

Andressa Brinatti

Advogada

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da
Comarca de Praia Grande – SP.

Autos nº 1013616-54.2020.8.26.0477

EDIFÍCIO RESIDENCIAL ZANI, já qualificado nos autos movido em face de **NILDA ALEXANDRE**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada das 3 (três) avaliações, conforme decisão fls. 281 e planilha de débitos atualizada.

Requer a intimação da Prefeitura Municipal de Praia Grande, através de seu advogado para apresentar a planilha de débitos de IPTU.

Por fim, requer a realização de leilão do imóvel penhorado em leilão judicial, nos termos do art. 881 e seguintes do CPC.

Nestes Termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2025.

ANDRESSA DO ROCIO BRINATTI

OAB/SP nº 415.006

Andressa Brinatti - OAB/SP 415006

andressabrinatti@gmail.com

(11) 97958-1862

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2025

INTERESSADO: Condomínio Edifício Residencial Zani.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Ernesto Vergara, 308 – Vila Tupi, Praia Grande - SP

FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO



CARACTERÍSTICAS

Apartamento n.º 12, situado no primeiro pavimento do “Edifício Residencial Zani”, regularmente matriculado sob o n.º 169.205 no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

O imóvel possui área privativa de 66,98m², além de 29,60m² de área comum, totalizando 96,59m² de área construída, conforme registro. A unidade possui direito ao uso de uma vaga de garagem, em local não demarcado.

O condomínio encontra-se em via urbana com pavimentação asfáltica e dispõe de infraestrutura básica instalada, incluindo rede de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e serviço municipal de coleta de lixo. A localização é favorecida pela presença de estabelecimentos comerciais nas imediações e pelo fácil acesso às principais avenidas da cidade, seja por transporte coletivo ou veículo próprio, estando situado entre a Avenida Presidente Kennedy e a Avenida Pres. Castelo Branco.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 68m², com 2 dormitórios e 2 banheiros, localizado no mesmo condomínio residencial Zani, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 420.000,00;
- Referência 02: Apartamento com 68m², com 2 dormitórios e 2 banheiros, localizado no mesmo condomínio residencial Zani, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 430.000,00
- Referência 03: Apartamento com 66m², com 2 dormitórios e 2 banheiros, localizado em condomínio distinto também localizado no bairro Cidade Ocian, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 390.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 395.000,00 (Trezentos e noventa e cinco mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 23 de junho de 2025

Documento assinado digitalmente
 **TATIANE RAYMUNDO**
Data: 23/06/2025 12:24:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 247/2025

Endereço do imóvel: R. Dr. Ernesto Vergara, 308 – Apartamento 12
Cidade Ocian, Praia Grande - SP

PO

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Edifício Residencial Zani.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Trata-se de uma unidade autônoma designada como apartamento nº 12, localizada no 1º andar do Edifício Residencial Zani, situado na Rua Dr. Ernesto Vergara, nº 308, no bairro Cidade Ocian, município de Praia Grande/SP. O imóvel encontra-se devidamente registrado sob a matrícula nº 169.205, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

A unidade possui área útil de 66,98m², área comum de 29,60m², totalizando uma área construída de 96,59m², conforme descrito na respectiva matrícula. O apartamento conta, ainda, com o direito ao uso de uma vaga de garagem em local indeterminado, conforme disposição condominial.

O edifício está situado a 300 metros da orla da praia, entre a Praia de Ocian e a Praia de Vila tupi. O prédio é de padrão construtivo compatível com residências multifamiliares de uso predominantemente permanente ou veraneio, com estrutura convencional em concreto armado e alvenaria, e padrão médio de acabamento. A região apresenta infraestrutura urbana completa, com redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação asfáltica, iluminação pública e coleta de lixo, além de contar com oferta de comércio local, serviços e transporte público nas imediações.

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Imóveis referenciais

- Referência 01: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-68m2-venda-RS380000-id-2743654875/?source=ranking%2Crp>

Venda

R\$ 380.000

Condomínio
R\$ 578

IPTU
R\$ 290

68 m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 suíte

Mobiliado

Todas as características

Endereço

Rua Doutor Ernesto Vergara, 308 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP

- Referência 02: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-66-m-por-r\\$-3013079616.html?duplicated=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-66-m-por-r$-3013079616.html?duplicated=true)

Apartamento · 66m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 430.000

Condomínio R\$ 580 · IPTU R\$ 280

Rua Doutor Ernesto Vergara 308, Cidade Ocian, Praia Grande

86 m² tot.

66 m² útil

2 banheiros

1 vaga

2 quartos

1 suíte

25 anos

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

- Referência 03: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-02-dormitorios-mobiliado-bairro:-ocian-3011341796.html>

Apartamento · 67m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 410.000

Condomínio R\$ 600 · IPTU R\$ 279

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado

					
67 m ² tot.	67 m ² útil	2 banheiros	1 vaga	2 quartos	1 suíte

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 385.000,00.

São Paulo, 23 de junho de 2025.



Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária 2025 - Dra. Andressa Brinatti - 1013616-54.2020.8.26.0477 - Patrício Orlando.docx

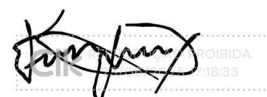
Documento número #0658470a-b133-4029-bdd7-2e3d046e5f0b

Hash do documento original (SHA256): e98cbd431137bb00e2927068ca560cb4fd31d46ace00564988e67e687eedf45a

Assinaturas **Patrício Orlando Figueroa Pinto.**

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 23 jun 2025 às 17:19:06



Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

- 23 jun 2025, 16:39:50 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 0658470a-b133-4029-bdd7-2e3d046e5f0b. Data limite para assinatura do documento: 23 de julho de 2025 (16:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 23 jun 2025, 16:42:07 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto. e CPF 052.635.588-30.
- 23 jun 2025, 16:42:08 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 23 jun 2025, 17:19:06 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4e3ce3(...), vide anexo manuscript_23 jun 2025, 17-17-55.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 177.26.236.196. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.0043476 e longitude -47.9352554. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1247.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 23 jun 2025, 17:19:07 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0658470a-b133-4029-bdd7-2e3d046e5f0b.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0658470a-b133-4029-bdd7-2e3d046e5f0b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 23 jun 2025 às 17:19:06

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4e3ce3(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.
manuscript_23 jun 2025, 17-17-55.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Doutor Ernesto Vergara, 308 – Apartamento 12
Vila Tupi, Praia Grande - SP

São Paulo 20 de junho de 2025

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Condomínio Edifício Residencial Zani.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no “Edifício Residencial Zani”, que fica situado na Vila Tupi– Praia Grande, litoral do estado de São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula nº 169.205 do Registro de Imóveis de Praia Grande- SP, descrito como apartamento nº 12, do 1º andar, tem área útil privativa de 66,98m², área comum de 29,60m², tendo assim uma área total de 96,59m². Tendo em vista que há uma vaga de estacionamento em lugar indeterminado.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA	FICHA
169.205	01

Em 25 de fevereiro de 2.013.

IMÓVEL: Apartamento número 12, localizado no primeiro andar ou primeiro pavimento tipo do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL ZANI**, situado na **Rua Dr. Ernesto Vergara**, número 308, no **Balneário Alvorada**, nesta cidade, com a **área útil de 66,9876 m2**, **área comum de 29,6049 m2**, **área total de 96,5925 m2**, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 2,7369% do todo, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação do pavimento, com o poço do elevador de serviço, com o apartamento números 13, do lado esquerdo, de quem do hall de circulação do pavimento olha, com o apartamento número 11, do lado direito, em linhas quebradas, na mesma posição de observação, com a área de recuo lateral esquerda do edifício, e nos fundos com a área de recuo da frente do edifício, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio de pequeno porte, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.

CONTRIBUINTE: 2 04 01 008 008 0012-9.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



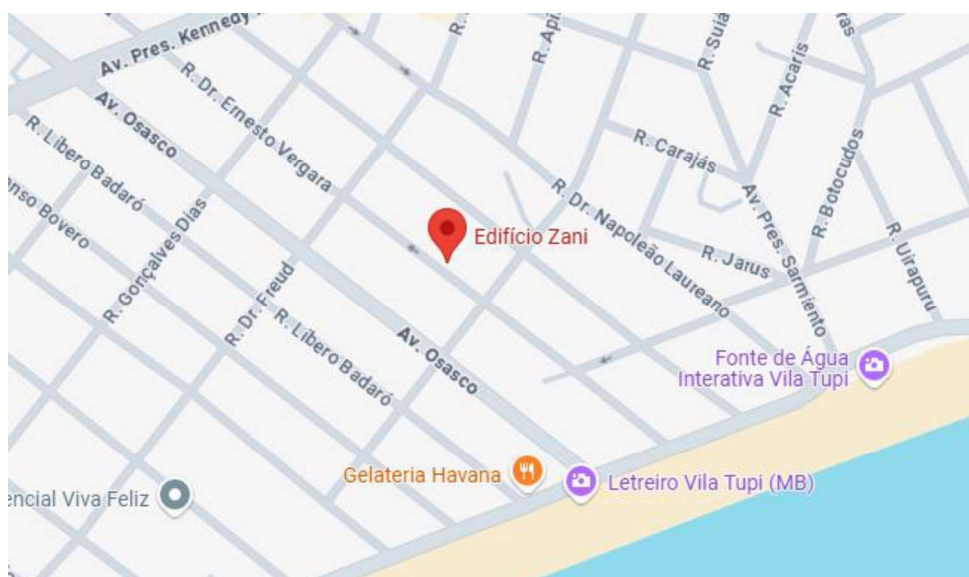
Fachada do Condomínio

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Fica localizado próximo à Avenida Presidente Kennedy, e a menos de 300 metros de distante da Praia da Vila Tupi.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Apartamento, também localizado no mesmo Residencial Zani, com 67m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 399.560,00 (Trezentos e noventa e nove mil e quinhentos e sessenta reais):

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-67m2-venda-R\\$399560-id-2800479584/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-67m2-venda-R$399560-id-2800479584/?source=ranking%2Crp)

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no mesmo Residencial Zani, com 67m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil reais);

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-cidade-ocian-3013148414.html>

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no mesmo Residencial Zani, com 68m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais);

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-na-vila-assuncao-praia-grande-sp-2969606323.html>

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 378.000,00 (Trezentos e setenta e oito mil reais).

ARIANE
MALANGA
MITSUIAMA:
41291216855

Assinado de forma
digital por ARIANE
MALANGA
MITSUIAMA:4129121
6855
Dados: 2025.06.21
19:51:30 -03'00'

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembí Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.