



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2023

Foto 01 - FACHADA



ENDEREÇO

**Avenida Presidente Wilson 1416 – Apto 35 – CEP 11320-001
Itararé – São Vicente – SP**

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 PESQUISA	15
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	36
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	36
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	37
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	38
15. CONCLUSÃO	39
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	41
17. ABREVIATURAS	42
18. CURRÍCULO(S)	42
19. ANEXO(S)	45



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: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ENGENHEIRO GOUNOUD - CNPJ: 00.034.205/0001-98
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 15 de maio de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 27 de abril de 2023
- 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
- 1.8 - Idade do IA: 44 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 73007 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 32714 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 42.499 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - No dia 27 de abril de 2023 as 10,30 hs compareci ao imóvel para realizar a perícia onde fui recebido pelo sr Augusto RG nº 10.024.915-2 Zelador do edifício que abriu o portão e porta do prédio pois os interfonos não estavam funcionando , ao chegar no imóvel , se encontrava no local o Sr. Cristian .

4.2 - O Imóvel Apartamento 35 localizado dentro do Condomínio Edifício é composta por : Quarto, Cozinha , Banheiro e passagem (KitNet/ Salaliving)

4.3 - Entrada com acesso a cozinha com armários e bancada . Piso frio . Paredes e teto em estado regular de conservação.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.4 - Dormitório com piso em taco , paredes e teto em estado regular estado de conservação , janela em estado regular sem vidros quebrados e em funcionamento normal .

4.5 - Banheiro com piso frio , paredes e tetos estado regular de conservação. Box com chuveiro , janela basculante em estado regular de conservação sem vidros quebrados , pia e cubas em estado regular , metais funcionando.

4.6 - Parte elétrica com caixa de luz desatualizada , Parte hidráulica em uso normal , Luminárias em funcionamento

4.7 - O imóvel fica em edifício em estado de conservação ruim , com inclinação lateral, interfone e portão eletrônico não funcionando .

4.8 - O edifício não conta com elevador , vagas de garagem apenas para motos

4.9 - Em aspectos gerais o imóvel está em estado de conservação regular precisando de manutenções e atualizações .

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Avenida com grande movimento , Acesso fácil de transporte público onibus VLT , Infraestrutura completa de asfalto , esgoto e iluminação pública . Local de movimentação próximo a comércio , mercados , farmácias , bares , petshop, escolas e posto policial .



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 , água , esgoto , energia , internet , tv a cabo, gás . Conta ainda com muito boa estrutura de comércio , transporte coletivo e lazer . Região de fluxo de pessoas , . O imóvel fica dentro de condomínio edifício .

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 14.00057-0101-01416-052
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.224,96
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 102,08
- 8.4 - Valor venal do terreno (21,77 m²) R\$ 115.242,76
- 8.5 - Valor venal da construção (27,40 m²) R\$ 42.988,96
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 158.231,72



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 - VISÃO GERAL





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - COZINHA E SERVIÇO



Foto 05 - SALA





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - SALA

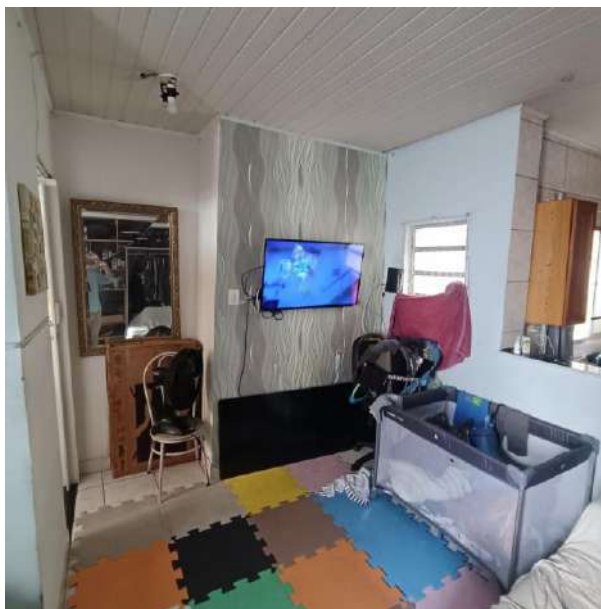


Foto 07 - DORMITÓRIO





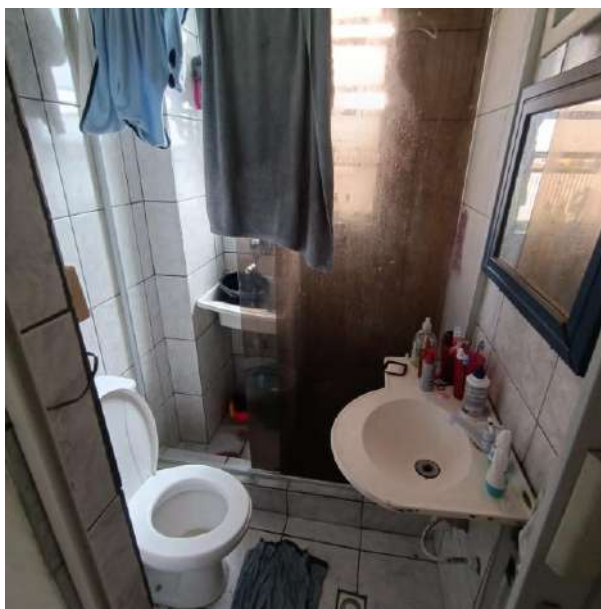
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - DORMITÓRIO



Foto 09 - BANHEIRO





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - SALA COZINHA

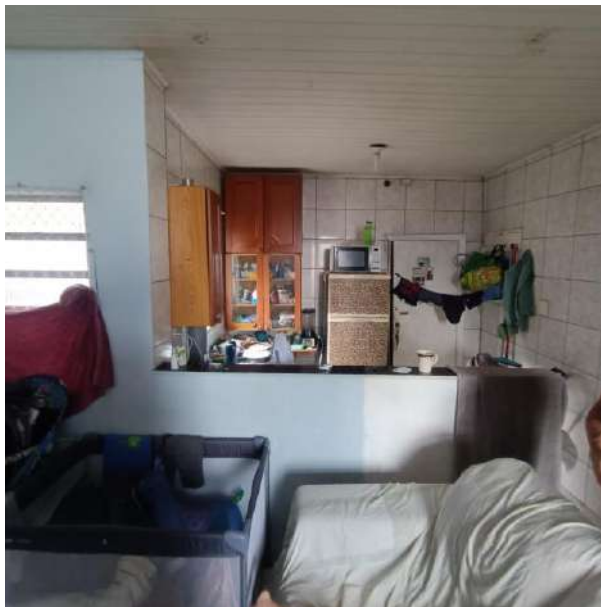


Foto 11 - QUADRO DE LUZ





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 - PORTA DO IMÓVEL



Foto 13 - FACHADA DO EDIFÍCIO





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 - RELÓGIO DE LUZ DA UNIDADE



Foto 15 - PÁTIO INTERNO DO EDIFÍCIO

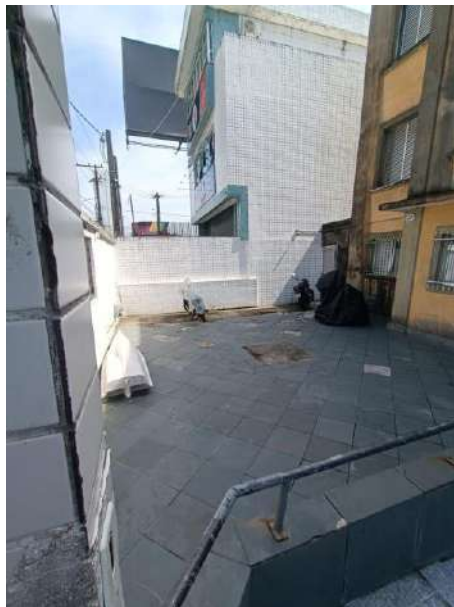




PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - PÁTIO INTERNO EDIFÍCIO





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: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-itarare-bairros-sao-vicente-30m2-venda-RS150000-id-2512139573/)

R₁ – Valor R\$ 127.500,00 – Sala Living com 1 dorm, Itararé, São Vicente - R\$ 150 mil, Cod: 91517

Sala living , totalmente reformada 100 % modernizado, iluminação de LED, hidráulica , pintura , todo em porcelanato , todo modulado com eletrônicos novos , ótima localização, feira livre, VLT, mercados, padarias, farmácias, academia, escolas, praia do Gonzaguinha. Prédio sem garagem . Agende sua visita . com 30.00 m². Custo por m² R\$ 4.250,00 (quatro mil e duzentos e cinquenta reais)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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-itarare-bairros-sao-vicente-com-garagem-32m2-venda-RS199000-id-2545522823/)

R₂ – Valor R\$ 169.150,00 – Ótimo sala living dividido

Apartamento possui:

- Quarto com armário
- Sala
- Cozinha,
- Banheiro
- Área de serviço onde fica a máquina de lavar
- Piso em porcelanato.

O prédio oferece:

- elevador
- Garagem coletiva
- Portaria
- Bicicletário com 32.00 m². Custo por m² R\$ 5.285,94 (cinco mil e duzentos e oitenta e cinco reais e noventa e quatro centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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-itarare-bairros-sao-vicente-com-garagem-38m2-venda-RS197000-id-2611740852/)

R₃ – Valor R\$ 167.450,00 – Apartamento de 38m², 1 dormitório, 1 banheiro, sala cozinha e vaga de garagem. Condomínio pé na areia, com vista para praia do Gonzaguinha, localizado em região mais badalada da cidade, prédio com portaria e elevador. No seu entorno bares, restaurantes, farmácias, supermercados, Burger King, lotéricas, bancos, postos de gasolina com conveniência e toda infra estrutura necessária para se locomover caminhando e desfrutando de uma exuberante paisagem da praia, vista da Ilha Porchat, e ao lado da ponte pênsil que liga São Vicente a Praia Grande. Obs.: Laudêmio R\$ 80,00 por ano. com 38.00 m². Custo por m² R\$ 4.406,58 (quatro mil e quatrocentos e seis reais e cinquenta e oito centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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-itarare-bairros-sao-vicente-com-garagem-34m2-venda-RS160000-id-2587795914/)

R4 – Valor R\$ 136.000,00 – Sala living para Venda em São Vicente com vaga de Garagem.
 Sala living amplo andar alto com vista livre.
 Cozinha separada.
 Banheiro.
 Área de serviço arejada.
 1 vaga de carro/moto e bicicletário.
 Próximo a bancos, farmácias, praia, shopping.
 Aceita financiamento. com 34.00 m². Custo por m² R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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-itarare-bairros-sao-vicente-com-garagem-38m2-venda-RS170000-id-2586792933/)

R5 – Valor R\$ 144.500,00 – Apartamento para venda em Itararé - São Vicente - São Paulo

O apartamento está localizado no bairro Itararé possui 38 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro, ótima oportunidade para casal sem filho, localização próximo de tudo, possibilitando fazer tudo a pé. com 38.00 m². Custo por m² R\$ 3.802,63 (três mil e oitocentos e dois reais e sessenta e três centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-itarare-bairros-sao-vicente-28m2-venda-RS170000-id-2565061468/)

R₆ – Valor R\$ 144.500,00 – Kitnet/conjugado uma quadra da praia.
O kitnet/conjugado no bairro Itararé tem 28 metros quadrados sendo 1 suite e 1 banheiro Elevador que garante o transporte das suas malas e compras. Kit com uma sala ampla localizada na Avenida com Mercados, farmacias, conveniências etc com 28.00 m². Custo por m² R\$ 5.160,71 (cinco mil e cento e sessenta reais e setenta e um centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA:

R7 – Valor R\$ 182.750,00 – Sala Living no Itararé!

Sala living, dividida em um dorm, cozinha, sala, banheiro, espaço para máquina de lavar e tanque instalado.

Todo reformado com teto rebaixado, piso laminado e parte elétrica e hidráulica toda trocada.

Aceita financiamento

Agende sua visita com a MBullo Assessoria Imobiliária - com 38.00 m². Custo por m² R\$ 4.809,21 (quatro mil e oitocentos e nove reais e vinte e um centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: ZAP IMÓVEIS (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-vicente-sp-34m2-id-2606387005/)

R8 – Valor R\$ 152.150,00 – Características Apartamento com 1 Quarto à venda - Centro
IMÓVEL

Aceita animais Acesso para deficientes Bicicletário Elevador Portão eletrônico Portaria 24h Apartamento 1 dormitório, localizado ha duas quadras da praia. Predio com elevador portaria 24 horas. Vaga de garagem . com 34.00 m². Custo por m² R\$ 4.475,00 (quatro mil e quatrocentos e setenta e cinco reais)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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/kitnet-centro-bairros-sao-vicente-com-garagem-30m2-venda-RS140000-id-2621623752/)

R₉ – Valor R\$ 140.000,00 – Sala Living para venda com 30 metros quadrados em Centro - São Vicente - SP

O Sala living no bairro Centro com 30 metros quadrados e 1 banheiro Primeiro andar, Elevador, portaria 24 horas, garagem e imóvel está vazio Possui espaço para festas.

Vaga de garagem com 30.00 m². Custo por m² R\$ 4.666,67 (quatro mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-centro-bairros-sao-vicente-com-garagem-27m2-venda-RS150000-id-2599446209/)

R₁₀ – Valor R\$ 150.000,00 – Kitnet com 27 metros quadrados com vista mar no Centro de São Vicente
Kitnet no centro (Gonzaguinha) em São Vicente, 1 quadra da praia e vista mar.

Apê com 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 vaga garagem coletiva, portaria 24 horas, andar alto e elevador.

Excelente para temporada e airbnb.

OBS.: Incluso armários, painel, geladeira, fogão e aparador com 27.00 m².
Custo por m² R\$ 5.555,56 (cinco mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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/kitnet-1-quartos-centro-bairros-sao-vicente-com-garagem-30m2-venda-RS145000-id-2581209852/)

R₁₁ – Valor R\$ 145.000,00 – Kitnet/conjugado para venda com 30 metros quadrados com 1 quarto em Centro - São Vicente - SP

O kitnet/conjugado está localizado no bairro Centro tem 30 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.wats com 30.00 m². Custo por m² R\$ 4.833,33 (quatro mil e oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: IMOVELWEB ([www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-living-com-1-dorm-itarare-sao-vicente-r\\$155-2972016197.html](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-living-com-1-dorm-itarare-sao-vicente-r$155-2972016197.html))

R₁₂ – Valor R\$ 155.000,00 – tararé - São Vicente/SP: SALA LIVING dividida para 01 dormitório, cozinha e banheiro.
Prédio de 03 andares com 01 vaga de garagem coletiva.
Excelente localização a 01 quadra da praia próximo a Avenida Presidente Wilson com vasto comércio e Estação VLT José Monteiro. com 30.00 m².
Custo por m² R\$ 5.166,67 (cinco mil e cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: IMOVELWEB ([www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-a-venda-29-m-sup2--por-r\\$145.000-itarare-2977971757.html](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-a-venda-29-m-sup2--por-r$145.000-itarare-2977971757.html))

R₁₃ – Valor R\$ 145.000,00 – Apartamento recém-reformado (hidráulica/ elétrica/ contra piso / pintura), com metragem de 29,60 metros útil. Edifício de frente para o mar na Praia de Itararé.

Belo imóvel no bairro de Itararé visão morro voo livre. com 29.00 m². Custo por m² R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)





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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-1-dormitorio-terreo-no-itarare-em-sao-2979913280.html)

R₁₄ – Valor R\$ 150.000,00 – Apartamento térreo em edifício com elevador e garagem coletiva, com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro. Elétrica e pintura novas. Perfeito para quem deseja praticidade e tranquilidade. Ótimo tanto para investimento em locação, como para moradia.

Edifício bem localizado, a 4 quadras da Praia do Itararé e a 3 quadras da Praia do Gonzaguinha. Portaria 24 horas, portões eletrônicos, e transporte público para todas as cidades vizinhas. VLT passando em frente, e rota de fretados para São Paulo. com 32.00 m². Custo por m² R\$ 4.687,50 (quatro mil e seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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
1	R\$ 127.500,00	30,00
2	R\$ 169.150,00	32,00
3	R\$ 167.450,00	38,00
4	R\$ 136.000,00	34,00
5	R\$ 144.500,00	38,00
6	R\$ 144.500,00	28,00
7	R\$ 182.750,00	38,00
8	R\$ 152.150,00	34,00
9	R\$ 140.000,00	30,00
10	R\$ 150.000,00	27,00
11	R\$ 145.000,00	30,00
12	R\$ 155.000,00	30,00
13	R\$ 145.000,00	29,00
14	R\$ 150.000,00	32,00
MÉDIA	R\$ 150.642,86	32,14

VM = R\$ 4.686,67



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 4.686,67	27.40 m ²	R\$ 128.414,67

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) Avenida Presidente Wilson 1416 - Apto 35, Município de São Vicente – SP.



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\$ 4.686,67	27,40	R\$ 128.414,67

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\$ 128.414,67 (CENTO E VINTE E OITO MIL, QUATROCENTOS E QUATORZE REAIS E SESENTA E SETE CENTAVOS).

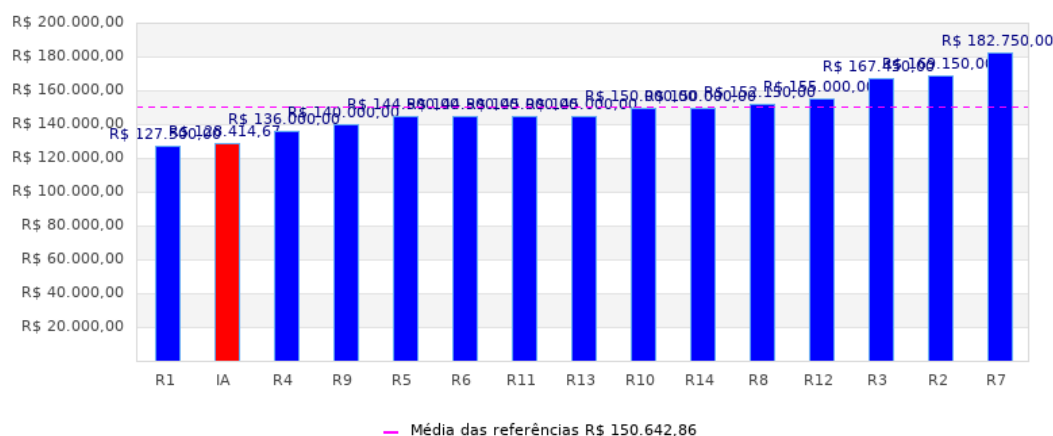
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5%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

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, 15 de maio de 2023

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CPF: 162.292.928-40

Endereço: Rua Alagoas 01 sala 25

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Curso de Especialização em Fotografia Imobiliária

Curso de Especialização em Inferência Estatística

CIRP





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19. ANEXO(S)

19.1 - MATRICULA 1

NELSON LOBO
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE
LIVRO 2
REGISTRO GERAL
(5 Único do Art. 173 da Lei Nº 6.000, de 31/12/1973)

1 MATRICULA	2 RUA E Nº DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO	3 CADASTRO
42499	Av. Presidente Wilson - nº 1.416 - EDIFÍCIO WILSON SIRO GOUND - APT. 35 - 3.º.º.	

MUN. 4 CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES

3.º.º.

O APARTAMENTO nº 35, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do EDIFÍCIO WILSON, situado à Avenida Presidente Wilson nº 1.416, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, confrontando pela frente com o corredor de circulação comum, pelos fundos com a área de terreno do próprio edifício; pelo lado direito de quem olha do apartamento para o corredor, com o apartamento final 33, e finalmente pelo lado esquerdo, com o apartamento 37 e com a área de ventilação, compõem-se de um dormitório, uma sala, um banheiro e um kitchenet, com uma área de 29,00 m², e correspondendo a esse apartamento a fração ideal de 1/35 avos no terreno sobre o qual está assentado o edifício e demais coisas de uso comum do condomínio.

5 Antecedentes do imóvel

Av. nº 45, 915 desta Circ. -

Continua no 1950 e nas folhas seguintes

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6585DF17-ESAD-4C27-A6E8-450444782C1E>



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 3

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO
Nelson Roberti da Costa - OFICIAL
Livro nº 2 - Registro Geral

matrícula: **42.499** ficha: **02**

Av.03, em 25 de abril de 2.005.
Procede-se esta averbação a vista do Formal de Partilha referido no R. 4, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº. 14-00057-0102-01416-052, conforme prova o recibo de imposto expedido para o exercício de 2.005, pela Prefeitura Municipal de São Vicente.

O OFICIAL SUBSTITUTO, RENATO TERRA DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 369.807 ROLO Nº 6.196

R.04, em 25 de abril de 2.005.
Por Formal de Partilha expedido em 6 de outubro de 2.004, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Paulo Nimer Filho, da 9ª. Vara da Família e das Sucessões do Fórum Central da comarca de São Paulo, capital, extraído dos autos de Arrolamento (proc. 000.01.041012-0), dos bens deixados por IVONE CASSINI, que residia em São Paulo, capital, na rua Brasilina Tani, nº. 105, Belenzinho, e que faleceu no dia 9 de setembro de 1.996, no estado civil de solteira, *sem deixar testamento*, verifica-se que, conforme partilha homologada por sentença de 4 de maio de 2.004, que transitou em julgado em 25 de maio de 2.004, o imóvel, objeto desta matrícula, avaliado em R\$19.704,00, foi partilhado na proporção de uma parte ideal correspondente a 50% (CINQUENTA POR CENTO) à herdeira-irmã LUIZA ANTONIA CASSINI MASCARENHAS, brasileira, do comércio, RG. 5.717.991-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 284.932.498-15, residente e domiciliada em São Paulo, capital, na Travessa Vicente Piccolotto, nº. 237, casa 2, Belenzinho, o 50% (CINQUENTA POR CENTO) ao Espólio de JUSTO CASSINI, CPF/MF. nº. 110.920.708-50, (falecido em 01 de setembro de 2000) representado pela viúva-mecira LEONTINA GOMES CASSINI, brasileira, do lar, RG. 16.411.105, inscrita no CPF/MF. sob nº. 264.174.488-00, residente e domiciliada em São Paulo, capital, na rua Antonio Gandini, nº. 731, apto. 12-C, Itaquera.

O OFICIAL SUBSTITUTO, RENATO TERRA DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 369.807 ROLO Nº 6.196

Av.5, em 8 de agosto de 2012.
Procede-se esta averbação nos termos do inciso I, alínea "a" do artigo 213 da Lei 6.015/73, com a redação dada pelo artigo 59 da Lei 10.931/2004, à vista do Formal de Partilha, que deu origem ao R. 4, devidamente microfilmado nesta serventia, para constar que a adquirente, LUIZA ANTONIA CASSINI

-CONTINUA NO VERSO-

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisatadores.onr.org.br/validacao.aspx?HashORC=6595DF17-EBAD-4C27-ABE8-4E344476000F>



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 4

42.499 **02** **Livro nº 2 - Registro Geral**

MASCARENHAS, é casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº. 6.515/77, com VALDIR DE JESUS MASCARENHAS, brasileiro, segurança, portador do RG. 1.287.849-97-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob o nº. 665.806.668-53, conforme prova cartorial de casamento, matrícula 115154.01.55.1978.2.00002.214.0000720-40 e cópia fotográfica autenticada da referida identidade, emitida em 22 de março de 2.000, expedida pela Secretária de Segurança Pública do Estado de São Paulo.

O OFICIAL SUBSTITUTO, 
RENATO TERRA DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 426.271

ANEXO, em 8 de agosto de 2012.

Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 7, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastrel do Município sob o nº. 14-00057-0102-01416-052, conforme prova o recibo de imposto expedido para o exercício de 2.012, pela Prefeitura Municipal de São Vicente.

O OFICIAL SUBSTITUTO, 
RENATO TERRA DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 426.271

R. 7, em 8 de agosto de 2012.

Por escritura de 15 de outubro de 2.010, do 2º Tabelião de Notas desta comarca (1.º 951, fls. 20), acompanhada da ata notarial lavrada em 06 de agosto de 2.012, fls. 182, das mesmas notas, cuas adquiridas pelo R. 4, LUIZA ANTONIA CASSINI MASCARENHAS assistida por seu marido VALDIR DE JESUS MASCARENHAS, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, atualmente na rua Posadas, nº. 71, representados por Elisabete Gordin, RG. 9.579.462-1-SSP/SP, e CPF/MF. nº. 005.112.708-36; o ESPÓLIO DE JUSTO CASSINI, representado por Leandina Gomes Cassini, RG. 16.411.105-SSP/SP, e CPF/MF. nº. 264.174.488-00, já qualificados, transmitem a sua propriedade, objeto desta matrícula, por venda feita, a DANIELLE RODRIGUES SILVA ROCHA, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG. 35.041.481-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob o nº. 278.199.968-70, residente e domiciliada em Santos/SP, na Rua da Liberdade, nº. 213, Boqueirão, pelo valor de R\$12.292,36.

O OFICIAL SUBSTITUTO, 
RENATO TERRA DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 426.271

- CONTINUA NA FICHA nº 3 -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.org.br/validacao.aspx?hashQRC=6585D1F17-ERAD-4C27-A0EB-459447B2C1E>



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 5

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

matrícula 42.499 **folha 03**

Livro nº 2 - Registro Geral

R. 8, em 8 de agosto de 2012.

Por escritura referida no R.07, os adquirentes pelo R. 4, LUIZA ANTONIA CASSINI MASCARENHAS assistida por seu marido VALDIR DE JESUS MASCARENHAS, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, atualmente na rua Pousadas, nº. 71, representada por Elisabete Gardon, RG. 9.579.462-1-SSP/SP, e CPF/MF. nº. 005.112.708-36; o ESPÓLIO DE JUSTO CASSINI, representados por Leontina Gomes Cassini, RG. 16.411.105-SSP/SP, e CPF/MF. nº. 264.174.488-00, já qualificados, transmitem e usufruto vitalício, objeto desta matrícula, por venda feita, a MARIA DE LOURDES DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, do lar, RG. 3.175.949-X-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob o nº. 263.643.798-34, residente e domiciliada em Itajaí/SC., na rua Antonio Carlos Pereira Leão Filho, nº. 391, representada por Danielle Rodrigues Rocha Silva, já qualificada, pelo valor de R\$11.146,18.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

Renato Terra da Costa

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 426.271

Atos: Av. 5, 6, R. 7, 8 / 42.499 Valor: R\$1.441,79.

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO VICENTE - SP
Teresa C. Teixeira Hartas
ESCREVENTE AUTORIZADA

AV-9 / M - 42.499- PENHORA

Averbado em 20 de dezembro de 2022 - Prenotação nº 512.132 de 22/11/2022.

Conforme determinação contida no Mandado, expedido aos 03 de novembro de 2022, assinado pelo Dr. MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Cível de São Vicente - SP, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais - proc. n.º 1013003-49.2021.8.26.0590, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ENGENHEIRO GOUNOD, CNPJ nº 00.034.205/0001-98, em face de DANIELLE RODRIGUES SILVA ROCHA, CPF nº 278.199.968-70, procede-se esta averbação para consignar que a NUA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADA nos autos supra, sendo R\$ 29.078,93 o valor da dívida, tendo sido nomeada depositária DANIELLE RODRIGUES SILVA ROCHA.

Bruna Osti Lazaretti

Bruna Osti Lazaretti

Escrevente Autorizada

Selo digital: 123612331115A30051213222K

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****



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 6

42.499

+463381+

Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente
Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000
Caleb Matheus de Ribeiro Miranda

Pedido nº 463381

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.

CERTIFICO que, com relação às ordens de indisponibilidade recepcionadas na Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), e recepcionadas nesta serventia, foram identificados os seguintes números de CPF/CNPJ no indicador pessoal desta matrícula, com relação aos quais constava a restrição à indisponibilidade:
CPF: 110.920.708-50 - Ordem(ns): 202010.3121.01375755-IA-009

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.

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, 10 de maio de 2023.
Beatriz Conceicao Constantino, Escrevente Autorizada (assinatura digital).
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

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 93.240/88, art. 1º, IV).

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$40,91	R\$11,63	R\$7,96	R\$2,15	R\$2,81	R\$1,96	R\$2,15	R\$69,57

Selo Digital: 1236123C31FDF70046338123A

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQR=6595DF17-E8AD-4C27-A6E8-45844782C1E>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.7 - IPTU 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)						
Inscrição Cadastral 1400057010201416052 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">Ano Base</th> <th style="text-align: center;">Exercício</th> <th style="text-align: center;">Aviso-Recibo No</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2023</td> <td style="text-align: center;">2023</td> <td style="text-align: center;">011482 / 2023</td> </tr> </table>	Ano Base	Exercício	Aviso-Recibo No	2023	2023	011482 / 2023	DECLARO TER RECEBIDO OS CARNÊS A QUE SE REFERE ESTE CANHOTO DATA: ____/____/____ _____ NOME LEGÍVEL
Ano Base	Exercício	Aviso-Recibo No					
2023	2023	011482 / 2023					
Nome: DANIELLE RODRIGUES SILVA ROCHA Endereço de Entrega: LIBERDADE Nº: 213 , , BOQUEIRAO , SANTOS - SP							
INSTRUÇÕES 1. Pague até 31/01 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 31/12/2023 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 - IPTU 2

		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 21400057010201416052							
Inscrição Cadastral 1400057010201416052		Ano Base 2023		Exercício 2023		Aviso N° 011482 /2023		Acesso 36702		Tributo 02			
Área Terreno / Fração Ideal 21,77		Valor m2 Terreno (R\$) 5.293,65		Valor Venal (R\$) 115.242,76		Dep. Terr		Perim. 1		Lim. 01			
Área Construída 27,40		Valor m2 Construção (R\$) 1.568,94		Valor Venal Construção (R\$) 42.988,96		Tipo B2		Subst B		Matrícula CRI 42.499			
Valor Venal Imóvel (R\$) 158.231,72		Alíquota 1,3%		TSU1 C.Dil. NI		Imposto Anual (R\$) 1.021,90		TSU Anual (R\$) 203,06		Tx Sin. (R\$) 0,00			
Total Anual (R\$) 1.224,96		Parcela s/ Multa (R\$) 102,08		Parcela c/ Multa (R\$) Conforme instrução		Imposto Verde Red(%) 0,00		IPTU Calc. Dil. 00		Observações CARNE INICIAL REF. AO PROCESSO NO. 00050319			
Proprietário DANIELLE RODRIGUES SILVA ROCHA													
Possuidor													
Local do Imóvel PRESIDENTE WILSON Nº. 1416, APTO 35													
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 do 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 legível e sem rasuras. 6. As informações prestadas são de inteira responsabilidade do sr. (a) contribuinte.				Inscrição Cadastral 1400057010201416052				Número Matrícula		Circunscrição		Data Registro	
Endereço do Imóvel PRESIDENTE WILSON Nº. 1416, APTO 35				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

 **Prefeitura Municipal de São Vicente**
Cidade Monumento da História da Pátria
Célula Mater da Nacionalidade

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 116479/2023

Certificamos que, ao imóvel situado na **AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 1416 - APTO 35**, sob Inscrição Cadastral de nº **14-00057-0102-01416-052**, é atribuído para o exercício de **2023** o Valor Venal de **R\$ 158.231,72 (Cento e Cinquenta e Oito Mil, Duzentos e Trinta e Um Reais e Setenta e Dois Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 158.231,72 (Cento e Cinquenta e Oito Mil, Duzentos e Trinta e Um Reais e Setenta e Dois Centavos)**, para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em 11/05/2023 às 18:42:43h (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: 192.168.128.1 / 189.19.136.161
Código de Controle da Certidão: 0248.4001.D9270

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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.10 - CRITÉRIOS DE ROSS-HEIDECK

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Condição	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. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	O - Ótimo	0,00%
	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. 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.	MB - Muito bom	0,32%
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; Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. 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.	B - Bom	2,52%
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. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. 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.	I - Intermediário	8,09%
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza; implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/focalizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. 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.	R - Regular	16,10%
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. Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. 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.	D - Deficiente	33,20%
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. Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. 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.	M - Mau	52,60%
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 . 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.	MM - Muito mau	75,20%
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

19.11 - 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	0,575	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