

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

Processo nº : 0003990-14.2020.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença-Direitos/Deveres do Condômino
Exequente : Condomínio Residencial Maracá I
Executado : Edicelio Marques Bispo e outro

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fl.65), 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.....	7
2.3 Características do Imóvel Avaliado	7
2.4 Área Construída	9
2.5 Estado de Conservação	9
3. AVALIAÇÃO.....	10
3.1 Metodologia Adotada	10
3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	13
3.3 Especificação da Avaliação	15
4. CONCLUSÃO.....	16
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	17
6. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	24
ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	25



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 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do Edifício MARACÁ I, situado à Rua Colômbia, nº 413, Enseada, no município e comarca de Guarujá-SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Registrado sob a Matrícula nº 61708 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 26/01/2021, às 14h30m acompanhada pelo Sr. Gerson e Sra. sua Esposa, Zeladores do Edifício.

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

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 habilidade.

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



2 VISTORIA

2.1 Localização

O Lote do imóvel avaliado, situa-se na Rua Colômbia, nº413, Jardim Ana Maria, Praia da Enseada, Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra da localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas seguidas em sentido horário pela Rua Colômbia, Rua Almirante Tamandaré, Rua Argentina e Rua Alberto Quatrini Bianchi. O terreno e demais coisas comuns do Condomínio, conforme escritura; Confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall por onde tem sua entrada e apartamento de final “1” do andar, pelo lado esquerdo com o recuo lateral aéreo de construção e pelos fundos com o recuo aéreo de construção. Cabendo-lhe ao direito a uma vaga na garagem coletiva do condomínio, localizado no andar térreo. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob. nº 3-0136-019-008.

