SONIA MARIA DE OLIVEIRA MOROZETTI
CPF: 389.803.718-53
ADVOGADA – OAB 30.900

789 fls. 870 604+104

30

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SANTOS

Cumprimento de Sentença n.º 0023516-85.2018.8.26.0562
Processo Principal nº: 0012998-27.2004.8.26.0562

562 FSTS.19.00031975-5 030419 1713 72

Condomínio Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, por sua advogada ao final assinada, nos autos da Ação de Cobrança Condominial, ora em fase de cumprimento de sentença, que move contra **Gabriela Jorge da Silva**, sucessora de Oscar Luiz Toffoli, vem, à presença de V.Exa., diante do r. despacho de fls., requerer a juntada das 02 avaliações do imóvel objeto da penhora, feitas por empresas do ramo imobiliário que servirão de parâmetro para o oficial de justiça.

No mais, requer o prosseguimento do feito, com a expedição de mandado para avaliação e intimação pelo oficial de justiça.

Nestes Termos,
P. Deferimento.
Santos, 03 de abril de 2019.

Sonia Maria de Oliveira Morozetti.
OAB/SP – 30.900

Rua XV de Novembro, 65 – 4º andar- sala 41
Centro - Santos – São Paulo
Tels: (013) 3219-6492/3219-8219
Email:smorozetti@uol.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)



LOCALIZAÇÃO

Unidade Residencial nº LI (D-7), da Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, SANTOS/SP.
CEP 11065-730

SISTEMA COFECI - CRECI
Nº. 040858
1ª VIA
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

ÍNDICE

1. Identificação do Solicitante.....03
2. Finalidade deste "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica".....03
3. Vistoria.....03
4. Identificação e Caracterização do Imóvel Objeto deste Parecer 03
5. Identificação dos Proprietários 04
6. Contexto Urbano 04
7. Análise Mercadológica e metodologia utilizada.....04
8. Pesquisa de Mercado 05
9. Homogeneização.....05
10. Considerações Pertinentes ao Imóvel Avaliado e ao Trabalho Realizado...07
11. Valor Resultante (imóvel avaliado) 07
12. Currículo do Perito Avaliador Imobiliário.....07
13. Encerramento..... 09
14. Documentos anexos.....10

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

1. ***Identificação do Solicitante***

Condominio Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, CNPJ 64.043.060/0001-74.

2. *Finalidade deste "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica"*

O presente Parecer Técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel situado na Rua D nº 07, no Condominio Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, no município de Santos / SP, para fins de venda.

Entende-se como valor de mercado de um bem, em determinada data, quando existe o interesse de quem deseja vender e de quem deseja comprar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam obrigadas a isso.

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 exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "opinar" quanto à comercialização ou locação imobiliária.

3. *Vistoria*

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 07 de fevereiro de 2019, no horário das 15h00min até às 15h45, ocasião em que o avaliador foi recebido pelo supervisor de segurança do condomínio, no qual teve acesso ao imóvel supracitado.

Não foi permitida a entrada e circulação em outros imóveis a venda similares no condomínio, para efeitos de pesquisa de mercado *in-loco*.

4. *Identificação e Caracterização do Imóvel Objeto deste Parecer*

O imóvel avaliado se encontra registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Livro nº 2 – Registro Geral, Matrícula nº 1.773, no Município e Comarca de Santos.

A unidade residencial Autônoma nº LI (D-7), da Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, perímetro urbano, desta comarca, com a área útil de 805,00 ms2, medindo 3,40 m em reta com frente para a rua D; 24,40 m no lado direito, onde confronta com a URA nº LII, 22,50 m no lado esquerdo, onde confronta com a URA nº L, e 35,00 m nos fundos, onde confronta com a URA nº CXCVI, correspondendo-lhe uma parte ideal de 623,20ms2, nas coisas de uso e propriedade comuns.

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

O respectivo imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 64.043.060/0001-74.

Trata-se de um terreno em declive, em seu estado primitivo, com muitas arvores, plantas e vegetações. Além de rochas e uma vertente de agua que corre descendo pelo terreno, **SEM VISTA PARA O MAR**.

5. *Identificação do Proprietário*

Gabriela Jorge da Silva, brasileira, administradora de empresas, CPF nº 218.858.278-06.

6. *Contexto Urbano*

6.1 *Características do logradouro de situação*

A área onde está localizado o imóvel tem uso estritamente residencial;
Infraestrutura: pavimentação asfáltica, água encanada, esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, telefone; coleta de lixo e segurança.

6.2 *Zoneamento e Vizinhança*

O imóvel avaliado está localizado numa região cuja vocação é residencial, composta de casas assobradas residencial e terrenos, com crescente valorização nos últimos anos.

7. *Análise Mercadológica e Metodologia Utilizada*

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra a metodologia aplicada para a elaboração de o presente parecer foi a de "MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO", tendo sido possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao avaliando obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar entre os chamados imóveis referenciais, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio avaliando aplicando a seguir a devida homogeneização dos dados.
Portanto, ao final será apresentado um valor para condições de venda.

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

8. *Pesquisa de Mercado*

Pesquisa de imóveis comparados para realização da Média Aritmética dos valores do metro quadrado e da homogeneização dos itens das amostras, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

9. *Homogeneização*

Através de Pesquisa de Mercado foram obtidos 06 (seis) amostras de imóveis, semelhantes ao imóvel avaliado, conforme planilha abaixo:

Pesquisa de Mercado – Imóveis Semelhantes de venda

Amostra	Endereço E Fonte	Área Privativa (m2)	Valor (R$)
1.	COD 9066	980	800.000,00
2.	TE 0033	947	1.000.000,00
3.	TE 7845	724	1.000.000,00
4.	TE 7414	932	1.200.000,00
5.	TE 770759	803	750.000,00

As amostras expostas à venda, geralmente, possuem valores superiores aos de mercado, fazendo-se necessária a aplicação do Fator Oferta ou Fonte (-10%), objetivando adequar seus valores de mercado.
Portanto, todas as amostras por se encontrarem expostas à venda receberam a aplicação do Fator Oferta ou Fonte (-10%).

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Pesquisa de Mercado – Tratamento das Amostras

	Endereço e Fonte	Valor (R$)	Fator Fonte	Valor Tratado (R$)	Área Privativa (m2)	R$ / m2
1.	COD 9066	800.000,00	-10%	720.000,00	980	734,69
2.	TE 0033	1.000.000,00	-10%	900.000,00	947	950,37
3.	TE 7845	1.000.000,00	-10%	900.000,00	724	1.243,09
4.	TE 7414	1.200.000,00	-10%	1.080.000,00	932	1.158,80
5.	TE 770759	750.000,00	-10%	675.000,00	803	840,60

Após tratamento das amostras, calcula-se a Média Aritmética, através da fórmula:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma dos valores do m2 das amostras}}{\text{Nº de amostras pesquisadas}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 4.927,55}}{05} = \text{R\$ 985,51}$$

Em seguida, apura-se a Média Ponderada dessas amostras, considerando-se um intervalo percentual de 20%, isto é, descartando-se os imóveis pesquisados, cujos valores do metro quadrado sejam inferiores ou superiores a 20% do valor do metro quadrado da Média Aritmética das amostras (R$ e R$ respectivamente).

R$ 985,51 (+20%) = R$ 1.182,61

R$ 985,51 (-20%) = R$ 788,41

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Portanto, as amostras 1 e 3 foram retiradas, ficando apenas as 2, 4 e 5 dentro da faixa de valores da média ponderada. Com isso, conclui-se, que o valor de mercado do metro quadrado do imóvel avaliado é de:

R$ 983,26 (novecentos e oitenta e três reais e vinte e seis centavos)

OBS.: POR SE TRATAR DE UM TERRENO EM DECLIVE, SEM NENHUMA BENFEITORIA, EM ESTADO PRIMITIVO, O PERITO AVALIADOR APLICARÁ 15% DE DEPRECIAÇÃO NESSE REFERIDO IMÓVEL, JÁ QUE TODAS AS AMOSTRAS CITADAS SÃO PLANAS E COM BENFEITORIAS.
COM ISSO O VALOR DE M2 ENCONTRADO PARA ESSE IMÓVEL É DE R$ 835,77 (OITOCENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS)

10. Considerações Pertinentes ao Imóvel Avaliado e ao Trabalho realizado

São partes integrantes deste Laudo: Certidão Atualizada expedida pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos; certidão de valor venal – imobiliário expedido pela Prefeitura Municipal de Santos; mapa de localização impresso do site Google Earth; fotos das áreas internas e comum do imóvel avaliado; fotos e características das amostras pesquisadas.
Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.
Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.
Ressalto que não existe de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

11. Valor Resultante para venda (imóvel avaliado)

Concluído o trabalho e considerando todo o exposto, notadamente, o que diz respeito às características físicas e sua localização, considerando-se ainda eventuais aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da Percepção de Mercado do avaliador, constato que **o preço de mercado para venda do imóvel objeto do presente parecer é R$ 672.793,37 (seiscentos e setenta e dois mil setecentos e noventa e três reais e trinta e sete centavos)**

- Área Privativa..... = 805,00 m2
- Valor do M2 Pesquisado..... = R$ 835,77
- Valor do Imóvel Avaliado.....= R$ 672.793,37

O valor apurado é um valor de mercado para venda, onde não estão incluídas taxas ou comissão de corretagem, decorrentes da operação.

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

12. Currículo do Avaliador

DADOS PESSOAIS:

Marcos Falcão Isikawa,
Brasileiro, casado, 44 anos.
Rua Assis Correa nº 55, Gonzaga, Santos-SP.
Tels. (13) 991413143, (13) 32261313

HABILIDADES PROFISSIONAIS:

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde Fev./2008, CRECI/SP 84.625.
Administrador de Empresas – CRA/SP 127.955, desde 12/2012.
Avaliador de Imóveis, CNAI 20.964, desde 09/2013.
Perito Avaliador Imobiliário, desde 02/2017.

FORMAÇÃO ACADÊMICA:

Formado em Administração de Empresas – Unilus Administração, Santos SP, desde 2012, CRA/SP 127.955.

CURSOS EXTRACURRICULARES:

Administração de Condomínios, Tecnoponta Treinamentos Santos – SP, 2013.
Administração de Imóveis, Tecnoponta Treinamentos Santos – SP, 2014.
Curso de formação de Avaliador de imóveis, CRECI – SP, 2013.
Curso de Perito Avaliador Judicial, CRECI – SP, 2017.

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Ds. 879
20
Adria
dos
Esc

SEGUNDO TABELIÃO DE NOTAS SANTOS-SP
na Dias
Santos
reve

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

13. Anexos

- Certidão do registro do imóvel – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos; (anexo I);
- Certidão de Valor Venal – Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Santos; (anexo II);
- Fotos da área comum do Imóvel Avaliado; (anexo III);
- Mapa de localização impresso do site Google Mapas: (anexo IV);
- Fotos e características das amostras pesquisadas: (anexo V);

14. Encerramento

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo o presente Parecer, ao tempo em que me coloco a disposição para eventuais esclarecimentos que entenda necessários e que não tenho qualquer interesse comercial no imóvel avaliado.

Santos, 21 de Fevereiro de 2019.

Respeitosamente,

2º TABELIÃO DE NOTAS SANTOS-SP

MARCOS FALCÃO ISIKAWA
Avaliador CNA – 20.964
CRECI/SP 84.625 CRA/SP 127.955

2º Tabelião de Notas de Santos
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: MARCOS FALCAO ISIKAWA.
Dou fé.
SANTOS - SP, 25/02/2019. Em test. da verdade.
ADRIANA DIAS DOS SANTOS - ESCREVENTE
Selo: 1053485050484957495049505154 Unitario: 6,17 Total:R$ 6,17
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
FIRMA 1 S1096AA02631
SEGUNDO TABELIÃO DE NOTAS SANTOS-SP
Adriana Dias dos Santos
Escrevente

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Anexo I – Certidão do registro do imóvel – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Anexo II – Certidão de Valor Venal – Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Santos.

Santos

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Rua D - Morro Santa Terezinha nº 0 , sob a inscrição imobiliária nº 14.028.013.000 , o valor venal para o exercício de 2019 , de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R$ 531.319,80 (Quinhentos e Trinta e Um Mil Trezentos e Dezenove Reais e Oitenta centavos) , sendo R$ 0,00 (Reais) de valor venal de construção e R$ 531.319,80 (Quinhentos e Trinta e Um Mil Trezentos e Dezenove Reais e Oitenta centavos) de valor venal de terreno. !!!!((((((((((((((((((

Certidão emitida no dia: 19/02/2019
Número da certidão: 8102/2019
Código de Controle da certidão: L49D.M33J.J21R.X31Q
Término das informações referentes a esta certidão.

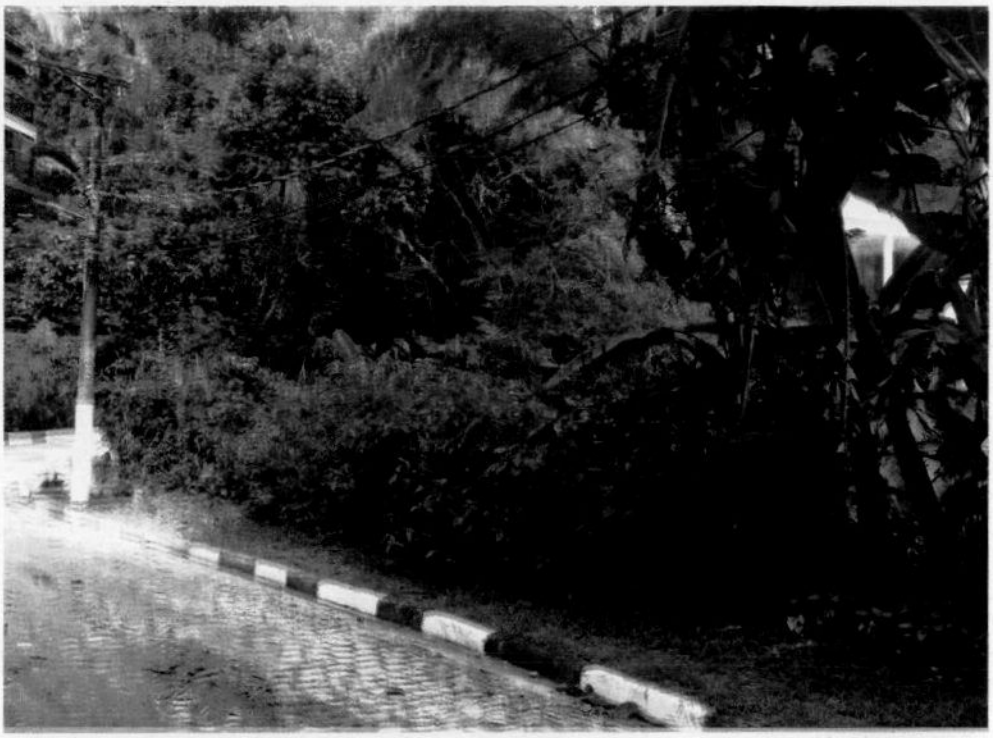
Observações: A autenticidade desta certido poderá ser confirmada no site http://www.santos.sp.gov.br.

Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Anexo III - Fotos da área comum e privativas do Imóvel Avaliado.

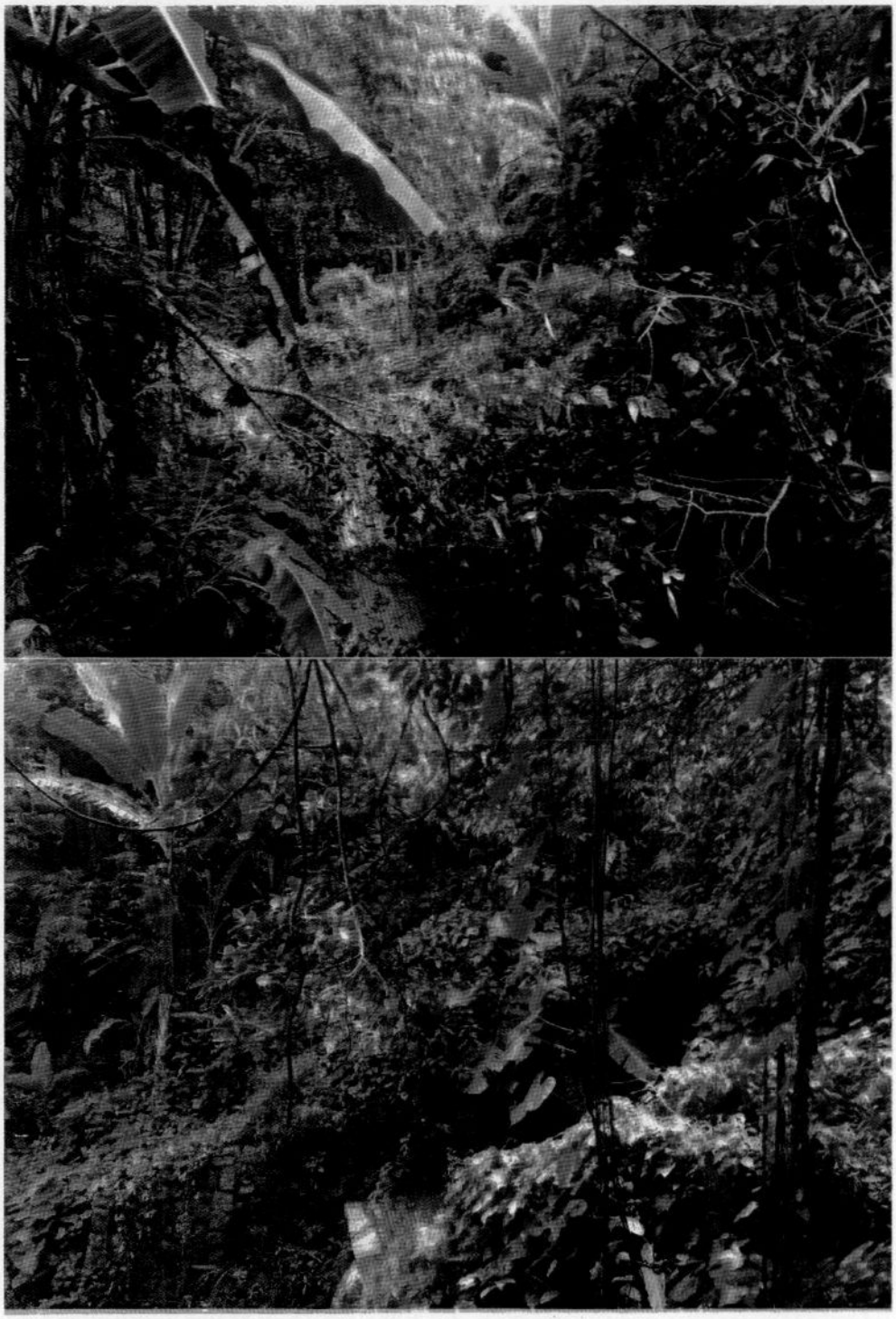




Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

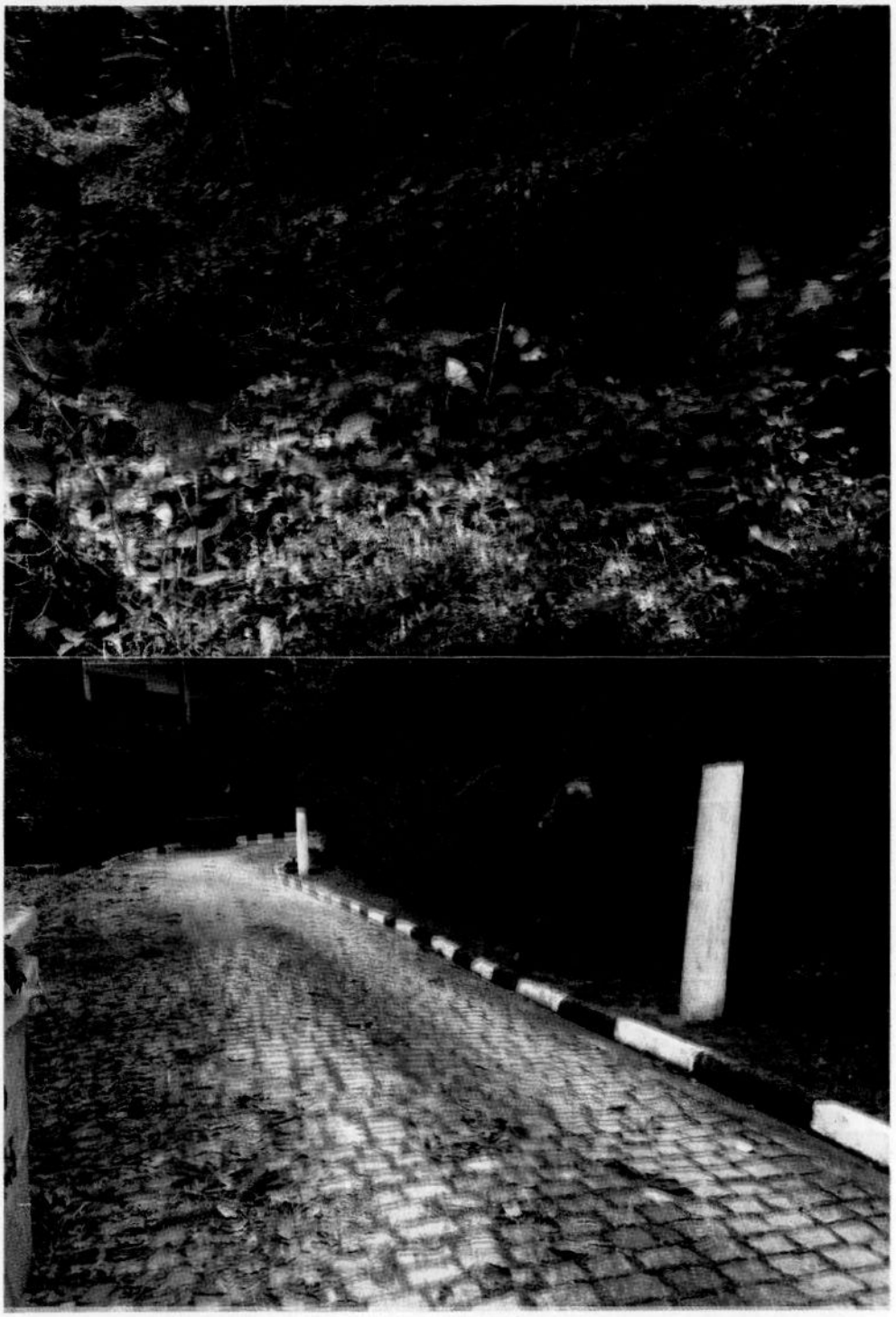
Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS



Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS



Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS



Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Anexo IV – Mapa de localização impresso do site Google Earth:



Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Anexo V - Fotos e características das amostras pesquisadas:

Amostra 1 – Imóvel Pesquisado para venda

Morro Santa Therezinha, TE 9066
Tel. (013) 32080707 Ello Consultoria Imobiliária
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-santa-terezinha-bairros-santos-980m2-venda-RS800000-id-2431988777/?__vt=ranking:sem



Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Amostra 2 – Imóvel Pesquisado para venda

Morro Santa Therezinha, TE 0033
Tel. (013) 33459192 Caza Imóveis
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-santa-terezinha-bairros-santos-947m2-venda-RS1000000-id-1514615481/?__vt=ranking:sem



Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Amostra 3 – Imóvel Pesquisado para venda

Morro Santa Therezinha, TE 7845
Tel.(013) 33232456 Meschini Imobiliária
http://www.carlosmeschini.com.br/imovel/7845/terreno-morro-santa-terezinha-santos/



Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Amostra 4 – Imóvel Pesquisado

Morro Santa Therezinha, TE 7414
Tel. (011) 3562-4514 MF Participações Imobiliárias
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ref-7414-terreno-932-m-um-dos-melhores-cond.-morro-2931413531.html?trv_cid=7d2e8ae31a2fd2ed290899ac980590366c4aec22&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true



Meschini
NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Amostra 5 – Imóvel Pesquisado para venda

Morro Santa Therezinha,
Tel. (013) (13) 3131-2210 Brasil Brokers Litoral Paulista.
http://www.properati.com.br/nf/imoveis/?address=Morro+Santa+Terezinha,+Santos+-+SP,+Brasil&keywords=&operation=sell&operation_id=2&place_ids=%5B%5D&place_parent_ids=&point=-23.9612499,-46.352966400000014&type_id=5



Carlos Meschini Assessoria Imobiliária - CNPJ/MF sob o nº 13.072.155/0001-85 – CRECI-J 22068

Rua Assis Correa, n.º 55 –Gonzaga - CEP 11055-310 – Santos SP – Fone: (13) 3226-1313
www.carlosmeschini.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
- PTAM -

SISTEMA COFECI - CRECI
Nº. 040859
1ª VIA
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

Santos – SP



CONDOMÍNIO VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA
MORRO SANTA TEREZINHA

Terreno
Rua D-07 - Morro Santa Terezinha - Santos - SP

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

ÍNDICE

1. IDENTIFICACÃO DO SOLICITANTE.....03
2. FINALIDADE DESTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA 03
3. VISTORIA.....03
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE PARECER E SITUAÇÃO ATUAL 03
5. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO 04
6. CONTEXTO URBANO.....04
   6.1.CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO..... 04
   6.2.ZONEAMENTO E VIZINHANÇA 05
7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA 05
8. METODOLOGIA UTILIZADA 05
9. PESQUISA DE MERCADO 06
10. HOMOGENEIZAÇÃO..... 06
    - PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SEMELHANTES 07
    - PESQUISA DE MERCADO - TRATAMENTO AMOSTRAS 08
    - PESQUISA DE MERCADO – EVOLUÇÃO DOS CÁCULOS 09
11. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL AVALIADO E AO TRABALHO REALIZADO 10
12. VALOR RESULTANTE – IMÓVEL AVALIADO 11
13. CURRÍCULO DO PERÍTO AVALIADOR..... 11
14. DOCUMENTOS ANEXOX 12
15. ENCERRAMENTO..... 12

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

1. Identificação do Solicitante

CONDOMÍNIO VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA - Morro Santa Terezinha- Santos/SP, CNPJ nº 64.043.060/0001-74, aqui representado pelo Sr. Bruno de Carvalho Silva, brasileiro, portador do RG nº 49.772.776-6 e CPF/MF nº 420.915.848-86.

2. Finalidade deste "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica"

O presente Parecer Técnico tem como finalidade determinar o valor de mercado do terreno localizado na Rua D-07 – Morro Santa Terezinha – Santos – SP, para fins de venda.

Entende-se como valor de mercado de um bem, em determinada data, quando existe o interesse de quem deseja vender ou, e de quem deseja comprar ou alugar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam obrigadas a isso.

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 aos corretores de imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "opinar" quanto à comercialização ou locação imobiliária.

3. Vistoria

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 13 de março de 2019, no horário das 15:00 horas às 16:30 horas, ocasião em que o avaliador foi recebido pelo Sr. Bruno de Carvalho Silva, representante do Condomínio Vila Residencial Jardins de Santa Thereza – Morro Santa Terezinha, e acompanhado até o terreno pelo Sr. Mauro Lima, do Serviço de Segurança do Condomínio.

4. Identificação e Caracterização de Imóvel Objeto deste Parecer

Nos termos da Escritura Pública, registrada em 20 de julho de 1976, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Livro nº 2 – Registro Geral, Matrícula nº 1.773 – Av.4/1.773 de 18 de Maio de 1.989 - Município e Comarca de Santos.

- Consta o assentamento da Unidade Residencial Autônoma U.R.A. (D-07), da Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, perímetro urbano, desta Comarca

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

e, conforme Av.4/1.773, foi requerido a presente averbação na matrícula retro para ficar constando que o imóvel dela objeto possue atualmente a seguinte descrição: U.R.|A. (D-07) com área útil de 932,14 m2, medindo 18,58 metros em curva com frente para o entroncamento das ruas D e V; 15,84 metros em curva, mais 17,31 metros em reta, no lado direito, com frente para a rua D; 31,57 metros no lado esquerdo, confrontando com a rua V; e 40,18 metros nos fundos, confrontando com 20,70 metros com o lote V-02 e 19,48 metros com o lote D-09, correspondendo-lhe uma parte ideal de 768,14 m2 nas coisas de uso e propriedade comuns, tendo sido formada pelo desmembramento da U.R.A. D-03, por partes das antigas U.R.A. D-05 e V-02 e por parte do antigo traçado da rua V. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 14.028.013.000.

Situação Atual do Imóvel

- Terreno vazio com vegetação natural, não tendo passado por qualquer tipo de melhoria, situado no Morro Santa Terezinha, em Condomínio Residencial Fechado, ocupado por residências de alto padrão. Local seguro com portaria 24 horas e Sistema de Segurança.
- Terreno apresenta declive acentuado de mais ou menos 6 metros.
- Está localizado na Rua D-07, praticamente onde a rua termina e para sair tem que retornar pelo mesmo lugar da entrada. Não tem vista livre, nem vista para o mar. Quem do terreno olha tem vista apenas para a rua, casa e terreno da frente.
- Valor de Condomínio: R$ 2.696,13 - mensal (fevereiro/2019)
- Valor de IPTU: R$ 730,78 – mensal/2019

5. Identificação do Proprietário (conforme matrícula 1.773),

Gabriela Jorge da Silva, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora do CPF/MF nª 218.858.278-06, domiciliada na cidade de Guarujá – SP.

6. Contexto Urbano

6.1 Características do logradouro de situação

A área onde está localizado o terreno é de uso predominantemente residencial;

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

Infraestrutura: pavimentação asfáltica, água encanada, esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, telefone;
Serviços públicos e comunitários: coleta de lixo, segurança privada, portaria 24 horas, portão eletrônico, controle de acesso a visitantes, segurança interna e externa, segurança patrimonial, vigilância (ronda) 24 horas com carro.

6.2 Zoneamento e Vizinhança

O imóvel avaliado está localizado em Condomínio fechado, numa região cuja vocação é predominantemente residencial, composta de imóveis de alto padrão, com crescente valorização nos últimos anos, notadamente em razão do processo de verticalização da cidade de Santos, decorrente de investimentos em infraestrutura, sejam públicos ou privados.
Santos cresce mantendo uma característica fundamental para as grandes cidades do futuro: A Qualidade de Vida.

7. Análise Mercadológica

Embora a economia venha atravessando um momento difícil, em consequência da diminuição do crédito imobiliário, o Estado de São Paulo tem sido beneficiado, nos últimos anos, em razão de investimentos diversos realizados pelo Governo Federal e Estadual e por grandes empresas nacionais e multinacionais, que enxergam no Porto de Santos, no Município de Santos, uma grande oportunidade de negócios.

8. Metodologia Utilizada

Os estudos para elaboração deste laudo foram desenvolvidos tomando-se como base os documentos constantes dos autos do processo, a visita efetuada ao local, bem como as pesquisas específicas do mercado.

Como metodologia de avaliação foi utilizada o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou de suas partes constitutivas, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares (e, às vezes, até de características bem diferentes, através da analogia) expostos à venda, notadamente por meio de consultas aos classificados de jornais da

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

região, sites de divulgação de imóveis, de placas anunciativas ofertando outros imóveis nas redondezas do imóvel a ser avaliado, de consultas a empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação.

A metodologia adotada obedece às Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar entre os chamados imóveis referenciais, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio avaliando aplicando a seguir a devida homogeneização dos dados.
Portanto, ao final será apresentado um valor para condições de venda.

9. Pesquisa de Mercado

Pesquisa de imóveis comparados para realização da Média Aritmética dos valores do metro quadrado e da homogeneização dos itens das amostras, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

10. Homogeneização

Através de Pesquisa de Mercado foram obtidos 06 (seis) amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado, conforme planilha abaixo:

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

Pesquisa de Mercado – Imóveis Semelhantes para venda

Amostra	Fonte	Terreno Área (m2)	Valor (R$)
1	Elo Consultoria Imobiliária	947	1.000.000,00
2	Elo Consultoria Imobiliária	933	750.000,00
3	Elo Consultoria Imobiliária	820	750.000,00
4	Prime Santos Imóveis	850	900.000,00
5	Kasa Imóveis	980	800.000,00
6	Kasa Imóveis	765	1.200.000,00

As amostras expostas à venda, geralmente, possuem valores superiores aos de mercado, exceto aquelas onde a venda já foi concretizada, fazendo-se necessária *a* aplicação do Fator Oferta ou Fonte (-10%), objetivando adequar seus valores ao valor real de mercado.

Portanto, as amostras 1, 2, 3, 4, 5 e 6, por se encontrarem expostas à venda receberam a aplicação do Fator Oferta ou Fonte (-10%).

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

Pesquisa de Mercado para Venda – Tratamento das Amostras

Amostra	Fonte	Área (m2)	Valor (R$)	Fator Fonte	Valor Tratado (R$)	R$ / m2
1	Elo Consultoria Imobiliária	947	1.000.000,00	- 10%	900.000,00	950,00
2	Elo Consultoria Imobiliária	933	750.000,00	- 10%	675.000,00	723,00
3	Elo Consultoria Imobiliária	820	750.000,00	- 10%	675.000,00	823.00
4	Prime Santos Imóveis	850	900.000,00	- 10%	810.000,00	953,00
5	Kasa Imoveis	980	800.000,00	- 10%	720.000,00	735,00
6	Kasa Imoveis	765	1.200.000,00	- 10%	1.080.000,00	1412,00

Após tratamento das amostras, calcula-se a Média Aritmética, através da fórmula:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma dos valores do m2 das amostras}}{\text{Nº de amostras pesquisadas}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.596,00}}{6} = \text{R\$ 933,00}$$

Em seguida, apura-se a Média Ponderada dessas amostras, considerando-se um intervalo percentual de 20%, isto é, descartando-se os imóveis pesquisados, cujos valores do metro quadrado sejam inferiores ou superiores a 20% do valor do metro quadrado da Média Aritmética das amostras (R$ 746,00 e R$ 1.120,00 respectivamente).

Portando, descarta-se as amostras 2, 5 e 6.

(+ 20%) = R$ 1.120,00

R$ 933,00

(- 20%) = R$ 746,00

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

Tratamento das Amostras – Evolução dos Cálculos

Amostra	Fonte	Área (m2)	Valor (R$)	Fator Fonte	Valor Tratado (R$)	R$ / m2
1	Elo Consultoria Imobiliária	947	1.000.000,00	- 10%	900.000,00	950,00
3	Elo Consultoria Imobiliária	820	750.000,00	- 10%	675.000,00	823.00
4	Prime Santos Imóveis	850	900.000,00	- 10%	810.000,00	953,00

Após descartar as amostras 2, 5 e 6, com valor inferior e superior respectivamente, calcula-se a Média Ponderada com as demais (1, 3 e 4):

Soma do valor do m2 das 3 amostras após ponderação

Nº de amostras restantes

R$ 2.726,00
= ---------- = R$ 908,67
3

Portanto, após ponderação das amostras analisadas, conclui-se que o valor do metro quadrado do imóvel avaliado é de R$ 908,67 (novecentos e oito reais e sessenta e sete centavos).

Considerando as características apresentadas pelo terreno, citadas anteriormente no item 4 em Situação Atual, foi aplicado ao valor acima apurado R$ 908,67 (novecentos e oito reais e sessenta e sete centavos), um percentual de depreciação e desvalorização do terreno, equivalente a 15%.

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

Aplicando-se o percentual de redução:

- Valor do m2 apurado x percentual de redução = valor de redução
  . R$ 908,67 x 15% = R$ 136,30 (valor de redução).

- Em seguida calcula-se o valor do m2 apurado menos o valor de redução
  . R$ 908,67 – R$ 136,30 = **R$ 772,37** (valor do m2).

Portanto, após aplicação do percentual de redução (depreciação e desvalorização) sobre o valor apurado na Média Ponderada, **conclui-se que o valor do metro quadrado do terreno avaliado é de R$ 772,37 (setecentos e setenta e dois reais e trinta e sete centavos)**

11.Considerações Pertinentes ao Imóvel Avaliado e ao Trabalho realizado

São partes integrantes deste Parecer:
- Certidão de Registro (matrícula), expedida pelo 1° Oficial de Registro de Imóveis de Santos;
- Certidão de valor venal imobiliário, expedida pela Prefeitura Municipal de Santos;
- Fotos do imóvel avaliado;
- Fotos das amostras de imóveis pesquisados.

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre os imóveis, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.
Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.
Ressalto que não existe de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI n° 09713
Corretor de Imóveis – CRECI n° 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP n° 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

12. Valor Resultante (imóvel avaliado)

Concluído o trabalho e considerando todo o exposto, notadamente, o que diz respeito às características físicas e sua localização, considerando-se ainda eventuais aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da Percepção de Mercado do avaliador, constato que o preço de mercado para venda do imóvel objeto do presente parecer é de R$ 719.957,00 (setecentos e dezenove mil e novecentos e cinquenta e sete reais)

- Área útil do terreno..... = 934,14 m2
- Valor do m2 pesquisado..... = R$ 772,37
- Valor do Imóvel Avaliado ..... = R$ 719.957,00

Os valores apurados são valores de mercado líquido para venda ou outra finalidade, onde não estão incluídas taxas ou comissão de corretagem, decorrentes da venda.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

13.Currículo do Avaliador

João Mota da Silva, brasileiro, casado, portador do RG nº 7.424.689-6 e CPF/MF nº 512.570.928-04, residente e domiciliado na cidade de Santos – SP.

- Corretor de Imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª região sob nº 80825-F, desde 04/07/2008.
- Avaliador Imobiliário, registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob nº 9713, desde 14/10/2013.
- Formado em Administração de Empresas em 1979, pela Faculdade de Administração de Empresas de Santos – Fundação Lusíada - CRA nº 46631.
- Perito Judicial – 2017.

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

12. Documentos Anexos

- Certidão de Registro de imóvel, expedida pelo 1° Oficial de Registro de Imóveis de Santos – anexo I.
- Certidão do Valor Venal do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal de Santos – anexo II.
- Mapa de localização do imóvel avaliado (Google) – anexo III.
- Espelho do IPTU – **Não Anexado**
- Fotos do imóvel avaliado – anexo IV.
- Fotos das amostras de imóveis pesquisados – anexo V.

13. Encerramento

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo o presente Parecer, ao tempo em que me coloco a disposição para eventuais esclarecimentos que entenda necessários.

Santos, 21 de março de 2019.

Respeitosamente,

7° TABELIÁC

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário - CNAI: 9713
Corretor de Imóveis – CRECI: 80825-F

7° Tabelionato de Notas da Comarca de Santos
Catarina Rires de Camargo Villalba
TABELIÃ
R. Euclides da Cunha, 70 - Gonzaga
Santos - SP - CEP 11065-100
Tel.:(13) 3289-5666

Reconheço, em documento COM valor economico, por semelhança a(s) firma(s) de: JOAO MOTA DA SILVA(22499). Dou fé., AA0326641
SANTOS - SP, 21/03/2019
Em Test° da verdade
NATHALIA TEIXEIRA MENEZELLO
Codigo Seq.: 504948518080495749525249485 6 R$ 9,43
VALIDO SOMENTE COM O SELO COM O SELO DE AUTENTICIDADE

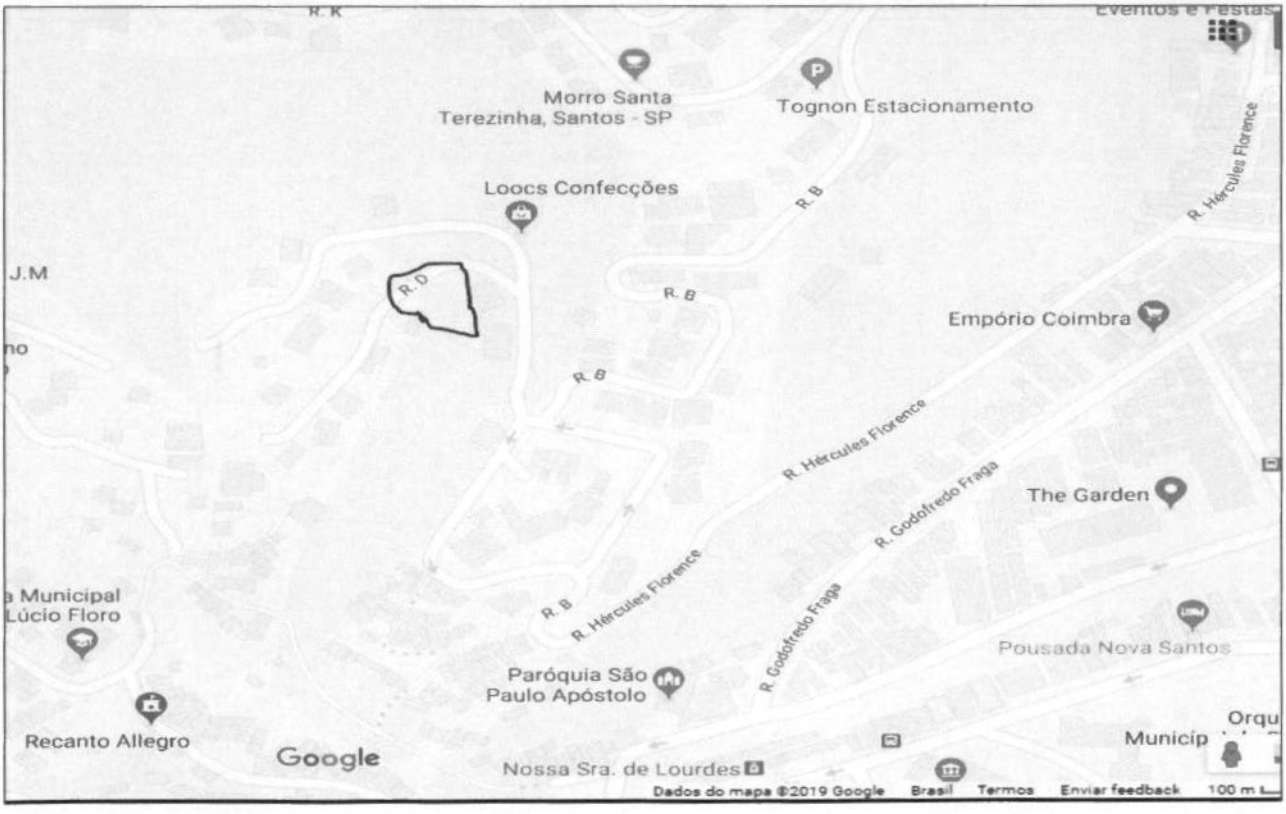
Barbara Maria Lima da Silva
Escrevente

João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI n° 09713
Corretor de Imóveis – CRECI n° 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP n° 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

Anexo III – Mapa de Localização do Imóvel Avaliado
Terreno - Rua D-07 - Morro Santa Terezinha - Santos - SP



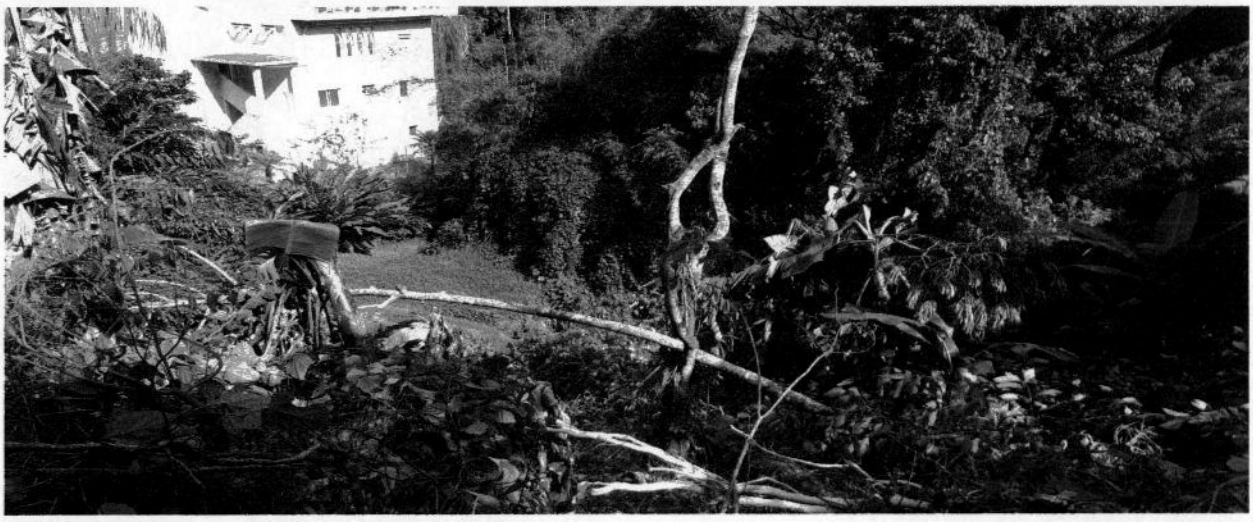


João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

Anexo IV – Fotos do imóvel Avaliado
Terreno - Rua D-07 - Morro Santa Terezinha - Santos - SP







João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

Anexo V – Dados e Fotos das Amostras Pesquisadas – 1/3
Terreno - Rua D-07 - Morro Santa Imóvel - Santos - SP

Amostra 1

Localização: Morro Santa Terezinha
Endereço: Rua Hércules Florence nº 38 – Rua S – Lote S-08
Área Útil: 947 m2
Valor Ofertado: R$ 1.000.000,00
Valor de Condomínio: R$ 1.600,00 - mensal
Valor de IPTU: R$ 660,00 - mensal
Informações: Elo Consultoria Imobiliária – Tel. (13) 3345.9192



João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

Anexo V – Dados e Fotos das Amostras Pesquisadas – 2/3
Terreno - Rua D-07 - Morro Santa Terezinha - Santos – SP

Amostra 2

Localização: Morro Santa Terezinha
Endereço: Rua Hércules Florence nº 38 - Rua T – Lote T-16.
Área Útil: 820 m2
Valor Ofertado: R$ 750.000,00
Valor de Condomínio: R$ 1.818,10 - mensal
Valor de IPTU: R$ 701,18 - mensal
Informações: Elo Consultoria Imobiliária – Tel. (13) 3345.9192



João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 16.653 E LEI 6.530/78.

Anexo V – Dados e Fotos das Amostras Pesquisadas – 3/3
Terreno - Rua D-07 - Morro Santa Terezinha - Santos - SP

Amostra 3

Localização: Morro Santa Terezinha
Endereço: Rua Hércules Florence nº 38 – Rua S – Lote S-05
Área Útil: 850 m2
Valor Ofertado: R$ 900.000,00
Valor de Condomínio: R$ 2.000,00 - mensal
Valor de IPTU: R$ 530,00 - mensal
Informações: Prime Santos Imóveis – Tel. (13) 3385.2627



João Mota da Silva
Avaliador Imobiliário – CNAI nº 09713
Corretor de Imóveis – CRECI nº 80825-F – 2ª Região
Administrador de Empresas – CRA/SP nº 46631
Tels.: 13 99770.0099 / 13 98178.4770

fls. 854

845

867

PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SANTOS

AUTO DE Avaliação

Aos 17 (dezessete) dias do mês de maio do ano de 2019, nesta Comarca de Santos, à Vila Residencial Jardim Santa Teresa Bairro Marapé nº — Ap. nº —.
Comparecemos nós, Oficiais de Justiça infra assinados, a fim de darmos cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível e Respectivo Cartório, nos autos de
Processo nº 0023516 – Valor R$ 25/2018
Requerido por Condomínio Vila Residencial Jardim de Santa
Contra Fabiela Jorge de Sibre Teresa

Preenchidas as formalidades legais,
Procedi a Avaliação do bem imóvel "A Unidade Residencial Autonoma nº 41 (D-7) da Vila Residencial Jardim de Santa Teresa perímetro urbano desta cidade", matrícula nº 1.773 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP, avaliado no valor de R$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).

E, para constar, lavramos o presente auto que vai devidamente assinado.

O Oficial de Justiça _____ O Fiel Depositário _____

O Oficial de Justiça _____ _____