante do CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS, sob nº 186, do Caminho das Tartarugas, no Loteamento Península, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP**ADVERTÊNCIA:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [**Senha de acesso da pessoa selecionada**] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.**ENDEREÇO A SER DILIGENCIADO:**- Caminho das Tartarugas, 186 - Condomínio Costão das Tartarugas, Edifício Merano, apto 32 - Enseada, Guarujá /SP, CEP 11443-460**PROCURADORE(S):** Dr(a). Mansur Cesar Sahid, OAB nº 206355/SP.

Dr(a). Cristiano Naman Vaz Toste e Sabrina Braz Marques, OAB nº 169005/SP e 259747/SP.

0046642-90.2021.8.26.0100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

34ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1127/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: 011 2171-6233, São Paulo-SP - E-mail:

sp34cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. São Paulo, 08 de novembro de 2023. Gerson da Matta, Escrivão Judicial I.

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

Este documento eletrônico é assinado digitalmente pelo(a) Juiz(a) de Direito do Foro Central Cível, 34ª Vara Cível, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.419/2006 e código de processo 0046642-90.2021.8.26.0100 e código de processo 0046642-90.2021.8.26.0100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0046642-90.2021.8.26.0100 e código de processo 0046642-90.2021.8.26.0100.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo Digital nº: 1016978-45.2023.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença - Cessão de Crédito
Exequente : Silva Ribeiro Advogados Associados
Executado : Silvia Antônia Occhialini Mancio e outro

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fl.22), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**



ÍNDICE ANALÍTICO

1 OBJETIVO DO TRABALHO 3

2 VISTORIA..... 4

2.1 Localização 4

2.2 Características da Região 5

2.3 Características do Imóvel Avaliado..... 5

2.4 Área Construída..... 6

2.5 Estado de Conservação 6

3 AVALIAÇÃO 8

3.1 Metodologia Adotada 8

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado 10

3.3 Especificação da Avaliação 12

4 CONCLUSÃO 13

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 14

6 TERMO DE ENCERRAMENTO 20

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS..... 21



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um apartamento nº 32, localizado no 2º andar do Edifício Merano (bloco I), que faz parte integrante do Condomínio Costão das Tartarugas, situado no Caminho das Tartarugas, 186, na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Às folhas 148/150 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 70.725 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto do presente Parecer.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 06/02/2024, às 10:30 horas, e foi acompanhada pelo Sr. Marcos – zelador.

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se no Caminho das Tartarugas nº 186, apartamento nº 32 do Edifício San Marino, parte integrante do Condomínio Costão das Tartarugas, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Caminho das Tartarugas, Rua Gilberto Glasser e o mar.

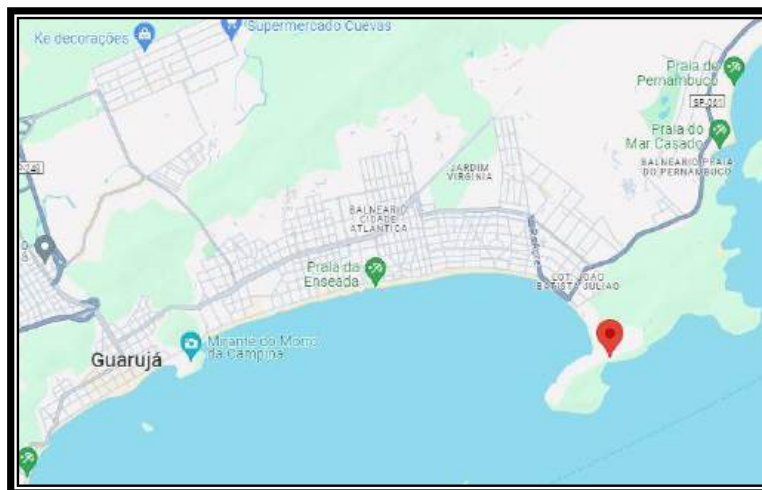


Figura 1 – Planta de Localização



Figura 2 – Imagem de Satélite

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a “Pérola do Atlântico”, devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Loteamento Península, próximo a praia da Enseada, sendo uma das praias com grande concentração de turistas.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Condomínio Costão das Tartarugas e o Edifício San Marino, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno inclinado, de formato regular e grandes proporções. Composto por cinco blocos: Merano, Capri, Corfu, Sandry e San Marino, sendo seis apartamentos por andar, totalizando 160 apartamentos. O condomínio conta com elevadores panorâmicos que dão acesso aos cinco blocos e área de lazer com quatro piscinas, salão de festa, sala de jogos, churrasqueiras, sauna, academia, quadras, uma grande área de circulação e jardins com vista panorâmica. O condomínio possui dois mezaninos de garagens

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada com pintura e pastilhas, sacada com parapeito em alumínio galvanizado e vidro fume e muros de divisa em concreto e grades em alumínio galvanizado.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O imóvel avaliado é um apartamento tipo, de frente ao mar, localizado no 2º andar do Edifício Merano, composto por dois dormitórios sendo uma suíte, dependência de empregada revertida, sala para dois ambientes com varanda vista mar mobiliável e envidraçada, cozinha americana, área de serviço e uma vaga de garagem coletiva. Conforme fotos em anexo.

Sala – Piso: Placas em porcelanato; Paredes: pintura PVA látex.

Sacada – Piso: Placas em porcelanato; Paredes: em pastilha e guarda-corpo: em alumínio e vidro; Teto: em placas de madeira.

Cozinha e área de serviço – Piso: Placas em porcelanato; Paredes: revestida de azulejo até o teto.

Banheiros - Piso: Placas em porcelanato; Paredes: revestidas de azulejo até o teto.

Dormitórios – Piso: Placas em porcelanato; Paredes: pintura PVA látex.

2.4 Área Construída

De acordo com a Matrícula do imóvel, o apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

Área Privativa = 86,10 m².

Área Comum = 93,57 m².

Área Total = 179,67 m².

Fração Ideal = 0,4816%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o apartamento avaliado e o Edifício Merano, encontram-se em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 30 (trinta) anos e a vida útil remanescente é de 30 (trinta) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova; b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparo simples; f) necessitando de reparos simples a importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

Com base na vistoria realizada nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado pode ser classificado como: **c) regular**, cujo estado geral pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes apresentando em regular estado.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com as normas avaliatórias em vigência.



3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais” item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas e construtivas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer técnico.

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.



Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeniza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagens disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (k) da tabela de Ross-Heideck abaixo:

Tabela 1 - Ross-Heideck -

Depreciação Física - Fator "k" – Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/valor
0	1,000	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,280	0,265	0,246	0,224
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Para o Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagens (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Tabela 2 – Cálculo do valor do m2

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor Unitário (R\$/m2)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)		Cálculo do Fator de Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Avaliado	-	86	-	-	R\$ 1.852,65	-	0,807	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 848.000,00	86	R\$ 9.849,01	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,687	1,1733	1	1,0000	R\$ 10.400,47
Amostra 2	R\$ 850.000,00	86	R\$ 9.872,24	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,687	1,1733	2	0,9388	R\$ 9.787,38
Amostra 3	R\$ 990.000,00	86	R\$ 11.511,63	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,687	1,1733	2	0,9387	R\$ 11.411,05
Amostra 4	R\$ 1.000.000,00	86	R\$ 11.614,40	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,807	1,0000	2	0,9388	R\$ 9.813,64
Amostra 5	R\$ 1.100.000,00	86	R\$ 12.775,84	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,807	1,0000	2	0,9388	R\$ 10.795,00
									Média	R\$ 10.441,51	
									Limite superior +30%	R\$ 13.573,96	
									Limite inferior -30%	R\$ 7.309,06	
									Amostras fora da média:	0	
									Desvio Padrão	R\$ 687,16	
									Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 10.835,34 R\$ 10.047,68	



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 10.441,51/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o Intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo : R\$ 10.047,68/m²

Máximo : R\$ 10.835,34/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 10.441,51/m²**.

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 86,10\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.441,51/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 899.014,01$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 900.000,00
(novecentos mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau II** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.



3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato de o presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, caracteriza-se como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau II**.

Quanto à Precisão, segundo o item 9.2.3 e tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Condomínio Costão das Tartarugas, no Edifício San Marino, localizado no Caminho das Tartarugas, 186, apto nº 93, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)** válido para **fevereiro de 2024.**

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais) a R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais) para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Vista da rua

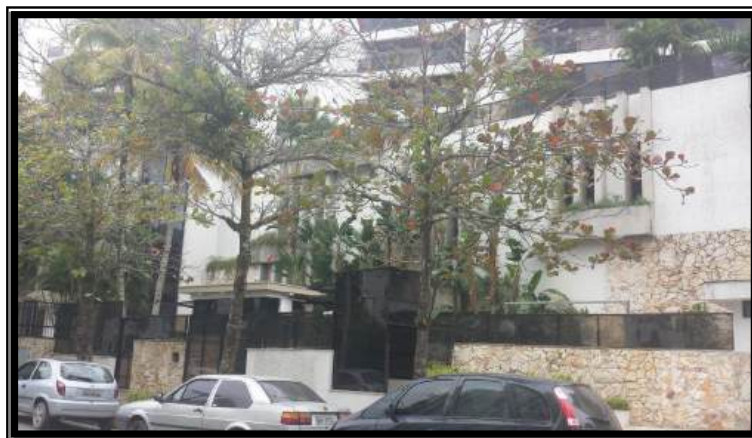


Figura 4 - Entrada do Condomínio



Figura 5 - Garagem

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'R'.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 7 - Vista frontal do edifício

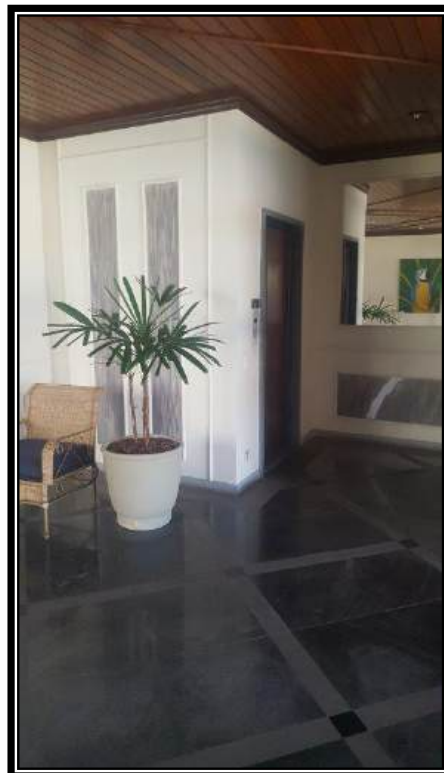


Figura 6 – Entrada Social do Edifício



Figura 8 – Piscinas do Condomínio



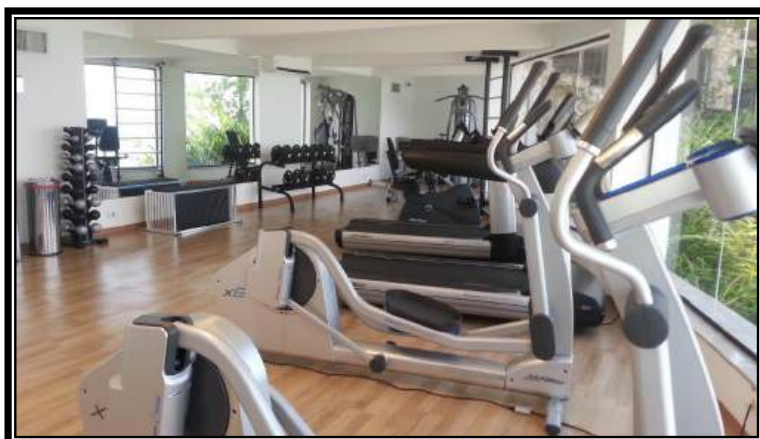


Figura 9 – Academia



Figura 10 – Salão de Jogos



Figura 11 – Quadra





Figura 12 – Sala

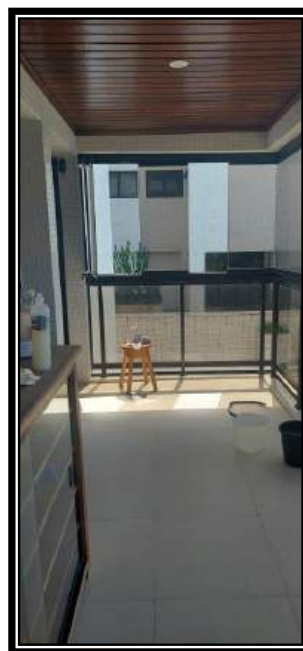


Figura 13 – Sacada



**Figura 14 – Cozinha –
Piso Inferior**



Figura 15 – Área de serviço



Figura 16 – suíte 1



Figura 17 – Banheiro suíte

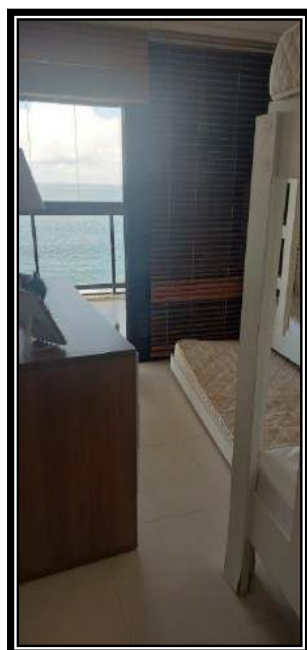


Figura 18 – Quarto



Figura 19 – Banheiro social

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S.R.' or similar.



Figura 21 – Vista da sacada

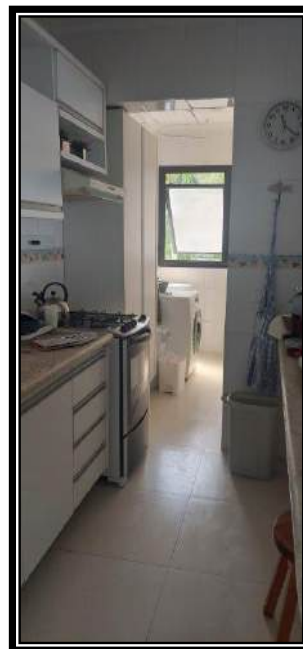


Figura 20 – Cozinha e área de serviço



Figura 22 – Corredor



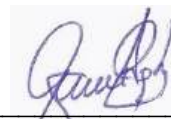
Figura 23 – Quarto revertido

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 20 (vinte) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 02 (duas) folhas – pág. 21 e 22;

Santos, 19 de fevereiro de 2024.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Click & Descomplice Imóveis tel.(13) 3385-4517 Cód. AP6265 Data: 07/02/2024

Valor: R\$ 848.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Costão das Tartarugas, 2 Dormitórios sendo 1 Suíte, e mais um dormitório reversível, Imóvel com vista espetacular do mar, situado em um condomínio completo com 5 piscinas, serviço de praia, academia, sauna, quadra poliesportiva, 1 vagas de garagem na escritura, podendo haver locação de outra e ... a 50 metros da praia !

Elemento 2

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verde Mar Imóveis – tel. (13) 3357-8000 Cód. VM862 Data: 07/02/2024

Valor: R\$ 850.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento no Condomínio Costão das Tartarugas na Praia da Enseada no Guarujá, vista oceano, com 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda mobiliável, cozinha planejada, área de serviço e dependência de empregada reversível.

Elemento 3

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verde Mar Imóveis – tel. (13) 3357-8000 Cód. VM576 Data: 08/02/2024

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento no Condomínio Costão das Tartarugas na Praia da Enseada em Guarujá, vista oceano, com 02 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda mobiliável e sacada envidraçada, cozinha planejada, área de serviço e dependência de empregada revertida. Lazer no condomínio com piscinas adulto e infantil, espaço gourmet com churrasqueiras, salão de jogos, salão de festas, sauna, playground, academia, quadra de squash e quadra poliesportiva.

*Simone Righi de Souza
Perita Judicial*

Elemento 4

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verde Mar Imóveis – tel. (13) 3357-8000 Cód. VM1254

Data: 08/02/2024

Valor: R\$ 1.000.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento no Condomínio Costão das Tartarugas na Praia da Enseada em Guarujá, vista oceano, com 02 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda mobiliável e sacada envidraçada, cozinha planejada, área de serviço e dependência de empregada revertida. Lazer no condomínio com piscinas adulto e infantil, espaço gourmet com churrasqueiras, salão de jogos, salão de festas, sauna, playground, academia, quadra de squash e quadra poliesportiva.

Elemento 5

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verde Mar Imóveis – tel. (13) 3357-8000 Cód.VM1553

Data: 09/02/2024

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento no Condomínio Costão das Tartarugas em Guarujá, vista para o Oceano, com 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda envidraçada, cozinha planejada, área de serviço e dependência de empregada revertida. Lazer no condomínio com piscinas adulto e infantil, espaço gourmet com churrasqueiras, salão de jogos, salão de festas, sauna, playground, academia, quadra de squash e quadra poliesportiva.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP.

Autos nº 1016978-45.2023.8.26.0223

SILVA RIBEIRO ADVOGADOS ASSOCIADOS, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA**, número em epígrafe, que promove em face de **SILVIA ANTONIA OCCHIALINI MANCIO** e **ACCACIO FERNANDO ACCHIALINI MANCIO**, vem, a presença de Vossa Excelência, concordar com o laudo pericial de fls. 65/86, o qual, inclusive, considerou as características internas da unidade avaliada.

Pretendem os executados, como de costume, tumultuar o feito, dizendo que o laudo é nulo. Nesse sentido, basta dizer que em nenhum momento os executados nomearam assistente técnico ou formularam quesitos. Querem, como dito, conturbar ainda mais e “ganhar tempo” protelando o pagamento de suas obrigações.

Aliás, conforme se verifica dos autos de origem, processo nº. 0046642-90.2021.8.26.0100, às fls. 70/77 (avaliação feita por 3 imobiliárias) e, ainda, por laudo pericial emprestado (cujo valor foi devidamente atualizado) de apartamento similar no mesmo condomínio (fls. 84/108), os valores constantes de tais documentos e avaliações são, inclusive, bem menores do que o apurado pela senhora perita neste processo, de R\$ 900.000,00, isto porque esta considerou, inclusive, todas as características, inclusive internas, da unidade avaliada.

De se observar, ainda, que conforme demonstrado às fls. 127/129 dos autos principais, os executados são contumazes devedores de condomínio e IPTU, daí a sua intenção de eternizar a presente discussão, até que o imóvel pereça e possam dele usufruir



ao máximo, em prejuízo de seu credor, ora exequente, o que não pode ser admitido, devendo ser aplicadas, inclusive, as penalidades pela litigância de má-fé.

Nesses termos, requerendo-se seja homologada a avaliação de fls. 65/86, em caráter de urgência e, com a finalidade de evitar o perecimento do bem, com ainda mais acúmulo de débitos vincendos de IPTU e condomínio, requer-se, que o bem imóvel penhorado seja depositado nas mãos do exequente, nos termos do art. 840, II, § 1º, do CPC, até que devidamente praceado, evitando-se, com isso, ainda mais delongas e expedientes procrastinatórios por parte dos executados os quais, pelas fotos obtidas pela Sra. Perita em seu laudo, aparentemente sequer usam com frequência o referido imóvel.

Termos em que, requerendo-se: (i) a homologação do laudo pericial; (ii) seja o bem penhorado depositado imediatamente ao exequente; (iii) o imediato praceamento do bem,

Pede Deferimento.

São Paulo, 12 de março de 2024.

Mansur Cesar Sahid

OAB/SP 206.355



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo Digital nº: 1016978-45.2023.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença - Cessão de Crédito
Exequente : Silva Ribeiro Advogados Associados
Executado : Silvia Antônia Occhialini Mancio e outro

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fl.22), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**



ÍNDICE ANALÍTICO

1 OBJETIVO DO TRABALHO 3

2 VISTORIA..... 4

2.1 Localização 4

2.2 Características da Região 5

2.3 Características do Imóvel Avaliado..... 5

2.4 Área Construída..... 6

2.5 Estado de Conservação 6

3 AVALIAÇÃO 8

3.1 Metodologia Adotada 8

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado 10

3.3 Especificação da Avaliação 12

4 CONCLUSÃO 13

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 14

6 TERMO DE ENCERRAMENTO 20

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS..... 21



1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um apartamento nº 32, localizado no 2º andar do Edifício Merano (bloco I), que faz parte integrante do Condomínio Costão das Tartarugas, situado no Caminho das Tartarugas, 186, na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Às folhas 148/150 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 70.725 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto do presente Parecer.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 23/04/2024, às 10:00 horas, e foi acompanhada pelo Sr. Marcos – zelador e pelo assistente da parte sr. Cássio.

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se no Caminho das Tartarugas nº 186, apartamento nº 32 do Edifício San Marino, parte integrante do Condomínio Costão das Tartarugas, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Caminho das Tartarugas, Rua Gilberto Glasser e o mar.

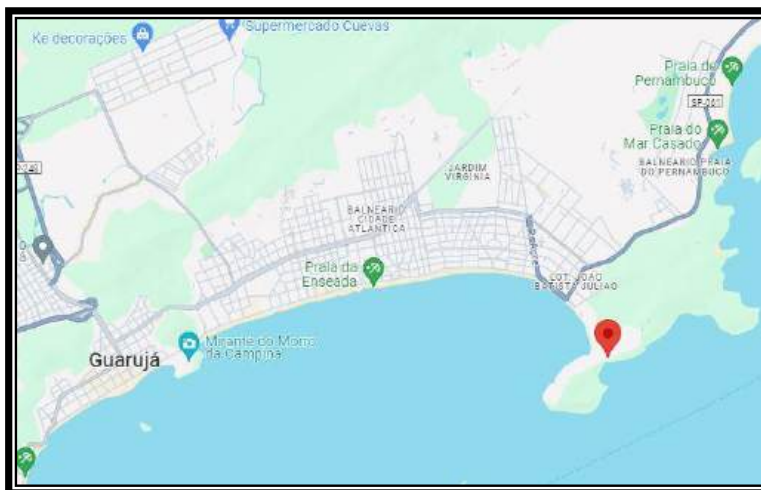


Figura 1 – Planta de Localização



Figura 2 – Imagem de Satélite

Uma assinatura manuscrita em tinta azul, localizada no canto inferior direito da página, abaixo da imagem de satélite.

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a “Pérola do Atlântico”, devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Loteamento Península, próximo a praia da Enseada.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Condomínio Costão das Tartarugas e o Edifício San Marino, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno inclinado, de formato regular e grandes proporções. Composto por cinco blocos: Merano, Capri, Corfu, Sandry e San Marino, sendo seis apartamentos por andar, totalizando 160 apartamentos. O condomínio conta com elevadores panorâmicos que dão acesso a área de lazer com quatro piscinas, salão de festa, sala de jogos, churrasqueiras, sauna, academia, quadras, uma grande área de circulação e jardins com vista panorâmica. O condomínio possui dois mezaninos de garagens.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada com pintura e pastilhas, sacada com parapeito em alumínio galvanizado e vidro fume e muros de divisa em concreto e grades em alumínio galvanizado.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O imóvel avaliado é um apartamento tipo, com vista total para o mar, localizado no 2º andar do Edifício Merano, composto por dois dormitórios sendo uma suíte, quarto de serviço revertido, sala para dois ambientes com varanda vista mar mobiliável e envidraçada, cozinha americana, área de serviço e uma vaga de garagem coletiva. Conforme fotos em anexo.

Sala – Piso: Placas em porcelanato; Paredes: pintura PVA látex.

Sacada – Piso: Placas em porcelanato; Paredes: em pastilha e guarda-corpo: em alumínio e vidro; Teto: em placas de madeira.

Cozinha e área de serviço – Piso: Placas em porcelanato; Paredes: revestida de azulejo até o teto.

Banheiros - Piso: Placas em porcelanato; Paredes: revestidas de azulejo até o teto.

Dormitórios – Piso: Placas em porcelanato; Paredes: pintura PVA látex.

2.4 Área Construída

De acordo com a Matrícula do imóvel, o apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

Área Privativa = 86,10 m².

Área Comum = 93,57 m².

Área Total = 179,67 m².

Fração Ideal = 0,4816%.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o apartamento avaliado e o Edifício Merano, encontram-se em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 30 (trinta) anos e a vida útil remanescente é de 30 (trinta) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova; b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparo simples; f) necessitando de reparos simples a importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

Com base na vistoria realizada nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado pode ser classificado como: **c) regular**, cujo estado geral pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes apresentando em regular estado.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com as normas avaliatórias em vigência.



3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais” item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas e construtivas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer técnico.

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.



Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeniza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagens disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (k) da tabela de Ross-Heideck abaixo:

Tabela 1 - Ross-Heideck -

Depreciação Física - Fator "k" – Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/valor
0	1,000	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,280	0,265	0,246	0,224
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Para o Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagens (12m² por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Tabela 2 – Cálculo do valor do m2

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor Unitário (R\$/m2)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)		Cálculo do Fator de Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Avaliado	-	86	-	-	R\$ 1.852,65	-	0,807	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 848.000,00	86	R\$ 9.849,01	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,687	1,1733	1	1,0000	R\$ 10.400,47
Amostra 2	R\$ 850.000,00	86	R\$ 9.872,24	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,687	1,1733	2	0,9388	R\$ 9.787,38
Amostra 3	R\$ 990.000,00	86	R\$ 11.511,63	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,687	1,1733	2	0,9387	R\$ 11.411,05
Amostra 4	R\$ 1.000.000,00	86	R\$ 11.614,40	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,807	1,0000	2	0,9388	R\$ 9.813,64
Amostra 5	R\$ 1.100.000,00	86	R\$ 12.775,84	0,90	R\$ 1.852,65	1,0000	0,807	1,0000	2	0,9388	R\$ 10.795,00
									Média	R\$ 10.441,51	
									Limite superior +30%	R\$ 13.573,96	
									Limite inferior -30%	R\$ 7.309,06	
									Amostras fora da média:	0	
									Desvio Padrão	R\$ 687,16	
									Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 10.835,34 R\$ 10.047,68	



*Simone Righi de Souza
Perita Judicial*

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 10.441,51/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o Intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo : R\$ 10.047,68/m² Máximo : R\$ 10.835,34/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 10.441,51/m²**.

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 86,10\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.441,51/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 899.014,01$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 900.000,00
(novecentos mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau II** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.



*Simone Righi de Souza
Perita Judicial*

3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato de o presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, caracteriza-se como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau II**.

Quanto à Precisão, segundo o item 9.2.3 e tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do apartamento nº 32, situado no Edifício San Marino, parte integrante do Condomínio Costão das Tartarugas, localizado no Caminho das Tartarugas nº 186, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)** válido para **abril de 2024**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais) a R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais) para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Vista da rua



Figura 4 - Entrada do Condomínio



Figura 5 - Garagem

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'R'.



Figura 6 - Vista frontal do edifício



Figura 7 – Elevador panorâmico acesso a área comum

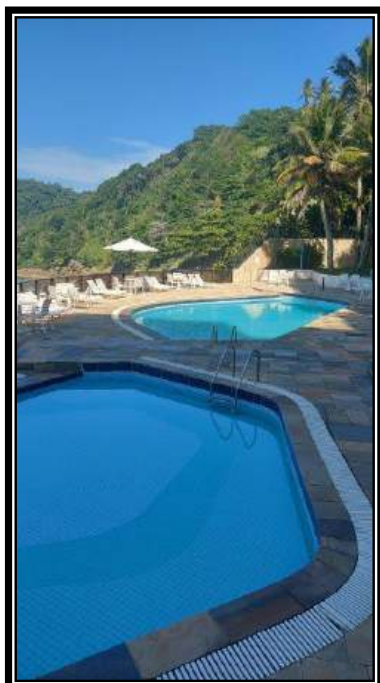


Figura 8 – Piscinas



Figura 9 – Salão de festa



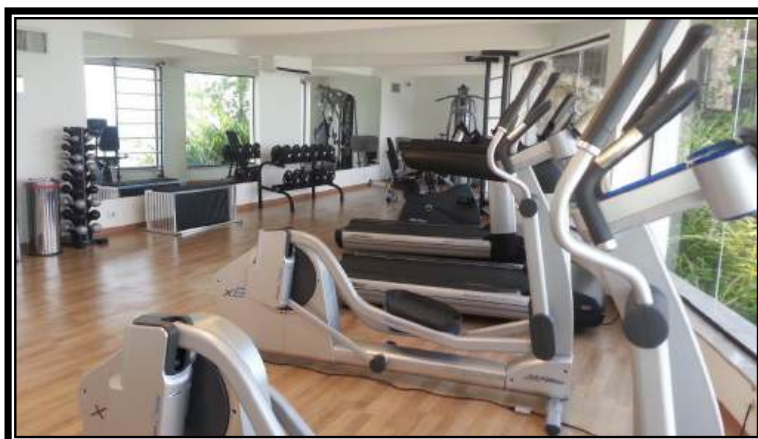


Figura 10 – Academia



Figura 11 – Salão de Jogos



Figura 12 – Quadra

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'R'.



Figura 143 – Sala

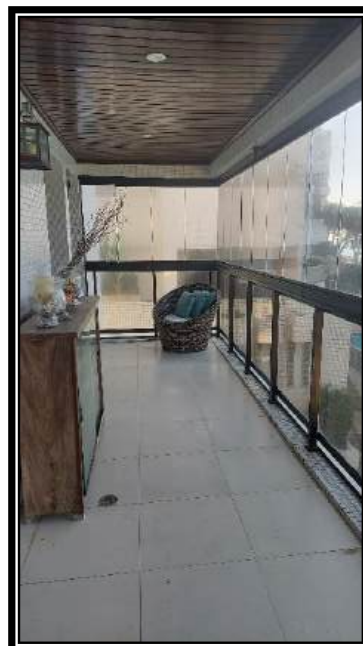


Figura 134 – Sacada



**Figura 15 – Vista da
varanda**



**Figura 156 – Vista
varanda**



Figura 17 – Suíte 1



Figura 168 – Banheiro suíte 1

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. R. de S.'.



Figura 189 – Quarto



Figura 20 – Banheiro social



Figura 19 – Área de serviço



Figura 20 – Cozinha



Figura 23 – Corredor




**Figura 24 – Quarto de
serviço revertido**

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 20 (vinte) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 02 (duas) folhas – pág. 21 e 22;

Santos, 24 de abril de 2024.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Click & Descomplice Imóveis tel.(13) 3385-4517 Cód. AP6265 Data: 23/04/2024

Valor: R\$ 848.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Costão das Tartarugas, 2 Dormitórios sendo 1 Suíte, e mais um dormitório reversível, Imóvel com vista espetacular do mar, situado em um condomínio completo com 5 piscinas, serviço de praia, academia, sauna, quadra poliesportiva, 1 vagas de garagem na escritura, podendo haver locação de outra e ... a 50 metros da praia !

Elemento 2

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verde Mar Imóveis – tel. (13) 3357-8000 Cód. VM862 Data: 23/04/2024

Valor: R\$ 850.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 30 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento no Condomínio Costão das Tartarugas na Praia da Enseada no Guarujá, vista oceano, com 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda mobiliável, cozinha planejada, área de serviço e dependência de empregada reversível.

Elemento 3

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verde Mar Imóveis – tel. (13) 3357-8000 Cód. VM576 Data: 24/04/2024

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento no Condomínio Costão das Tartarugas na Praia da Enseada em Guarujá, vista oceano, com 02 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda mobiliável e sacada envidraçada, cozinha planejada, área de serviço e dependência de empregada revertida. Lazer no condomínio com piscinas adulto e infantil, espaço gourmet com churrasqueiras, salão de jogos, salão de festas, sauna, playground, academia, quadra de squash e quadra poliesportiva.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 4

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verde Mar Imóveis – tel. (13) 3357-8000 Cód. VM1254

Data: 24/04/2024

Valor: R\$ 1.000.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento no Condomínio Costão das Tartarugas na Praia da Enseada em Guarujá, vista oceano, com 02 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda mobiliável e sacada envidraçada, cozinha planejada, área de serviço e dependência de empregada revertida. Lazer no condomínio com piscinas adulto e infantil, espaço gourmet com churrasqueiras, salão de jogos, salão de festas, sauna, playground, academia, quadra de squash e quadra poliesportiva.

Elemento 5

Local: Caminho das Tartarugas, 186 - Enseada, Guarujá - SP

Fonte: Verde Mar Imóveis – tel. (13) 3357-8000 Cód.VM1553

Data: 24/04/2024

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área Privativa: 86 m²

Idade: 25 anos

Nota: regular

Vagas: 2

Característica do anúncio: Apartamento no Condomínio Costão das Tartarugas em Guarujá, vista para o Oceano, com 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes com varanda envidraçada, cozinha planejada, área de serviço e dependência de empregada revertida. Lazer no condomínio com piscinas adulto e infantil, espaço gourmet com churrasqueiras, salão de jogos, salão de festas, sauna, playground, academia, quadra de squash e quadra poliesportiva.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP.

Autos nº 1016978-45.2023.8.26.0223

SILVA RIBEIRO ADVOGADOS ASSOCIADOS, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA**, número em epígrafe, que promove em face de **SILVIA ANTONIA OCCHIALINI MANCIO** e **ACCACIO FERNANDO ACCHIALINI MANCIO**, vem, a presença de Vossa Excelência, obre o pedido de habilitação de fls. 187/242, nos seguintes termos:

Por primeiro, impugna-se o valor mencionado pelo condomínio como seu crédito. Isso porque tal valor é controvertido e objeto dos embargos à execução, processo nº 1067286-69.2023.8.26.0002, os quais trazem uma questão de direito que provavelmente será acolhida e reduzirá consideravelmente o débito apontado pelo condomínio.

De todo modo, em caso de sucesso na alienação judicial, deverá ser instaurado o concurso de credores, respeitar o percentual do imóvel em que os executados da dívida condominial possuem, e, ainda, ser sobrestado qualquer tipo de levantamento de valores pelo condomínio até o julgamento dos citados embargos à execução.

Dessa forma, requer-se sejam acolhidos os argumentos acima expostos e, com a finalidade de dar andamento a excussão do bem penhorado, requer-se:: (i) **a homologação do laudo pericial**; e, bem assim, (ii) **o imediato praxeamento do bem**, indicando para a realização dos leilões o Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva, profissional com vasta experiência, gestor do sistema leilão judicial eletrônico, endereço eletrônico www.arenaleilao.com.br, com escritório Rua Vigário João Jose Rodrigues, 694 – sala 23 – Centro Jundiaí/SP, cep nº 13201.001, fone (11) 3101-0927, e-mail: contato@arenaleilao.com.br



e arenaleilao@arenaleilao.com.br, para a realização da hasta pública para venda do bem penhorado.

Requer-se, ainda, seja determinado à digna serventia que providencie a intimação do leiloeiro, através do e-mail: contato@arenaleilao.com.br, quanto a realização da alienação judicial do bem a ser leiloados, com divulgação e captação de lances em tempo real via internet diretamente no portal do Leilão Judicial Eletrônico: www.arenaleilao.com.br, para confeccionar a minuta de edital e demais diligências necessárias para realização do Leilão Judicial Eletrônico.

Referido leiloeiro está devidamente cadastrado na JUCESP sob o nº 906, bem assim neste Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme é possível inferir do link abaixo:

<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/7794>

Termos em que, requerendo-se seja indeferido o pedido de habilitação do condomínio, até que seja proferida sentença nos autos dos embargos à execução, processo nº 1067286-69.2023.8.26.0002,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de julho de 2024.

Mansur Cesar Sahid

OAB/SP 206.355





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
3ª VARA CÍVEL
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1016978-45.2023.8.26.0223**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Silva Ribeiro Advogados Associados**
 Requerido: **Silvia Antonia Occhialini Mancio e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

1) Fls. 187/188: Pelo interesse mencionado, defiro a inclusão do Condomínio Costão Tartarugas como terceiro interessado, não sendo estes autos o palco para discussão sobre dívida condominial.

Providencie a Serventia inclusão de seu nome e patrono no SAJ, para recebimento das futuras publicações

2) Os argumentos expostos pela ré (fls. 175/176) discordando da avaliação efetuada sobre o imóvel penhorado não abalaram o bem elaborado laudo pericial que, de forma técnica e didática, apontou o valor real do bem.

Ademais, trata-se de perita de inteira confiança deste Juízo, cuja principal qualidade no presente trabalho, em detrimento aos argumentos apresentados pela ré (despidas, inclusive, de qualquer fundamentação técnica), é a isenção.

Homologo, pois, o laudo pericial apresentado pelo Sra. Perita, ficando o bem avaliado em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), para abril de 2024.

3) No mais, considerando que a precatória era restrita à avaliação do bem, decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, devolvam-se os autos à Comarca de origem

4) Int

Guarujá, 10 de agosto de 2024.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0634/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Leonardo Ferres da Silva Ribeiro (OAB 146319/SP)	D.J.E
Cristiano Naman Vaz Toste (OAB 169005/SP)	D.J.E
Sabrina Braz Marques (OAB 259747/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 187/188: Pelo interesse mencionado, defiro a inclusão do Condomínio Costão Tartarugas como terceiro interessado, não sendo estes autos o palco para discussão sobre dívida condominial. Providencie a Serventia inclusão de seu nome e patrono no SAJ, para recebimento das futuras publicações 2) Os argumentos expostos pela ré (fls. 175/176) discordando da avaliação efetuada sobre o imóvel penhorado não abalaram o bem elaborado laudo pericial que, de forma técnica e didática, apontou o valor real do bem. Ademais, trata-se de perita de inteira confiança deste Juízo, cuja principal qualidade no presente trabalho, em detrimento aos argumentos apresentados pela ré (despidas, inclusive, de qualquer fundamentação técnica), é a isenção. Homologo, pois, o laudo pericial apresentado pelo Sra. Perita, ficando o bem avaliado em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), para abril de 2024. 3) No mais, considerando que a precatória era restrita à avaliação do bem, decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, devolvam-se os autos à Comarca de origem 4) Int"

Guarujá, 12 de agosto de 2024.

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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1016978-45.2023.8.26.0223**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente: **Silva Ribeiro Advogados Associados**
Requerido: **Silvia Antonia Occhialini Mancio e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que dei integral cumprimento ao item 1 da r. Decisão de fls. 252 . Nada Mais. Guarujá, 12 de agosto de 2024. Eu, ____, Silvia Maria Da Silva Alves, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0634/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/08/2024. Considera-se a data de publicação em 14/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Leonardo Ferres da Silva Ribeiro (OAB 146319/SP)
Cristiano Naman Vaz Toste (OAB 169005/SP)
Sabrina Braz Marques (OAB 259747/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 187/188: Pelo interesse mencionado, defiro a inclusão do Condomínio Costão Tartarugas como terceiro interessado, não sendo estes autos o palco para discussão sobre dívida condominial. Providencie a Serventia inclusão de seu nome e patrono no SAJ, para recebimento das futuras publicações 2) Os argumentos expostos pela ré (fls. 175/176) discordando da avaliação efetuada sobre o imóvel penhorado não abalaram o bem elaborado laudo pericial que, de forma técnica e didática, apontou o valor real do bem. Ademais, trata-se de perita de inteira confiança deste Juízo, cuja principal qualidade no presente trabalho, em detrimento aos argumentos apresentados pela ré (despidas, inclusive, de qualquer fundamentação técnica), é a isenção. Homologo, pois, o laudo pericial apresentado pelo Sra. Perita, ficando o bem avaliado em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), para abril de 2024. 3) No mais, considerando que a precatória era restrita à avaliação do bem, decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, devolvam-se os autos à Comarca de origem 4) Int"

Guarujá, 12 de agosto de 2024.