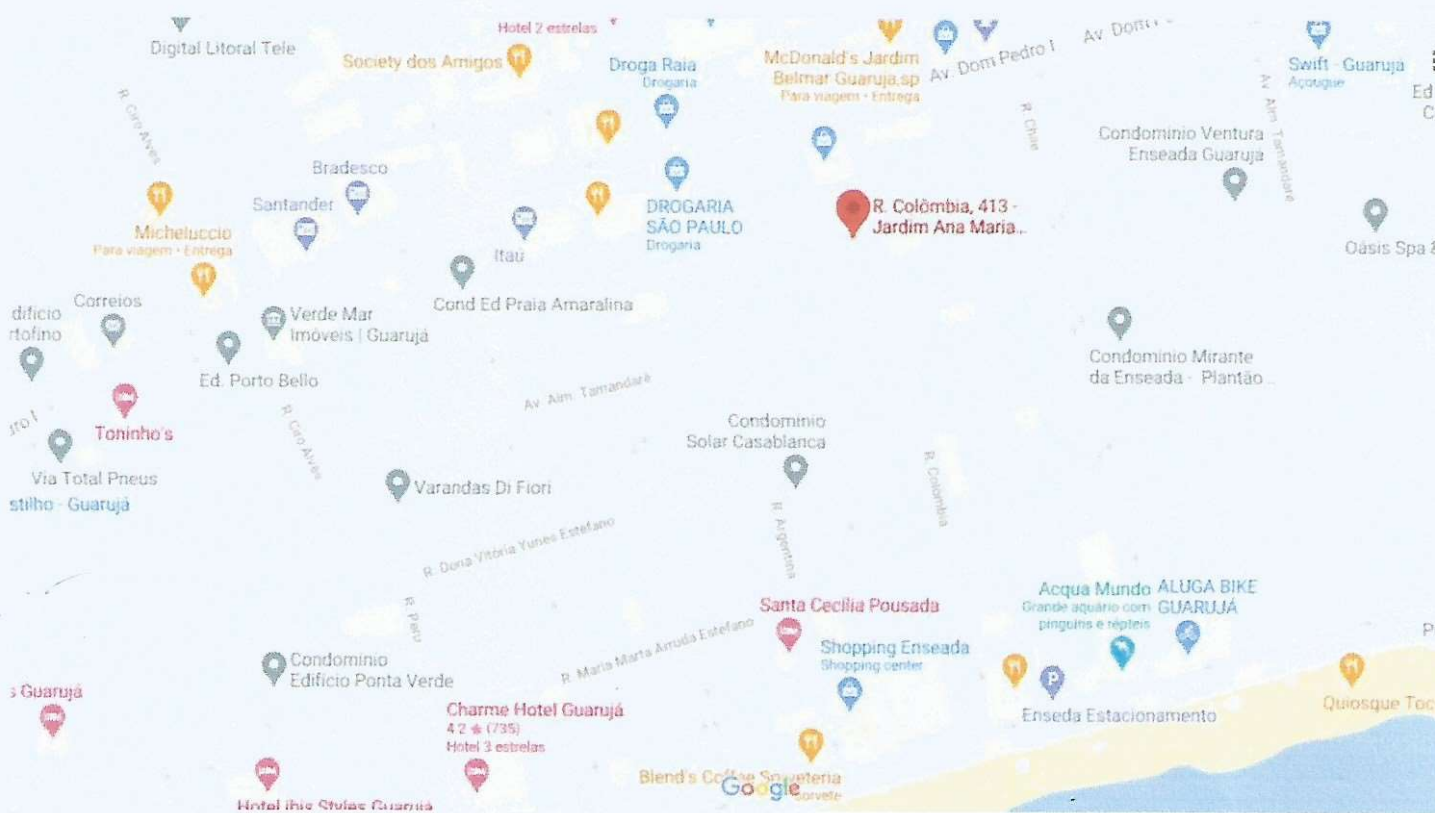


Figura 1 – Planta de Localização Geral Fonte: Google Maps

9

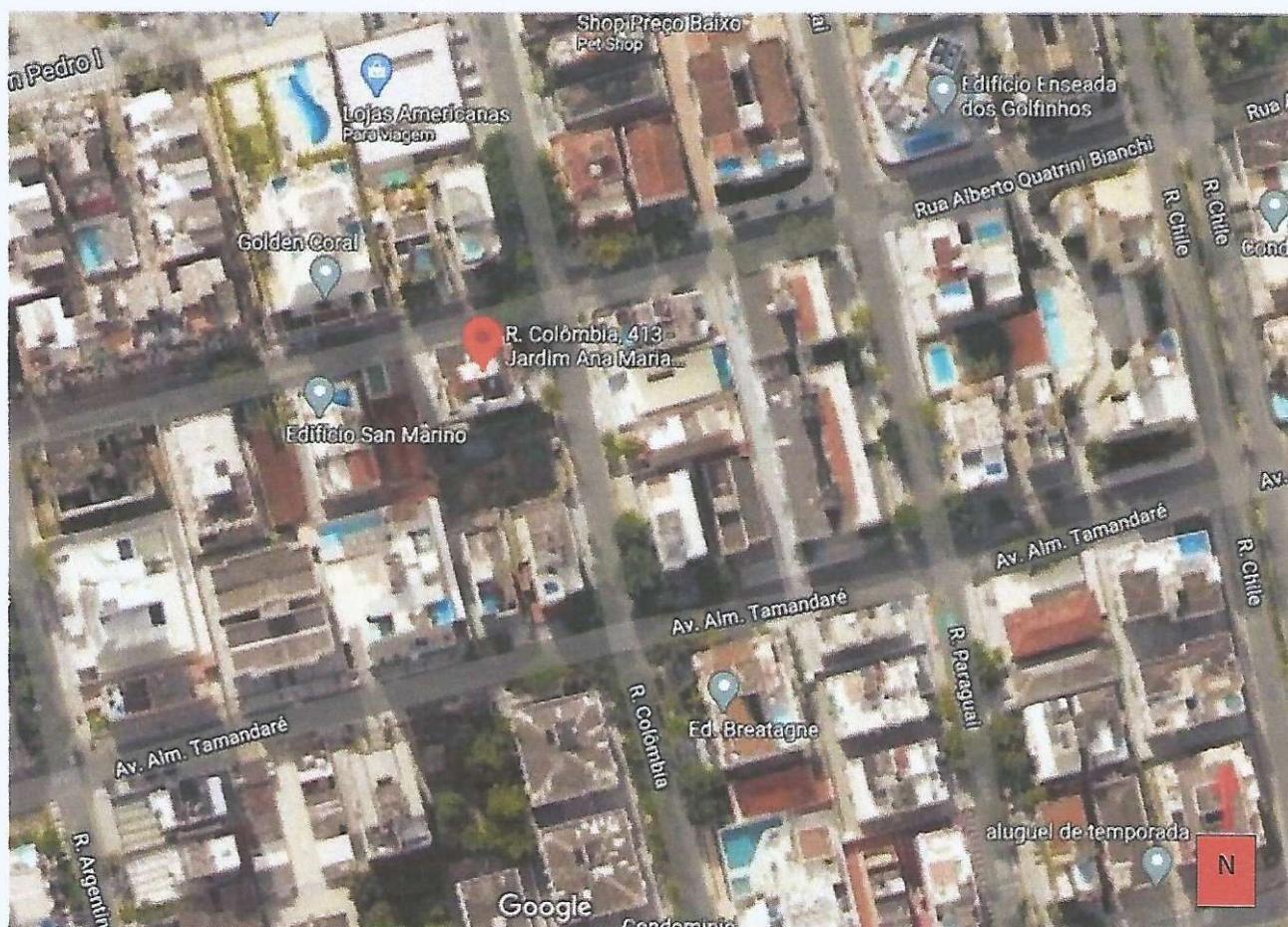


Figura 2 – Imagem Vista em Planta por Satélite com indicação das coordenadas geográficas (norte) Fonte: Google Maps.

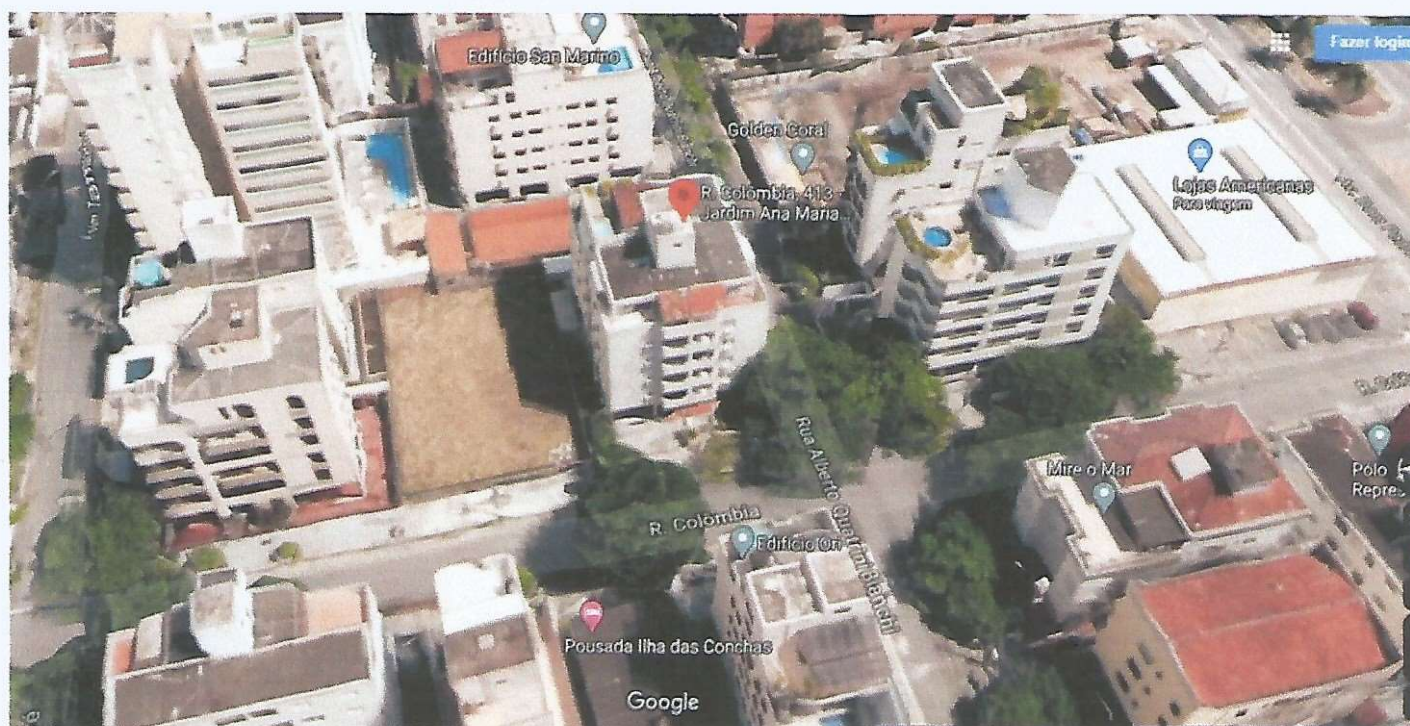


Figura 3 – Imagem Satélite revelando a Volumetria do Edifício Avaliado Fonte: Google Maps.

[Handwritten signature]



Figura 4 – Imagem panorâmica do Edifício MARACÁ I e Rua Colômbia.



Figura 5 – Imagem da lateral do Edifício MARACÁ I, esquina com a Rua Alberto Quatrini Bianchi.

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/SP, de exuberante natureza exibida em 27 praias de características variadas, o Guarujá apoia sua economia no turismo, atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

A Praia do imóvel avaliado é a Praia da Enseada:

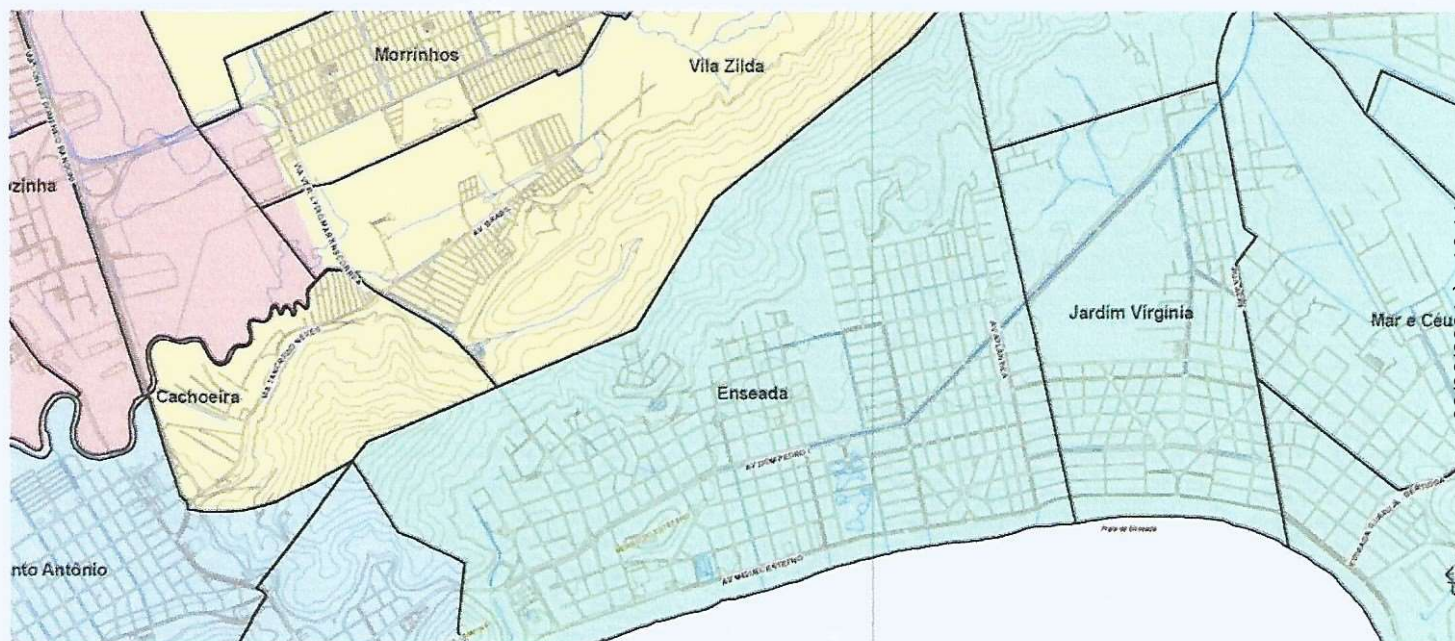


Figura 6 –Mapa delimitação do bairro Fonte: Wikimapi, Site Novo Milênio.

Praia de maior extensão da cidade, com 5,6km. Conta com 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. Conta com a maior rede hoteleira da região e o maior Aquário da América do Sul.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício MARACÁ I, é em sua tipologia residencial, médio padrão, erigido em terreno plano.

A frente do Condomínio se encontra a Rua Colômbia, e acontecem os acessos tanto para pedestres quanto para automóveis. O Edifício conta com portões automáticos de alumínio para pedestres e veículos, hall de entrada social, serviços de Zeladoria.

7

O Acabamento externo do edifício avaliado é em pastilhas brancas, o piso em pedra Miracema cinza, com porcelanato na entrada e hall de acesso ao elevador. Possui um elevador e cinco andares. O Hall comum dos apartamentos tipo, possui piso em granilite, paredes com pintura PVA látex, onde se distribuem quatro apartamentos por andar e duas coberturas no ultimo pavimento.

O apartamento possui uma única porta de acesso, pequeno hall em formato de “corredor” que dá acesso a sala dois ambientes, cozinha e área de serviços integrada. Dormitório e banheiro de serviços. Possui acesso do dormitório de serviços à área íntima do apartamento, podendo esse ter seu uso variado. Um pequeno hall em formato de “corredor” por onde se distribuem dois dormitórios sendo uma suíte e um banheiro social. O apartamento possui direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva, do edifício.

Informações e acabamentos por cômodos:

Sala: Piso cerâmico de textura rústica, coloração mescla em tons de cerâmica, tamanho 30cmx30cm, paredes com pintura PVA látex. Porta de entrada e batentes em madeira com acabamento em pintura PVA esmalte.

Cozinha: Piso cerâmico, coloração mescla em tons de bege, tamanho 15cmx20cm. Paredes revestidas por azulejos lisos e claros 015x0,20 até o teto, com área de estufamento e azulejos faltantes. Pia em mármore (claro). Porta de entrada e batentes em madeira com acabamento em PVA esmalte.

Área de serviços: Piso cerâmico, coloração mescla em tons de bege, tamanho 15cmx20cm. Paredes revestidas por azulejos lisos e claros 015x0,20 até o teto. Janela com vidros ondulados e esquadrias de alumínio. Porta e batentes em madeira com acabamento em PVA esmalte.

Dormitório serviços: Piso cerâmico, coloração mescla em tons de bege, tamanho 15cmx20cm. Paredes com pintura PVA látex. Porta de entrada e batentes em madeira com acabamento em PVA esmalte.

Hall de distribuição: Piso cerâmico de textura rústica, coloração mescla em tons de cerâmica, tamanho 30cmx30cm, paredes com pintura PVA látex. Porta e batentes em madeira com acabamento em Verniz.

Dormitórios: Piso cerâmico de textura rústica, coloração mescla em tons de cerâmica, tamanho 30cmx30cm, paredes com pintura PVA látex. Porta e batentes



em madeira com acabamento em pintura PVA Esmalte. Armários embutidos, em madeira e acabamento padrão cerejeira. Janela de vidro com esquadrias e venezianas de alumínio.

Banheiro Social: Piso cerâmico de textura rústica, coloração mescla em tons de cerâmica, tamanho 30cmx30cm, paredes revestidas por azulejos claros brilhantes de tamanho 0,15cmx0,15cm decorados e até o teto. Pia em mármore claro, gabinete embutido. Janela basculante em vidro ondulado com esquadria de alumínio. Portas e batentes em madeira com acabamento em pintura PVA esmalte.

Banheiro Suíte: Piso cerâmico de textura rústica, coloração mescla em tons de cerâmica, tamanho 30cmx30cm, paredes revestidas por azulejos claros brilhantes de tamanho 0,15cmx0,15cm decorados e até o teto. Pia em mármore claro, gabinete embutido. Janela basculante em vidro ondulado com esquadria de alumínio. Portas e batentes em madeira com acabamento em pintura PVA esmalte.

2.4 Área Construída

O apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

Área Útil= 89,52m².

Área Comum=15,3803m²

Área Total=104,9003m².

Fração Ideal =4,8968%.

2.5 Estado de Conservação

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

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 40 (quarenta) anos e a vida útil remanescente é de 20 (vinte) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos,



Classificamos os estados das edificações nas seguintes referencias: a) nova b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparos simples; f) necessitando de reparos simples e 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: **d) entre regular e necessitando de reparos simples**, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna após reparo de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

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 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, 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 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 quantidade 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 das mesmas, 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 BR 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 garagem 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:

9

Tabela1 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	1,00	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

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.

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

A avaliação esta 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

					Cálculo de Fatores							
Imóvel	Valor(R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Fator de Oferta (FO)	Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m²)	
					Planta Genérica (R\$/m²)	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG		
AVALIADO		89,52				1,00			1			
Amostra 1	\$ 360.000,00	86,00	\$ 4.186,05	0,90	\$ 995,36	1,00	0,858	0,687	1	1,0698	\$ 2.768,81	
Amostra 2	\$ 450.000,00	95,00	\$ 4.736,84	0,90	\$ 995,36	1,00	0,687	0,547	1	1,0632	\$ 2.479,23	
Amostra 3	\$ 220.000,00	70,00	\$ 3.142,86	0,90	\$ 995,36	1,00	0,687	0,687	1	1,0857	\$ 2.109,71	
Amostra 4	\$ 320.000,00	100,00	\$ 3.200,00	0,90	\$ 995,36	1,00	0,807	0,687	1	1,0600	\$ 2.097,27	
Amostra 5	\$ 460.000,00	100,00	\$ 4.600,00	0,90	\$ 995,36	1,00	0,772	0,687	1	1,0600	\$ 3.014,83	
Amostra 6	\$ 350.000,00	75,00	\$ 4.666,67	0,90	\$ 995,36	1,00	0,807	0,687	1	1,0800	\$ 3.116,23	
									Média		\$2.597,69	
									Limite superior (+30%)		\$ 3.377,00	
									Limite Inferior (-30%)		\$ 1.818,50	
									Amostra fora da média:		\$	
									Desvio Padrão		\$ 441,59	
									Intervalo de confiança (80%)		\$2.828,64 \$2.366,74	

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$2.597,69/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO LIMA BORGES, e autenticado nos atos em 02/02/2021 às 11:16:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabr/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-14.2020.8.26.0223 e código 64A62AD.

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

Mínimo: R\$2.366,70 /m²

Máximo: R\$2.828,69/m²

Será adotado o valor médio estimado: $V_u = R\$2.597,69/m^2$

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:

$$V = 89,52m^2 \times R\$2.597,69/m^2$$

$$V = R\$232.545,20$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (método Comparativo Direto) = R\$232.500,00

(Duzentos e trinta e dois mil e quinhentos Reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no Grau II de especificação da ABNT NBR 14653-2.



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 do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza com Parecer Técnico Fundamentado no Grau II.

Quanto a Precisão, segundo o item 9.2.3 e a 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.



4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Edifício MARACÁ I, localizado na Rua Colômbia, nº413 apt. Nº 24, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$232.500,00 (Duzentos e trinta e dois mil e quinhentos Reais)** válido para mês de **fevereiro de 2021**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$212.000,00 (Duzentos e doze mil Reais) a R\$253.000,00 (Duzentos e cinquenta e três mil Reais), para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor do 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 7 – Vista frontal Edifício Maracá I.



Figura 8 - Entrada Edifício Maracá I.



Figura 9 - Numeração e nomenclatura Edifício Maracá I.



Figura 10 - Porta de acesso ao hall de entrada.



Figura 11 - Hall de entrada Edifício.

3



Figura 12 – Vista pavimento tipo 04 apartamentos por andar.



Figura 13 – Entrada do apartamento nº24.



Figuras 14 e 15 – Cozinha.

[Handwritten signature]



Figura 16 – Área de Serviços.



Figura 17 – Banheiro de serviços.



Figura 18 – Quarto de serviços.



Figura 19 – Detalhe azulejos faltantes e estufados, COZINHA.

[Handwritten signature]



Figura 20 – Vista Panorâmica Sala dois ambientes.



Figura 20.1 – Vista 2 Panorâmica Sala dois ambientes.



Figura 21 – Detalhe, vista Sala.



Figura 22 – Hall de distribuição de cômodos.

(Handwritten signature)



Figura 23 - Dormitório 1.



Figura 24 - Banheiro Social.



Figura 25 - Dormitório 2 Suíte.



Figura 26 - Banheiro Suíte.

[Handwritten signature]



Figura 27 - Área de Garagens.



Figura 27 - Área de garagens e coletores de lixo recicláveis.



Figura 28 -Entrada de serviços.

Q

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 24 (vinte e quatro) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I - Elementos Comparativos, com 03 (três) folhas - pág. 25 à 27;

Santos, 29 de Janeiro de 2021.



Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

CAU

Anexo 1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1		
Local: Edifício Torremolinos Rua Perú nº 164 apt. 36		
Fonte: Lamarca Imóveis	Tel: (13) 3351-2807	Cód. B 5017
Valor: R\$360.000,00	Área Útil: 86m²	
Vagas: 1	Data: 27.01.2021	
Idade: 33 anos	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Oportunidade única. Apartamento para venda em Enseada, 2 dormitórios, uma suíte, elevador e garagem. Sala dois ambientes, varanda, banheiro social , cozinha e área de serviços. Vaga de Garagem. Edifício de 5 andares, com portaria 24horas. Localizado na melhor região, com fácil acesso, perto do comércio em geral e também da praia.		

Elemento 2		
Local: Edifício Maracá I Rua Colômbia nº413 (frente)		
Fonte: Verano Imóveis	Tel: (13) 3395-9770	Cód. AP 2748
Valor: R\$450.000,00	Área Util: 95m²	
Vagas: 1	Data: 28/01/21	
Idade: 40 anos	Nota: Regular	
1.1 Característica do anúncio: Sobre o imóvel Região do Aquário, 400 metros da praia, próximo a supermercados, panificadoras, restaurantes a beira mar, sorveterias, farmácias, postos de combustíveis, agências bancárias, etc. (Entre em contato para maiores informação da região (13) 3395.9770). Apartamento com 3 dormitórios sendo 1 suíte, 3 banheiros, sala ampla para dois ambientes com varanda, cozinha armários, ar condicionado em 02 quartos, 01 vaga de garagem, 95 metros quadrados de área útil (outras opções www.veranoimoveis.com). Prédio com 5 andares, 1 elevador, 4 apartamentos por andar, fachada do prédio com revestimento em pastilhas		

Elemento 3		
Local: Edifício Jaspe Avenida Gérson Maturani, 495 apt. 31		
Fonte: Viamar Imóveis	Tel: (13) 33291306	Cód. 4266
Valor: R\$220.000,00	Área Útil: 70m²	
Vagas: 1	Data: 28.01.2021	
Idade: 30 anos	Nota: Regular	
Característica do anúncio: OFERTA SENSACIONAL - ENSEADA LADO PRAIA! Apartamento sendo 2 dts + dep. empregada, mobiliado, reformado, prédio com elevador, lado praia. Local nobre próximo aos Hotéis e todo comercio da Enseada. Agende visita com nossos corretores! Tem ar condicionado na sala, ventiladores de teto na sala e quartos. Valor a Venda abaixo do valor do mercado! Venha ver e comprar este imóvel em oferta!		

Elemento 4		
Local: Cond. Edifício Praia Amaralina Avenida Gerson Maturani, 590 apt 41		
Fonte: Lamarca Imóveis	Tel: (13) 33512807	Cód. B 5373
Valor: R\$320.000,00	Área Útil: 100m²	
Vagas: 1	Data: 28.01.2021	
Idade: 30 anos	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Prédio com lazer, bem localizado na Enseada próximo a tudo e da praia! 3 dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, sala ampla para dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviços e suíte de empregada.		



Elemento 5		
Local: Edifício Torremolinos		Rua Perú nº 164 apt. Frente 31
Fonte: Particular	Tel: (13) 3355-9258	Cód.
Valor: R\$460.000,00	Área Util: 100m²	
Vagas: 1	Data: 27.01.2021	
Idade: 33 anos	Nota: Regular	
Característica do anúncio: Prédio com elevador, 3 dormitórios, frente , Sala dois ambientes, varanda, banheiro social , cozinha e área de serviços. Vaga de Garagem. Edifício de 5 andares, com portaria 24horas. Localizado na melhor região, com fácil acesso, perto do comércio em geral e também da praia.		

Elemento 6		
Local: Edifício Tia Dedé Rua Alberto Quatrini Bianchi, 365 1º andar		
Fonte: Degrau Imóveis	Tel: (13) 3351-9555	Cód.AP 2897
Valor: R\$350.000,00	Área Util: 75 m²	
Vagas: 1	Data: 28.01.2021	
Idade: 30 anos	Nota: Regular	
1.2 Característica do anúncio: Sobre o imóvel Apartamento com 3 dormitórios, banheiro social, sala , cozinha americana, área de serviço, banheiro de serviço e vaga de garagem		

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

Processo nº : 0003990-14.2020.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença-Direitos/Deveres do Condômino
Exequente : Condomínio Residencial Maracá I
Executado : Edicelio Marques Bispo e outro

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fl.65), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a transferência dos honorários para a conta corrente indicada abaixo:

Nome: Ana Cláudia Leite Marinho
CPF: 273.676.758-69
Banco: 237- Bradesco
Agência: 3348 – 0
Conta Corrente: 5212 - 4

P. Deferimento.

Guarujá, 29 de Janeiro de 2021.



Ana Cláudia Leite Marinho
Perita Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0005212-22.2017.8.26.0223

Nome do beneficiário do levantamento: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ: 273.676.758-69

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☒ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ do titular da conta: 273.676.758-69

Banco: Bradesco

Código do Banco: 237

Agência: 3348-0

Conta nº: 5212-4 Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações: