

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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

Processo Físico nº : 0002605-60.2022.8.26.0223
Classe – Assunto : Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente : Ronaldo de Oliveira Santos e outros
Executado : Leide Oliveira Santos e outros

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, (fl.4), 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

Matrícula nº 84.434



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	13
4	CONCLUSÃO	14
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	15
6	TERMO DE ENCERRAMENTO	18
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	19
	ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL	22

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 e aluguel de mercado à vista, de uma casa, localizado na Av. Guarujá, nº 316, no Bairro Sítio PaeCara, Distrito de Vicente de Carvalho, na cidade de Guarujá/SP, com a finalidade de venda e aluguel do imóvel ora avaliado.

Na folha 22/23 deste processo, encontra-se a matrícula nº 84.434 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao terreno do imóvel objeto da presente perícia, não constando nesta matrícula a área edificada. No Anexo II, deste parecer, encontra-se a Certidão de Valor Venal do lançamento nº 6-0692-002-000 da Prefeitura Municipal do Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 16/02/2023, às 11:00 horas, e fui acompanhado pelo sr. José Carlos – morador da casa dos fundos. A casa da frente não foi possível a vistoria.

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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se à Av. Guarujá, nº 316, no Bairro Sítio Paecara, 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 Cristóvão Gil Lopes, Rua Um F e Rua Dois G.

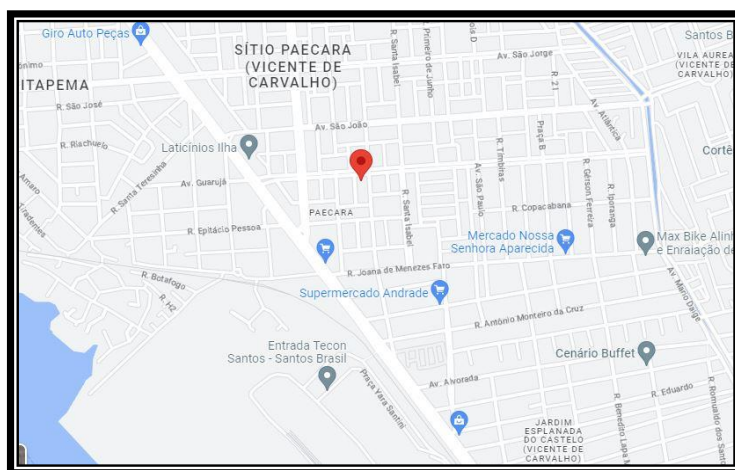


Figura 1 – Planta de Localização

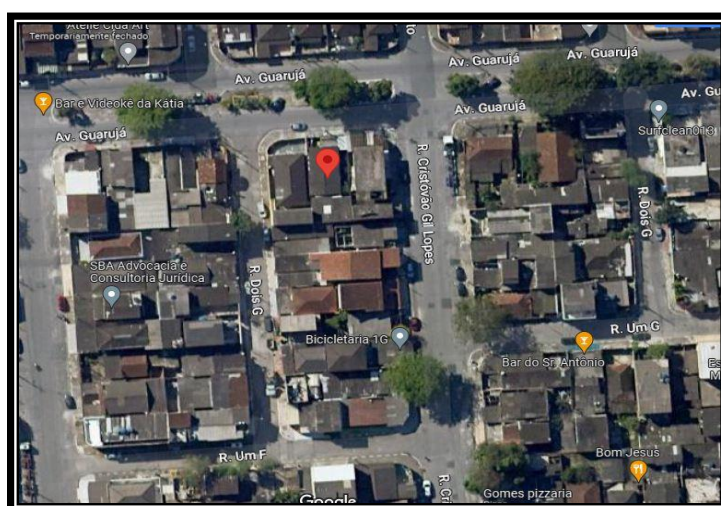


Figura 2 – Imagem de Satélite

Cel. (13) 98125.4707
 e-mail: simonerighis@gmail.com

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 o Sítio Paecara, no Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá.

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 imóvel em estudo é uma casa térrea com edícula, residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e pequenas proporções. O imóvel possui duas construções em alvenaria que dividem a mesma entrada, sendo a da frente uma casa de aproximadamente 80m² (estimada), sem acabamento externo, com corredores laterais e com um quintal na frente, com esquadrias em alumínio e madeira (não foi possível a vistoria).

A edícula possui um quintal na frente entre as duas casas, com acesso pelo corredor lateral esquerdo de quem olha da rua, coberto por telhas onduladas de fibrocimento, esquadrias em alumínio, sem acabamento externo; possui dois quartos, sala, cozinha e banheiro. Conforme fotos no item 5.

O imóvel apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada sem acabamentos, esquadrias em madeira e alumínio, muros de divisa em concreto.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.4 Área Construída

De acordo com a Certidão de Valor Venal da Prefeitura de Guarujá, o imóvel avaliado possui as seguintes áreas:

Área Edificada = 48,00 m² (edícula)

Área do Terreno = 240,00 m²

Área Edificada clandestina = 80,00 m² estimada (casa da frente)

Área Total Edificada = 128,00 m² aproximadamente

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o imóvel avaliado se encontra em regular estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu. Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o imóvel possui idade aparente de 40 (quarenta) anos e a vida útil remanescente é de 20 (vinte) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes 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.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

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, 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.

Com o objetivo de ponderarmos as áreas construídas e as áreas dos terrenos no valor total dos imóveis comparados e do imóvel avaliado, iremos utilizar o valor do m² do terreno, conforme pesquisa realizada na região, e o valor do m² da construção, conforme Custo Unitário Básico (CUB) no Estado de São Paulo R1 padrão normal (em conformidade com a NBR 12.721 da ABNT) publicado mensalmente pelo SINDUSCON-SP.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

Além do fator anteriormente citado, consideraremos, conforme NBR 14653-2, mais dois fatores de influência nos preços de mercado:

Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), que homogeneiza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência e **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o 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

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 Constr. (m2)	Valor Unitário Construção (R\$/m2)	Área Terreno (m2)	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)		Valor Unitário Final Construção (R\$/m2)	Valor Unitário Final Terreno (R\$/m2)
							Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC		
Referência	-	128	R\$ 1.468,22	240	R\$ 1.075,19	-	R\$ 76,54	-	0,547	-	-	-
Amostra 1	R\$ 290.000,00	106	R\$ 1.468,06	125	R\$ 1.075,08	0,90	R\$ 76,54	1,000	0,687	0,795	R\$ 1.050,62	R\$ 769,38
Amostra 2	R\$ 350.000,00	48	R\$ 1.564,21	240	R\$ 1.145,49	0,90	R\$ 76,54	1,000	0,687	0,795	R\$ 1.119,42	R\$ 819,77
Amostra 3	R\$ 270.000,00	87	R\$ 1.371,63	150	R\$ 1.004,46	0,90	R\$ 76,54	1,000	0,687	0,795	R\$ 981,60	R\$ 718,84
Amostra 4	R\$ 270.000,00	69	R\$ 1.960,39	94	R\$ 1.435,62	0,90	R\$ 76,54	1,000	0,687	0,795	R\$ 1.402,95	R\$ 1.027,40
Amostra 5	R\$ 350.000,00	170	R\$ 1.105,98	200	R\$ 809,92	0,90	R\$ 76,54	1,000	0,687	0,795	R\$ 791,49	R\$ 579,62
Amostra 6	R\$ 450.000,00	130	R\$ 1.743,14	175	R\$ 1.276,52	0,90	R\$ 76,54	1,000	0,687	0,795	R\$ 1.247,48	R\$ 913,54
									Média	R\$ 1.098,93	R\$ 804,76	
									Limite superior +30%	R\$ 1.428,60	R\$ 1.046,18	
									Limite inferior -30%	R\$ 769,25	R\$ 563,33	
									Amostras fora da média:	0	0	
									Desvio Padrão	R\$ 212,38	R\$ 155,53	
									Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 1.210,04	R\$ 886,13	
										R\$ 987,81	R\$ 723,38	

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Através da tabela acima, obtemos os valores unitários de **R\$ 1.098,93/m²** para a construção e de **R\$ 804,76/m²** para o terreno, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Construção:	mínimo: R\$ 1.210,04/m ²	máximo: R\$ 987,81/m ²
Terreno:	mínimo: R\$ 987,81/m ²	máximo: R\$ 886,13/m ²

Serão adotados os valores médios estimados: **R\$ 1.098,93/m²** e **R\$ 804,76/m²**.

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela soma do valor da construção com o valor do terreno. O valor da construção será obtido pela multiplicação da área construída do imóvel avaliado pelo valor unitário médio de construção descrito no item anterior e o valor do terreno será obtido pela multiplicação da área do terreno pelo valor unitário médio do terreno descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 128,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.098,93/\text{m}^2 + 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 804,76/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 333.805,44$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor de Venda imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 334.000,00
(trezentos e trinta e quatro 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	-	128	-	-	R\$ 76,54	-	0,547	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 1.000,00	55	R\$ 18,18	0,90	R\$ 76,54	1,0000	0,687	0,7952	1	0,9439	R\$ 12,28
Amostra 2	R\$ 900,00	40	R\$ 22,50	0,90	R\$ 76,54	1,0000	0,687	0,7952	1	0,9103	R\$ 14,66
Amostra 3	R\$ 2.100,00	88	R\$ 23,86	0,90	R\$ 76,54	1,0000	0,687	0,7952	1	0,9801	R\$ 16,74
Amostra 4	R\$ 1.500,00	70	R\$ 21,43	0,90	R\$ 76,54	1,0000	0,687	0,7952	1	0,9642	R\$ 14,79
Média											R\$ 14,62
Limite superior +30%											R\$ 19,00
Limite inferior -30%											R\$ 10,23
Amostras fora da média:											0
Desvio Padrão											R\$ 1,82
Intervalo de Confiança (80%)											R\$ 15,78
											R\$ 13,45

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 14,62/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

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

Mínimo: R\$ 13,45/m²

Máximo: R\$ 15,78/m²

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 14,62/m²**.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

O valor 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:

$$V = 128,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 14,62/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.871,36$$

Será adotado, em números arredondados:

Valor do Aluguel Mensal (Método Comparativo Direto) R\$ 1.870,00
(um mil, oitocentos e setenta 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.

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 imóvel situado Av. Guarujá, nº 316, no Bairro Sítio Paecara, Distrito de Vicente de Carvalho Guarujá, 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\$ 334.000,00 (trezentos e trinta e quatro mil reais)** válido para **fevereiro de 2023.**

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais) a R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), para a mesma data.

A signatária conclui o valor do **Aluguel Mensal** do Imóvel do imóvel situado Av. Guarujá, nº 316, no Bairro Sítio Paecara, Guarujá, pelo valor estimado em **R\$ 1.870,00 (um mil, oitocentos e setenta reais)** válido para **fevereiro de 2023.**

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do aluguel do imóvel variando de R\$ 1.720,00 (um mil, setecentos e vinte reais) a R\$ 2.020,00 (dois mil 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”.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 4 – Vista da Rua

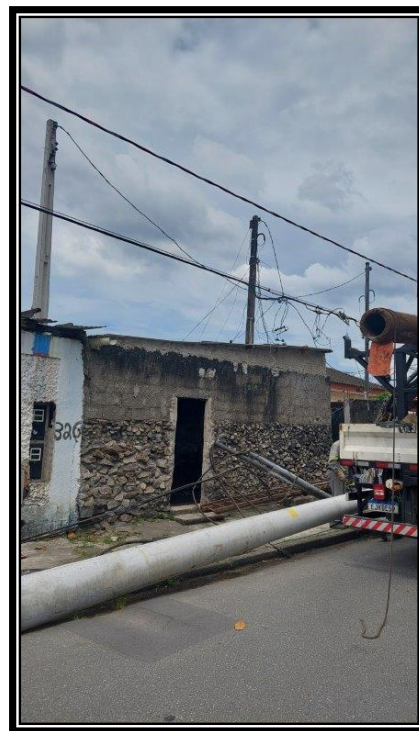


Figura 3 – Vista frontal do imóvel



Figura 5 – Casa da frente

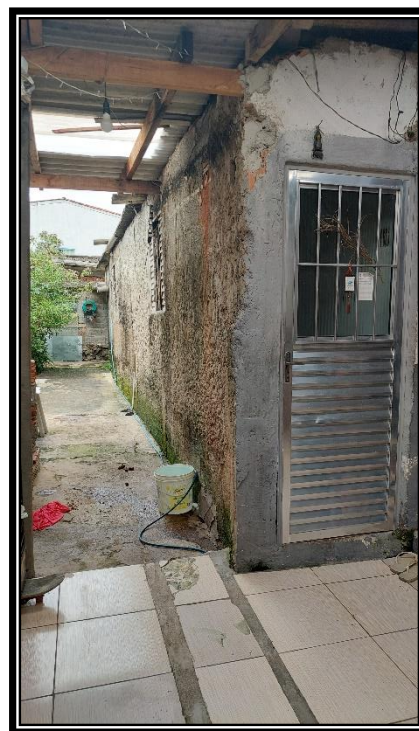


Figura 6 – Casa da frente - porta dos fundos

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 7 – Corredor esquerdo



Figura 8 – Corredor direito

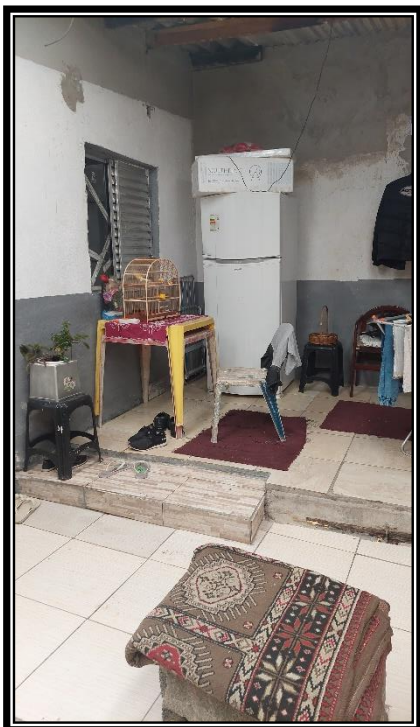


Figura 9 – Quintal fundos

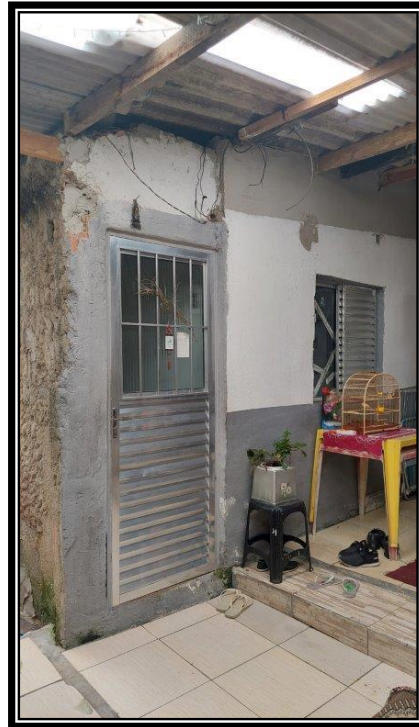


Figura 10 – Entrada edícula

[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 11 – Sala - Edícula

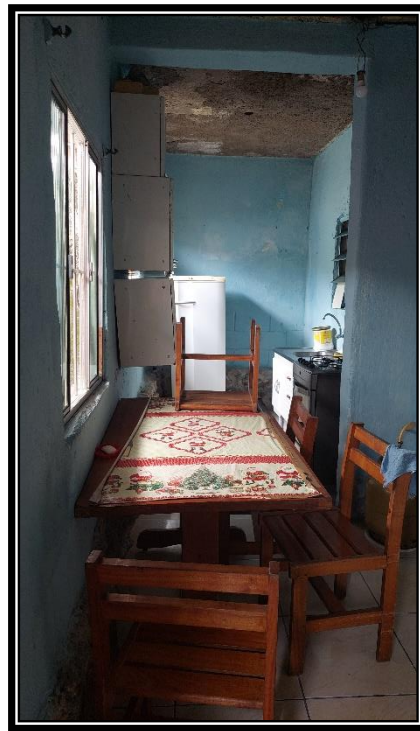


Figura 12 – Cozinha - Edícula

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 18 (dezoito folhas) impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada, o Anexo I – Elementos Comparativos e o Anexo II – Certidão de Valor Venal, com 04 (quatro) folhas – pág. 19 a 22.

Santos, 20 de fevereiro de 2023.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS - VENDA

Elemento 1

Local: Sítio Paecara - Vicente De Carvalho, Guarujá

Fonte: Sandro Imóveis – tel. (13) 3025-2901

Cód. CA00282

Data: 09/02/2023

Valor: R\$ 290.000,00

Área Construída: 106 m²

Área Terreno: 125 m²

Característica do anúncio: Casa térrea, Sítio Paecara. Com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem.

Elemento 2

Local: Sítio Paecara - Vicente De Carvalho, Guarujá

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

Cód. CA00039

Data: 09/02/2023

Valor: R\$ 350.000,00

Área Construída: 48 m²

Área Terreno: 240 m²

Característica do anúncio: Vende-se casa térrea - à vista. 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala ampla, cozinha, área de serviço, 2 banheiros e 2 vagas de garagem.

Elemento 3

Local: Sítio Paecara - Vicente De Carvalho, Guarujá

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

Cód. CA00093

Data: 09/02/2023

Valor: R\$ 270.000,00

Área Construída: 87 m²

Área Terreno: 150 m²

Característica do anúncio: Vende-se casa – Paecara. 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, 2 vagas de garagem. possui quintal.

Elemento 4

Local: Vila Aurea, Vicente de Carvalho - Guarujá

Fonte: Praias Imóveis– tel. (13) 3398-4000

Cód. 80152

Data: /01/2020

Valor: R\$ 270.000,00

Área Construída: 69 m²

Área Terreno: 93,85 m²

Característica do anúncio: Sobrado na entrada de Vicente de Carvalho, 8 km da praia, com sala, 2 dormitórios com sacada, cozinha, 2 banheiros, lavanderia e 1 vaga de garagem coberta. Condomínio com: portaria 24h e portão automático

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 5

Local: Sítio Paecara - Vicente De Carvalho, Guarujá

Fonte: On Duty Imobiliária – tel. (13) 3028-9000 Cód. CA0770 Data: 12/02/2023

Valor: R\$ 350.000,00 Área Construída: 170 m² Área Terreno: 200 m²

Característica do anúncio: Linda casa sobreposta baixa com quintal enorme e churrasqueira. 3 quartos - 1 suíte, cozinha ampla azulejada moderna. 2 banheiros, garagem fechada, churrasqueira, área de serviço, portão de alumínio de correr.

Elemento 6

Local: Vicente de Carvalho, Guarujá

Fonte: Vera Imóveis – tel. (13)3329-3277 Cód. CA00088 Data: 13/02/2023

Valor: R\$ 450.000,00 Área Construída: 130 m² Área Terreno: 175 m²

Característica do anúncio: 3 dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha, 2 banheiros, área de serviço, 4 vagas de garagem.

ELEMENTOS COMPARATIVOS - ALUGUEL**Elemento 1**

Local: Sítio Paecara - Vicente De Carvalho, Guarujá

Fonte: Vera Imóveis – tel. (13)3329-3277 Cód. CA00075 Data: 15/03/2022

Valor: R\$ 1.000,00 Área útil: 55 m²

Característica do anúncio: Aluga-se casa térrea - sítio Paecara. 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem. água e luz compartilhada. entrada independente.

Elemento 2

Local: Sítio Paecara - Vicente De Carvalho, Guarujá

Fonte: Use Imóveis Guarujá – tel. (13) 97413-4122 Cód. 1144 Data: 15/03/2022

Valor: R\$ 900.000,00 Área Útil: 40 m²

Característica do anúncio: sobrepostas baixa e alta: 2 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha americana, 1 banheiro, área de serviço interna, garagem para carro alugada a parte, contém garagem para moto.

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Elemento 3

Local: Sítio Paecara - Vicente De Carvalho, Guarujá

Fonte: MGF Imóveis – tel. (13) 99620-9909

Cód. 981

Data: 13/02/2023

Valor: R\$ 2.100,00

Área Útil: 88 m2

Característica do anúncio: O imóvel "Sobrado geminado para aluguel em sítio Paecara (Vicente De Carvalho) Guarujá-SP - Possui 3 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro, 1 vaga na garagem, aluguel por R\$2.100 /mês, 88m² de área total, 88m² de área privada.

Elemento 4

Local: Vicente De Carvalho, Guarujá

Fonte: Guarujá Corretores – tel. (13) 974072947

Cód. 3642

Data: 13/02/2023

Valor: R\$ 1.500,00

Área Útil: 70 m2

Característica do anúncio: Apartamento em condomínio localizado no Jardim Conceiçãozinha em Vicente de Carvalho! Composto por 02 dormitórios, sala de estar, sacada, cozinha, banheiro social, área de serviço e vaga de garagem.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL

SCIM v.1.9



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **AV GUARUJA nº 00316 , 00 0000 - PAE CARA -** sob Lançamento **6-0692-002-000**, Proprietário(a) **IRENE DE OLIVEIRA SANTOS** , o valor venal para o exercício de **2023**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **240,00 m2** Valor Venal **R\$ 9.693,60**

Nove Mil, Seiscentos e Noventa e Três Reais e Sessenta Centavos

Área Edificada: **48,00 m2** Valor Venal **R\$ 4.809,16**

Quatro Mil, Oitocentos e Nove Reais e Dezesesseis Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 14.502,76**

Quatorze Mil, Quinhentos e Dois Reais e Setenta e Seis Centavos

Certidão emitida no dia: **15/02/2023**

Término das informações referentes a esta Certidão