

Evento 17

Evento:
PEDIDO_DE_EXPEDICAO_DE_MANDADO_DE_AVALIACAO

Data:
27/03/2025 15:54:08

Usuário:
SP196315 - MARCELO WESLEY MORELLI - ADVOGADO

Processo:
5086097-63.2024.8.24.0023/SC

Sequência Evento:
17

MARCELO WESLEY MORELLI
VAGNER CARLOS DE AZEVEDO
Advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2º VARA DE
CUMPRIMENTOS DE SENTENÇA CÍVEIS E EXECUÇÕES EXTRAJUDICIAIS
DA COMARCA DA CAPITAL - SC**

Processo n.º 5086097-63.2024.8.24.0023

IGREJA DO DEUS VIVO, já qualificada nos autos da **CARTA PRECATÓRIA**, processo acima em epígrafe, que move face a **IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLÉIA DE DEUS MONTE CRISTO**, por meio de seus advogados, vem, à presença de Vossa Excelência, se manifestar sobre o mandado não cumprido do Sr. Oficial de Justiça lançado no evento 16.

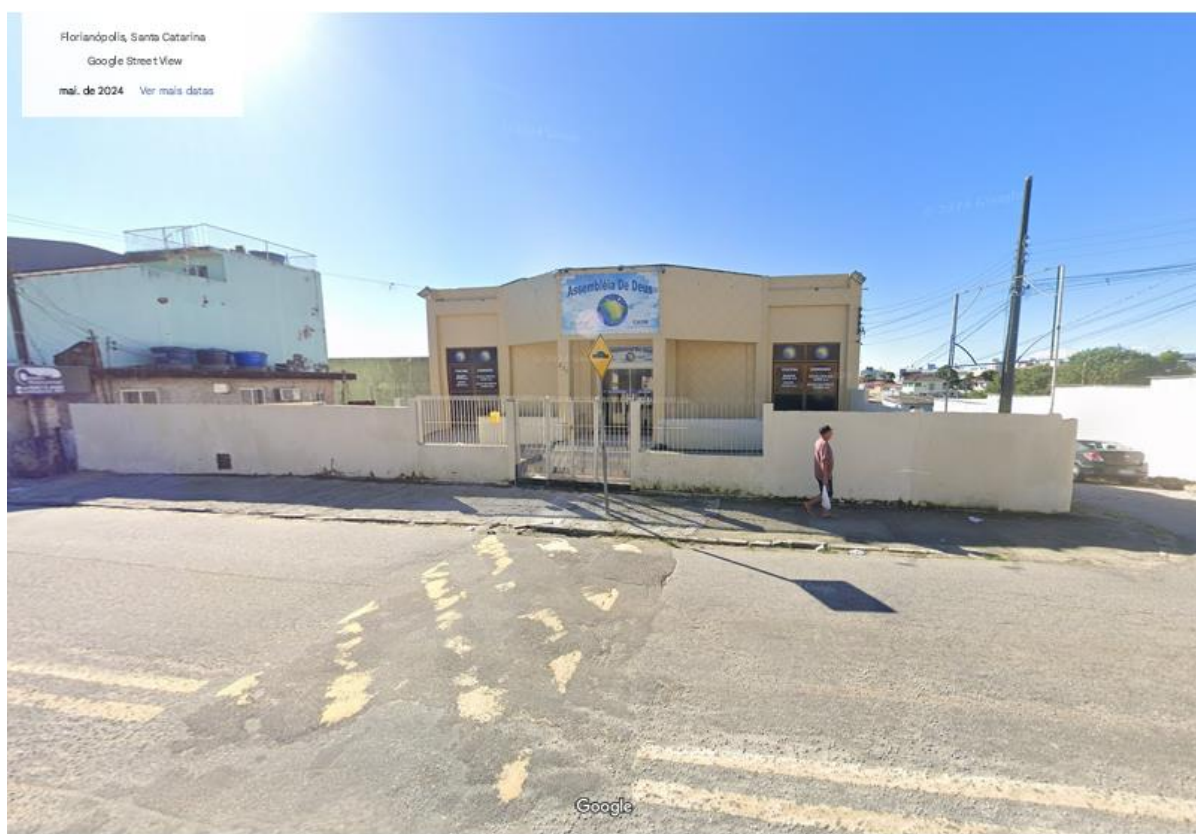
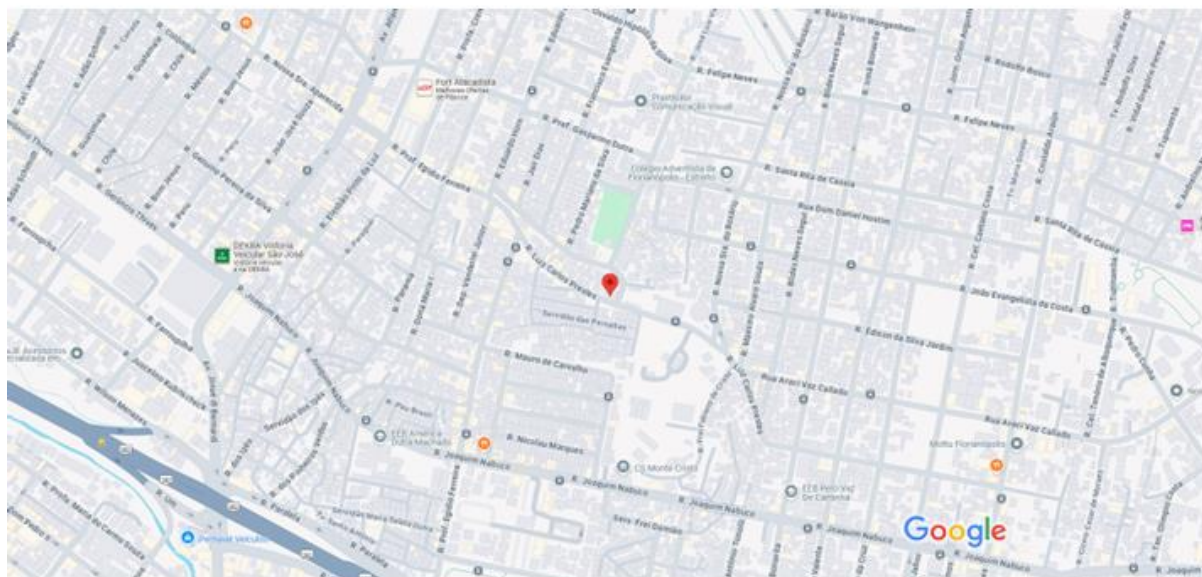
Conforme laudo juntado nos autos do processo do Juízo Deprecante o imóvel está localizado à Rua Luiz Carlos Prestes, nº 221, Jardim Atlântico – Florianópolis/SC., abaixo o link da localização:

<https://maps.app.goo.gl/dTezWFTUkGDQeA3L8>

Outrossim, segue foto do imóvel e croqui da sua localização para melhor instruir o Sr. Oficial de Justiça

MARCELO WESLEY MORELLI
VAGNER CARLOS DE AZEVEDO
Advogados

R. Luiz Carlos Prestes, 221 - Jardim Atlântico



Portanto, com a indicação da localização exata do imóvel, requer nova expedição de mandado de avaliação para o endereço da Rua Luiz Carlos Prestes, nº 221, Jardim Atlântico – Florianópolis/SC.,

*MARCELO WESLEY MORELLI
VAGNER CARLOS DE AZEVEDO
Advogados*

Termos em que,
Pede deferimento.

De São Paulo para Florianópolis, 27 de março de
2.025.

**MARCELO WESLEY MORELLI
OAB/SP Nº 196.315**

**VAGNER CARLOS DE AZEVEDO
OAB/SP Nº 196.380**

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE PRECATÓRIAS, RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E FALÊNCIAS DA COMARCA DA CAPITAL/SC.

Autos nº: 0302293-59.2017.8.24.0023

Classe: Carta Precatória Cível

Exequente: Igreja do Deus Vivo

Executado: Igreja Evangélica Ass. De Deus M. Cristo

FERNANDO MACHADO DA COSTA, perito deste juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a, apresentar, dentro do prazo legal, o laudo pericial em anexo.

Diante do exposto, requer o recebimento do laudo pericial, assim como, a liberação dos valores depositados a título de honorários periciais e depósito na seguinte conta bancária:

Banco: Santander

Código do Banco: (033)

Agência: 1512

Conta corrente: 01018317-8

CPF: 030.912.509-03

Nestes termos,

Pede deferimento.

Sãos José/SC, 02 de outubro de 2017

FERNANDO MACHADO DA COSTA

Corretor e Avaliador Imobiliário

CRECI/SC nº 28.820

CNAI nº 015497

023 DFN5:17.00020860-9 021017 1539 84

Página 1 de 1

Fernando Machado da Costa, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 11ª Região (SC) sob o nº 28.820, e no CNAI sob o nº 015497, com endereço na Rua Vereador Mario Coelho Pires, nº 221, Loja 02, Bloco D, Bairro Campinas, no município de São José/SC, na qualidade de Perito nomeado pelo Exmô. Sr. Juiz de Direito da Vara de Precatórias, Recuperações Judiciais e Falência da Comarca da Capital/SC, autos do processo de Carta Precatória Cível nº 0302293-59.2017.8.24.0023, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, a seguir descrito.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, atualmente, de propriedade de **IGREJA EVANGELICA ASSEMBLÉIA DE DEUS MONTE CRISTO e ORGANIZAÇÃO EVANGÉLICA ASSISTENCIAL**, representadas nesse ato pelo **Pastor José Cerqueira Carvalho**, está localizado na Rua Luiz Carlos Prestes, n. 221, situado no distrito do Jardim Atlântico, no município Florianópolis/SC, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº **3.771** (3º Ofício de Registro de Imóveis - Comarca de Capital/SC), consulta feita **15/08/2017**, nos seguintes termos:

“Um terreno com a área de trezentos (1.176,00m²) metros quadrados, situado no lado par da rua Luiz Carlos Preste, n. 221, situado no distrito do Jardim Atlântico, Município



8. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor de imóveis exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Área Total (M2)	VALOR (R\$)	R\$/M2
01	Jardim Atlântico	700,00	954.000,00	1.362,86
02	Jardim Atlântico	500,00	360.000,00	720,00
03	Jardim Atlântico	607,50	855.000,00	1.407,41
04	Jardim Atlântico	420,00	625.500,00	1.489,29
05	Jardim Atlântico	428,00	585.000,00	1.366,82
06	Jardim Atlântico	761,00	999.000,00	1.312,72

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

9. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 7.659,10}}{6}$

Média Aritmética = **R\$ 1.276,52 /m²**

2) Cálculo da Média Ponderada:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DA SILVA SOARES, M. L. L. B. B., advogado inscrito no OAB/RS nº 10.200, sob o número WSTA22706803525. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.aspx?chave=5086097-63.2024.8.24.0023-5200020 e envie para o endereço eletrônico do TJSP.

11. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.584.000,00 (um milhão quinhentos e oitenta e quatro mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e o máximo de R\$1.660.000,00 (um milhão seiscentos e sessenta mil reais).

São José/SC, 02 de outubro de 2017.

FERNANDO MACHADO DA COSTA
 Corretor de Imóveis
 CRECI/SC nº 28.820
 CNAI nº 015497



Este documento é cópia autogerada pelo sistema de gestão documental em 19/09/2022 às 12:20, sob o número WSTA22706803525. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/arquivos/arquivos/2022/09/19/22706803525.pdf>.

Frente do terreno já com edificação da Igreja avaliada.



Rua. alterada de Prof. Egídio Ferreira para Rua. Luiz Carlos Prestes



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WERNEU DOS SANTOS, em 19/09/2022 às 12:20, sob o número WSTA22706803525. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.aspx?origem=consultar e envie CPF 11111111-1111.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Obra do primeiro piso inacabada, que seria um local de recreação para crianças.



Salão da Igreja Palavra Profética



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DOS SANTOS, em 19/09/2022 às 12:20, sob o número WSTA22706803525. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.aspx?aba_idx=521.