A V A L I A Ç Ã O

1. Síntese

O Apartamento n° 73, localizado no pavimento 7° do Bloco II, do Conjunto "RESIDENCIAL VILAGGIO DO JOCKEY", situado na Avenida senador Salgado Filho, n° 1.050, na Vila Jockey Club, nesta cidade e comarca de São Vicente.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

Situado na Avenida senador Salgado Filho, n° 1.050, na Vila Jockey Club, nesta cidade e comarca de São Vicente, com área útil de 50.780m^2, área comum de 49,16m^2, perfazendo uma área total de 99,942m^2, correspondendo-lhes no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, a fração ideal de 0,5547% do todo, cabendo a cada uma dessas unidades o direito.ao uso de uma vaga de garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo situado no pavimento térreo.

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

CNM: 123612.2.0139802-35

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO
Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

matrícula **139802** | ficha **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 73, localizado no 7º pavimento do Bloco II, do Conjunto "RESIDENCIAL VILLAGIO DO JÓCKEY", situado na AVENIDA SENADOR SALGADO FILHO, nº 1050, na VILA JÓCKEY CLUB, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 50,780 m²., área comum de 49,162 m²., perfazendo uma área total de 99,942 m²., correspondendo-lhes no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, a fração ideal de 0,5547% do todo, cabendo a cada uma dessas unidades o direito ao uso de uma vaga de garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo, situado no pavimento térreo, para um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 37-05576-0537-01050-000. (ÁREA MAIOR).

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1376, 9º andar, parte, Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 71.476.527/0001-35.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 8/129.761, de 6 de setembro de 2007, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, em 8 de setembro de 2010.
O OFICIAL, _____
NELSON ROBERTI DA COSTA

Av.1, em 8 de setembro de 2010.
Conforme Av. 09/ 129.761, de 13 de novembro de 2007, o imóvel, objeto desta matrícula, em área maior, encontra-se inscrito na Secretaria do Patrimônio da União sob o – RIP (Regime Imobiliário Patrimonial) sob o nº 7121.0100592-85, conceituado como terreno de "marinha com acrescido", sob regime de "Ocupação", figurando como ocupante a CONSTRUTORA TENDA S/A, nos termos da certidão de Situação de Aforamento/Ocupação emitida em 1 de setembro de 2010. Código de Certidão nº CCB8.FCE1.2AFE.0[illegible]2.
O OFICIAL, _____
NELSON ROBERTI DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 408.278

= CONTINUA NO VERSO =

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDECYR BORGES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2024 15:14:47 , sob o número WSVC24700882859
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pcopiadoc.do, informe o processo 1008808-26.2018.8.26.0590 e código [illegible]WwwSyhL.

Figura 1 – matrícula

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

4. Relatório fotográfico.



Figura 1 - Fachada do imóvel

5. Elementos comparativos.



Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): N° 139802 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente.

Identificação: Apartamento

Endereço: Avenida Senador Salgado Filho, 1050 - Jóquei Club, São Vicente - SP, 11360-200

Valor do imóvel: R$ 177.000 (cento e setenta e sete mil reais).

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANDRE FERREIRA GONÇALVES
CRECI/SP Nº 228757-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **7498EA19C4**
Data/hora de emissão: **10 de fevereiro de 2025 às 20h15m24s**
Válida até: **20h15m24s de 12 de março de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: APARTAMENTO

Endereço: Avenida Senador Salgado Filho, 1050

CEP: 74805-440.

MUNICIPIO: SÃO VICENTE

Cidade: SÃO PAULO.

Estado: SÃO PAULO.

Área privativa: 50.78m².

MATRÍCULA:

CNM: 123612.2.0139802-35

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO
Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

matrícula 139802 | ficha 01

Livro nº 2 - Registro Geral

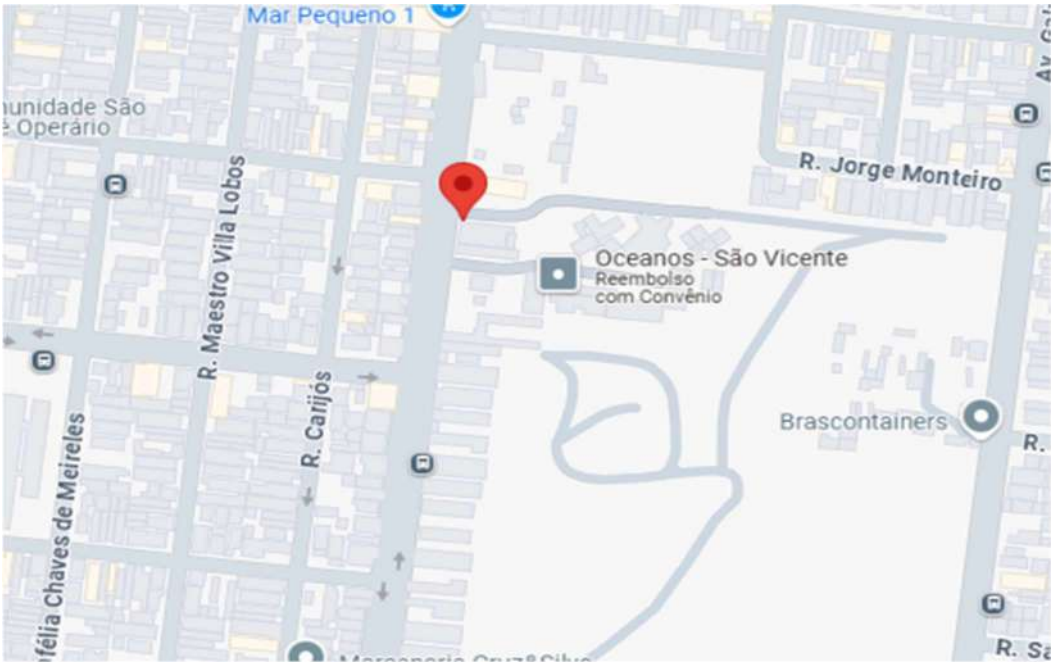
IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 73, localizado no 7º pavimento do Bloco II, do Conjunto "RESIDENCIAL VILLAGIO DO JÓCKEY", situado na AVENIDA SENADOR SALGADO FILHO, nº 1050, na VILA JÓCKEY CLUB, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 50,780 m²., área comum de 49,162 m²., perfazendo uma área total de 99,942 m²., correspondendo-lhes no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, a fração ideal de 0,5547% do todo, cabendo a cada uma dessas unidades o direito ao uso de uma vaga de garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo, situado no pavimento térreo, para um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 37-05576-0537-01050-000. (ÁREA MAIOR).

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1376, 9º andar, parte, Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 71.476.527/0001-35.

Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2024 às 14:47 , sob o número WSVC24700
RC - Processo 1008808-26.2018.8.26.0590 e código JWxwSyhL.

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R$ 175.500 (CENTO E SETENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS REAIS).

João Antunes

19 DE janeiro DE 2025

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO
CRECI/SP Nº 054970-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **CB426B760E**
Data/hora de emissão: **10 de fevereiro de 2025 às 20h15m57s**
Válida até: **20h15m57s de 12 de março de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
CELULAR 11 99944-2053

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 20 de janeiro de 2025.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula N° 139802 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente

Processo Nº 1008808-26.2018.8.26.0590

Exequente: Condomínio Residencial Villagio do Jockey.

Executado: Laudo de Almeida.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: 139802 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente.

Localização: Avenida Senador Salgado Filho, 1050 - Jóquei Club, São Vicente - SP, 11360-200

Área descritiva: O Apartamento n° 73, localizado no pavimento 7° do Bloco II, do Conjunto "RESIDENCIAL VILAGGIO DO JOCKEY", situado na Avenida senador Salgado Filho, n° 1.050, na Vila Jockey Club, nesta cidade e comarca de São Vicente, com área útil de 50,780m^2, área comum de 49,16m^2, perfazendo uma área total de 99,94m^2. Correspondendo-lhes no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, a fração ideal de 0,5547% do todo, cabendo a cada uma dessas unidades o direito ao uso de uma vaga de garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo situado no pavimento térreo.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o "fator oferta" 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

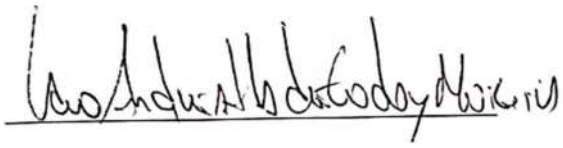
A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

Área total: 50,78 m^2

VALOR DO IMÓVEL

R$ 171.143,15 (cento e setenta e um mil cento e quarenta e três reais e quinze centavos)



Caio Godoy Moreira

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
CELULAR 11 99944-2053

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-50m2-venda-RS199850-id-2772638044/	R$ 199.850,00	0,9	R$ 179.865,00	50	R$ 3.597,30
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-59m2-venda-RS212000-id-2729697515/	R$ 212.000,00	0,9	R$ 190.800,00	59	R$ 3.233,90
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-53m2-venda-RS215000-id-2743594566/	R$ 215.000,00	0,9	R$ 193.500,00	59	R$ 3.279,66
			média de venda do m²		**R$ 3.370,29**

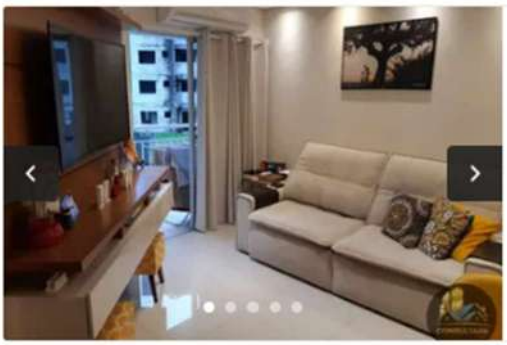
					50,78
					R$ 171.143,15

Área de terreno 50,78 m² x 2.214,75 R$/m² = R$ 171.143,15

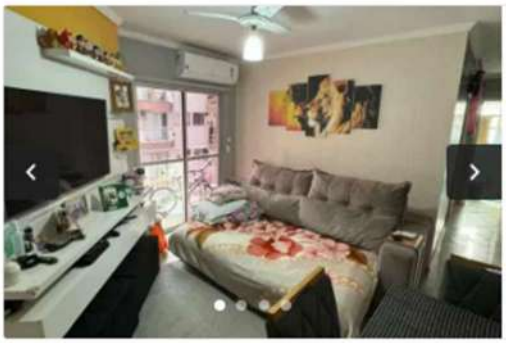
Valor de avaliação: R$ 171.143,15



Avenida Senador Salgado Filho, 735 - Parque São Vicente, São Vicente - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 50m²
50 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
Playground Piscina Aceita animais Elevador
R$ 199.850
Condomínio: R$ 432
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Avenida Senador Salgado Filho, 4197 - Parque São Vicente, São Vicente - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 59m²
59 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
Garagem
R$ 212.000
Condomínio: R$ 413
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Avenida Senador Salgado Filho - Parque São Vicente, São Vicente - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 53m²
53 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
Piscina Churrasqueira Elevador Aceita animais Playground ...
R$ 215.000
Condomínio: R$ 486
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM