

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 08ª VARA CÍVEL DO
FORUM DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

1037102-80.2022.8.26.0224 - Execução de título extrajudicial

GML ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ nº 04.886.458/0001-40, com sede localizada na Rua Vivencio do Espírito Santo nº 04, Jardim Palmira, Guarulhos, SP, CEP: 07075-020, vêm com o acatamento devido, diante da Nobre presença de Vossa Excelência, por seu Patrono, bastante procurador, em atendimento ao **R. Despacho de fls.385**, para expor e requerer o quanto segue:

- a) Requer a juntada de 03 (três) avaliações mercadológicas do imóvel penhorado, feitos por profissionais especializados;
- b) Requer a juntada de 03 (três) anúncios publicados, sobre venda de imóveis semelhantes na mesma Avenida onde está situado o imóvel penhorado;
- c) Com efeito, fazendo a media de valores nos 06 (seis) documentos que ora acompanham a presente, o exequente entende que a o valor médio do imóvel penhorado é de **R\$450.648,00 (quatrocentos e cinquenta mil, seiscentos e quarenta e oito reais)**, requerendo desde logo, após a manifestação da executada, seja homologado pelo D. Juízo, a estimativa do valor do bem ora apresentada.
- d) Uma vez Homologado Judicialmente a avaliação do bem penhorado, requer-se seja levado a leilão.

Termos que,
Pede deferimento.

São Paulo, 22 de maio de 2023.

ADRIANO SOARES DA CUNHA
OAB/SP- 161.978

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A empresa, GLM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, empresa devidamente inscrita no CNPJ 04.886.458/0001-40, com o seu endereço comercial na Rua Vivencia Espirito Santo, 4 - Jardim Palmira - Guarulhos- SP, 07075-020.

PREZADO SENHOR:

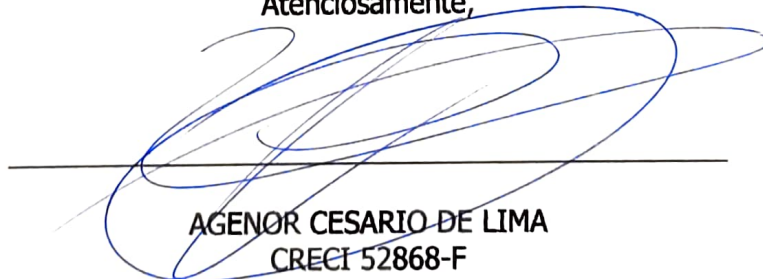
De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de seu interesse situado à Rua José Patrício de Almeida, 57 - Bessa - João Pessoa - PB, CEP 58037-608.

Trata-se de um imóvel constituído de varanda, sala de estar/jantar, dois quartos, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha/área de serviço e no pavimento térreo duas vagas, sendo uma coberta e uma descoberta, contendo 64,61 m² de área construída.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao tipo de imóvel, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 438.650,00 (Quatrocentos e trinta e oito mil e seiscentos e cinquenta reais).

Atenciosamente,



AGENOR CESARIO DE LIMA
CRECI 52868-F



Laudo de Avaliação



LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEL COM A FINALIDADE VENDA/ PARECER TÉCNICO

Laudo de avaliação requerida pelo Sr; GLM ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, empresa devidamente inscrita no CNPJ 04.886.458/0001-40, com o seu endereço comercial na Rua Vivencia Espirito Santo, 4 -Jardim Palmira - Guarulhos- SP, 07075-020.

ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO: R. José Patrício de Almeida, 57 – Bessa - João Pessoa - PB, 58037-608.

DATA DA VISTORIA: 16/05/2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Residencial;

ÁREA ESTIMADA DE CONSTRUÇÃO: 64,61 m²

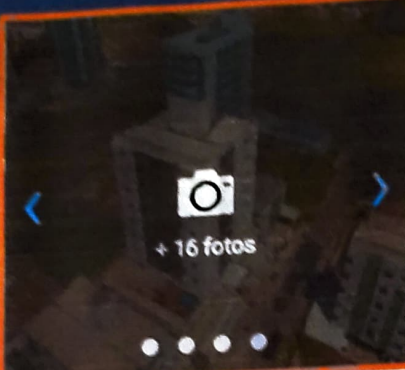
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- O imóvel possui: varanda, sala de estar/jantar, dois quartos, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha/área de serviço e no pavimento térreo duas vagas, sendo uma coberta e uma descoberta.
- O imóvel está a cerca de 320 metros do acesso à praia, local conhecido como praia da Bessa, possuindo toda infra estrutura de bares e restaurantes.
- Zoneamento de acordo com o Decreto Municipal, é o Zoneamento Urbano Faixa B, Permitindo diversas tipos de comércios e Empreendimentos residências;
- O local possui fácil do acesso o centro de João Pessoa.
- O imóvel encontra-se com fácil acesso as linhas de Ônibus municipais e intermunicipais.
- A região periférica possui somente imóveis Comerciais e Residências.
- Construção bem apresentada e relativamente nova para os padrões do mercado imobiliário.
- Rua Pavimentada, Larga, com facil acesso para diversos pontos estratégicos e empreendimento recém construído.

