

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F



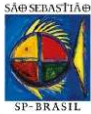
Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

ANEXO VI: CERTIDÃO DE VALOR VENAL



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO

Rua Sebastião Silvestre Neves, 214 - Centro
São Sebastião/SP - BRASIL - CEP 11608-614 - CNPJ 46.482.832/0001-92
Telefone: (12) 3891-2000 / Website: <https://saosebastiao.iibr.com.br>



CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2024

Nº: CVV-14486/2024
Chave: ZDQZODYZ

Em atenção a solicitação, certifico as informações do imóvel inscrito no cadastro do Município de São Sebastião/SP. O valor venal mencionado abaixo, corresponde ao lançamento atualizado do exercício de 2024.

REQUERIMENTO:

NOME REQUERENTE: FELIPE DA SILVA ALCANTARA
CPF REQUERENTE: 296.042.168-05
PROTOCOLO:
DATA: 11/06/2024

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: CINIRA DOS S FLORENCIO
I.C. REDUZIDO: 20428
LOGRADOURO: AVENIDA BENEDITO IZIDORO DE MORAES, Nº 311
BAIRRO: JUQUEY
BLOCO:
ÁREA DO TERRENO: 728,75 (m²)

I.C.: 3133.111.6377.0264.0000
CEP: 11623-286
LOTE:
ÁREA DO PRÉDIO: 360,11 (m²)

CPF: 000.020.432-XX
COMPLEMENTO:
QUADRA:
TESTADA: 14,00 (m)
GRAVAMES: NÃO

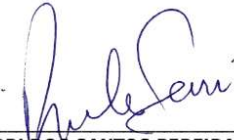
VALOR VENAL:

TERRENO: R\$ 546.886,90 (Quinhentos e Quarenta e Seis Mil, Oitocentos e Oitenta e Seis Reais e Noventa Centavos)
PRÉDIO: R\$ 395.768,09 (Trezentos e Noventa e Cinco Mil, Setecentos e Sessenta e Oito Reais e Nove Centavos)
TOTAL: R\$ 942.654,99 (Novecentos e Quarenta e Dois Mil, Seiscentos e Cinquenta e Quatro Reais e Noventa e Nove Centavos)

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Sebastião-SP atualizar os dados do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

E por ser verdade firmo a presente, da qual ficará cópia arquivada nesta repartição.





São Sebastião/SP, 11 de Junho de 2024

PRISCILA SERRI DOS SANTOS PEREIRA
CPF/CNPJ: 261.056.538-08
CHEFE DE DIVISÃO
DIVISÃO DE CADASTRO FISCAL

EMISSOR: | MATRÍCULA:

Data de Impressão: 11/06/2024 10:58:36
Emissor:

 Desenvolvido por iIBRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA®

Página 1 de 1

Av. Amazonas, nº. 84 Jd. Primavera, Caraguatatuba/SP – CEP: 11.660-630
Telefones: (12) 9 8131 4428 – Correio-eletrônico: peritofelipealcantara@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DA SILVA ALCANTARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 17:03 , sob o número WSSB26700085683
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002893-03.2010.8.26.0587 e código 3zcGsyQX.

ANEXO VII – QUESITOS E RESPOSTAS

PELA AUTORA

Quesito 1

Quanto mede a construção da casa residencial com as suas divisórias, ou seja, salas, quartos, wc, cozinha, área de serviço, área de lazer, quintal, garagem e demais cômodos?

Resposta do perito:

Conforme apurado em diligência técnica realizada no imóvel localizado na Avenida Benedito Izidoro de Moraes nº 311, bairro Jaquehy, São Sebastião/SP, a edificação de uso residencial corresponde à Benfeitoria 2, composta por dois pavimentos. A construção possui área total de 185,72 m², distribuída da seguinte forma:

Pavimento térreo:

- sala de estar
- cozinha
- dois banheiros
- varanda
- área de lazer

Pavimento superior:

- uma suíte
- dois dormitórios
- um banheiro
- uma sala de circulação

A construção apresenta padrão construtivo simples, com idade aparente aproximada de 20 anos e estado de conservação classificado como “F – reparos simples a importantes”, em razão da ausência de manutenção preventiva e presença de patologias construtivas.

Quesito 2

Qual é o tipo de construção?

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

Resposta do perito:

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por duas benfeitorias principais, edificadas em terreno urbano com área total de 728,75 m², conforme cadastro municipal. As construções identificadas são:

- Benfeitoria 1 – Edificação comercial
 - tipologia: salão comercial térreo
 - padrão construtivo: simples/rústico
 - área construída: 175,04 m²
 - composição: salão principal, três banheiros e depósito
 - cobertura: telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira
 - estado de conservação: E – reparos simples
- Benfeitoria 2 – Edificação residencial
 - tipologia: residência unifamiliar com dois pavimentos
 - padrão construtivo: simples
 - área construída: 185,72 m²
 - cobertura: telha cerâmica sobre estrutura de madeira com laje
 - estado de conservação: F – reparos simples a importantes

Ambas as edificações possuem idade estimada de aproximadamente 20 anos de construção.

Quesito 3

Qual é o valor de mercado desta construção?

Resposta do perito:

O valor das edificações foi determinado mediante cálculo do custo de reprodução depreciado, utilizando-se como referência o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB/Sinduscon-SP), com aplicação de fator de depreciação calculado pelo método Ross-Heidecke, considerando idade, estado de conservação e vida útil das edificações. Assim, foram apurados os seguintes valores:

- Benfeitoria 1 – Edificação comercial
 - Área: 175,04 m²
 - valor estimado: R\$ 149.953,06
- Benfeitoria 2 – Edificação residencial

Av. Amazonas, nº. 84 Jd. Primavera, Caraguatatuba/SP – CEP: 11.660-630
Telefones: (12) 9 8131 4428 – Correio-eletrônico: peritofelipealcantara@gmail.com

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

- área: 185,72 m²
- valor estimado: R\$ 302.807,90
- Valor total das benfeitorias:
 - R\$ 452.760,95.

Quesito 4

Na parte da frente desta casa existe uma construção comercial? Quanto mede? Qual é o seu valor de mercado?

Resposta do perito:

Sim. Na porção frontal do terreno existe uma edificação de uso comercial denominada Benfeitoria 1. Suas características principais são:

- tipologia: salão comercial térreo
- área construída: 175,04 m²
- composição: salão, três banheiros e depósito
- padrão construtivo: simples
- estado de conservação: E – reparos simples

O valor de mercado estimado desta edificação, obtido por meio do cálculo de custo de reprodução depreciado, é de: R\$ 149.953,06.

Quesito 5

Quanto aos bens móveis que guarnece a residência, quais são? Qual é o valor?

Resposta do perito:

Durante a diligência técnica realizada no imóvel não foi constatada a existência de inventário formal ou relação documental dos bens móveis que guarnecem a residência.

Considerando que o objeto da presente perícia consiste na avaliação imobiliária do bem imóvel e de suas benfeitorias, não foi realizada avaliação específica de bens móveis eventualmente existentes no interior da edificação.

Assim, eventual identificação e valoração de bens móveis deverá ser objeto de procedimento próprio ou avaliação específica, caso assim venha a ser determinado

Av. Amazonas, nº. 84 Jd. Primavera, Caraguatatuba/SP – CEP: 11.660-630
Telefones: (12) 9 8131 4428 – Correio-eletrônico: peritofelipealcantara@gmail.com

Felipe Alcântara - Perito Judicial Avaliador
Creci/SP – 130.722-F

pelo Juízo.

Quesito 6

Queira o Sr. Perito acrescentar algo mais que entender conveniente para o desfecho da demanda.

Resposta do perito:

Cumprе esclarecer que a presente avaliação considerou:

- inspeção técnica in loco das edificações;
- análise das características construtivas e do estado de conservação;
- aplicação do método evolutivo, combinando avaliação do terreno pelo método comparativo de dados de mercado e apuração do custo de reprodução depreciado das benfeitorias.

Com base nos estudos realizados, o valor de mercado do imóvel objeto da perícia foi estimado em: R\$ 2.230.000,00 (dois milhões, duzentos e trinta mil reais), sendo:

- Valor do terreno: R\$ 1.764.357,31
- Valor das benfeitorias: R\$ 452.760,95.

Tal valor representa estimativa compatível com as condições físicas do imóvel, sua localização e o comportamento do mercado imobiliário local à época da avaliação.

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 36 páginas todas de um lado só, assinadas digitalmente pelo perito avaliador, que subscreve esta última.

São Sebastião, 9 de março de 2026.

FELIPE DA SILVA ALCÂNTARA

Perito Avaliador - CRECI/SP 130.722