

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo nº : 0004974-95.2020.8.26.0223
Classe – Assunto : Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial
Requerente : Sidney Nascimento Lourenço
Requerido : Simone Conceição Cruz Camilo

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, com Registro no CRECI sob n.º 130.869, e CNAI n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.^a nos autos em epígrafe, (fls.76), 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** **VENDA E ALUGUEL**



Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 de Venda do Imóvel Avaliado.....	10
3.3	Cálculo do Valor do Aluguel do Imóvel Avaliado	12
3.4	Especificação da Avaliação.....	14
4	CONCLUSÃO	15
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
6	TERMO DE ENCERRAMENTO	19
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	20



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 e aluguel, de um apartamento nº 24, localizado no 2º andar Conjunto Habitacional Santo Amaro I, bloco D, situado à Rua Valdomiro Macário, 275, no bairro Jardim Conceiçãozinha, no Distrito de Vicente de Carvalho, na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda / locação do imóvel ora avaliado.

Nas folhas 15/ 17 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 30.353 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria do imóvel foi realizada na data de 28/06/2021, às 11:00 horas, e foi recebida pela Sra. Yara – moradora do imóvel.

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 à Rua Valdomiro Macário, 275, apartamento nº 24, localizado no Conjunto Habitacional Santo Amaro I, bloco D, situado no bairro Jardim Conceiçãozinha, no Distrito de Vicente de Carvalho, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua Valdomiro Macário, Rua Waldemar Tagari, Rua Áureo Moreira e Av. Santos Dumont.

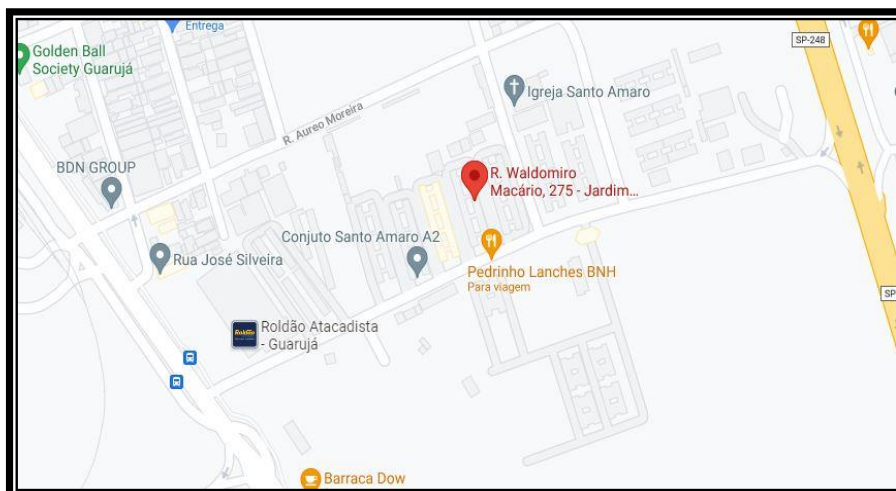


Figura 1 – Planta de Localização



Figura 2 – Imagem de Satélite

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 a Jardim Conceiçãozinha, no Distrito de Vicente de Carvalho.

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 Conjunto Habitacional Santo Amaro I, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções.

Composto por quatro blocos. O condomínio conta com um pavimento térreo onde estão localizadas as garagens e as quatro portarias (A, B, C e D) de acesso a escadaria com três andares tipos e quatro apartamentos por andar, totalizando 48 apartamentos.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada revestida em pastilhas, esquadrias em alumínio, muros de divisa em concreto.

O imóvel avaliado é um apartamento tipo, localizado no 2º andar do bloco D, composto por uma cozinha, área de serviço, banheiro social, sala, dois quartos e uma vaga de garagem demarcada, conforme fotos no item 5:



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O Apartamento possui os seguintes acabamentos:

Sala – Piso: Placas em cerâmica; Paredes: em pintura; Esquadrias: em alumino.

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

Banheiros - Piso: Placas em cerâmica; Paredes: revestidas de azulejo até o teto; Box em vidro.

Dormitórios– Piso: Placas em cerâmica; Paredes: em pintura; Esquadrias: em alumino.

2.4 Área Construída

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

Área Útil = 56,41 m².

Área Comum = 24,34 m².