Fotos do Imóvel



REFERENCIAS COMERCIAIS;



Rua José Patricio De Almeida, 57 Jardim Oceania, João Pessoa - PB
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m² em Jardim Oceania...
 Se você está procurando um lar esse é o lugar certo No Residencial Acrux você encontrará o apartamento ideal com 2 dormitórios à venda no Jardim Oceania...

Área: 65 m² | Quartos: 2 | Banheiros: 2 | Vagas: 1

VENDA: R\$ 460.000
 Condomínio: R\$ 400

Trovu Imobiliária 241

Ver telefone **CONTATAR**

Contato; Trovu Imobiliária (83) 98841-8272



Jardim Oceania, João Pessoa - PB
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m² em Jardim Oceania...
 POS NORTE COM VISTA MAR equivalente ao 9o andar PADRÃO GRANDE 65 M2 2 QUARTOS SENDO UM SUÍTE BWC SOCIAL COZINHA ÁREA DE SERVIÇO SALA...

Área: 65 m² | Quartos: 2 | Banheiros: 2 | Vagas: 2

VENDA: R\$ 470.000
 Condomínio: R\$ 400

D'valor Imóveis 41

Ver telefone **CONTATAR**

D valor imóveis (83) 99911-6620

Apartamento - PB - João Pessoa - Jardim Oceania

ver mais

Apartamento no Condomínio Acrux Residence localizado na Rua José Patricio de Almeida - Jardim Oceania - João Pessoa/PB

condomínio - João Pessoa/PB

Compre seu Apartamento na Rua José Patricio de Almeida com 64m² 2 Dormitórios - 1 Suíte - 2 Vagas de garagem - 2 Banheiros - Cozinha à French

COMPARTILHAR

Valor: R\$ 317.000
 Condomínio: R\$ 0,00

64 m² | 2 quartos | Suíte | 2 vagas | 2 banheiros

Ficou interessado?

 **Luciano Bezerra Ferreira**
 CRECI: 3200F

WhatsApp

Telefone

Enviar mensagem

Por gentileza gostaria de receber o contato para fazer sobre o Apartamento código 76421

CLIQUE AQUI PARA FAZER O CONTATO

A

Luciano Bezerra 11- (11) 4580-4274

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO SOARES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2023 às 15:01, sob o número WGRU23703107251. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037102-80.2022.8.26.0224 e código yvgS5cMo.

VALORES PARA VENDA

Considerando a localização do imóvel, e o tipo de construção e os padrões de comercialização nas datas atuais, tendo em vista que o imóvel possui padrões de valores comerciais, onde se leva em consideração quanto vale o imóvel levando em conta a localização e os itens que compõe, utilizando os valores da sua região

Valor; em torno de R\$ 6.394,87 por m² da área total, ou seja R\$ 415.666,66 (quatro centos quinze mil, sescentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavo)

Vale ressaltar, que o valor fixado no presente laudo é provisório e sujeito a alteração futura fixados de acordo com o mercado imobiliário.



Atenciosamente,

Richardson Clayton de Lima

CRECI/SP nº 134.463

CNAI 112.523

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2023

Foto 01 -



ENDEREÇO

**Rua José Patrício de Almeida, 57 – Apto. 303 – CEP 58037-608
Jardim Oceania – João Pessoa – PB**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA	8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	11
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	12
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	12
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	13
15. CONCLUSÃO	14
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	16
17. ABREVIATURAS	17
18. CURRÍCULO(S)	18
19. ANEXO(S)	19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: GLM ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - CNPJ: 04.886.458/0001-40
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 22 de maio de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 22 de maio de 2023
- 1.4 - Finalidade: Venda
- 1.5 - Objetivo: Avaliação Mercadológica do Valor de Venda
- 1.6 - Categoria do IA:
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 6 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 117074 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 12194 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 128.962 junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa/PB.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel em questão **não foi vistoriado pessoalmente**. As informações aqui presentes foram obtidas por meio do levantamento de dados disponíveis no site da construtora e em anúncios no portal de vendas Zap. É importante ressaltar que as informações podem estar sujeitas a variações e é recomendado realizar uma vistoria presencial para verificar o estado atual do imóvel antes de efetuar a compra.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A Rua José Patrício de Almeida, situada no bairro de Jardim Oceania, na cidade de João Pessoa, Paraíba, é predominantemente residencial. Com todos os endereços voltados para habitação, é um local onde se encontram terrenos propícios para a construção de prédios residenciais.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

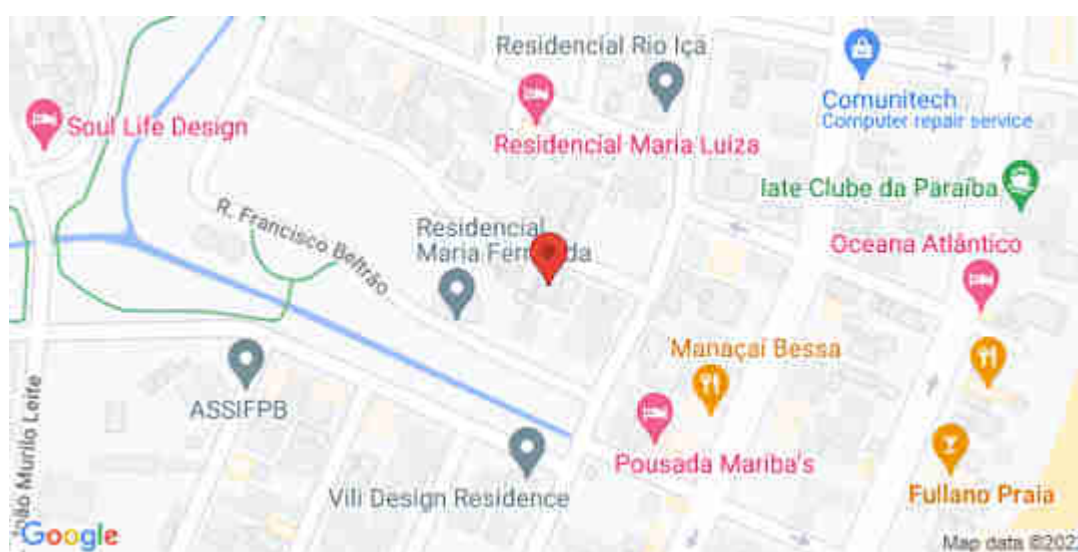
5.2 - Uma característica relevante é a proximidade com o Colégio Particular MapleBear, localizado em uma rua perpendicular à Rua José Patrício de Almeida. Esse colégio particular pode oferecer uma opção educacional conveniente para as famílias que residem na área, proporcionando acesso a serviços educacionais de qualidade.

5.3 - Além disso, a Rua José Patrício de Almeida está a apenas duas quadras de distância da Avenida Governador Argemiro de Figueiredo, que margeia a praia do Bessa. Essa proximidade com a praia pode ser uma vantagem para os moradores, permitindo fácil acesso a atividades recreativas e momentos de lazer à beira-mar.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região oferece infraestrutura para moradia, bem como para turista, sendo a Praia do Bessa mais próxima ao imóvel avaliado, que é uma das praias mais populares de João Pessoa, na Paraíba. É um destino atraente tanto para moradores locais quanto para turistas. Suas características incluem: Ampla faixa de areia, Águas calmas, Orla bem estruturada e acesso conveniente a serviços e comércio, como supermercados, farmácias, bancos e lojas, que atendem às necessidades dos moradores e turistas.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (147,73 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (64,61 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



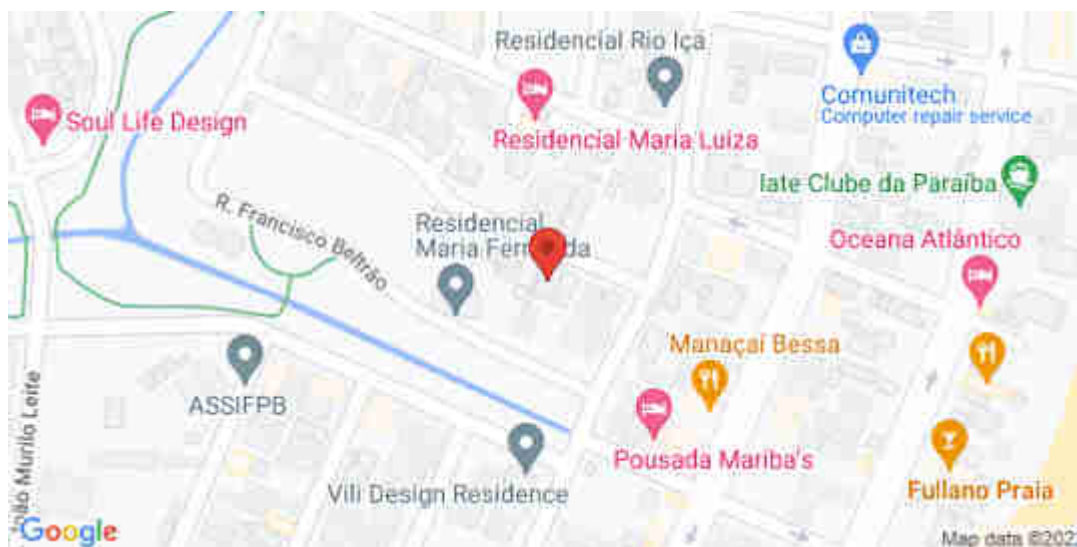
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Pedro Sérgio Dias de Oliveira Júnior (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-bessa-joao-pessoa-pb-65m2-id-2611849822/)

R₁ – Valor R\$ 450.000,00 – com 64.61 m². Custo por m² R\$ 6.964,87 (seis mil e novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e sete centavos)

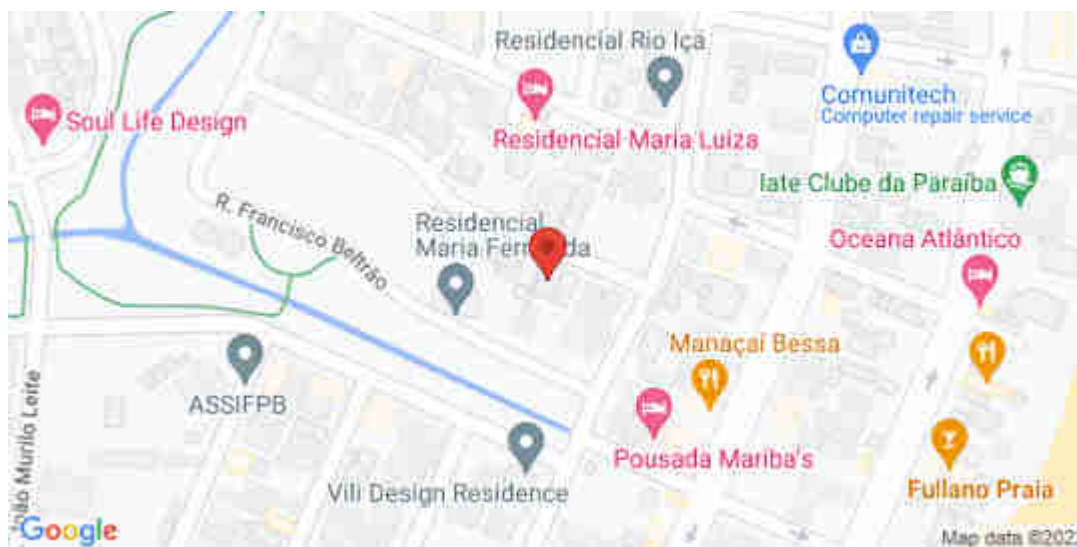


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Eumar Neiva (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-oceania-joao-pessoa-pb-65m2-id-2619730699/)

R₂ – Valor R\$ 460.000,00 – com 64.61 m². Custo por m² R\$ 7.119,64 (sete mil e cento e dezenove reais e sessenta e quatro centavos)

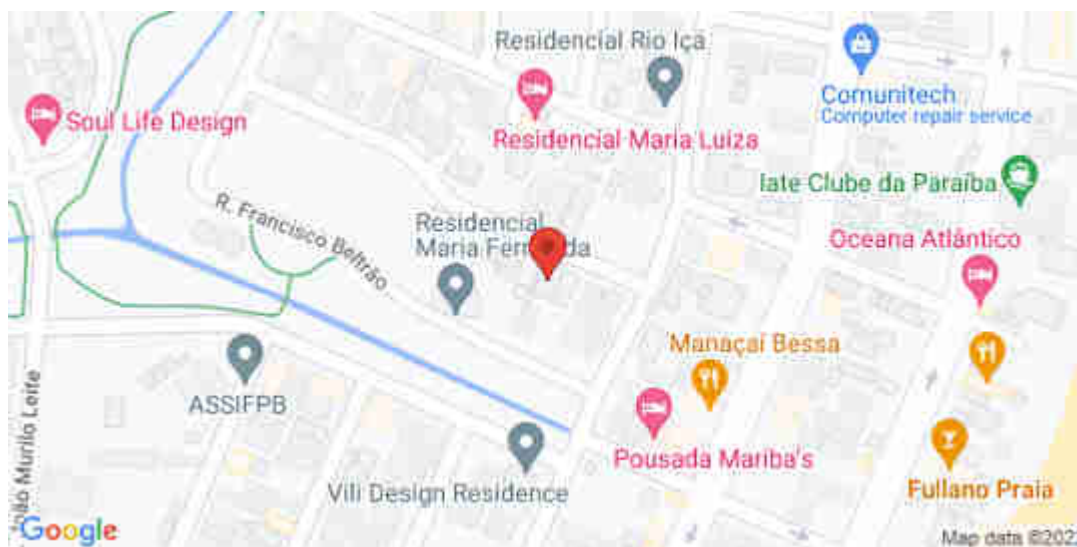


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Manoel e Bom Conselho (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-oceania-joao-pessoa-pb-65m2-id-2622082821/)

R₃ – Valor R\$ 470.000,00 – com 64.61 m². Custo por m² R\$ 7.274,42 (sete mil e duzentos e setenta e quatro reais e quarenta e dois centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 450.000,00	64,61
2	R\$ 460.000,00	64,61
3	R\$ 470.000,00	64,61
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 460.000,00	64,61

VM = R\$ 7.119,64

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 7.119,64	64.61 m ²	R\$ 460.000,00

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua José Patrício de Almeida, 57 - Apto. 303, Município de João Pessoa – PB.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 7.119,64	64,61	R\$ 460.000,00

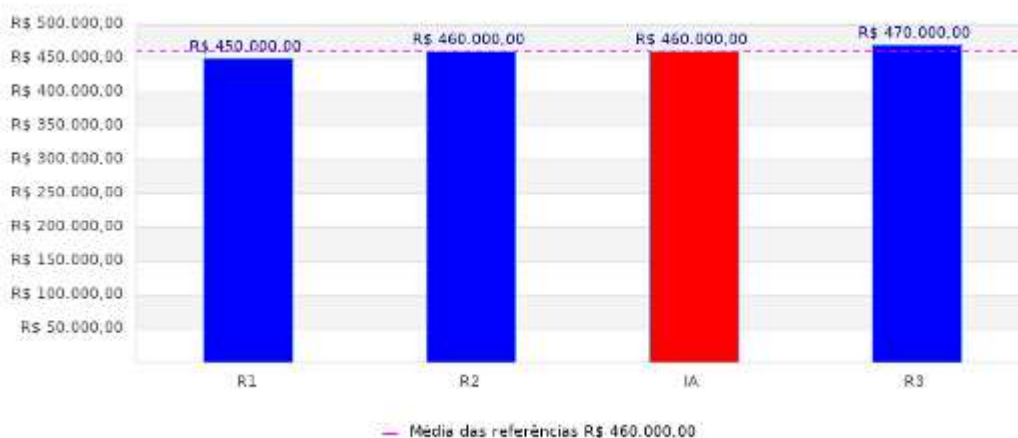
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 460.000,00 (QUATROCENTOS E SESENTA MIL REAIS).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR

Guarulhos, 22 de maio de 2023



Corretor Avaliador: Aurelino Rodrigues Souza Filhos

CRECISP | CNAI nº 117074 F | 12194

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

18. DADOS PESSOAIS AVALIADOR

18.1 - AURELINO RODRIGUES SOUZA FILHO

CRECISP 117074

CNAI 12194

CPF: 279.497.408-41

Endereço: Avenida João Veloso da Silva

Bairro: Cidade Jardim Cumbica

Cidade: Guarulhos Estado: SP

Telefone 1: (11) 2488-8800 Telefone 2: (11) 97272-9405

E-mail: aurelino@grupogoedert.com.br

Informações Complementares:

CIRP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011


19. ANEXO(S)

				Número do Processo 0580808/22
TÍTULO: CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR		ASSUNTO: EDIFÍCIO RESIDENCIAL AGRUX SITUADO A RUA JOSÉ PATRÍCIO DE ALMEIDA, 57, BAIRRO JARDIM OCEANIA, UNIDADE 303 MATRÍCULA: 128.982 Nº DA MATRÍCULA: 128.962		
PARTES: MARCOS FABIANO		PAGO		
VALOR CARTÓRIO: R\$ 107,27 CARTÓRIO DE SUA PROCEDÊNCIA:		(SÓ ENTREGAMOS O DOCUMENTO COM A APRESENTAÇÃO DO PROTOCOLO ORIGINAL) JOÃO PESSOA, 08 DE AGOSTO DE 2022 09:36 hs		
PRAZO DE EXAME: 1 DIA ÚTIL				
 ENCARGADO MATHEUS ROLIM	APRESENTANTE Telefone: +55 11 98246-1662		 VIA CLIENTE	
Consulte o andamento do seu processo no nosso site: http://www.eunapio Torres.com.br				
Rua Comendador Antônio Ribeiro Cavalcanti, 330 - Alipiano - João Pessoa - Paraíba - Telefone: 0219-1234 - contato@eunapio Torres.com.br - CNPJ: 06.342.311/0001-06				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO SOARES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2023 às 15:01, sob o número WGRU23703107251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037102-80.2022.8.26.0224 e código DBUGXJX.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

19.1 - Matrícula 128.962 Pag.1 Frente



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ET Eunápio Torres

6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE 01 CERTIDÃO(S)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICADO autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo a Matrícula 128.962 Registro Geral do 2o. Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta Capital de meu cargo sob o número de Ordem 128.962 desta data de 14 de Dezembro de 2017 consta Transcrição: UNIDADE AUTÔNOMA SOB Nº 303 (leste/sul), do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ACRUX, situado a Rua José Patricio de Almeida, sob nº 57, no bairro Jardim Oceania, nesta cidade, Composta de: varanda, sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo um suite, wcb social, cozinha/área de serviço e no pavimento térreo 02 (duas) vagas, sendo uma coberta e uma semicoberta confinada, com área real privativa (principal) de 62,42m2, área real privativa acessória (vaga de garagem) de 20,70m2, área real privativa total de 83,12m2, área real de uso comum de 64,61m2, área real total de 147,73m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0344. PROPRIETÁRIO: Empresa M.M. ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com

ATENÇÃO!
 A presente Certidão foi lavrada com base na Art. 17 da Lei nº 6.015/73, cujos dados nela consignados encontram-se protegidos pela Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/19 e devem ser utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam. O uso indevido sujeitará ao detentor desta certidão a responsabilização por eventuais danos causados às partes e/ou terceiros.

EUNÁPIO TORRES - 6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL
 Rua SCS - W316 - Bloco 2 - Anexo 30 - Asa Sul II - Brasília - DF - CEP: 71301-900
 Fone: (61) 3078-288 - CNPJ: 06.908.041/0001-01 - www.etnotarial.com.br
 www.mtbr.com.br | www.tribrtsp.com.br | www.tribrtsp.com.br | www.tribrtsp.com.br | www.tribrtsp.com.br


Eunápio Torres



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO SOARES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2023 às 15:01, sob o número WGRU23703107251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037102-80.2022.8.26.0224 e código DBUGXJX.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Matrícula 128.962 Pag.1 Verso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ET Eunápio Torres
 6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(005)

sede na Rua Delfim Moreira, n.º 308, Bessa, nesta Cidade, inscrita no CGC/MF n.º 01.655.094/0001-08, neste ato representada pelo sócio, Mércio Almeida Lima, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF n.º 496.327.794-87 e CI n.º 648.883-SSP/PB, com endereço comercial acima mencionado. TÍTULO ANTERIOR: Matrícula AV.3.106.448 em 14.12.2017, Zona Norte. Dou Fé /

R-1-128.962 em 14/05/2018.

Pela Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária Em Garantia, datada de 20/04/2018, lavrada no Cartório Decarlinto, 10ª Ofício de Notas desta cidade, no livro n. 0327, fls. 049, a proprietária VENDEU o imóvel acima ao Sr. RUBENS LIMA OLIVEIRA e sua esposa MARIAMELIA BRASILINO CAVALCANTI OLIVEIRA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele empresário, portador do RG n. 29.856.464-SSP/SP e CPF n. 289.802.188-18, ela empresária, portadora do RG n. 53.383.714-5 e CPF n. 036.088.864-00, residentes e domiciliados na Rua

ATENÇÃO
 A presente Certidão foi lavrada com base no Art. 17 da Lei nº 6.015/73, cujos dados nela consignados encontram-se protegidos pela Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/19 e devem ser utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam. O uso indevido sujeitará ao deutor desta certidão a responsabilização por eventuais danos causados as partes e/ou terceiros.

Brasão de Armas do Brasil

Rua Cel. Fernando Figueira, 1211 - Vila Militar - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 21.240-110
 Tel: (51) 3333-1234 - Fax: (51) 3333-1234 - www.etnotarial.com.br

VALIDAR EM TODOS OS SISTEMAS DE AUTENTICAÇÃO DE DOCUMENTOS ELETRÔNICOS


Eunápio Torres



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO SOARES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2023 às 15:01, sob o número WGRU23703107251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037102-80.2022.8.26.0224 e código DBugxJX.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula 128.962 Pag.2 Frente



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ET Eunápio Torres
 6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(S).

Josemar Rodrigues de Carvalho, n. 205, Apto. 203, Jardim Oceania, nesta cidade, pelo valor de R\$ 292.000,00, sendo R\$ 70.000,00, recursos próprios e R\$ 222.000,00, recursos concedido pela CREDORA, e valor fiscal de R\$ 310.233,00.

Dou fé

R-2-128.962 em 14/05/2018.

Pela Escritura Pública referida no R-1, os proprietários ALIENARAM o imóvel acima a empresa MM - ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n. 01.655.094/0001-08, em caráter fiduciário, ficando o imóvel acima, constituído em propriedade fiduciária na forma do Artigo 23 da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel do fiduciário, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido do devedor fiduciante, para garantia de financiamento no valor de R\$ 222.000,00, pagos através de 35 parcelas, sendo a 1ª Parcela com vencimento para 26/05/2018. Para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 310.233,00; tudo

ATENÇÃO!
 A presente Certidão foi lavrada com base no Art. 17 da Lei nº 6.015/73, cujos dados nela consignados encontram-se protegidos pela Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/19 e devem ser utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam. O uso indevido sujeitará ao detentor desta certidão a responsabilização por eventuais danos causados às partes e/ou terceiros.

