

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

1. Solicitante da Avaliação

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP.

Processo Digital nº:	1009116-38.2014.8.26.0223/01
Classe – Assunto:	Cumprimento de Sentença – Direitos / Deveres do Condômino
Exequente:	Condomínio Edifício Guarujá
Executado:	ISMAEL JORGE COUTO DE OLIVEIRA

MARCOS VALÉRIO DOS SANTOS, Corretor de Imóveis, registrado no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) sob o número 166488-F, na qualidade de Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo realizado as vistorias, pesquisa e estudos, vem mui respeitosamente apresentar a V.EXA. o resultado de seus trabalhos, consubstanciados no seguinte,

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

2. Índice

1. - Solicitante da avaliação.....	pág. 01
2. - Índice.....	pág. 02
3. - Objetivo.....	pág. 03
4. - Número do Parecer.....	pág. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pág. 04 / 05
6. - Abreviaturas.....	pág. 06
7. - Preliminares	pág. 07
8. - Vistoria.....	pág. 07
9. - Descrição do Imóvel.....	pág. 07 / 08
10 - Características da Região.....	pág. 08
11.- Mapa de localização/ vista aérea	pág. 09
12.- Documentação anexa	pág. 10
13.- Fotos do Imóvel Avaliando (IA).....	pág. 11 / 23
14.- Metodologia aplicada.....	pág. 24
15 - Fotos dos Imóveis referenciais.....	pág. 34
16.-Homogeneização dos dados.....	pág. 30 / 31
17. Conclusão do Parecer.....	pág. 32
18. Resumo do currículo.....	pág. 33
19- Anexos.....	pág. 34 / 44

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

3- OBJETIVO

Avaliação de mercado para venda.

4 – NÚMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

MVS29102018

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

5.1 – Partes da **ABNT / NBR**

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

6 – ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M₂ - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M₂ - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos

CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345

e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

7. PRELIMINARES

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 166488-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78. O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas 5.807 ficha-3 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá - SP.

8. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 23 de outubro no período da manhã e sem nenhum impedimento de acesso, sendo produzido relatório fotográfico.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento do Edifício Guarujá, este situado na Rua Petrópolis, nº31, na cidade de Guarujá, achando-se dito apartamento com frente para a fachada voltada para a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, onde tem a fachada voltada para a área lateral direita do edifício, para onde tem um terraço aberto; pelos fundos confina com o apartamento nº 23, com o corredor de serviço e com a área interna; pelo seu lado esquerdo confina com o apartamento nº 21, com o hall social e com espaço do elevador, com a área de 240,00m², correspondendo-lhe a quota de 513/26.615 avos do terreno e igual partes nas áreas e coisas de uso comum do edifício. Cadastrado na prefeitura municipal de Guarujá, sob o número 0-0015-003-010. Além do terraço com vista para o mar, o apartamento possui uma

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos

CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345

e-mail: mvsantos@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

área de serviço com entrada de serviço, dependência de empregada com banheiro, cozinha com balcão americano, entrada social, uma sala para três ambientes com saída para o terraço, um lavabo quatro dormitórios com suíte, sendo três dormitórios com saída para a sacada.

O imóvel já recebeu reformas e a situação atual requer pequenas manutenções.

O apartamento nº 22 não possui vaga de garagem no Edifício Guarujá. As vagas de garagem disponíveis e que constam no contrato de compra e venda estão no Edifício Boulevard localizado a 100 metros de distância.

8

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

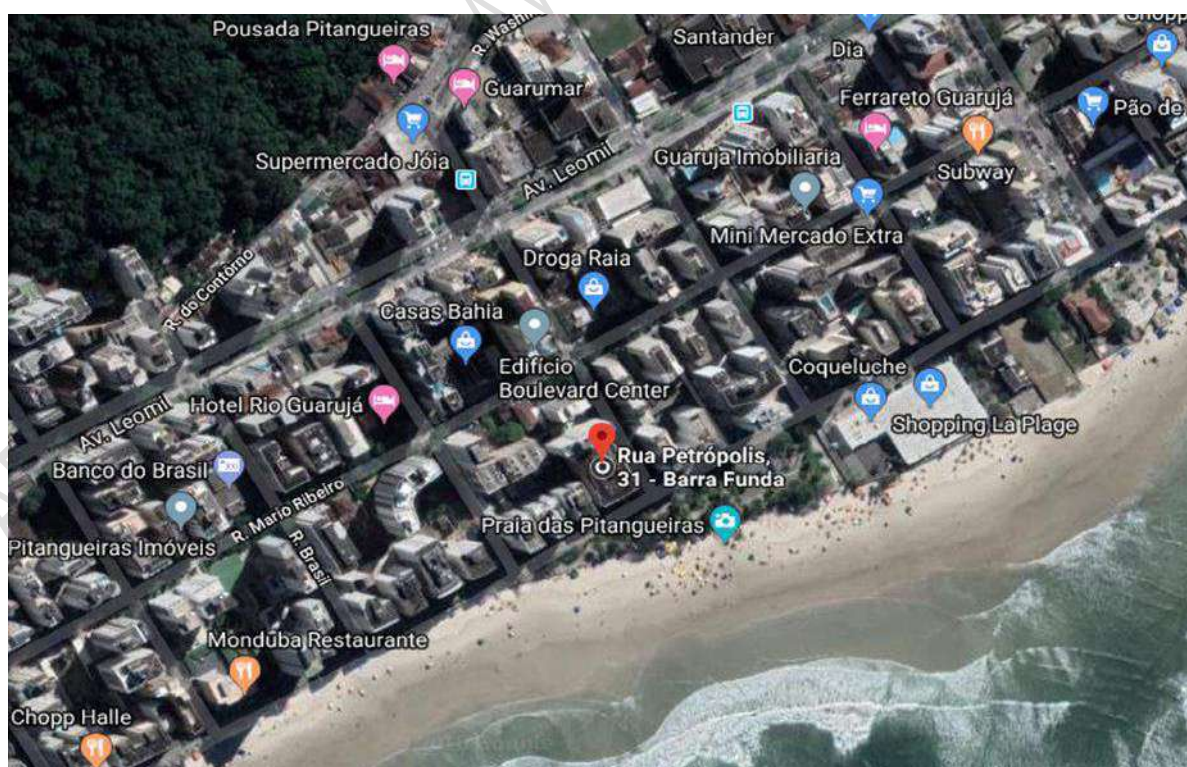
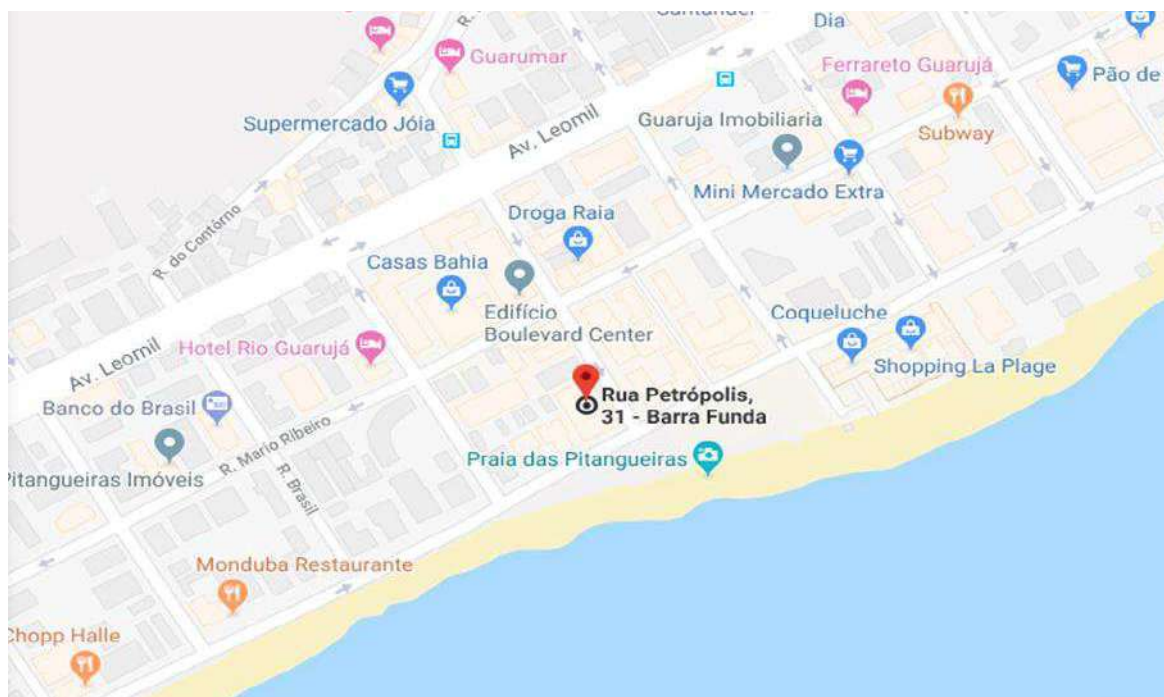
A região onde se encontra o imóvel é de alto padrão e um dos locais mais visitados da cidade do Guarujá, a praia de Pitangueiras, conhecida mundialmente pelas suas belezas naturais. Nas proximidades existem comércios em geral.

10.1 MELHORIAS PÚBLICAS

As ruas são asfaltadas, possui sistema de água e esgoto, TV a cabo, internet, e serviço de transporte público. Próximo existe uma praça e o calçadão das Pitangueiras.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

12. DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- Matrícula atualizada.
- IPTU/ dívida ativa.
- Contrato particular de compra e venda.
- Selo certificador do COFECI.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

13. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)



Fachada frontal lado praia.



Entrada pelo lado na Rua Petrópolis

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Entrada de serviço.



Área de serviço.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Cozinha.



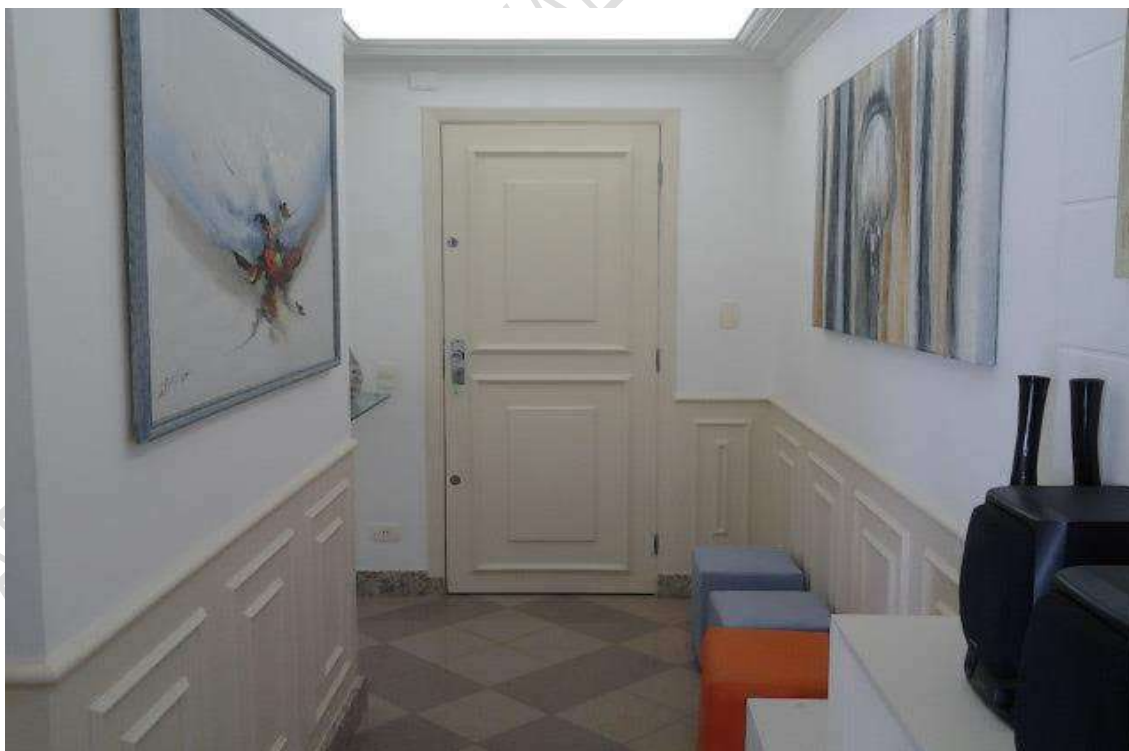
Cozinha, e ao fundo entrada de serviço e área de serviço.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Detalhe da cozinha.



Entrada social.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Acesso à sala.



Sala e acesso ao terraço.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Visão do bar na sala.



Terraço.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Terraço por outro ângulo.



Vista frontal.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Vista do Mar a partir terraço.



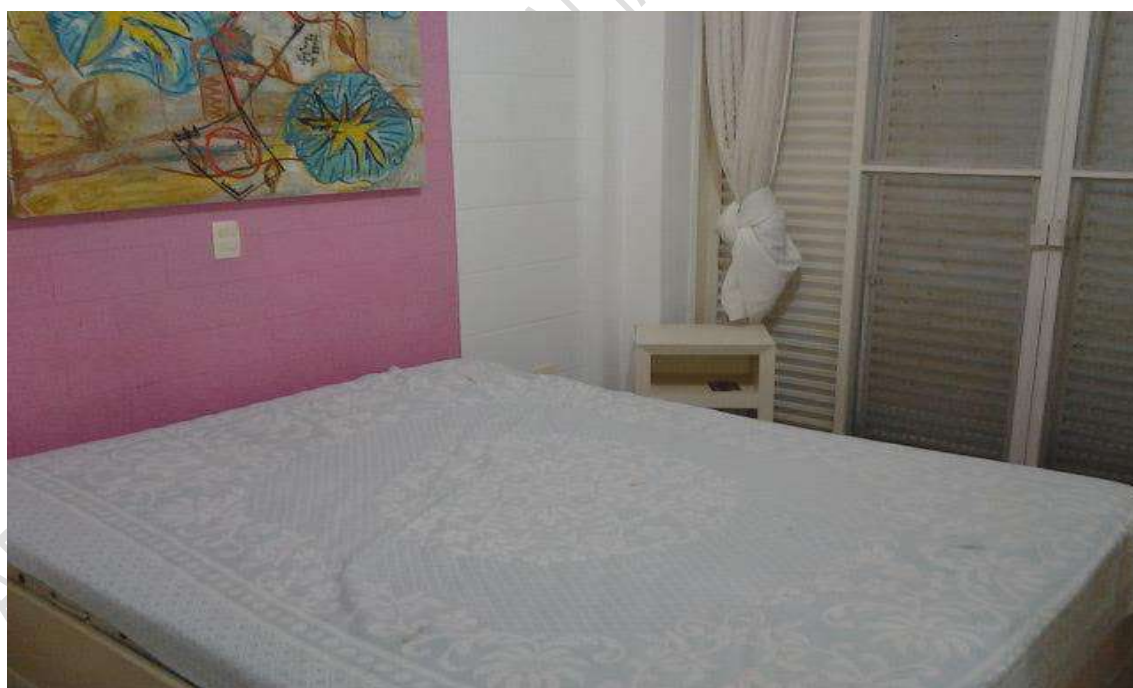
Dormitório nº 1 com acesso ao terraço.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Suíte do Dormitório nº 1



Dormitório nº 2 com saída para a sacada lateral.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Dormitório nº 2.



Suíte do Dormitório nº 2.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Dormitório nº 3 com saída para a sacada lateral.



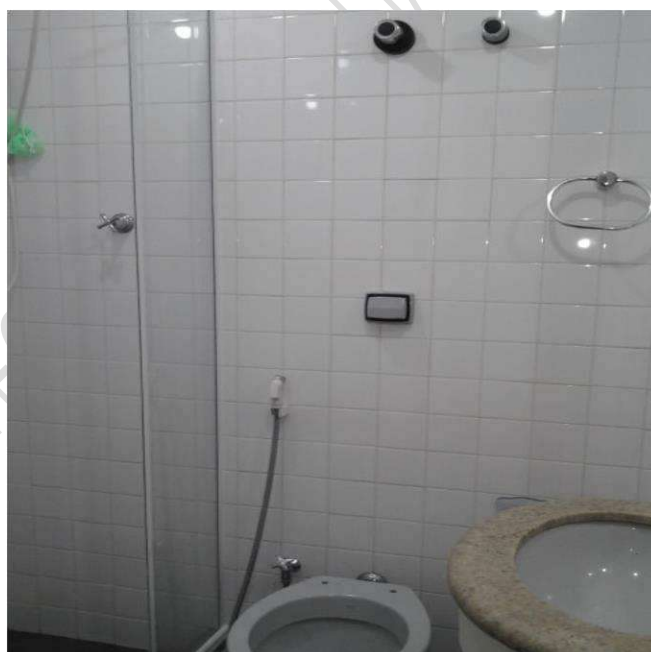
Sacada lateral com acesso aos Dormitórios nº 2 e 3.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Dormitório nº 4.



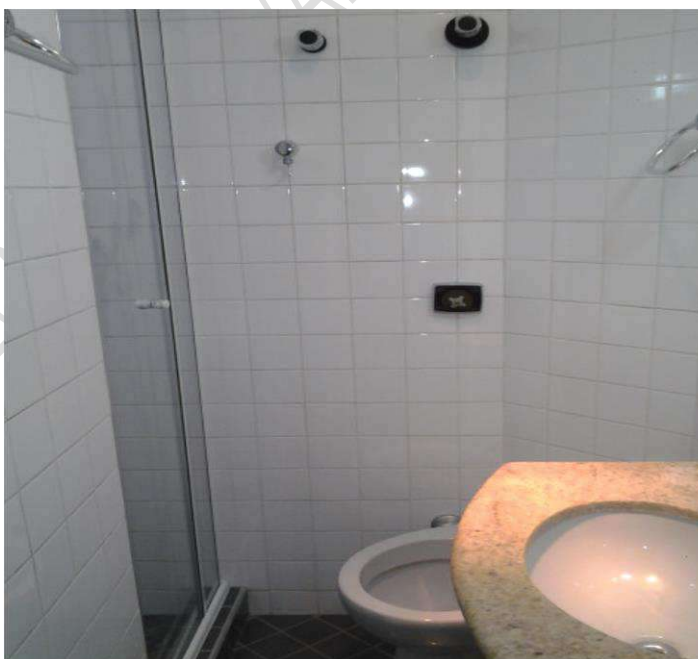
Suíte do dormitório nº 4.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



Dependência de empregada.



Banheiro da dependência de empregada.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

14. METODOLOGIA APLICADA

14.1 - 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.

14.2 - 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.

14.3 - Assim, o valor expresso ao final deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

14.4 - 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.

14.5 - 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.

14.6 - 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
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

15. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS



IR1 - Apartamento em oferta na Mar&Cia imóveis, tel.: (13)3386-1417
Valor= R\$ 900.000,00 – referência AP 3944



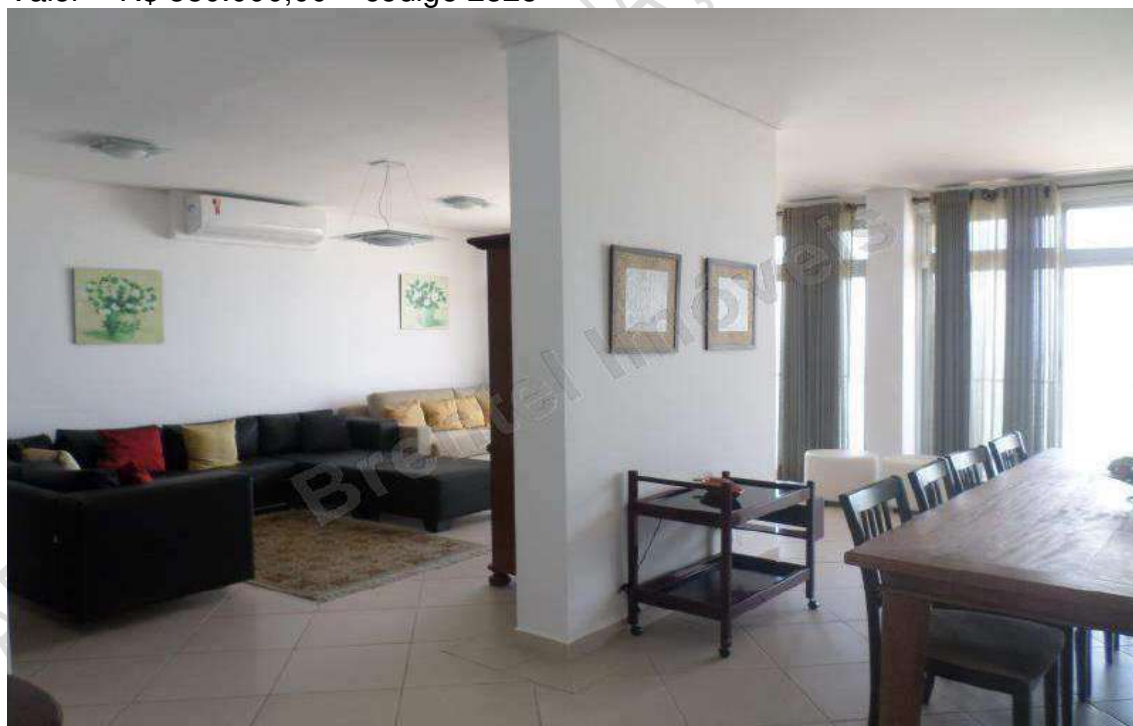
IR 2 – Apartamento em oferta na Martinelli Empreendimentos, Tel.: (16)3965-4242 – valor R\$ 850.000,00 – código V19865

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



R 3 – Apartamento em oferta na Brentel Imóveis, tel.: (13)3379-2041
Valor = R\$ 850.000,00 – código 2825



R 4 – Apartamento em oferta na Brentel Imóveis, tel.: (13)3379-2041
Valor= R\$ 1.300.000,00 – código 2606

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



R 5 – Apartamento em oferta na Invest Imóveis, tel.: (13)3384-1212
Valor= R\$ 750.000,00 – referência AP2592



R 6 – apartamento em oferta na Pitangueiras Imóveis, tel.: (13)3387-2442
Valor= R\$ 1.200.000,00 – referência AP1450

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



R 7 – Apartamento em oferta na AL Imóveis, tel.: (13)98220-3636
Valor= R\$ 900.000,00 – referência AP4029



R 8 – Apartamento em oferta na Rocha Imóveis, tel.: (13)3355-5048
Valor= R\$ 850.000,00 – referência AP0499

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



R 9 – Apartamento em oferta na Corretor VIP, tel.: (13) 98136-4670
Valor= R\$ 800.000,00 – referência AP0005



R 10 – Apartamento em oferta na Guarujá Bay, tel.: (13) 3398-3030
Valor= R\$ 950.000,00 – referência AP4580

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

16. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

X - PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS						Rua Petrópolis nº31 - Apartamento nº22			
						Ismael Jorge Couto De Oliveira			
TIPO	ENEDEREÇO	Área	VALOR VENDA	VALOR COND.	VALOR LOCAÇÃO	VALOR Médio VENDA	VALOR Médio LOCAÇÃO		
					0,0%				
	Bairro	m²	R\$	R\$	R\$	m²	m²		
R1	Pitangueiras	200	900.000,00		0,00	4.500,00	-		
R2	Pitangueiras	320	850.000,00		0,00	2.656,25	-		
R3	Pitangueiras	200	850.000,00		0,00	4.250,00	-		
R4	Pitangueiras	250	1.300.000,00		0,00	5.200,00	-		
R5	Pitangueiras	200	750.000,00		0,00	3.750,00	-		
R6	Pitangueiras	230	1.200.000,00		0,00	5.217,39	-		
R7	Pitangueiras	160	900.000,00		0,00	5.625,00	-		
R8	Pitangueiras	200	850.000,00		0,00	4.250,00	-		
R9	Pitangueiras	216	800.000,00		0,00	3.703,70	-		
R10	Pitangueiras	301	950.000,00		0,00	3.156,15	-		
	MÉDIA DE ÁREA	228	TOTAL P/ MÉDIA	R\$ -	R\$ -	R\$ 42.308,49	R\$ -		
	Valores Médios (VM) / m²	Condom. VM/M²	R\$ -		VENDA - VM/M²	R\$ 4.230,85	LOCAÇÃO - VM/i	R\$ -	VL=(TG*VM)
	ATC								
	IMÓVEL AVALIANDO- IA	240							
	m²	Valor Apurado	TEMPO	Depreciação por Tempo	Valor	VALOR FINAL C/			
	ATC	VG	IAC	R\$	%	R\$			
	240	1.015.403,79	5 anos	67.118,19	6,61	R\$ 948.285,60			
	240	1.015.403,79	10 anos	90.066,32	8,87	R\$ 925.337,47			
	240	1.015.403,79	20 anos	153.325,97	15,10	R\$ 862.077,82			
	240	1.015.403,79	30 anos	226.739,67	22,33	R\$ 788.664,12			
	240	1.015.403,79	40 anos	313.048,99	30,83	R\$ 702.354,80			

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
 CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
 e-mail: mvsantos@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

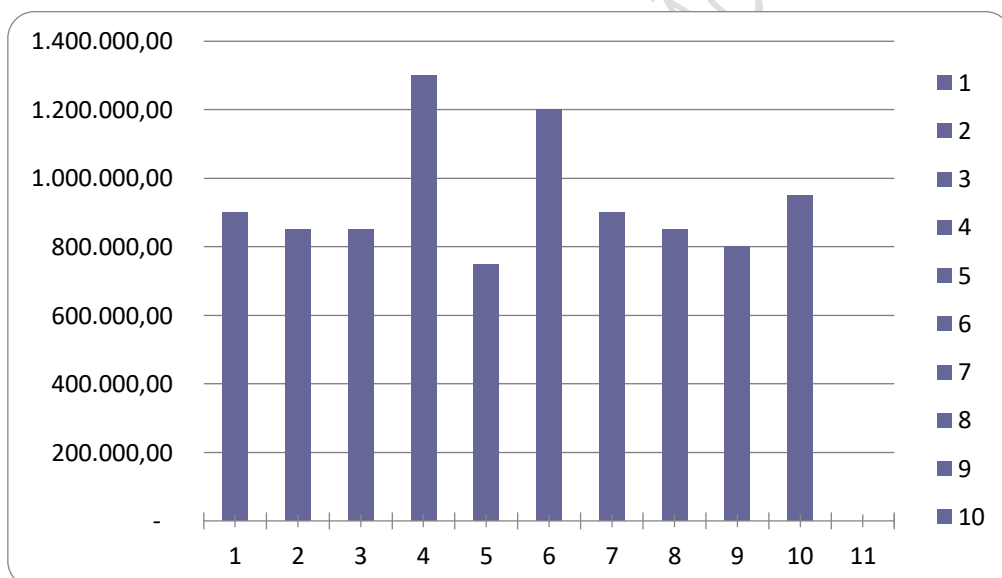
16.1. EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

VENDA

IA =(valores referencias(01 a 10)) x (m² IA) – (valor de DPC)

16.2 – Gráfico demonstrativo



Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
 CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
 e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

17. CONCLUSÃO

IA	M ²	Valor calculado
Imóvel Avaliando: Apartamento nº 22 do Ed. Guarujá – Barra Funda -Guarujá-SP	240	R\$ 862.077,82

32

No valor calculado foi considerado inclusas as duas vagas de garagem do Edifício Boulevard na transação de venda, sem as duas vagas de garagem o valor ficaria em **R\$ 812.077,82.**

Fatores de depreciação considerados:

- 1- Idade do Edifício Guarujá = 56 anos (1962).
- 2- Sem vagas de garagem no condomínio.
- 3- Andar baixo.
- 4- Vista ao mar parcial.
- 5- Estado de conservação do apartamento.

Devido as variações do mercado, este parecer têm validade de seis meses.

Guarujá, 05 de Novembro de 2018.

Atenciosamente,

Marcos Valério Dos Santos

CRECISP 166488-F

CNAI 20345

Perito em Avaliações Mercadológica de Imóveis.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos

CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345

e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

18. RESUMO CURRÍCULO.

MARCOS VALÉRIO DOS SANTOS, 55 anos de idade, brasileiro natural da Cidade de Guarujá – SP, estado civil casado. Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob o nº 166488-F, Avaliador de Imóveis inscrito no CNAI/COFECI sob o nº 20345. Membro do grupo de avaliadores do CRECI-SP e Cursando o último semestre de graduação em Negócios Imobiliários na FMU.

Experiências profissionais anteriores:

- Micro empreendedor individual.
- Metalúrgico

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

19. ANEXOS



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL.(13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

CNPJ: 51.080.695/0001-08

Página 1 de 6

REGISTRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **05807**

Ficha: **01**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Guimercindo Muniz Sampaio

— OFICIAL VITALÍCIO —

Guarujá, 15 de Março de 1977

Imóvel: O Apartamento nº22, localizado no 2º pavimento do Edifício Guarujá, este situado na Rua Petrópolis, nº31, na Cidade de Guarujá, achando-se dito apartamento com frente para a fachada voltada para a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, onde tem amplo terraço social descoberto sobre a marquize; pela sua direita faz frente para a fachada voltada para a área lateral direita do edifício, para onde tem um terraço aberto; pelos fundos confina com o apartamento nº23, com o corredor de serviço e com a área interna; pelo seu lado esquerdo confina com o apartamento nº21, com o hall social e com o espaço do elevador, com a área de 240,00m², correspondendo-lhe a quota de 513/26.613 ávcs no terreno e igual parte nas áreas a coisas de uso comum do edifício. — Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº20-0015-303-010. —

Proprietários: MARY EDMOND SALFATIS, assistida de seu marido EDMOND DAVID SALFATIS, casados sob o regime de separação de bens, brasileiros naturalizados, proprietários por ts, de C.I. RG. 1.950.469 e 1.948.393 e Cpf. nºs. 003.814.545 e 004.391.858, respectivamente, domiciliados e residentes em São Paulo, na Rua Pará, nº21-12º andar, aptº nº 121. —

Registro anterior: Transcrição nº13.069 desta circunscrição. —

O Oficial: *[Assinatura]*

R.1/ 5.807 13 de Março de 1.977
Pela escritura de 04 de Março de 1.974, das notas do 22º cartório de São Paulo, liv. 1.260, fls. 155, a proprietária prometeu vender o imóvel ESTER RYMER, brasileira, netu realizada, casada com SERGIO RYMER, no regime de comunhão de bens, do lar, port. da C.I. RG. nº3.854.494, dependente de seu marido, no Cpf. nº083.904.368, domiciliada em São Paulo, onde reside na Rua Dr. Martinico Prado, nº392, 4º andar, aptº 42, pelo preço de R\$ 405.000,00 — e ser pago na forma do título, e demais condições. —
Registrado por: *[Assinatura]* escr. autorizado. —

R.2/ 5.807 13 de Março de 1.977
Pela escritura de 12 de setembro de 1.974, das notas do 9º cartório de São Paulo, liv. 1.257, fls. 240; Ester Rymar, brasileira naturalizada, port. da C.I. RG. nº3.854.494 do lar, e seu marido Sergio Rymar, argentino, industrial, port. da C. mod. 19-RG. nº4423.122, inscritos no mpf/mf sob nº003.904.368, domiciliados e residentes em São Paulo, à rua Dr. Martinico Prado, nº392, 4º andar, aptº 42; cederam e transferiram a JOSÉ JUAQUIM NETTO, português, com cart. mod. 19-RG. nº366.629, viúvo, do comércio, domiciliado e residente em São Paulo, à Al. das Tupiniquins, nº1151, Cpf/mf sob o nº418.576.408; todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso do imóvel acima; pelo preço de R\$ 300.000,00 —
Registrado por: *[Assinatura]* escr. autorizado. —

R.3/ 5.807 13 de Março de 1.977
Pelo Instrumento Particular de 09 de fevereiro de 1.977, José Joaquim Netto, acima qualificado, cede e transfere a ESTER RYMER, brasileira, do lar, port. da C.I. RG. nº3.854.494 e com C.I. nº003.904.368 (dependente de seu marido), e seu marido SERGIO RYMER, argentino, industrial, port. da C. mod. 19 RG. nº4.420.122 e do C.I. nº083.904.368, residentes e domiciliados em São Paulo, à rua Dr. Martinico Prado, nº392, 4º andar, aptº 42, cessados pelo regime de comunhão de bens; todos os seus direitos e encargos/ decorrentes das escrituras acima referidas, sobre o imóvel (aptº 22 do Edifício Guarujá), pelo preço de R\$ 300.000,00 — (pagos no ato)
Registrado por: *[Assinatura]* escr. autorizado. —

R.4/ 5.807 23 de Dezembro de 1.977
Por escritura de 28 de abril de 1.977, das Notas do 9º Cartório de São Paulo, li-
vide verso

Protocolo: 566256 - Matrícula: 5807

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

Pagina 2 de 6

matricula	ficha
5.807	01

35

Oficial Designado
COMARCA DE GUARULHAS - SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.

R.878.807 10 de Dezembro de 1.979.
Por escritura de 20 de março de 1.979, do 2º Cartório de Notas de São Paulo, li-
vro nº 1.374, fls. 05, os proprietários, JOÃO NEAS OLIVA PASQUAL, RG. nº
4.507.002-SP., industrial, e sua mulher SHIRLEY LOURDES PASQUAL, RG. número - ///
3.332.707-SP., de prendas domésticas, ambos brasileiros, casados no regime de com-
mhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF.MF sob número -
125.196.428-15, residentes e domiciliados em Ribeirão Preto, deste Estado, à Rua -
Conselheiro Saraiva, nº 262, se comprometeram vender o imóvel acima descrito ao -
Sr. ANTONIO ZAMPIERI, brasileiro, construtor, casado no regime de comunhão de -
bens, com dona ISABEL GARCIA ZAMPIERI, anteriormente à Lei nº 6.515/77, portadora
de cédula de identidade RG. nº 1.131.576-SP., inscrita no CPF.MF sob número - ///
039.664.108-34, residente e domiciliado em São Paulo, à Rua Mário Cardim, nº 575-
aptº 122, pelo preço de Cr\$900.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais) - Registrado por ///

vide ficha 02

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJA

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL: (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
 CNPJ: 51.080.695/0001-08

Página 3 de 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 5.807	folha 02
--------------------	-------------

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJA

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
 - OFICIAL VITALÍCIO -

Guarujá, 10 de Dezembro de 19 79

Registrado por [assinatura] Escrevente autorizado.-

Av.09/5807 11 de Fevereiro de 1.980.
 Por escritura de 26 de dezembro de 1979, do 2º Cartório de Notas de Ribeirão Preto, deste Estado, livro nº 296, fls. 168, entre partes JOÃO ENEAS OLAYA PASQUAL e sua mulher SHIRLEY LOURDES PASQUAL, acima qualificados, atualmente residentes e domiciliados à Av. Fábio Barreto, nº 295-Ribeirão Preto-SP., e de outro lado ANTONIO ZAMPIERI e sua mulher ISABEL GARCIA ZAMPIERI, acima qualificados, é feita a presente averbação para ficar constando que de comum acordo resolveram rescindir o compromisso de venda e compra objeto do R.8 acima, sendo devolvido a ANTONIO ZAMPIERI a importância de Cr\$900.000,00.- Averbado por [assinatura] Escrevente autorizado.-

Av.10/5807 11 de Fevereiro de 1.980.
 Por Instrumento Particular de 20 de março de 1979, BERNARDO CIAMPELLI, acima qualificado, tendo recebido a importância total de seu crédito de JOÃO ENEAS OLAYA PASQUAL e sua mulher dona SHIRLEY LOURDES PASQUAL, acima qualificados, autoriza o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do R.7 acima.- Averbado por [assinatura] Escrevente autorizado.-

R.11/5807 11 de Fevereiro de 1.980.
 Por escritura de 26 de dezembro de 1979, do 2º Cartório de Notas de Ribeirão Preto, deste Estado, livro nº 296, fls. 171, e escritura de re-ratificação de 28 de dezembro de 1979, do 2º Cartório de Notas de Ribeirão Preto, deste Estado, livro nº 296, fls. 216, os proprietários, JOÃO ENEAS OLAYA PASQUAL e sua mulher SHIRLEY LOURDES PASQUAL, ela industrial, ela de lar, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Ribeirão Preto, deste Estado, com endereço à Av. Dr. Fábio Barreto, nº 295, portadores das cédulas de identidade RG. nºs. 4.507.002-SP e 3.332.707-SP., respectivamente, inscritos no CPF/MF sob nº 125.196.428-15, ambos brasileiros, hipotecaram o imóvel acima descrito em 1º lugar e sem concorrência a ALOIZIO OLAIÁ PASCHOAL, RG. nº 3.624.092-SP., brasileiro, desquitado, proprietário, residente e domiciliado na cidade de Ribeirão Preto, deste Estado, a Rua Patrocínio, nº 2388, CIC. nº 107.104.938-00, para garantia da dívida de Cr\$2.750.000,00, a ser pago no prazo de 360 dias, com juros de 12% a.s., e demais condições constantes do título.-//// Registrado por [assinatura] Escrevente autorizado.-

Av.12/5.807 08 de Janeiro de 1.982
 Por requerimento datado de 11 de novembro de 1981, ALOIZIO OLAIÁ PASCHOAL, acima qualificado, requereu a presente averbação, para ficar constando que o seu atual estado civil, é de CASADO sob o regime da comunhão universal de bens, com MARIA RIBEIRO OLAIÁ, por Reconciliação, conforme consta da averbação 02 a margem do assento do casamento nº 4251, fls. 37, do livro 12-8, de acordo com o Certificado de Casamento, expedida em 20 de novembro de 1980, pelo Cartório do Registro Civil do 27º Subdistrito, Tatuepe, São Paulo. Averbado por [assinatura] Escrevente autorizado. seg

Av.13/5.807 08 de Janeiro de 1.982
 Por escritura de 9 de junho de 1981, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Ribeirão Preto, São Paulo, livro 314, fls. 66, é feita a presente averbação, para ficar constando o Cancelamento da hipoteca objeto do R.11 acima. Averbado por [assinatura]

continua no verso

Protocolo: 506256 - Matrícula: 5807

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJA-SP.
 Bel. Waldir Francisco da Silva

Oficial Designado
 COMARCA DE GUARUJA - SÃO PAULO

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Guarujá - SP

12046-9 - AA 401601

12046-9-00001-410001-0018

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
 CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
 e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

Pagina 4 de 6

matrícula 5.808	ficha 02	verso
---------------------------	--------------------	-------

Escrivente autorizado. SC

R.14 24 de maio de 1985

Por escritura de 08 de Maio de 1985, do 2º Cartório de Notas de São Paulo, Capital livro 1556, fls. 246, JOÃO ENEAS OLIVA PASQUAL e sua mulher SHIRLEY LOURDES PAS-// CUAL, ambos brasileiros, ele industrial, ela do lar, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, portadores dos RG.nºs 4.507.002-SSP/SP e 3.332.707-SSP/SP, inscritos no CPF/MF.sob nº 125.196.428-15, residentes e domiciliados em Ri beirão Preto-SP, à Avenida Bananal nº 1.100, venderam o imóvel acima descrito a AN TONIO ZAMPIERI, brasileiro, construtor, portador do RG.nº 1.131.576-SSP/SP, inscri to no CPF/MF.sob nº 039.664.108-34, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Mário Cardim nº 575-apto 122, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com Isabel Garcia Zampieri, brasileira, do lar, portadora do RG.nº. -/ 4.328.872-SSP/SP, inscrita no CPF/MF.como dependente do marido; pelo preço de - - Cr\$20.000.000-(valor venal/85-Cr\$195.256.438)-Registrado por escrivente autorizado.

[Assinatura] sll

Av.15 28 de agosto de 2000

Procede-se de Ofício a presente averbação para ficar constando que o terreno onde se assenta o EDIFÍCIO GUARUJÁ, localiza-se em faixa de marinha.

Averbado por *[Assinatura]* Wanderley Américo de Freitas-
Escrivente Substituto

ALF

R.16 11 de fevereiro de 2010

Por escritura de 22 de outubro de 2008, do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 541, págs. 245/253, ANTONIO ZAMPIERI, brasileiro, construtor, RG. nº 1.131.576-SSP-SP e sua esposa ISABEL GARCIA ZAMPIERI, brasileira, do lar, RG. nº 4.328.872-SSP-SP, inscritos no CPF/MF sob nº 039.664.108-34, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Mário Cardim nº 575, apto. 122, em São Paulo, Capital, venderam o imóvel desta matrícula, bem como cederam e transferiram os direitos de ocupação sobre o terreno em faixa de marinha, a GERALDA HELENA DE OLIVEIRA CARVALHO, brasileira, empresária, RG. nº 35.139.075-3-SSP-SP e CPF/MF nº 379.759.191-87, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com GERALDO ANTONIO DE CARVALHO, brasileiro, músico, RG. nº 875.243-SSP-DF e CPF/MF nº 443.108.701-04, residente e domiciliada na Alameda

continua na ficha 03

37

Oficial designado
comissão de Guarujá-SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.
Bel. Waldir Francisco da Silva

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL.(13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

CNPJ: 51.080.695/0001-08

Página 5 de 6

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

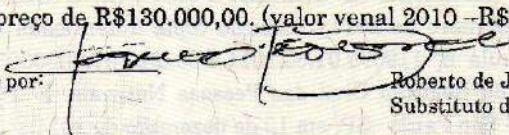
Matrícula: **5.807** Ficha: **03**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Guarujá, 11 de fevereiro de 2010

das Artemísias nº 182, Alphaville, Residencial V, em Santana de Parnaíba-SP, pelo preço de R\$130.000,00. (valor venal 2010 - R\$230.841,15).

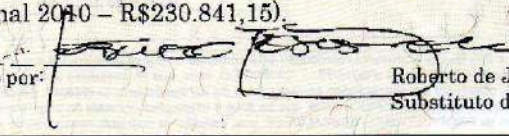
Registrado por:  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jp

R.17

11 de fevereiro de 2010

Por escritura de 29 de janeiro de 2010, do 1.º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 588, págs. 327/332, **GERALDO ANTONIO DE CARVALHO**, brasileiro, músico, RG. nº 875.243-SSP-DF, e CPF/MF nº 443.108.701-04, e sua esposa **GERALDA HELENA DE OLIVEIRA CARVALHO**, brasileira, empresária, RG. nº 35.139.075-3-SSP-SP e CPF/MF nº 379.759.191-87, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Alameda dos Lírios, quadra 15, lote 04, Residencial City Castelo, em Itu-SP, **venderam** o imóvel desta matrícula, bem como cederam e transferiram os direitos de ocupação sobre o terreno em faixa de marinha, a **GILBERTO AUDELINO CORREA**, brasileiro, administrador de empresas, RG. nº 5.510.894-1-SSP-SP e CPF/MF nº 295.396.848-20, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com **CELINA ALVES DE LIMA CORREA**, brasileira, aposentada, RG. nº 6.806.108-0-SSP-SP e CPF/MF nº 692.463.868-68, residentes e domiciliados na Rua Francisca Julia nº 360, 14.º Andar, Santana, em São Paulo, Capital, pelo preço de R\$280.000,00. (valor venal 2010 - R\$230.841,15).

Registrado por:  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jp

Av.18

04 de maio de 2012

Por escritura de Inventário e Partilha, datada de 10 de fevereiro de 2012, do 1.º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba - SP, livro 640, fls. 205, foi autorizada a presente averbação, para ficar

Continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

Bel. Waldir Francisco da Silva

Protocolo: 506256 - Matrícula: 5807

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

12046-9 - AA 401602



Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

Pagina 6 de 6

Matrícula 05.807	Ficha 03 Verso
----------------------------	--

constando o falecimento de GILBERTO AUDELINO CORREA, ocorrido em 09 de dezembro de 2011, conforme cópia autenticada da certidão de óbito, matrícula nº 119099.01.55.2011.4.00192.197.0086003-88, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 7º Subdistrito – Consolação – São Paulo – SP, em 19 de dezembro de 2011.

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

ijs

R.19 04 de maio de 2012

Pela mesma escritura de Inventário e Partilha, datada de 10 de fevereiro de 2012, lavrada em virtude do falecimento de GILBERTO AUDELINO CORREA, (CPF/MF. nº 295.396.848-20), o imóvel objeto da presente matrícula, bem como os direitos de ocupação sobre o terreno localizado em faixa de marinha, avaliados em R\$246.996,38, foram PARTILHADOS aos herdeiros filhos: LUCIANO COSTA CORREA, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião-dentista, RG. nº 1.420.329-SSP-DF, CPF/MF. nº 705.555.161-72, residente e domiciliado na Rua Francisca Júlia nº 360, apto. 14, Santana, São Paulo – SP; e a REGINA COSTA CORREA, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, RG. nº 1.420.483-SSP-DF, CPF/MF. nº 219.494.488-51, residente e domiciliada na Rua Francisca Júlia 360, apto. 14, Santana, São Paulo – SP; na proporção de 50% à cada um. (valor venal de 2012 – R\$263.422,33).

Registrado por:  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

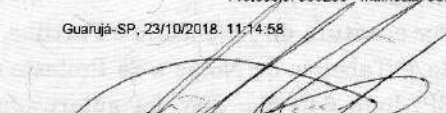
ijs

CERTIFICO e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original da matrícula e que foi extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei nº9015/73. - CERTIFICO, mais, que as pesquisas acerca dos títulos protocolados (contraditório), observam as prenotações em vigor até o dia útil imediatamente anterior, desde que não tenham sido canceladas naquela data. - CERTIFICO, ainda, que os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto, esta é uma certidão de PROPRIEDADE. - RESSALVA-SE, que, certidão de matrícula encerrada, de registro de loteamento ou de condomínio e edificação, não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas, construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento.

Protocolo: 506256 - Matrícula: 5807

Emolumentos.....	R\$ 30,89
Estado.....	R\$ 8,72
Aposentadoria.....	R\$ 5,97
Registro Civil.....	R\$ 1,62
Tribunal de Justiça.....	R\$ 2,11
ISS.....	R\$ 0,61
In. Público.....	R\$ 1,47
TOTAL.....	R\$ 51,19

Guarujá-SP, 23/10/2018. 11:14:58


Sandro Roberto Almeida de Souza, Escrevente

Is imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.
O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição. (Capítulo XIV item 12, tra "d" do provimento 58/89 normas da C.G.J.).

***** IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE MARINHA *****

Observar o disposto no parágrafo 2º do Artigo 3º do Decreto Lei nº 2.395 de 21/12/1987 alterado pelo Artigo 33º da Lei nº 9.636 de 15/05/1998.



Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

IPTU – Dívida Ativa de R\$ 58.038,33

24/10/2018

SCIM v1.5 - Da91

SCIM v.1.5



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

GILBERTO AUDELINO CORREA - IPTU - 0-0015-003-010

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietário
Compromissário(s)

GILBERTO AUDELINO CORREA
 RICARDO VIEIRA BARBOSA, JULIO CESAR COUTO DE OLIVEIRA, ISMAEL JORGE COUTO DE OLIVEIRA

Identificação da Dívida
Valor Total Devido

IPTU - 0-0015-003-010
 R\$ 58.038,33

Zona	A.B.	Exerc.	Tributos	Situação	Inscr. D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários Desp.Proc.	Valor Devido	Exec.Fiscal Nº
0	2013	2013	Im.Predial	Execut Cód 9	016823	2.019,57	566,51	1.756,31	813,19	5.155,58	515,55	6,62	5.677,75
													003497/2014
0	2014	2014	Im.Predial	Execut Cód 9	000499	4.580,11	1.246,68	3.272,60	1.553,37	10.752,76	1.075,27	17,02	11.845,05
													Proc. Unificado: 05006103320148250223
0	2015	2015	Im.Predial	Execut Cód 9	002711	5.567,53	1.420,20	2.904,36	1.433,65	11.425,74	1.142,57	17,02	12.595,33
													Proc. Unificado: 15011985220168260223
0	2016	2016	Im.Predial	Execut Cód 9	000739	8.185,40	1.860,00	2.650,62	1.114,80	13.810,82	1.381,08	15,72	15.207,62
													Proc. Unificado: 15011976720168260223
0	2017	2017	Im.Predial	Execut Cód 9	000773	8.879,64	1.864,08	1.537,89	440,97	12.722,58	0,00	0,00	12.722,58
													Proc. Unificado: 15029381120178260223
Total						29.432,25	6.957,47	12.121,78	5.355,98	53.867,48	4.114,47	56,38	58.038,33
TOTAL EM DÉBITO													58.038,33

*1 Houve pagamento parcial através do Termo de Acordo nº 209704/2015, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.

*2 Houve pagamento parcial através do Termo de Acordo nº 200733/2016, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.

http://scim.geometria.com.br:83/da91/debitos/da91debitos_identificacao/0200015003010/Da91debitos_cd_ljpx:1/print:1

1/2

40

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

Contrato de compra e venda

fls. 84

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE
DIREITOS. COM CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS DE
OCUPAÇÃO SOBRE ÁREA DE DOMÍNIO DA UNIÃO**

Pelo presente de um lado, como promitentes vendedores e cedentes, adiante denominados simplesmente vendedores, **LUCIANO COSTA CORREA**, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião –dentista, portador do R.G. nº 1.420.329-SSP/DF, inscrito do CPF/MF sob nº 705.555.161-72, residente e domiciliado em Brasília – Distrito Federal, SHIN CA 05 bloco I apto 507. Bairro: Lago Norte - CEP: 71.503-505 e **REGINA COSTA CORREA**, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, portadora do R.G. nº 1.420.483-SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob nº 219.494.488-51, residente e domiciliada na Rua Francisca Júlia, nº360 – Apartamento nº 14 – Bairro de Santana – Capital – São Paulo, e de outro lado, como compromissários compradores e cessionários, adiante denominada simplesmente compradores, na proporção de 33,33% para cada um, **RICARDO VIEIRA BARBOSA**, Brasileiro, Casado, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta capital à rua Antônio Pires, 266 - Casa - Freguesia do Ó - São Paulo, SP - Cep. 02730-000 - RG 5.338.766 - CPF 550.290.356-72; **ISMAEL JORGE COUTO DE OLIVEIRA**, Brasileiro, Casado, comerciante, residente e domiciliado nesta capital à rua Antônio Pires, 616 - Apto. 131 - Freguesia do Ó, São Paulo, SP - Cep. 02730-000 - RG 23.508.820-1 - CPF 119.082.138-92 e **JULIO CESAR COUTO DE OLIVEIRA**, Brasileiro, Casado, comerciante, residente e domiciliado nesta capital à rua Antônio de Couros, 474 - Freguesia do Ó - São Paulo, SP - Cep. 02728-000 - RG 23.509.712-3 - CPF 116.389.778-79, têm entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam, outorgam e assinam, a saber:

1º) Que, os compradores se comprometeram a adquirir de **LUCIANO COSTA CORREA E REGINA COSTA CORREA**, acima qualificados, os imóveis designados pelo **APARTAMENTO N° 22 (vinte e dois), localizado no 2° pavimento do EDIFÍCIO GUARUJÁ, situado na Rua Petrópolis n° 31, e os BOXES n° 457 (quatrocentos e cinquenta e sete) e 458 (quatrocentos e cinquenta e oito) do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, situado na Rua Mário Ribeiro n° 810 e Rua Petrópolis n° 169, ambos os edifícios localizados nesta cidade e comarca de Guarujá-SP, imóveis estes assim descritos e caracterizados, saber: o apartamento, cujo edifício encontra-se construído em área de domínio da União ("marinha"), com frente para a fachada voltada para a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, onde tem a fachada voltada para a área lateral direita do edifício, por onde tem um terraço aberto, pelos fundos confina com o apartamento n. 23, com o corretor de serviço e área interna, pelo seu lado esquerdo confina com o apartamento n. 21, com o hall social e com o poço do elevador, possui área de 240,00 metros quadrados, correspondendo-lhe a quota de 513/26.615 avos no terreno e igual parte nas áreas e coisas de uso comum do edifício; e, os boxes, cada um deles contendo a área útil de 12,00 m², a área comum de 8,75 m², encerrando a área total de 20,75 m², e a fração ideal de terreno de 0,0599% e nas demais coisas comuns do condomínio; cadastrados na Prefeitura de Guarujá-SP sob os n°s. 0.0015.003.010, 0.0032.001.277 e 0.0032.001.278.**

2º) Que, os vendedores são senhores e legítimos possuidores dos imóveis absolutamente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, inclusive de hipotecas mesmo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VALÉRIO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2018 às 12:30, sob o número WGJAJ18701373951. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009116-38.2014.8.26.0223 e código 31413B8.

41

116. 85

42

Este documento é copia do original, assinado digitalmente por JOSÉ RUI FONSECA DE MONTES, em 15/05/2019 às 11:55, sob o número WMS07009158820148260223.

OBS.: As Certidões negativas de tributos municipais dos imóveis expedidas pela Prefeitura do município de Guarujá, deverão ser apresentadas no ato do pagamento da última parcela.

Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

fls. 86

Parágrafo primeiro - A não apresentação pelos vendedores no prazo estabelecido, ou seja, no pagamento da 2ª parcela, de todos os documentos acima relacionados, dará direito aos compradores de suspenderem o pagamento da parcela ajustada até que tal obrigação seja cumprida pelos vendedores, sem sofrerem neste caso eles compradores qualquer penalidade.

Parágrafo segundo - Se nos documentos apresentados pelos vendedores constarem algum fato jurídico que após análise documental abalizada por advogado cujo parecer legal impeça a perfeita realização do presente negócio, será este contrato rescindido de pleno direito, devolvendo os vendedores aos compradores a quantia que deles receberam, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento) e correção monetária calculada pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou outro índice que vier a substituí-lo, tomando-se por base a presente data.

a.2) **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** a serem pagos no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do presente instrumento através de depósito bancário em nome dos vendedores.

a.3) **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)** a serem pagos no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contra apresentação das Certidões Negativas do IPTU, lavratura da escritura definitiva e ou outorga de procuração específica com amplos poderes para esse fim.

5ª) A presente promessa é feita em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores legais, só podendo ser rescindida, na forma da Lei e mediante prévia notificação com o prazo de 15 (quinze) dias, em havendo rescisão por qualquer uma das partes por qualquer que seja o motivo, haverá a título de perdas e danos 10% do sinal ora dado pelos compradores. Haverá uma tolerância de até 05 dias para o cumprimento do pagamento das parcelas acima ajustadas, sendo que qualquer recebimento pelos vendedores após o limite acima, será considerado mero ato de tolerância e não como novação, porém a quantia recebida em atraso será acrescida da multa de 10% (dez por cento) do valor da mesma, mais juros de 1% (um por cento) ao mês.

6ª) Os compradores entrarão desde já na posse provisória dos imóveis, passando a responder por todos os impostos e taxas que recaírem sobre os mesmos de hoje em diante, ainda que lançados em nome dos vendedores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VALÉRIO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2018 às 12:30, sob o número WJJA18701373951. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009116-38.2014.8.26.0223 e código 31413B8.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

fls. 86

7º) Os vendedores declaram, sob responsabilidade civil e penal, que os imóveis objetos deste contrato estão completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais; de impostos e taxas em atraso, bem como de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

8º) A escritura definitiva e ou procuração específica será outorgada aos compradores ou a quem os mesmos indicarem ou suas vezes fizerem, contra o pagamento da última das parcelas acima ajustadas.

9.) As Despesas com a obtenção das Certidões Negativas pessoais de Guarujá, São Paulo e Brasília e do imóvel, regularizações, se houverem, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou aquelas junto ao SPU, procurações, taxas e impostos em atraso, luz, condomínio e IPTU até a data da assinatura do presente instrumento, e ou posse, serão custeadas pelos vendedores.

10.) As despesas com este Instrumento, bem como a transferência de Laudêmio, Registro da Escritura em nome dos atuais compradores, contratação de despachante (se for o caso) para realização da transferência de laudêmio e honorários cartorários, deverão ser custeados pelos compradores.

11º) Se por ventura qualquer dos contratantes tiver que recorrer aos meios judiciais para haver os seus direitos, a parte infratora pagará à inocente a multa ou pena convencional de 10% sobre o valor do presente contrato, além das despesas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

12º) Declaram ainda as vendedores, sob responsabilidade civil e penal, que não sendo empregadoras ou produtoras rurais, não estão incursas nas exigências da Lei que rege o INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.

13º) Os contratantes elegem o foro da Comarca de Guarujá para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste contrato.

14º) Os compradores declaram que tem pleno conhecimento de que em virtude de estar o Edifício Guarujá construído em área de marinha, a escritura definitiva somente poderá ser outorgada depois de haver sido pago o laudêmio devido e expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, a certidão de ocupação autorizando os alienantes a transferirem os imóveis, correndo por conta deles compradores o laudêmio devido sobre o presente negócio e as despesas com a escritura definitiva. Os vendedores todavia se obrigam pelo pronto pagamento de quaisquer débitos eventualmente existentes junto à Secretaria do Patrimônio da União, anteriores à presente data.

15º) O imóvel, objeto do presente contrato, está sendo negociado no estado em que se encontra, ou seja, devidamente guarnecido com todo seu mobiliário, utensílios e eletrodomésticos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VALÉRIO DOS SANTOS, Data de assinatura: 09/11/2018 às 12:30:55, em 09/11/2018 às 12:30:55, sob o número WJAJA18701373951. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009116-38.2014.8.26.0223 e código 31413B8.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT NBR 14.653 E LEI 6.530/78.**

1. Solicitante da Avaliação

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP.

Processo Digital nº: **1009116-38.2014.8.26.0223/01**
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Direitos / Deveres do Condômino
Exequente: Condomínio Edifício Guarujá
Executado: ISMAEL JORGE COUTO DE OLIVEIRA

MARCOS VALÉRIO DOS SANTOS, Corretor de Imóveis, registrado no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) sob o número 166488-F, na qualidade de Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo realizado as vistorias, pesquisa e estudos, vem mui respeitosamente apresentar a V.EXA. o resultado de seus trabalhos, consubstanciados no seguinte,

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM



Perito Avaliador: Marcos Valério Dos Santos
CRECI nº 166488-F / CNAI nº 20345
e-mail: mvsantos@creci.org.br
e-mail: mvsantos@creci.org.br