



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 - SETEMBRO 2024

Foto 01 - FACHADA



ENDEREÇO

**PRAÇA VINTE E DOIS DE JANEIRO Nº 553 – APTO 144-A –
CEP 11310-090
CENTRO – SÃO VICENTE – Regular**

MIGUEL SOARES FERREIRA NETO
CRECI 73.007-F CNAI 32.714
RUA ALAGOAS Nº 1 SALA 25 - GONZAGA SANTOS -SP



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 5

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 6

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 6

8. DADOS DO IMPOSTO – IA 6

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 7

10. FONTES DE PESQUISA16

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS31

12. REFERÊNCIA NORMATIVA31

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....32

14. PRÉ-AVALIAÇÃO33

15. CONCLUSÃO34

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR36

17. ABREVIATURAS.....37

18. CURRÍCULO(S).....37

19. ANEXO(S)40



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: CONDOMINIO EDIFICIO LAS PALMAS - CNPJ: 62.293.170/0001-69
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 01 de setembro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 08 de agosto de 2024
- 1.4 - Finalidade: AVALIAÇÃO PARA FINS JUDICIAIS
- 1.5 - Objetivo: DETERMINAR O VALOR MERCADOLÓGICA DO IA
- 1.6 - Categoria do IA: IMÓVEL RESIDENCIAL
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 73007 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32714 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 subscritor, devidamente inscrito 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 matrícula 111629 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente .

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - No dia 8 de Agosto de 2024 as 10 hs compareci ao imóvel para realizar a perícia onde fui acompanhado de do Sr. Milton Gonçalves RG nº 29.864.827-1 que informou ser o inquilino do apartamento.

4.2 - O Imóvel Apartamento 144-A localizado dentro do Condomínio Edifício Las Palmas é composta por : 1 Dormitório, Sala , Cozinha Americana , Banheiro e Área de Serviço.

4.3 - Dormitório com piso frio danificado , paredes e teto em regular estado de conservação , janela em alumínio em má estado de conservação com 1 vidro quebrado com funcionamento ruim.

4.4 - Banheiro com piso frio danificado , paredes e tetos em regular estado de conservação. Box Cortina com chuveiro , pia e cubas antigos mas em funcionamento , metais antigos e funcionando .



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.5 - Cozinha com armários , Pia . Piso frio . Paredes e teto em regular estado de conservação. com azulejos , pia em alumínio em bom estado de conservação .

4.6 - Área de serviço , janela em alumínio com vidros em bom estado de conservação e funcionando , Tanque inutilizado , piso frio em estado regular de conservação, paredes em estado regular de conservação.

4.7 - Parte elétrica com caixa de luz antiga , Parte hidráulica antiga em uso normal , gas encanado com leitura individual .

4.8 - O imóvel fica em edificio com portaria e monitoramento de cameras .

4.9 - O edificio conta com vagas de garagem para carro e motos , bicicletário , 3 elevadores , entada social e serviço com acessibilidade

4.10 - Em aspectos gerais o imóvel está em estado de conservação regular , com hidráulica e elétrica em uso normal precisando de reparos em alguns pisos e paredes.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Imóvel fica em praça de grande movimento de veículos e transporte publico, ciclovia , Infraestrutura completa de asfalto , esgoto e iluminação pública . Comércio ativo com mercados , farmácias , lojas , restaurantes , peshops , padarias .



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região do entrono do imóvel conta com toda infraestrutura de asfalto , agua , esgoto , energia , internet , tv a cabo, gás . Conta ainda com excelente estrutura de comércio e transporte coletivo, ciclovia, shopping, . O imóvel fica dentro de condominio edificio com segurança e monitoramento de cameras, portaira 24 hs . Região de padrão médio de imóveis e construções , próximo a praia , com areas publicas e facil acesso .

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 13.00003.0057.00553.290
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.712,80
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 142,73
- 8.4 - Valor venal do terreno (4,73 m²) R\$ 21.104,08
- 8.5 - Valor venal da construção (41,60 m²) R\$ 91.269,98
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 112.374,06



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 - FACHADA

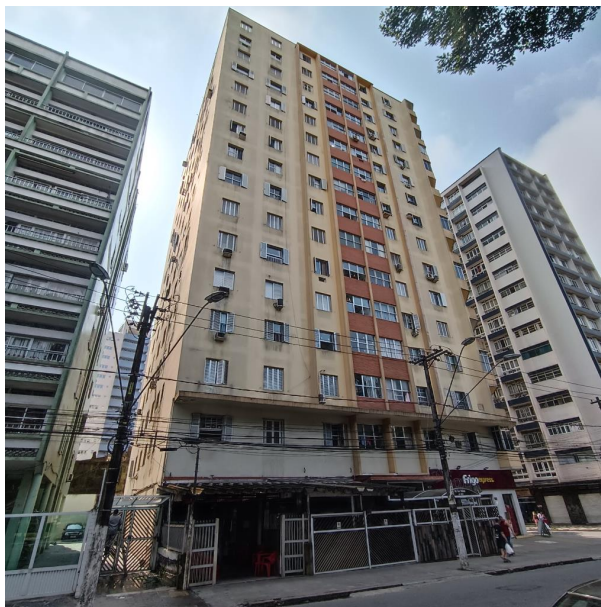


Foto 03 - FACHADA





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

Foto 04 - SALA



Foto 05 - QUARTO





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

Foto 06 - QUARTO



Foto 07 - QUARTO





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

Foto 08 - BANHEIRO



Foto 09 - COZINHA





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

Foto 10 - JANELA ÁREA DE SERVIÇO



Foto 11 - QUADRO ENERGIA APARTAMENTO



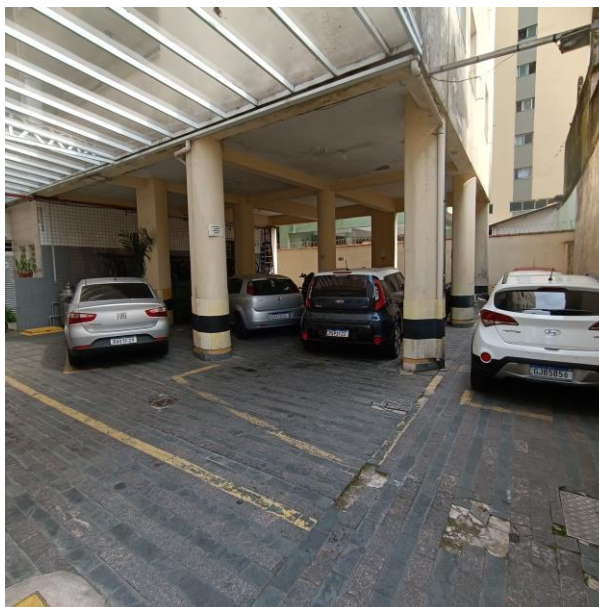


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - HALL DE ENTRADA



Foto 13 - GARAGEM VEÍCULOS





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

Foto 14 - BICICLETÁRIO

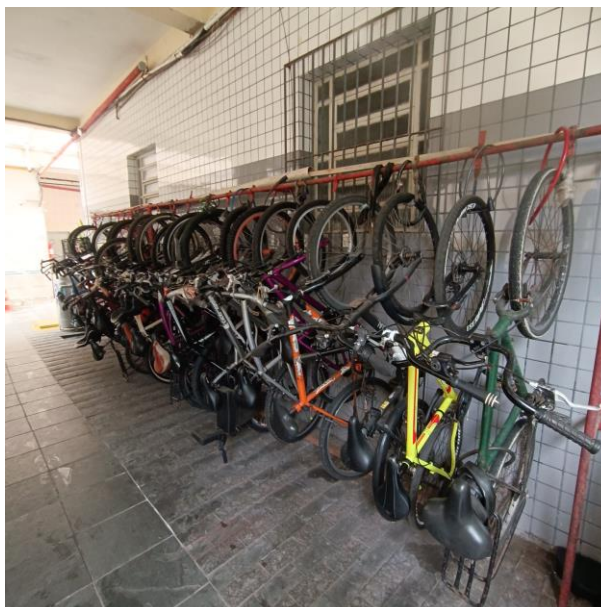
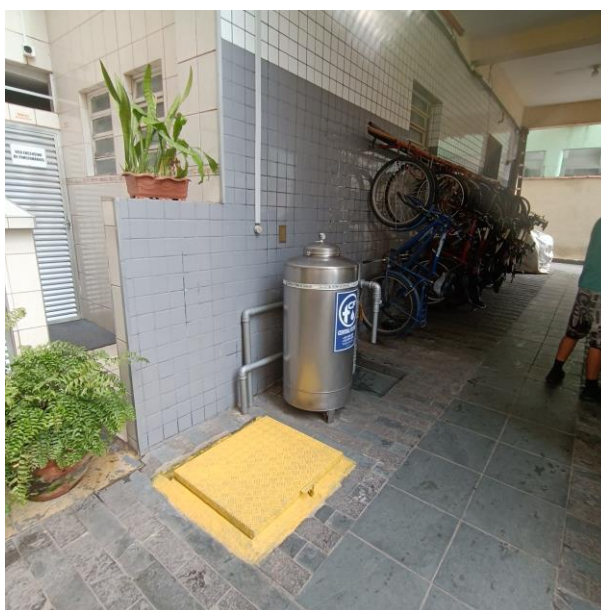


Foto 15 - FILTRO CENTRAL





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

Foto 16 - SISTEMA DE INCENDIO



Foto 17 - LAVATÓRIO





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

Foto 18 - BANHEIRO FUNCIONÁRIOS



Foto 19 - QUADRO DE LUZ CENTRAL





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: ZAP IMÓVEIS (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-entrada-de-serv.-independente-centro-sao-vicente-sp-61m2-id-2721191889/)

R1 – Valor R\$ 214.000,00 – Apartamento com 2 Quartos à venda, 61m² - Centro
 (Código do anunciante: 1789BGP | Código no Zap: 2721191889)





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: ZAP IMÓVEIS (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-centro-sao-vicente-sp-45m2-id-2524996875/)

R2 – Valor R\$ 180.000,00 – Apartamento 1 dormitório, bem localizado, sala, cozinha, wc social, area de serviço, proximo a praia, mercado, shopping. Estuda Proposta

Praça 22 de Janeiro Condomínio Casarão ap 52





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: ZAP IMÓVEIS (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-centro-sao-vicente-sp-49m2-id-2736903890/)

R₃ – Valor R\$ 175.000,00 – Apartamento com vista para o mar na quadra da praia em São Vicente;

01 Dormitório;

01 Banheiro;

01 Vaga para moto;





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: ZAP IMÓVEIS (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-centro-sao-vicente-sp-50m2-id-2715616842/)

R4 – Valor R\$ 191.000,00 – Características do Imóvel:

1 Dormitório Cozinha Varanda Área de Serviço

Características do Condomínio:

Sala~o de Festas

Garagem (1 vaga)

Elevador

Portaria 24h com 50.00 m².





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: ZAP IMÓVEIS (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-centro-sao-vicente-sp-48m2-id-2696206989/)

R5 – Valor R\$ 190.000,00 – Apartamento com 1 Quarto à venda, 48m² - Centro

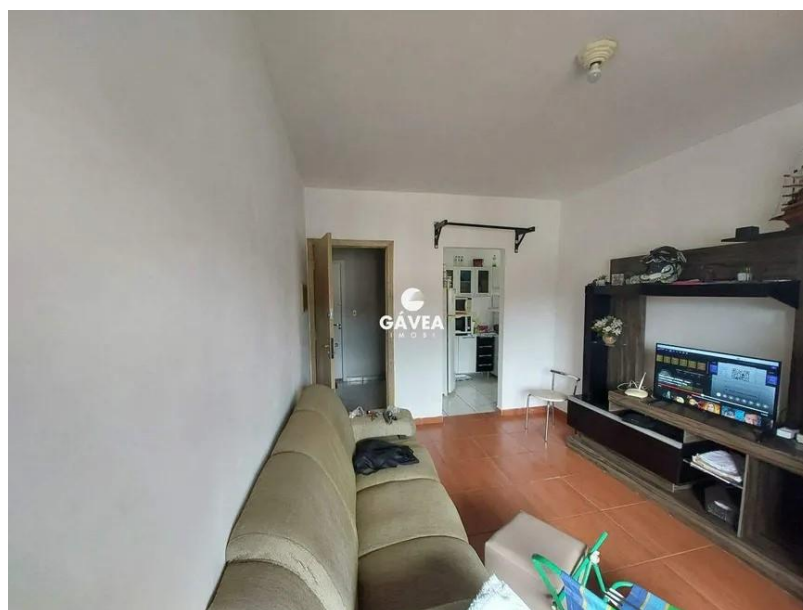
(Código do anunciante: 17804 | Código no Zap: 2696206989)

Apartamento de 1 Quarto em São Vicente - SP.

Composição do apartamento

-Sala; -Varanda com vista para o mar; -Cozinha;

-Área de serviço; -Banheiro; -Quarto.





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: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-sao-vicente-43m2-venda-RS185000-id-2737854723/)

R6 – Valor R\$ 185.000,00 – Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 185.000

(Código do anunciante: ST0049 | Código no Viva Real: 2737854723)

Sala Living mobiliado com 1 dormitório, 1 banheiro com box blindex, sala, cozinha e área de serviço, Imóvel todo em piso frio, em ótimo estado de conservação, muito bem arejado e iluminado.

O edifício conta com portaria, elevador e câmeras de segurança.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

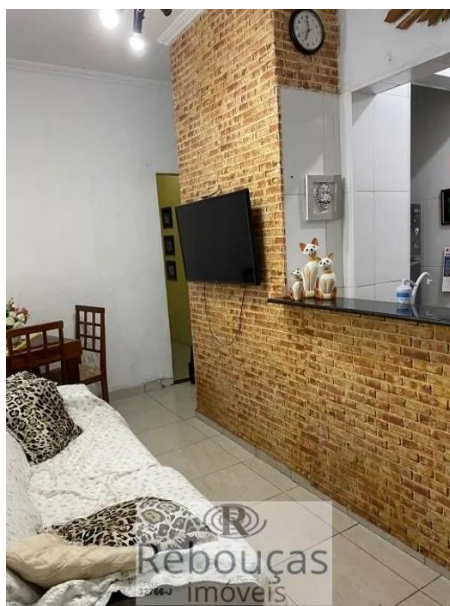
FONTE DE PESQUISA: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-sao-vice-com-garagem-47m2-venda-RS230000-id-2718081558/)

R7 – Valor R\$ 210.000,00 – Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 230.000

(Código do anunciante: 265269 | Código no Viva Real: 2718081558)

2 dormitórios Sala, cozinha, banheiro, área de serviço

1 vaga de garagem Bicletário • Elevador • Garagem • Portaria 24hs •





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: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-sao-vicente-com-garagem-48m2-venda-RS205000-id-2696342174/)

R₈ – Valor R\$ 205.000,00 – Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 205.000

(Código do anunciante: 1510 | Código no Viva Real: 2696342174)

Excelente imóvel de 1 dormitório amplo, sala grande com sacada, apto andar alto de frente com vista livre, prédio com portaria 24 horas, salão de festas e vaga de garagem





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: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-sao-vicente-36m2-venda-RS170000-id-2729778931/)

R9 – Valor R\$ 155.000,00 – Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 36 m² por R\$ 170.000

(Código do anunciante: 1V1HG5S | Código no Viva Real: 2729778931)

S. Vicente - Praça 22 de Janeiro

Frente - Vista Mar Sala 01 dormitório 01 banheiro Cozinha

Infraestrutura Prédio: Garagem moto e bicicletário 02 elevadores Portaria 24 horas





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: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-sao-vice-43m2-venda-RS175000-id-2725750656/)

R₁₀ – Valor R\$ 175.000,00 – Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 175.000

(Código do anunciante: KIAPE121 | Código no Viva Real: 2725750656)
 Apartamento Tipo Sala Living, Para Venda Quarto e Sala, Cozinha Área de Serviço, Praça da Biquinha, São Vicente, SP
 Aceita proposta.





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: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-sao-vice-com-garagem-35m2-venda-RS169000-id-2725013060/)

R11 – Valor R\$ 160.000,00 – Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$ 169.000

(Código do anunciante: 11592 | Código no Viva Real: 2725013060)

Aconchegante Apartamento no Centro de São Vicente.

1 dormitório Sala Banheiro Cozinha Área de Serviço 1 vaga de garagem coletiva.

Segurança: Elevadores, Portaria 24 horas, portões eletrônicos e interfonos.





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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-sao-vicente-centro-33m2-RS170000/id-23925130/)

R₁₂ – Valor R\$ 153.000,00 – Apartamento à Venda - 1 Quarto, 1 Banheiro, Sem Vaga de Garagem, Perto de Comércio
Praça Vinte e Dois de Janeiro, 336
Centro, São Vicente
ApartamentoReferência: 752
Apartamento 1 Quarto, Sem Vaga de Garagem,
•1 Banheiro •Sala •Cozinha •Área de Serviço





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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-vicente-centro-57m2-RS192000/id-23341783/)

R13 – Valor R\$ 192.000,00 – Apartamento - centro - são vicente gonzaguinha - 50m da praia - 47m² - 1 dormitório - 1 vaga
Praça Vinte e Dois de Janeiro,
Centro, São Vicente
ApartamentoReferência: AP0011
Apartamento bem iluminado
Um quarto, sala, cozinha, banheiro Bicletário Portaria eletrônica
Uma vaga de garagem





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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-sao-vicente-centro-43m2-RS185000/id-24660208/)

R14 – Valor R\$ 185.000,00 – Apartamento localizado na Praça 22 de Janeiro, próximo à praia do Gonzaguinha (Biquinha).

Vaga disponível apenas para motos.



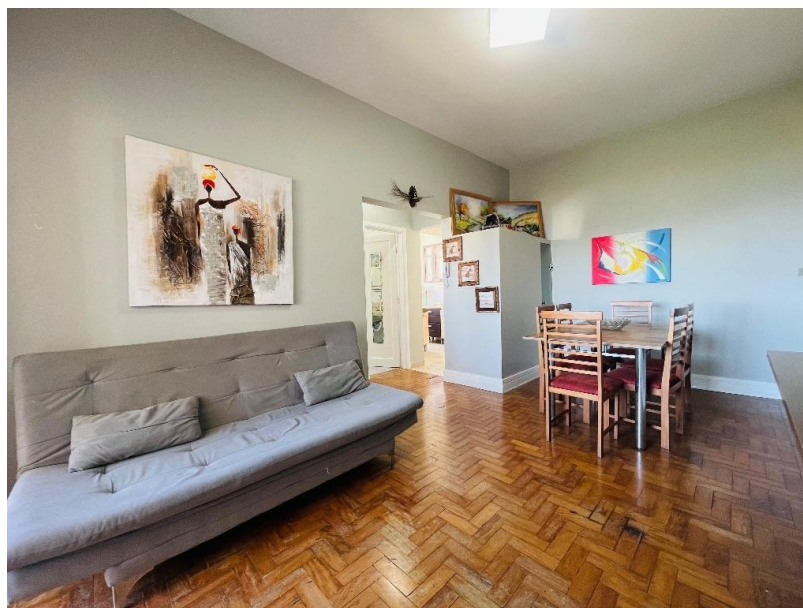


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-vicente-centro-RS270000/id-24052358/)

R15 – Valor R\$ 243.000,00 – Apartamento 01 dormitório sala 02 ambientes, varanda 01 vaga





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.

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.



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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 214.000,00	61,00	3.508,20
2	R\$ 180.000,00	45,00	4.000,00
3	R\$ 175.000,00	49,00	3.571,43
4	R\$ 191.000,00	50,00	3.820,00
5	R\$ 190.000,00	48,00	3.958,33
6	R\$ 185.000,00	43,00	4.302,33
7	R\$ 210.000,00	47,00	4.468,09
8	R\$ 205.000,00	48,00	4.270,83
9	R\$ 155.000,00	36,00	4.305,56
10	R\$ 175.000,00	43,00	4.069,77
11	R\$ 160.000,00	36,00	4.444,44
12	R\$ 153.000,00	33,00	4.636,36
13	R\$ 192.000,00	47,00	4.085,11
14	R\$ 185.000,00	43,00	4.302,33
15	R\$ 243.000,00	56,00	4.339,29
Média Preço m ²			4.138,80

VM = R\$ 4.138,80



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 VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 4.138,80	41.54 m²	R\$ 171.925,75

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) PRAÇA VINTE E DOIS DE JANEIRO Nº 553 - APTO 144-A, Município de SÃO VICENTE – Regular.



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\$ 4.138,80	41,54	R\$ 171.925,75

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\$ 171.925,75 (CENTO E SETENTA E HUM MIL , NOVECENTOS E VINTE E CINCO REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS).

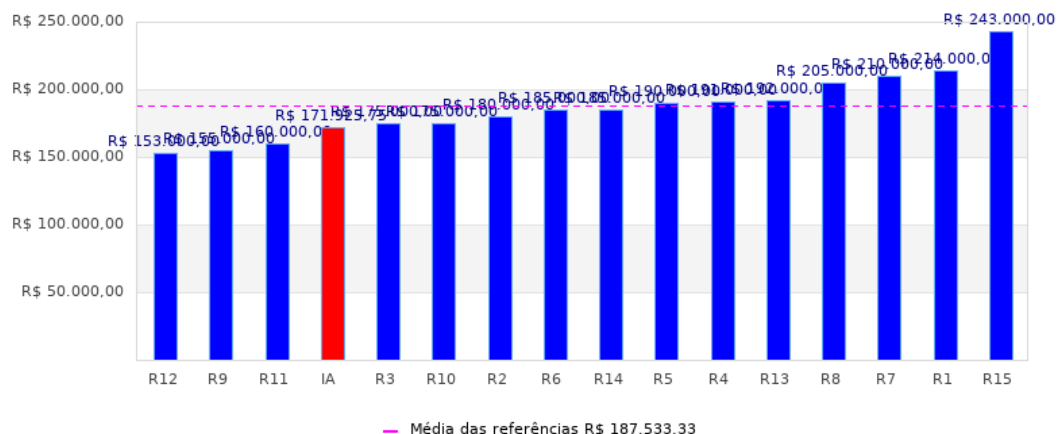
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5%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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL SOARES FERREIRA NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 12:39, sob o número WSJVC24701833045. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003710-94.2017.8.26.0590 e código vjgXcku9.

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(S)/SELO CERTIFICADOR

Santos, 11 de setembro de 2024

PERITO AVALIADOR: MIGUEL SOARES FERREIRA NETO

CRECI SP nº 73007-F



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

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - MIGUEL SOARES FERREIRA NETO

CRECISP 73007

CNAI 32714

Dados Pessoais

CPF: 162.292.928-40

Endereço: Rua Alagoas 01 sala 25

MIGUEL SOARES FERREIRA NETO
CRECI 73.007-F CNAI 32.714
RUA ALAGOAS Nº 1 SALA 25 - GONZAGA SANTOS -SP



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

Bairro: Gonzaga

Cidade: Santos

Estado: SP

Telefone 1: (13) 97421-9904

Telefone 2: (13) 99712-1762

E-mail: migsoares73@creci.org.br

Formação

Formado em Comunicação Social pela Universidade Católica de Santos ,
com Habilitação em Relações Públicas em 1995.

TTI pela Escola Creci em 2004

Experiência

Corretor de Imóvel desde 2004 , por 12 anos atuei como gerente de marketing e equipe em conceituada incorporadora de São Paulo , especializada na construção e comercialização de condomínios horizontais de alto padrão

Em Santos , trabalhei por 3 anos como gerente de equipe em grande imobiliária.

Montei meu próprio escritório em 2017, e presto serviço de avaliação para inúmeros escritórios de advocacia em Santos e São Paulo

Informações Complementares

Curso de Especialização em Avaliação Imobiliária

Curso de Especialização em Perícia Judicial

Curso de Especialização em Documentação Imobiliária

Curso de Especialização em Lucro Imobiliário

Curso de Especialização em Combate Lavagem de Dinheiro

Curso de Especialização em Fotografia Imobiliária

Curso de Especialização em Inferência Estatística



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

CIRP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2024
 CRECISP 073007**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 32714

MIGUEL SOARES FERREIRA NETO







VALIDADE
30/04/2025



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)

19.1 - MATRICULA

CNM: 123612.2.0111629-67

NELSON ROBERTI DA COSTA
 OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis de S.Vicente
 ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula
111629

ficha
01

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 144-A, localizado no 14º andar ou 15º pavimento do EDIFÍCIO LAS PALMAS, à Praça 22 de Janeiro, nº 993, esquina da rua Padre Anchieta, no perímetro urbano desta Comarca de São Vicente, tendo a área útil, de 39,276m²; área comum de 6,265m², totalizando a área bruta de 41,541m², com a área ideal de terreno de 4,389m², equivalente a 0,420% do todo.

CONTRIBUINTE:- 2.13.00003.0057.00553.290.

PROPRIETÁRIOS: ALBERTO LEONEL GASPAR ORSOLINI, e sua mulher REGINA MARGARIDA BIANCONI ORSOLINI, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em Franca-SP, à Rua Major Claudino nº 1.000.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 10.451, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O Oficial Maior, 
 Renato Terra da Costa.

Av.1, em 03 de julho de 1.987
 Conforme inscrição nº 8.056, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel objeto da presente matrícula, foi prometido à venda a PABLO PERES MARRERO, solteiro; este pela averbação nº 8, cedeu e transferiu todos os seus direitos a CORRETORES DE IMÓVEIS UNIDOS UNITAS S/A; estes pela averbação nº 98, cederam e transferiram a FELIPPE MOBLIZE e NIVIO FUSCHINI, casados.

O Oficial Maior, 
 Renato Terra da Costa.

Microfilme: Protocolo nº 265.259 Rolo nº 1.837

R.2, em 03 de julho de 1.987
 Por escritura referida no registro seguinte, o Espólio de NIVIO FUSCHINI, autorizado por Alvará Judicial, e FELIPE MOBLIZE, do comércio, RG. 9.267-SP, e sua mulher LIDIA COSTA MOBLIZE, que também se assina LYDIA COSTA MOBLIZE, do lar, RG. 1.263.497-SP, ambos brasileiros, inscritos no CPF. 017.476.658-00, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residente e domiciliados em Santos-SP, à Avenida Washington Luiz, nº 524, apto. 601, cederam e transferiram todos os direitos que possuíam no imóvel objeto desta matrícula, a IZABEL GOMES BERNARDINO, brasileira, divorciada, do lar, RG. 3.554.124-SP, residente e domiciliada em Santos-SP, à Avenida Ana Costa nº 150, apto. 21, pelo valor de Cz\$ 5,45.

- Continua no Verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=92BF3920-5043-4E44-96AF-F2392D85537A>



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

19.2 - MATRICULA

CNM: 123612.2.0111629-67

matrícula	ficha	Livro n.º 2 - Registro Geral	
111623	01		
O Oficial Maior, <u>Renato Terra da Costa.</u> Microfilme: Protocolo nº 265.259 Rolo nº 1.837 R.3, em 03 de julho de 1.987 Por escritura de 03 de abril de 1.987, do 1º Cartório de Notas desta Comarca, livro 426, fls. 131, o Espólio de ALBERTO LEONEL GASPAR ORSOLINI autorizado por Alvará Judicial, <u>transmitiu o imóvel objeto da presente</u> matrícula, <u>por venda feita</u> a IZABEL GOMES BERNARDINO, divorciada, pelo valor de Cz\$ 5,45. Comprindo-se o compromisso e cessão objetos da Av.1 e R.2, respectivamente.			
O Oficial Maior, <u>Renato Terra da Costa.</u> Microfilme: Protocolo nº 265.259 Rolo nº 1.837 Av.04, em 15 de maio de 2001. Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 5, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na inscrição Cadastral do Município sob nº. 13-00003-0057-00553-290, conforme prova o recibo de imposto expedido para o exercício de 2.001, pela Prefeitura Municipal de São Vicente.			
O OFICIAL SUBSTITUTO, <u>RENATO TERRA DA COSTA</u> MICROFILME: PROTOCOLO Nº 348.166 ROLO Nº 5.235			
R.05, em 15 de maio de 2001. Por escritura de 19 de abril de 2.001, do 2º Tabelião de Notas desta comarca. (Lº. 720, fls. 313), a adquirente pelo R. 3, IZABEL GOMES BERNARDINO, divorciada, inscrita no CPF/MF. sob nº. 731.305.678/87, já qualificada, <u>transmitiu o imóvel</u> , objeto desta matrícula, <u>por venda feita</u> , a <u>LUIZ CARLOS HAIBA DE OLIVEIRA SENA</u> , brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG. 18.939.224-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 070.278.128/27, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Visconde de Tamandaré, nº. 8, pelo valor de R\$24.000,00.			
O OFICIAL SUBSTITUTO, <u>RENATO TERRA DA COSTA</u> MICROFILME: PROTOCOLO Nº 348.166 ROLO Nº 5.235			
Av.06, em 11 de novembro de 2.005. Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular referido no R. 7, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na inscrição Cadastral do Município sob nº. 13-00003-0057-00553-290, conforme prova o recibo de imposto expedido para o exercício de 2.005, pela			
= CONTINUA NA FICHA nº. 02 =			

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=92BF3920-5043-4E44-96AF-F2392D85537A>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL SOARES FERREIRA NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 12:39, sob o número WSV/C24701833045. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003710-94.2017.8.26.0590 e código vjgXcku9.



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

19.3 - MATRICULA

CNM: 123612.2.0111629-67

NELSON ROBERTI DA COSTA Registro de Imóveis de São Vicente
 OFICIAL ESTADO DE SÃO PAULO
Nelson Roberti da Costa - OFICIAL
 matricula **111629** ficha **02** Livro nº 2 - Registro Geral

Prefeitura Municipal de São Vicente,
O OFICIAL SUBSTITUTO, RENATO TERRA DA COSTA
 MICROFILME: PROTOCOLO Nº 373.174 ROLO Nº 6.335

R.07, em 11 de novembro de 2.005.
 Por instrumento particular datado de 26 de outubro de 2.005, na forma da Lei 4.380/64, o adquirente pelo R. 5, LUIZ CARLOS HAIBA DE OLIVEIRA SENA, solteiro, maior, já qualificado, *transmitiu o imóvel*, objeto desta matrícula, *por venda feita, a* **AMARILDO MIGUEL DA SILVA**, brasileiro, ferroviário, RG. 17.134.757-2-SSSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob nº. 088.309.368-55, e sua mulher **ROSICLEIDE GOMES DA SILVA**, do lar, RG. 21.160.612-1-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob nº. 117.781.148-06, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Itiriri/SP., na rua Benedito Nascimento, nº. 117, pelo valor de R\$38.000,00, sendo que, parte do pagamento, na importância de R\$20.200,00, refere-se à utilização de recursos da conta vinculada do FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO-FGTS. dos compradores, e será pago ao vendedor mediante crédito em conta corrente em agência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

O OFICIAL SUBSTITUTO, RENATO TERRA DA COSTA
 MICROFILME: PROTOCOLO Nº 373.174 ROLO Nº 6.335

R.08, em 11 de novembro de 2.005.
 Por instrumento particular referido no R. 7, os adquirentes, AMARILDO MIGUEL DA SILVA e sua mulher ROSICLEIDE GOMES DA SILVA, já qualificados, *alienaram o imóvel*, objeto desta matrícula, *e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à* **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF., no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios e este representado por Ángelo Almeida Prado, para garantia da dívida de R\$13.080,20, que corrigida monetariamente, será amortizada por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização Constante-SAC., e reajustáveis na forma constante do título, *nelas incluídos juros à taxa nominal de 6,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,1677% ao ano, e demais encargos e acessórios contratuais, sendo que a primeira prestação, no valor*

= CONTINUA NO VERSO =

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=92BF3920-5043-4E44-96AF-F2392D85537A>


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL SOARES FERREIRA NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 12:39, sob o número WSV/C24701833045. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003710-94.2017.8.26.0590 e código vjgXcku9.



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

19.4 - MATRICULA

CNM: 123612.2.0111629-67

matricula	111629	ficha	02	Livro nº 2 - Registro Geral
<p>de R\$135,20, tem vencimento previsto para o dia 26 de novembro de 2005, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, constando do título pena de multa e outras condições. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, o valor do imóvel dado em garantia fiduciária é de R\$35.200,00, sujeito à atualização monetária.</p> <p>O OFICIAL SUBSTITUTO,  _____</p> <p style="text-align: center;">RENATO TERRA DA COSTA</p> <p>MICROFILME: PROTOCOLO Nº 373.174 ROLO Nº 6.335</p>				
<p>** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **</p> <p>** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **</p>				

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=92BF3920-5043-4E44-96AF-F2392D85537A>



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

19.5 - MATRICULA

111.629

	<p>Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000 <i>Caleb Matheus de Ribeiro Miranda</i></p>	 Pedido nº 497489																
<p>CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973. CERTIFICO que, para Matrizes de parcelamentos e condomínios, conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma, deverá ser emitida certidão específica do lote e quadra ou da unidade em questão. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.</p> <p>CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, sempre deve ser consultada a Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), para verificar a existência de ordens de indisponibilidade, uma vez que, nos termos do item 407 das NSCGJ, que assim dispõe: "A consulta à Central nacional de indisponibilidade de Bens(CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.</p> <p>CERTIFICO que, com relação aos imóveis do Município de Praia Grande, estes passaram a ser registrados naquele Registro de Imóveis a partir de 14/06/1984, junto ao qual deve ser consultada sua situação atual. CERTIFICO que aos imóveis em área de marinha aplica-se o regulamento legal: Decreto Lei nº 9.760 de 05 de setembro de 1946, Decreto Lei nº 2398, de 21/12/1987 e Lei 9.636 de 15 de maio de 1998. CERTIFICO ainda que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973. São Vicente, 06 de setembro de 2024. Claudia Martins de Almeida, Escrevente Autorizada (assinatura digital). Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002</p> <p>Atenção: Para os fins do item 59, letra "c", do Capítulo XIV, das NSCGJ, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contada da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).</p>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">Oficial</td> <td style="width: 12.5%;">Estado</td> <td style="width: 12.5%;">Fazenda</td> <td style="width: 12.5%;">Reg. Civil</td> <td style="width: 12.5%;">Trib.Just.</td> <td style="width: 12.5%;">Min.Púb.</td> <td style="width: 12.5%;">ISS</td> <td style="width: 12.5%;">Total</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R\$42,22</td> <td style="text-align: center;">R\$12,00</td> <td style="text-align: center;">R\$8,21</td> <td style="text-align: center;">R\$2,22</td> <td style="text-align: center;">R\$2,90</td> <td style="text-align: center;">R\$2,03</td> <td style="text-align: center;">R\$2,22</td> <td style="text-align: center;">R\$71,80</td> </tr> </table>	Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb.	ISS	Total	R\$42,22	R\$12,00	R\$8,21	R\$2,22	R\$2,90	R\$2,03	R\$2,22	R\$71,80		
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb.	ISS	Total											
R\$42,22	R\$12,00	R\$8,21	R\$2,22	R\$2,90	R\$2,03	R\$2,22	R\$71,80											
Selo Digital: 1236123C31871B00497489245 																		

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=92BF3920-5043-4E44-96AF-F2392D85537A>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL SOARES FERREIRA NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 12:39, sob o número WSV/C24701833045. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003710-94.2017.8.26.0590 e código vjgXcku9.



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

19.6 - MATRICULA

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=92BF3920-5043-4E44-96AF-F2392D85537A>



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

19.7 - ESPELHO IPTU

<p align="center">PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA</p> <p align="center">IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO(TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS:COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Nome: AMARILDO MIGUEL DA SILVA</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Endereço de Entrega: PRAÇA, VINTE E DOIS DE JANEIRO, 553, APT. 114-A, CENTRO, SAO VICENTE, 11310090, SP - SP</td> </tr> </table>	Nome: AMARILDO MIGUEL DA SILVA	Endereço de Entrega: PRAÇA, VINTE E DOIS DE JANEIRO, 553, APT. 114-A, CENTRO, SAO VICENTE, 11310090, SP - SP	<p align="center">PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA</p> <p align="center">IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO(TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS:COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)</p> <p>Inscrição Cadastral <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td align="center" colspan="3">1300003005700553290</td> </tr> </table> </p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Ano Base</td> <td style="padding: 2px;">Exercício</td> <td style="padding: 2px;">Aviso-Recibo No</td> </tr> <tr> <td align="center" style="padding: 2px;">2024</td> <td align="center" style="padding: 2px;">2024</td> <td align="center" style="padding: 2px;">00428413/2024</td> </tr> </table> <p>DECLARO TER RECEBIDO OS CARNÊS A QUE SE REFERE ESTE CANHOTO</p> <p>DATA: ____/____/____</p> <p align="center">_____ NOME LEGÍVEL</p>	1300003005700553290			Ano Base	Exercício	Aviso-Recibo No	2024	2024	00428413/2024
Nome: AMARILDO MIGUEL DA SILVA												
Endereço de Entrega: PRAÇA, VINTE E DOIS DE JANEIRO, 553, APT. 114-A, CENTRO, SAO VICENTE, 11310090, SP - SP												
1300003005700553290												
Ano Base	Exercício	Aviso-Recibo No										
2024	2024	00428413/2024										

- INSTRUÇÕES
1. Pague até 07/01 e ganhe 5% de desconto.
 2. Ao receber o carnê, o contribuinte deverá conferir os dados lançados.
 3. Eventuais reclamações deverão ser formuladas em até 30 dias após o recebimento, conforme previsto no artigo 124 do Código Tributário Municipal.
 4. 2ª Via ou após o vencimento, gerar novo boleto com os devidos acréscimos legais através do site:
<http://online.saovicente.sp.gov.br/2via>
 5. As parcelas não pagas no vencimento sofrerão acréscimo de: A) Multa de 0,34% por dia de atraso, até o limite de 10% e B) Juros de Mora de 1% ao mês, devidos a partir do vencimento de cada parcela
 6. Os débitos vencidos e não pagos até 31/12/2024 serão encaminhados para protesto e cobrança judicial.
 7. Para informações sobre débitos de exercícios anteriores, dirija-se à Procuradoria Fiscal da Dívida Ativa. Endereço: Rua Nicolau Guirão Perez, 75 (ao lado do Fórum).
 8. Isenções para aposentados, pensionistas e outros. Prazo para requerimento: de 01 de Março à 30 de Setembro.
 9. Evite transtornos e multas atualizando sempre seu cadastro junto à prefeitura utilizando a ficha de alteração cadastral inclusa neste carnê ou pelo link: <http://online.saovicente.sp.gov.br/recadastramento>
 10. Pagável nas agências dos bancos: Banco Mercantil, Bradesco, Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Itau e Santander (SOMENTE CORRENTISTAS nos Caixas Eletrônicos e Internet Banking) - Correspondentes Bancários (Lotéricas, Correios e Supermercados Conveniados - PÚBLICO EM GERAL)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.8 - ESPELHO IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA		AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)				INSCRIÇÃO ANTERIOR 21300003005700553290			
Inscrição Cadastral		Ano Base	Exercício	Aviso N°	Acesso	Tributo	DATAS DE VENCIMENTO		
1300003005700553290		2024	2024	00428413/2024	19904	02	Única		
área Terreno / Fração Ideal	Valor m2 Terreno (R\$)	Valor Venal(R\$)	Dep. Terr	Perim.	Lim.	01	31/01		
4,73	4.461,75	21.104,08		1			1a	2a	3a
31/01	10/02	10/03							
Área Construída	Valor m2 Construção (R\$)	Valor Venal Construção (R\$)	Tipo	Subcl	Matrícula CRI	111629	4a	5a	6a
41,60	2.193,99	91.269,98	B1	B			10/04	10/05	10/06
Valor Venal Imóvel (R\$)	Alíquota	TSU1 C.Dif.	Imposto Anual (R\$)	TSU Anual (R\$)	Tx Sin. (R\$)	IPTU Isenção	7a	8a	9a
112.374,06	1.3%	NI	1.390,29	322,51	0,00	NI	10/07	10/08	10/09
10a	11a	12a					10/10	10/11	10/12
Total Anual (R\$)	Parcela s/ Multa (R\$)	Parcela c/ Multa (R\$)	Imposto Verde Red(%)	IPTU Cál. Dif.					
1.712,80	142,73	Conforme instrução	0,00	00					
Proprietário AMARILDO MIGUEL DA SILVA							Observações ESTE CARNE SUBSTITUI O AVISO RECIBO NO. 00428413 EM DECORRENCIA DO PROC. NO.03438416 SUSPENDER PAGAMENTO DO CARNE INICIAL E CONTIVER PARCELAS JA PAGAS.		
Possuidor									
Local do Imóvel VINTE E DOIS DE JANEIRO, Nº: 553, APTO 144 A - ED. LAS PALMAS									
INSTRUÇÕES			PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA		ATUALIZAÇÃO CADASTRAL IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO(TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS:COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)				
1. Este formulário destina-se à atualização do endereço de entrega do carnê e do nome de proprietário / possuidor do imóvel. 2. A ATUALIZAÇÃO CADASTRAL deverá ser entregue na PMSV, no Serviço de IPTU, na Rua Frei Gaspar, 384, sala 04 - Térreo, CEP 11.310-900. As informações entregues até 30 de Setembro do Exercício vigente serão providenciadas para o seguinte. 3. Para a atualização do campo PROPRIETÁRIO deverá ser juntada certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis. 4. Para a atualização do campo POSSUIDOR deverá ser juntada cópia do contrato válido de aquisição com firmas reconhecidas. 5. Os dados deverão ser preenchidos com letra de forma legíveis e sem rasuras. 6. As informações prestadas são de inteira responsabilidade do sr. (a) contribuinte.									
Inscrição Cadastral				Número Matrícula		Circunscrição	Data Registro		
1300003005700553290									
Endereço do Imóvel									
VINTE E DOIS DE JANEIRO, Nº: 553, APTO 144 A - ED. LAS PALMAS									
Endereço para entrega do Carnê (Rua/Av.)									
Número	Andar	Apto/Sala	Bairro	Cidade		UF	CEP		
Proprietário(a)							CPF		
Possuidor(a)							CPF		
DATA: __/__/__				ASSINATURA					



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

19.9 - CERTIDÃO VALOR VENAL

06/09/2024, 15:52

Siap e-GOV - Servicos On-line (2.2.208.03) - 27/08/2024



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História da Pátria
 Cellula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
 Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 222293/2024

Certificamos que, ao imóvel situado na **PRAÇA VINTE E DOIS DE JANEIRO,, 553 - APTO 144 A - ED. LAS PALMAS - CENTRO**, sob Inscrição Cadastral de nº **13-00003-0057-00553-290**, é atribuído para o exercício de **2024** o Valor Venal de **R\$ 112.374,06 (Cento e Doze Mil, Trezentos e Setenta e Quatro Reais e Seis Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em **06/09/2024** às **15:53:49h** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **192.168.48.1 / 201.69.109.228**

Código de Controle da Certidão: **0748.8775.95212**

Validade: **Vitalícia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço <http://www.saovicente.sp.gov.br>.

Certidão expedida gratuitamente pela internet.

<https://online.saovicente.sp.gov.br/prmsaovicente/websis/siapegov/arrecadacao/baw/certidaoValorVenal.php>

1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL SOARES FERREIRA NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 12:39, sob o número WSV/C24701833045. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003710-94.2017.8.26.0590 e código vjgXcku9.



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

19.10 - SELO COFECI

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Miguel Soares Ferreira Neto, CPF nº 16229292840, RG nº 24572181-2 SSP/SP, CRECI nº 73007, Endereço: R Pindorama 2/ap 202 Boqueirao, Santos-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
 Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:
 Nº do Processo: 10037109420178260590
 Vara Cível
 Comarca: SÃO VICENTE - SP

SANTOS-SP , 11 de Setembro de 2024

 Assinatura do requerente

 Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 080692



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 080692, 11 de Setembro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL SOARES FERREIRA NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 12:39, sob o número WSV/C24701833045. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003710-94.2017.8.26.0590 e código vjgXcku9.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.11 - CRITÉRIOS DE ROSS-HEIDECKE

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Condição de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS. Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos.	O - Ótimo	0,00%
	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa		
B	ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.	MB - Muito bom	0,32%
	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência		
C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i>	B - Bom	2,52%
	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.		
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i>	I - Intermediário	8,09%
	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.		
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i>	R - Regular	18,10%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.		
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES. Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>	D - Deficiente	33,20%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.		
G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>	M - Mau	52,60%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.		
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR. Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.	MM - Muito mau	75,20%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		
I	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM - Demolição	100,00%



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

19.12 - TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,83
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,84
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,85
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,86
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,87
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,87
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,88
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,88
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,89
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,89
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,9
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,91
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,91
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,92
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,92
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,93
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,94
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,94
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,96
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,96
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,97
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,98
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,99
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	1
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H