Área Total = 80,75 m².

Fração Ideal = 0,416667 %.

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o apartamento e o condomínio se encontram 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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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.

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 compõem 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 e aluguel, 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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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 de Venda 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	-	56	-	-	R\$ 441,44	-	0,547	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 185.000,00	56	R\$ 3.279,56	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 2.951,60
Amostra 2	R\$ 220.000,00	56	R\$ 3.900,02	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 3.510,02
Amostra 3	R\$ 195.000,00	56	R\$ 3.456,83	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 3.111,15
Amostra 4	R\$ 210.000,00	56	R\$ 3.722,74	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 3.350,47
Amostra 5	R\$ 179.000,00	56	R\$ 3.173,20	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 2.855,88
Amostra 6	R\$ 220.000,00	56	R\$ 3.900,02	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 3.510,02
Amostra 7	R\$ 185.000,00	56	R\$ 3.279,56	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 2.951,60
									Média	R\$ 3.177,25	
									Limite superior +30%	R\$ 4.130,42	
									Limite inferior -30%	R\$ 2.224,07	
									Amostras fora da média:	0	
									Desvio Padrão	R\$ 277,17	
									Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 3.311,51 R\$ 3.042,99	



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 3.177,25/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 3.042,99/m²

Máximo: R\$ 3.311,51/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 3.177,25/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:

$$V = 56,41\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.177,25/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 179.228,67$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 179.000,00
(cento e setenta e nove 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 Cálculo do Valor do Aluguel do Imóvel Avaliado

Tabela 3 – 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	-	56	-	-	R\$ 441,44	-	0,547	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 1.000,00	56	R\$ 17,73	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 15,95
Amostra 2	R\$ 1.100,00	56	R\$ 19,50	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 17,55
Amostra 3	R\$ 1.000,00	56	R\$ 17,73	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 15,95
Amostra 4	R\$ 1.200,00	56	R\$ 21,27	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 19,15
Amostra 5	R\$ 1.000,00	56	R\$ 17,73	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 15,95
Amostra 6	R\$ 1.000,00	56	R\$ 17,73	0,90	R\$ 441,44	1,0000	0,547	1,0000	1	1,0000	R\$ 15,95
Média											R\$ 16,75
Limite superior +30%											R\$ 21,78
Limite inferior -30%											R\$ 11,73
Amostras fora da média:											0
Desvio Padrão											R\$ 1,33
Intervalo de Confiança (80%)											R\$ 17,45
											R\$ 16,05

Através da tabela acima, obtemos o valor do pacote do aluguel, ou seja, valor do aluguel + valor do IPTU + valor do Condomínio. Valor total de **R\$ 16,75/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 16,05/m²

Máximo: R\$ 17,45/m²



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O valor do pacote do aluguel 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:

$$V = 56,41\text{m}^2 \times \text{R\$ } 16,75/\text{m}^2$$

$$\text{Valor do pacote do aluguel} = \text{R\$ } 944,86$$

Para chegarmos ao valor real do aluguel, subtraímos o valor do Condomínio e do IPTU.

$$\text{Valor do Condomínio} = \text{R\$ } 270,00 \text{ (Conforme boleto com vencimento em junho/21)}$$

$$\text{Valor do IPTU (parcela ano 2021)} = \text{R\$ } 91,63$$

$$\text{Valor Real} = \text{Valor do pacote} - \text{Valor do Condomínio} - \text{Valor do IPTU}$$

$$\text{Valor Real do Aluguel} = \text{R\$ } 583,23$$

Será adotado, em números arredondados:

$$\begin{aligned} &\textbf{Valor do Aluguel do imóvel (Método Comparativo Direto)} \\ &= \textbf{R\$ } 580,00 \textbf{ (quinhentos e oitenta reais)} \end{aligned}$$

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

3.4 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 24, situado no Conjunto Habitacional Santo Amaro I, bloco D, na Rua Valdomiro Macário, 275, no bairro Jardim Conceiçãozinha, onde 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\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais)** válido para **julho de 2021.**

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais) a R\$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais), para a mesma data.

A signatária conclui o valor do **Aluguel Mensal do Imóvel** do apartamento nº 24, situado no Conjunto Habitacional Santo Amaro I, bloco D, na Rua Valdomiro Macário, 275, pelo valor estimado em **R\$ 580,00 (quinhentos e oitenta reais)** válido para **julho de 2021.**

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do aluguel do imóvel variando de R\$ 540,00 (quinhentos e quarenta reais) a R\$ 620,00 (seiscentos e vinte 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

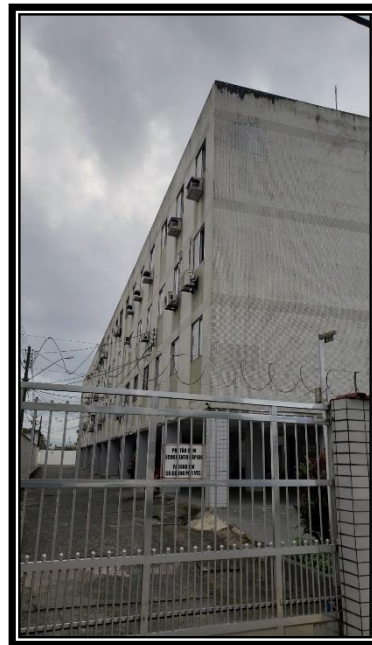


Figura 4 – Fachada do Edifício



Figura 5 – Entrada do Condomínio

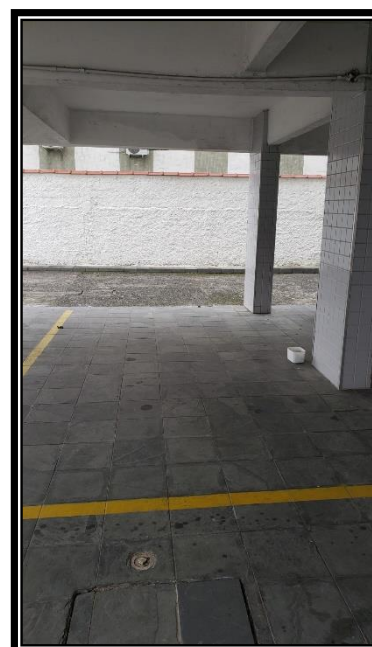


Figura 6 – Garagem

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

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

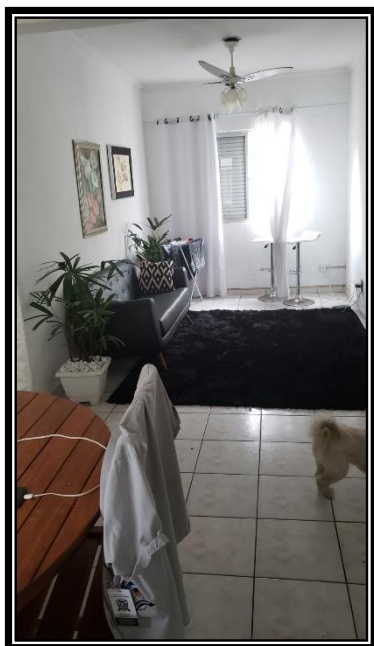


Figura 7 – Sala

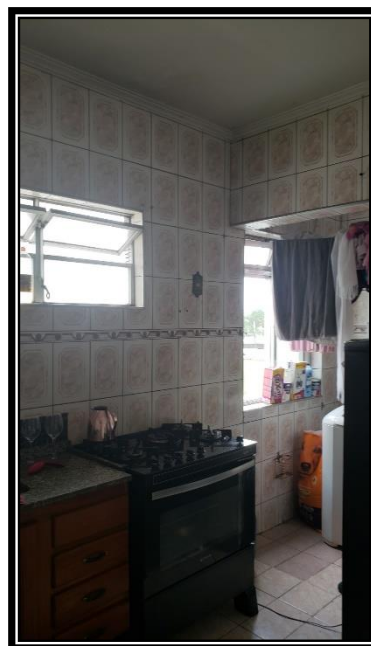


Figura 8 – Cozinha

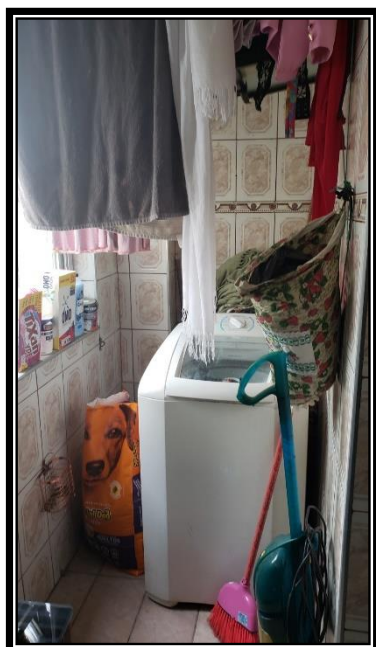


Figura 9 – Área de Serviço

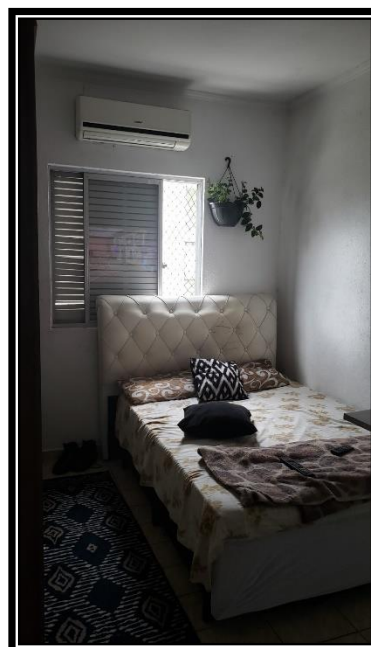


Figura 10 – Quarto 1

[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 11 – Quarto 2

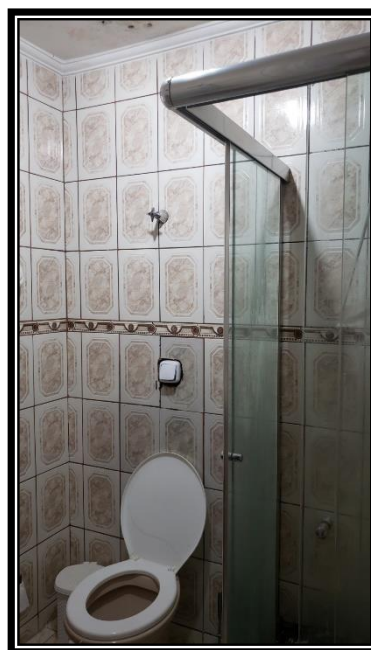


Figura 12 – Banheiro

[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 19 (dezenove folhas) impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada, o Anexo I – Elementos Comparativos, com 03 (três) folhas – pág. 20 a 22.

Santos, 05 de julho de 2021.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

VENDA

Elemento 1

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Carlos Alexandre Steiner – tel. (13) 99640-4322

Cód. CGR44

Data: 29/06/2021

Valor: R\$ 185.000,00

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento para venda com 2 quartos Próximo ao Roldão. Apartamento com uma suíte, 1 banheiro social, segundo andar com escadaria. Portaria 24h. Área Kids. Sem pendências, todo quitado. 1 vaga na garagem. Fica próximo do mercado Roldão.

Elemento 2

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Mota Imóveis – tel. (13) 97403-6864

Cód. 030v

Data: 29/06/2021

Valor: R\$ 220.000,00

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Região da Dow Química. Reformado. 02 Dormitórios. Banheiro. 01 vaga demarcada. Área de Lazer. Sala com 2 ambientes. Banheiro social. Cozinha e área de serviço. Reformado. Prédio com escada. Portaria eletrônica. Interfone e portões eletrônicos. Próximo ao Atacadão Roldão. Aceita financiamento.

Elemento 3

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Beto Feijó Imóveis – tel. (13) 3329-4720

Cód. AP00396

Data: 29/06/2021

Valor: R\$ 195.000,00

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento residencial para Venda no Jardim Conceiçãozinha (Vicente de Carvalho), Guarujá. 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga.

Elemento 4

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Carla dos Santos Almeida – tel. (13) 3304-6479

Cód. 718

Data: 29/06/2021

Valor: R\$ 210.000,00

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento Padrão - Jardim Conceiçãozinha (Vicente de Carvalho). Possui 2 dormitórios sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, cozinha, 1 vaga de garagem. Cozinha planejada, quarto casal planejado (fica só guarda-roupa, Área de serviço planejado. Portaria 24hs.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 5

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Livima Consultoria Imobiliária – tel. (11) 3230-2793

Cód. LIV-12911

Data: 29/06/2021

Valor: R\$ 179.000,00

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento à venda na Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha (Vicente de Carvalho), Guarujá. Apartamento fica no terceiro andar, de esquina com a rua, tem 2 quartos sala grande 1 cozinha 1 área de serviço e 1 banheiro, a água e luz individual, tem garagem individual.

Elemento 6

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: E. Farias Imóveis – tel. (11) 2651-5499

Cód. AP0845

Data: 29/06/2021

Valor: R\$ 220.000,00

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento à venda no Guarujá, pronto para morar com 2 dormitórios, com 1 banheiro, 1 vaga de garagem coberta, sala, cozinha, área de serviço, bem arejado, localização privilegiada, em rua tranquila, Atacadista Rondão na mesma rua, drogarias, escolas, agências bancárias, padarias e toda infraestrutura da região.

Elemento 7

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Dirce Zatorski – tel. (13) 99102-8900

Cód. AP149

Data: 29/06/2021

Valor: R\$ 185.000,00

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Lindo apartamento, não tem elevador, mobiliado com ar-condicionado ao lado do Roldão da Dow Química, com 2 quartos, 1 banheiro e 1 vaga de garagem. Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado, conta com salão para festas e quadra poliesportiva.

ALUGUEL

Elemento 1

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Moradaimoveisguaraju.com.br –

Cód. 143481903-MGF Imóveis

Data: 30/06/2021

Valor: R\$ 1.000,00 pacote/mês

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Lindo apartamento de 02 quartos, 1 banheiro, 1 vaga na garagem, está localizado em Jardim Conceiçãozinha, Guarujá. Próximo ao Roldão Dow Química Guarujá, garagem coberta, portão eletrônico. Valor já inclui condomínio e IPTU



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 2

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Vera Imóveis – tel. (13) (13) 3329-3277

Cód. AP00127

Data: 30/06/2021

Valor: R\$ 1.100,00 pacote/mês

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento residencial para locação - 1º andar. Jardim Conceiçãozinha - Guarujá. 3 dormitórios sendo um escritório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço 1 vaga de garagem.

Elemento 3

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Flavio Bueno imóveis – tel. (13) 3384-7794

Cód. 195

Data: 30/06/2021

Valor: R\$ 1.000,00 pacote/mês

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, 1 vaga de garagem.

Elemento 4

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Angélica Perez Garcia – tel. (13) 98231-1676

Cód. 7662 gj

Data: 30/06/2021

Valor: R\$ 1.200,00 pacote/mês

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Vicente De Carvalho - R\$ 1.200,00mês - locação anual - Observação: Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suíte - 1 Banheiro social - área de serviço - 1 vaga de garagem - lazer - playground - mini campinho - portaria 24hs - monitoramento por câmeras

Elemento 5

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Otimiza Imóveis –

Cód. 044194928- MGF Imóveis

Data: 30/06/2021

Valor: R\$ 1.000,00 pacote/mês

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Alugo apartamento no BNH da Dow Química de 2 dormitórios, 1 vaga na garagem, aluguel por R\$1.000 /mês e está localizado em Jardim Conceiçãozinha, próximo ao Supermercado Roldão. Armários Embutidos.

Elemento 6

Local: Rua Valdomiro Macário, Jardim Conceiçãozinha

Fonte: Otimiza Imóveis –

Cód. 117518330 - MGF Imóveis

Data: 30/06/2021

Valor: R\$ 1.000,00 pacote/mês

Área Útil: 56 m²

Idade: 40 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: O imóvel "Apartamento padrão para aluguel em jardim Conceiçãozinha, Guarujá-sp. Possui 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga na garagem, aluguel por R\$1.000 /mês.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 3º OFÍCIO
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 0004974-95.2020.8.26.0223
Classe – Assunto : Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial
Requerente : Sidney Nascimento Lourenço
Requerido : Simone Conceição Cruz Camilo

Simone Righi de Souza, Perita Judicial,
*devidamente nomeada por V. Ex.a. nos autos em epígrafe, 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 notificação à Defensoria Pública
para efetuar o pagamento referente aos honorários.***

P. Deferimento.

Santos, 5 de julho de 2021.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial