

**MIGUEL RUIZ NETO**  
**CRECI: 158660-F**

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO**

**Solicitante: Condomínio Edifício Anchieta e Nobrega I**

**Condomínio Ed Anchieta e Nobrega I**, Pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº71.556.328/0001-37, situado à Av. Arpoador, 56/60:– apartamento nº131– Copacabana Paulista – Mongaguá / SP – CEP: 11.730-000.

**Vista do imóvel avaliando**



Av. Arpoador, nº 56 – Copacabana Paulista – Mongaguá/SP

**OBJETIVO**

O presente Parecer Técnico tem por objetivo determinar e apresentar o valor de mercado para a VENDA do imóvel **Condomínio Edifício Anchieta e Nobrega I**, localizado na Av. Arpoador, 56/60 – Copacabana Paulista – Mongaguá / SP – CEP: 11.730-000.

Considerando-se as dependências do condomínio, as características do local onde se situa o imóvel objeto deste parecer.

**MIGUEL RUIZ NETO**  
**CRECI: 158660-F**

**DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)**

*Art.1º O exercício da Profissão do Corretor de imóveis, no território nacional é regido pela LEI 6.530/78.*

Este Parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3 da lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) conforme descrito:

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

Atende ainda as Resoluções do conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U 26/06/2006) e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U 27/11/2007), que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

**OBJETO**

Conforme determinação judicial para dar prosseguimento ao processo nº: 1001693392021.8.26.0366 que tramita na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca Mongaguá/SP, na atual condição de corretor de imóveis e avaliador o Sr. Miguel Ruiz Neto, portador da cédula de identidade RG nº12.411.045 e inscrito no CPF/MF sob o nº 036.474.888-52; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de “Valor Real para VENDA do referido imóvel.

**REGISTROS**

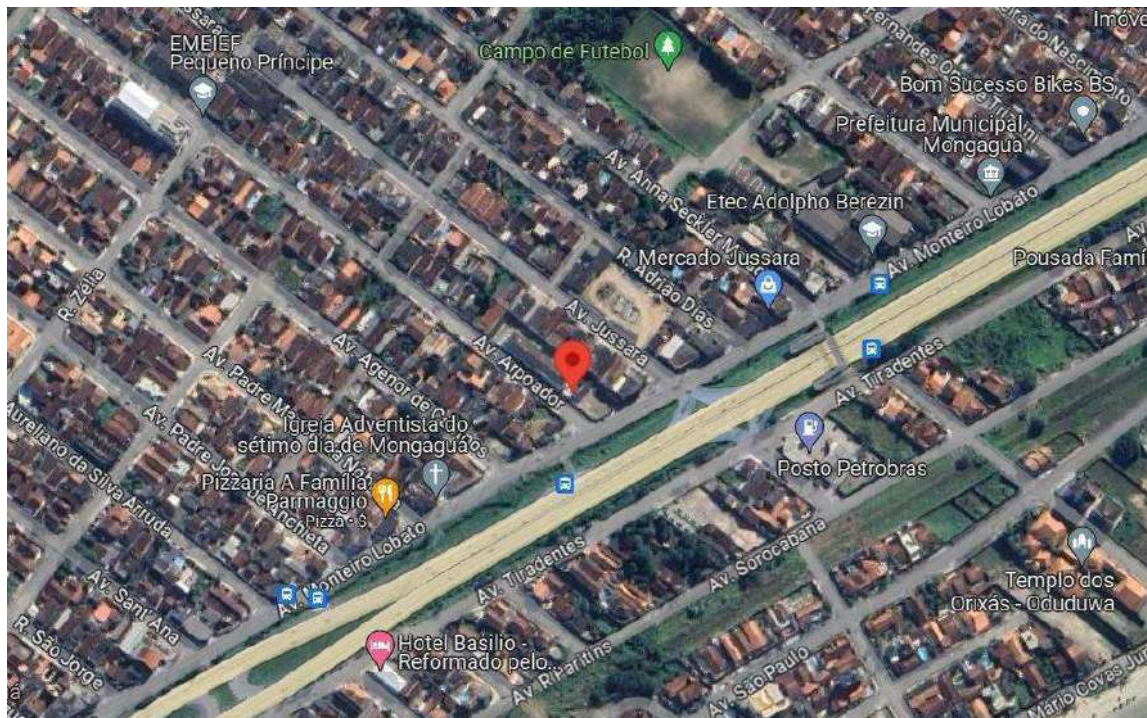
O imóvel é objeto da Matrícula de nº 20.659 do Registro de Imóveis de Mongaguá – SP.

**DESCRIÇÃO**

Imóvel unidade autônoma nº 131 (cento e trinta e um) localizado no andar térreo ou 1º pavimento do CONDOMÍNIO ANCHIETA E NOBREGA I, localizado na Av. Arpoador, perímetro urbano deste Município e Comarca. O imóvel é composto de living, kitchenet, área de serviço e banheiro, com área útil de 23,585 m², área comum de 3,59714 m², encerrando a área total de 27,18214 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 28,58 m² ou 1,42857% ou ainda 1/70 avos do todo do terreno, confrontando pelo lado direito com o apartamento nº 133, pelo lado esquerdo nº 129, e pelos fundos com a fachada do prédio que dá para a Avenida Arpoador.

**MIGUEL RUIZ NETO**  
**CRECI: 158660-F**

## LOCALIZAÇÃO



## METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração deste Parecer foi a de “método comparativo”, considerando imóveis similares ao que será praxeado.

**COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

**MIGUEL RUIZ NETO**  
**CRECI: 158660-F**

**PLANILHA DE CÁLCULO M²**

| Endereço/amostra | Valor          | M² | Valor m²     |
|------------------|----------------|----|--------------|
| Mongaguá         | R\$ 130.000,00 | 24 | R\$ 5.416,66 |
| Mongaguá         | R\$ 119.000,00 | 26 | R\$ 4.576,93 |
| Mongaguá         | R\$ 120.000,00 | 29 | R\$ 4.137,93 |

**VALOR MÉDIO DO MERCADO LOCAL - R\$ 4.710,50**

**CONCLUSÃO**

**MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:**

**28,58M² x R\$ 4.710,50 (m²)**

**Conclui-se a Avaliação do imóvel pelo valor de R\$ 134.626,10 (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e vinte e seis reais e dez centavos).**

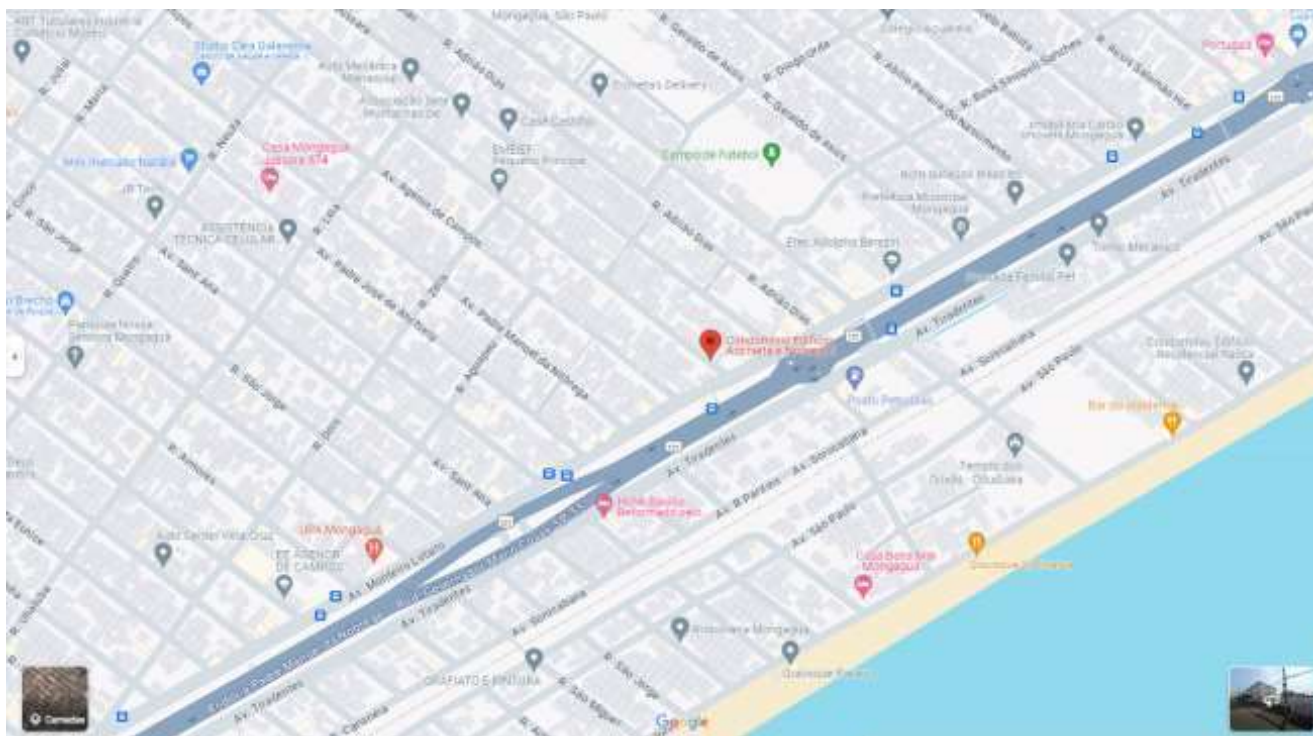
São Paulo, 24 de março de 2024

Miguel Ruiz Neto

Creci 158.660

**CORRETOR MARCIO SAAD**  
 CRECI: 227933-F  
 Email: marciosaad@creci.org.br  
 Contato: 11-982866902

| Dados Cadastrais do Imóvel                       |
|--------------------------------------------------|
| Matricula número: 20.659                         |
| Avenida Arpoador, 56 – Mongaguá – São Paulo - SP |



Este imóvel em análise situa-se na Avenida Arpoador, 56 – Mongaguá – São Paulo - SP, com área de 28,58m².

O imóvel é composto de living, kitchnet, área de serviço e banheiro, com área útil de 23,585m², área comum de 3,59714m², encerrando a área total de 27,18214m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 28,58m² ou 1,42857% ou ainda 1/70 avos do todo do terreno, confrontando pelo lado direito com o apartamento nº 133, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 129, e pelos fundos com a fachada do prédio que dá para a Avenida Arpoador.

|                                                                                  |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | <b>CORRETOR MARCIO SAAD</b>    |
|                                                                                  | CRECI: 227933-F                |
|                                                                                  | Email: marciosaad@creci.org.br |
|                                                                                  | Contato: 11-982866902          |

## METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisa do valor do imóvel em questão.

## IMÓVEL AVALIADO:



|                                                                                  |                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>CORRETOR MARCIO SAAD</b>                                                 |
|                                                                                  | CRECI: 227933-F                                                             |
|                                                                                  | Email: <a href="mailto:marciosaad@creci.org.br">marciosaad@creci.org.br</a> |
|                                                                                  | Contato: 11-982866902                                                       |

Essa avaliação reflete não apenas o valor intrínseco do imóvel, mas também sua posição relativa em relação ao mercado atual, proporcionando uma estimativa justa e fundamentada.

São Paulo, 27 de março de 2024.

  
**Marcio Saad/SP - Corretor**  
**Cerçi: 227933-F SP**

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO

### AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CONDOMÍNIO ANCHIENTA E NOBREGA I Avenida Arpoador, 56 – Mongaguá – São Paulo – SP



## CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

**A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel.**

**Avenida Arpoador, 56 – Mongaguá – São Paulo - SP**

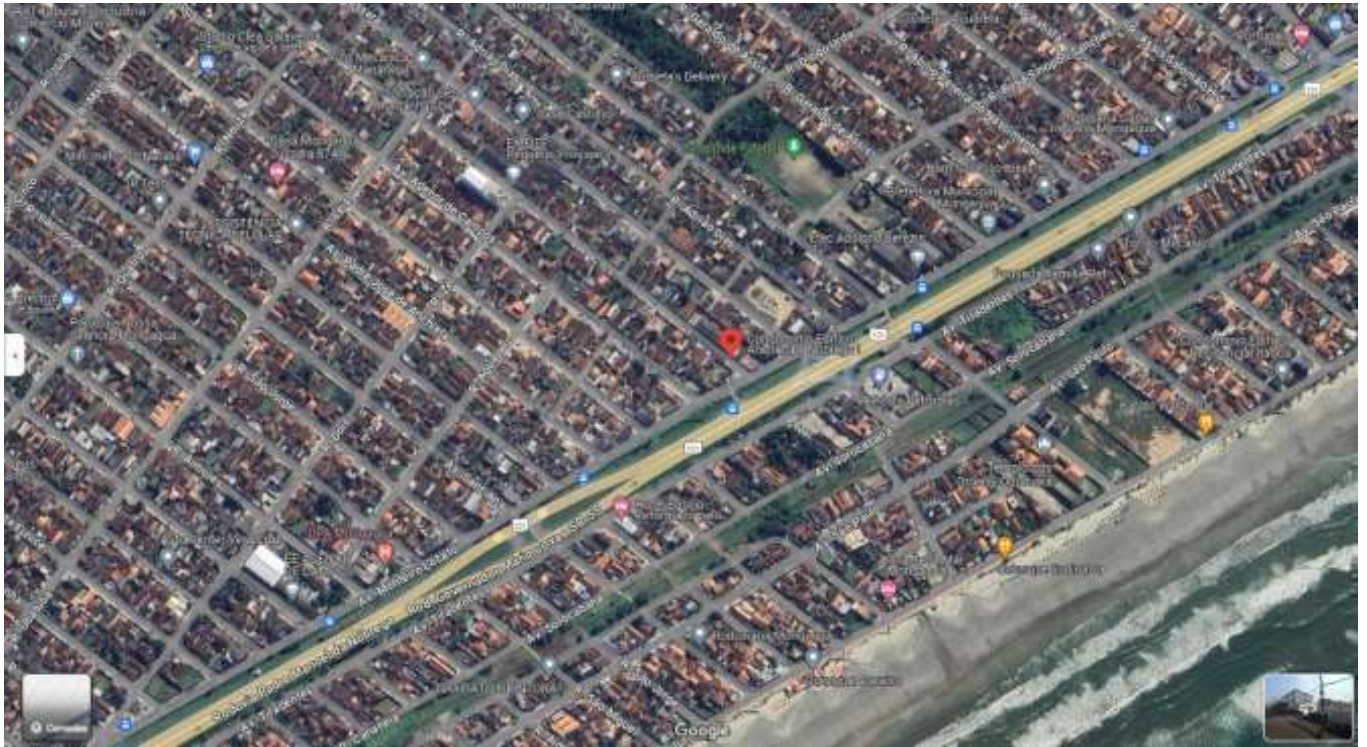
## CONDOMÍNIO ANCHIENTA E NOBREGA I

**matrícula nº 20.659 No CNS-14.400-6 - oficial de registro de Imóveis Comarca de Mongaguá**

## LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

Imóvel Unidade Autônoma nº 131 (cento e trinta e um) localizado no andar térreo ou 1º pavimento do CONDOMINIO ANCHIETA E NOBREGA I localizado na Avenida Arpoador, perímetro urbano deste Município e Comarca. O imóvel é composto de living, kitchenet, área de serviço e banheiro, com área útil de 23,585m², área comum de 3,59714m², encerrando a área total de 27,18214m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 28,58m² ou 1,42857% ou ainda 1/70 avos do todo do terreno, confrontando pelo lado direito com o apartamento nº 133, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 129, e pelos fundos com a fachada do prédio que dá para a Avenida Arpoador.





## 1 - Considerações iniciais:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº 1001693-39.2021.8.26.0366 realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praceado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

| PLANILHA DE CALCULO M <sup>2</sup> |                              |            |                |                      |
|------------------------------------|------------------------------|------------|----------------|----------------------|
|                                    | Endereço / Amostra           | Valor      | M <sup>2</sup> | Valor m <sup>2</sup> |
| 1                                  | Mongaguá                     | 115.000,00 | 27             | 4.259,25             |
| 2                                  | Mongaguá                     | 149.000,00 | 21             | 7.095,23             |
| 3                                  | Mongaguá                     | 144.000,00 | 28             | 5.142,85             |
| 4                                  | Valor médio do mercado local |            |                | 5.499,11             |

**MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:**  
28,58m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> x \$ 5.499,11 (m<sup>2</sup>)

**Conclui-se a Avaliação do imóvel pelo valor de R\$ 157.164,56 (Cento e cinquenta e sete mil, cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) para o mês de março de 2024.**

São Paulo, 22 de março de 2024.



**André Ventura / FV Leilões**  
Creci 177.801



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MONGAGUÁ**  
**FORO DE MONGAGUÁ**  
**1ª VARA**

Avenida São Paulo, 300, ., V. São Paulo - CEP 11730-000, Fone: (13)  
3346-5206, Mongaguá-SP - E-mail: mongaguadist@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1001693-39.2021.8.26.0366**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condominio Edificio Anchieta e Nobrega I**  
Executado: **Fernanda de Brito Proque**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Diego De Alencar Salazar Primo**

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem, que fixo em R\$ 144.132,27 (cento e quarenta e quatro mil cento e trinta e dois reais e vinte e sete centavos), para março de 2024, correspondente à média das três avaliações apresentadas às fls. 127/143.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada.

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, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio o gestor de alienação judicial eletrônica, o sistema hospedado em [www.leilaonet.com.br](http://www.leilaonet.com.br), devidamente habilitado, devendo ser rigorosamente observado o disposto no Prov. CSM 1625/09, devendo a serventia providenciar sua intimação via e-mail ([leon.vieira@leilaonet.com.br](mailto:leon.vieira@leilaonet.com.br)), comprovando-a nos autos.

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 oficial, em portal virtual que