BRUNO TORRES - FUNDADOR E PROPRIETÁRIO

Rua Celso de Mello, 124 - Vila Mariana - São Paulo - SP - CEP: 05400-000 - Fone: (11) 5082-1111 - E-mail: contato@etnotarial.com.br

WELLSKY RIBEIRO TORRES JUNIOR - UNIDADE ADMINISTRATIVA - SAO PAULO - SP - CEP: 05400-000

Eunápio Torres




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO SOARES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2023 às 15:01, sob o número WGRU23703107251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037102-80.2022.8.26.0224 e código DBUGXJX.


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Matrícula 128.962 Pag.3


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL





6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Titular: Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas




Selo Digital
ANF90071-NOOT
Carimbo em Formato de
Imagem em PDF


ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ES)

Apto. 203, Jardim Oceania, nesta cidade, ficando o imóvel acima livre do ônus que o gravava. Eu (FB), Fábio Brito Santos Silva, o digitei. O referido é verdade e dou fé. O Oficial _____

João Pessoa, 09 de Agosto de 2022.



O Oficial do Registro



ATENÇÃO!
A presente Certidão foi lavrada com base no Art. 17 da Lei nº 6.015/73, cujos dados nela consignados encontram-se protegidos pela Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/19 e devem ser utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam. O uso indevido sujeitará ao detentor desta certidão a responsabilização por eventuais danos causados às partes e/ou terceiros.

(Linha Guia - Serviço Notarial e Registral) - Rua Manoel de Araújo, 100 - Centro - João Pessoa - PB/2022
 Telefone: (33) 3211-4311 - (33) 3211-4312 - (33) 3211-4313 - (33) 3211-4314 - (33) 3211-4315
 E-mail: contato@eunapio.com.br - www.eunapio.com.br

VALIDAR EM 300000000 NACIONAL - QUALIDADE E SEGURANÇA EM SEUS DOCUMENTOS

Eunápio Torres

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO SOARES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/05/2023 às 15:01, sob o número WGRU23703107251. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037102-80.2022.8.26.0224 e código DBUGXJX.



20 Fotos



IMÓVEL GUIDE > Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m² em Jardim Oceania - João Pessoa

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m² em Jardim Oceania - João Pessoa

Rua José Patrício De Almeida, 57 Jardim Oceania, João Pessoa - PB

Valor	R\$ 460.000,00
Locação	(consultar)
Condomínio	R\$ 400.00
IPTU	(consultar)
Área	65 m²
Quartos	2
Suítes	1
WC	2
Vagas	1

Apartamento com 2 dormitórios à venda 65 m² por R 46000000 Jardim Oceania João PessoaPB

Se você está procurando um lar esse é o lugar certo

No Residencial Acrux você encontrará o apartamento ideal com 2 dormitórios à venda no Jardim Oceania em João PessoaPB Com uma área de lazer completa que inclui um hall de entrada salão de festas academia salão de jogos e sauna

A piscina tem um deck elevado em madeira perfeita para relaxar e

ENVIAR MENSAGEM



241 Pontos



Informações

Agendar Visita

Quero mais informações

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m² em Jardim Oceania - João Pessoa. aguardo o contato. Obrigado.

[Mostrar telefone](#)

Código do imóvel: AP1619

PARTICIPE

[Condomínios](#)[Fórum](#)[Guia de Profissionais](#)[Ferramentas](#)[Bairros](#)[Valor do Metro Quadrado](#)[Os 10 Mais Baratos](#)[Orçamentos](#)[Decoração](#)[Certidões](#)[Certidão](#)[Certário de Casamento](#)



[Escolas](#)

[Bairros da Cidade](#)

[Dicionário Imobiliário](#)

[Conversões](#)

[Corretores de Imóveis](#)

[Contratos](#)

[Vagas](#)

[Guia de CRM](#)

[Blog](#)

[Construtoras](#)

[Corretores da Construtora](#)

[Corretores do Condomínio](#)

IMÓVEL

[Apartamentos](#)

[Casas](#)

[Chácaras](#)

[Casas de Condomínio](#)

[Terrenos](#)

[Sobrados](#)

[Coberturas](#)

[Kitnets](#)

[Salas Comerciais](#)

[Depósitos](#)

[Imóveis Comerciais](#)

[Outros Imóveis](#)

SOBRE O IMÓVEL GUIDE

[Quem Somos](#)

[Como me Cadastrar](#)

[Como Ser um Especialista](#)

[Como Responder no Fórum](#)

[Como Ganhar Pontos](#)

[Dúvidas Frequentes](#)

[Planos](#)

[Mapa do Site](#)

ENVIAR MENSAGEM



CONTATOS

Imprensa e Jornalismo

Contato

Suporte

Integre seus Imóveis



© Copyright 2023. Todos os direitos reservados.

ENVIAR MENSAGEM



Chat



Notificações

Desapegar

Buscar

 Abrir galeria

1 / 20

R\$ 469.570



Simular financiamento

Apartamento em Rua José Patrício de Almeida - Jardim Oceania - João Pessoa/PB

Publicado em 01/04 às 01:31

Descrição

Código do anúncio: 338412

Apartamento no Residencial Acrux a venda em Rua José Patrício de Almeida - Jardim Oceania - Joã...

[Ver descrição completa](#)

Usamos **cookies** para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

USUÁRIO NEWCORE (anunciante)

Localização

CEP 58037608 Município João Pessoa Bairro Jardim Oceania

Logradouro Rua José Patrício de Almeida

Detalhes

Categoria	Apartamen	Tipo	Venda - apartamento padrão	Condomínio	R\$ 398	IPTU	R\$ 0
Área útil	65m ²	Quartos	2	Banheiros	2	Vagas na garagem	2
Detalhes do imóvel	Academia, Piscina						
Detalhes do condomínio	Academia, Elevador, Permitido animais, Piscina, Salão de festas						
Tipo	Padrão						

Precisa Financiar?

🇺🇸 Primeira parcela de **R\$ 3.985***

→ Entrada a partir de R\$ 93.914

* Valores estimados. Utilizando seu CPF você pode conseguir outros valores de parcelas financiadas

Usamos **cookies** para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

USUÁRIO NEWCORE (anunciante)



Cobredem com mantinha SHEPBA +



Caixinha de objetos em (mdf)



Grade de ferro

Anunciante

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Irregularidades no anúncio? [Denunciar](#)

Usamos **cookies** para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

USUÁRIO NEWCORE (anunciante)

Baixe grátis o aplicativo!



Pesquisas Populares

Agro e indústria
Animais de estimação
Artigos infantis
Autos e peças
Comércio e escritório
Eletrônicos e celulares
Esportes e lazer
Imóveis
Moda e beleza
Música e hobbies
Para a sua casa
Serviços
Vagas de emprego

Ajuda e contato

Dicas de segurança

Vender na OLX

Plano Profissional

Mapa do site



[Sobre a OLX](#), [Termos de uso](#), [Política de privacidade](#), e [Proteção à Propriedade Intelectual](#)

© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ

Usamos **cookies** para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

USUÁRIO NEWCORE (anunciante)



Menu ▾



[Apartamentos à Venda](#) ▾ / [Jardim Oceania](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 63m² - ...



destaque apartamento para comprar em [Jardim Oceania, João Pessoa - PB](#) 📍

Venda R\$ 460.000
condomínio R\$ 350
IPTU não informado



63 m² 2 quartos 2 vagas 2 banheiros

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 460.000, Jardim Oceania, João Pessoa - PB, que encontrei no ZAP. aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante

 (83) 98712-... [ver telefone](#)

 **WhatsApp**



NADJA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

3 avaliações

Simular Financiamento

 **[Criar alerta de imóveis similares](#)**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

A ZAP te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

**Simular
Financiamento**

Conheça a região do bairro Jardim Oceania

Jardim Oceania, João Pessoa - PB

Explore o mapa

Conheça tudo sobre Jardim Oceania!

Serviços e mobilidade, história do bairro e muito mais.

Acessar guia do bairro



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



COMPRAR
Rua Norberto de Castro Nogueira, Jardim Oceania

R\$ 586.784

66 - 312 m² 2 - 4 quartos 1 vaga



COMPRAR
Avenida Maria Rosa, Manaíra

R\$ 450.568

57 m² 2 - 3 quartos 1 - 2 vagas



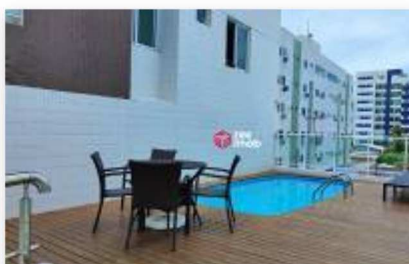
Encontre outros imóveis similares



Rua José Patrício de Almeida, Jardim Oceania

R\$ 460.000

62 m² 2 quartos
2 vagas



Jardim Oceania, João Pessoa

R\$ 460.000

65 m² 2 quartos
2 vagas



Jardim Oceania, João Pessoa

R\$ 460.000

65 m² 2 quartos
2 vagas



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi