

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 3º OFÍCIO
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

Processo : 0010543-05.2005.8.26.0223
Cartório : 3º Ofício Cível – Foro do Guarujá
Autor : Sergio Elia Junior
Réu : Iguatemi Empreendimentos Comercio de Imoveis

Handwritten notes and signatures:
Vista
J. Elia
21/01/12
Gustavo Gonçalves Alvarez
Juiz de Direito

Simone Righi de Souza, Perita Judicial, CRECI 130.869 e CNAI 16.192, devidamente nomeada por V. Ex.a. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a expedição da guia de levantamento, referente aos honorários.

Informo ainda que, por não possuir habilitação técnica, o fundo de comércio não foi avaliado neste Parecer Técnico, ou seja, a avaliação apresentada é somente do imóvel.

Santos, 20 de fevereiro de 2017.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.

Processo : 0010543-05.2005.8.26.0223
Cartório : 3º Ofício Cível – Foro do Guarujá
Requerente : Sergio Elia Junior e outro
Requerido : Iguatemi Empreendimentos Comercio de Imóveis e Rep Ltda.

Simone Righi de Souza, Perita Judicial, com

Registro no CRECI sob n.º 130.869, e CNAI n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.ª nos autos em epígrafe, (fl.298), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Relatório 31/02/2022
Página 1

Publ. 02/03/2022

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ÍNDICE ANALÍTICO

1	OBJETIVO DO TRABALHO	3
2	VISTORIA	4
2.1	Localização.....	4
2.2	Características da Região.....	5
2.3	Características do Imóvel Avaliado.....	5
2.4	Áreas do Imóvel	7
2.5	Estado de Conservação	7
3	AVALIAÇÃO.....	8
3.1	Metodologia Adotada	8
3.1.1	Avaliação do Terreno.....	8
3.1.2	Avaliação das Benfeitorias	9
3.2	Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado	11
3.3	Especificação da Avaliação.....	13
4	CONCLUSÃO	14
5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	15
6	TERMO DE ENCERRAMENTO	18
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS	19
	ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL	20



Rua Particular Léia nº 93-92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um prédio comercial situado na Rua do Parque, 6, no bairro Barra Funda, na cidade de Guarujá – S.P, com a finalidade de venda do imóvel.

No Anexo II, encontra-se certidão de valor venal relativa ao imóvel objeto da presente Perícia, conforme a inscrição nº 0-0021-012-000, da Prefeitura Municipal do Guarujá/SP.

A vistoria do imóvel foi realizada na data de 09/02/2017, às 12:00 horas, e foi recebida pela Sr. Elder Jacinto Dias – proprietário do imóvel.

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo. Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2 VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se na Rua do Parque, 6, no Bairro Barra Funda, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Rua do Parque, Av. Leomil, Av. Mal Deodoro da Fonseca e Rua Cubatão.

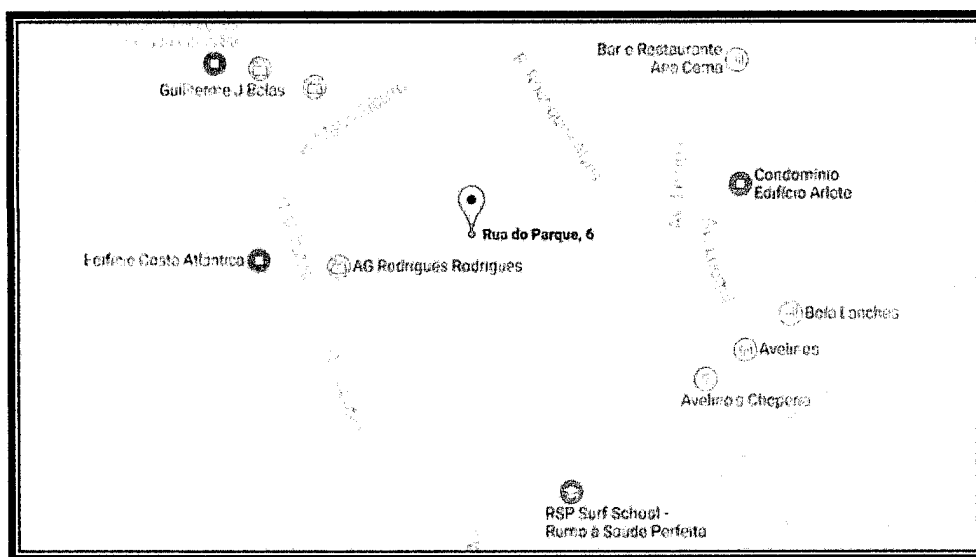


Figura 1 – Planta de Localização



Figura 2 – Imagem de Satélite

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a "Pérola do Atlântico", devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, e também possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Barra Funda. Trata-se de um bairro residencial vertical de alta densidade caracterizado pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE como segue:

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical:

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

Esta região possui padrão de áreas de terrenos de 200 a 500 m², conforme tabela da Norma acima.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

2.3 Características do Imóvel Avaliado

O imóvel em estudo é um estabelecimento comercial no ramo de hotelaria (pousada), trata-se de um prédio de três andares, com um subsolo e um térreo. No subsolo estão localizadas vagas de garagens, no térreo encontram-se uma recepção, seis suítes, uma cozinha, uma pequena área externa, uma escadaria de entrada e uma de acesso aos demais andares. No primeiro e segundo andares estão as demais suítes, totalizando



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

vinte e quatro suítes e no terceiro andar encontra-se uma área coberta com algumas mesas e cadeiras e uma área descoberta com uma piscina e churrasqueira.

O prédio em estudo é erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções, composto por um único bloco, apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em pastilhas e esquadrias em alumínio galvanizado e vidro, muros de divisa em concreto.

Acabamento interno:

Recepção: – Piso: Placas em cerâmica; Paredes: pintura PVA látex; Esquadrias: em alumínio galvanizado e vidro; Escada de acesso aos outros andares: em concreto com piso em cerâmica e corrimão em alumínio galvanizado e vidro; Teto: em placas de madeira trabalhada e vidro.

Quartos: – Piso: Placas em cerâmica; Paredes: pintura PVA látex; Esquadrias: em alumínio galvanizado, Teto: placas em gesso.

Banheiros – Piso: Placas em cerâmica; Paredes: revestidas de azulejo até o teto; Box: em alumínio galvanizado e vidro, Teto: placas em gesso.

Cozinha – Piso: Placas em cerâmica; Paredes: revestida de azulejos até o teto.

Escadas de acesso ao prédio: em concreto com acabamento em granito e corrimão em alumínio galvanizado.

área coberta – Piso: Placas em cerâmica; Paredes: pintura PVA látex; Esquadrias: em alumínio galvanizado e vidro; Teto: placas em madeira.

área descoberta – Piso: Placas em cerâmica; Guardo-corpo em esquadrias de alumínio galvanizado e vidro; Piscina: em concreto revestida de cerâmica e pastilha; Churrasqueira: em concreto e pintura. Conforme fotos no item 5.

Devemos classificar o edifício como sendo um edifício residencial, com apartamentos com padrão de acabamento alto, seguindo o padrão R8-A da ABNT NBR 12721.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

2.4 Áreas do Imóvel

De acordo com a Certidão de Valor Venal do imóvel, o imóvel avaliado possui as seguintes áreas:

Área Construída Total = 992,00 m²

Área Terreno = 280 m²

2.5 Estado de Conservação

- De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o edifício se encontra em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 15 (quinze) anos e a vida útil remanescente é de 45 (quarenta e cinco) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova; b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparo simples; f) necessitando de reparos simples a importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

Com base na vistoria realizada nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado pode ser classificado como: **c) regular**, cujo estado geral pode ser considerado regular.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área do terreno, a área construída, localização, o tipo de construção, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com as normas avaliatórias em vigência.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3 AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais" item 8.1.1:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Devido a impossibilidade de encontrarmos imóveis com características físicas e construtivas semelhantes ao avaliado na região do mesmo, utilizaremos nesta avaliação o **Método Evolutivo**. Este método efetua a avaliação do imóvel (V_I – valor do imóvel) através da soma da avaliação do terreno (V_T - valor do terreno) com a soma dos custos da construção das benfeitorias do mesmo (V_C – valor da construção).

3.1.1 Avaliação do Terreno

Para avaliação do terreno utilizamos o **Método Comparativo Direto com Dados de Mercado**.

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de terrenos em oferta de venda, com características físicas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de terrenos situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer técnico.

Para a avaliação do terreno em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de terrenos situados no mesmo bairro.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais dois fatores de influência nos preços de mercado do terreno avaliado:

Fator de Localização (FL), que corrige eventuais diferenças de localização entre os elementos comparativos e o imóvel avaliado, e o **Fatores de Área (FA)**, que ajusta a área do imóvel avaliado e dos elementos comparativos com os padrões da região.

Para o Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

Para o Fator de Área (FA), foi calculado através da relação entre os coeficientes de área calculados pelas equações:

$$C_A = \left(\frac{A_{mi}}{A_e} \right)^a, \text{ válido para } \frac{A_{mi}}{3} < A_e < A_{mi};$$

$$C_A = 1, \text{ válido para } A_{mi} < A_e < A_{ma};$$

$$C_A = \left(\frac{A_e}{A_{ma}} \right)^a, \text{ válido para } A_{ma} < A_e < 3 \cdot A_{ma};$$

sendo que C_A é o coeficiente de área, A_{mi} é a área mínima de referência (200m²), A_{ma} é a área máxima de referência (500m²), a é o expoente de área (0,2) e A_e é a área do elemento analisado. Obs.: Para $A_e < A_{mi}/3$ adotar $A_e = A_{mi}/3$ e para $A_e > 3 \cdot A_{ma}$ adotar $A_e = 3 \cdot A_{ma}$.

3.1.2 Avaliação das Benfeitorias

Para avaliação das áreas construídas, iremos utilizar o valor do m² da construção, conforme Custo Unitário Básico (CUB) no Estado de São Paulo, publicado mensalmente pelo SINDUSCON-SP, R8-A (residencial com elevador) padrão alto para a edificação (em conformidade com a NBR 12.721 da ABNT).



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Para adequar os custos da construção com a desvalorização provocada pelo tempo de utilização e pelo estado de conservação das construções iremos utilizar o **Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)**, que homogeniza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (k), calculados pela fórmula de Ross-Heideck abaixo:

$$k = 1 - [f_R + (1 - f_R) \cdot c_H] \cdot \left(1 - \frac{V_R}{100}\right)$$

Onde:

k = fator de depreciação física

c_H = coeficiente de Heideck

V_R = valor residual em %

f_R = fator Ross, calculado pela expressão: $f_R = \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{Id}{V_U} + \left(\frac{Id}{V_U} \right)^2 \right)$

Id = idade do imóvel em anos

V_U = vida útil esperada do imóvel em anos

**Tabela 1 - Ross-Heideck -
Depreciação Física - Fator "k"**

	a	b	c	d	e	f	g	h		
CH	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		
Idade	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/valor	Vida Útil (anos)	Valor Residual
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367	60	20%

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" e NBR 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Tabela 2 – Cálculo do valor do m² do terreno

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator de Oferta (FO)	Fator de Área (FA)		Cálculo do Fator de Localização (FL)		Valor Unitário Final (R\$/m ²)
					C _A	FA	Planta Genérica (R\$/m ²)	FL	
Avaliado	-	280,00			1,0000		R\$ 1.702,61	-	-
Amostra 1	R\$ 1.800.000,00	724,00	R\$ 2.486,19	0,90	1,0768	1,0768	R\$ 1.702,61	1,0000	R\$ 2.409,52
Amostra 2	R\$ 1.600.000,00	900,00	R\$ 1.777,78	0,90	1,1247	1,1247	R\$ 1.702,61	1,0000	R\$ 1.799,59
Amostra 3	R\$ 995.000,00	470,00	R\$ 2.117,02	0,90	1,0000	1,0000	R\$ 1.702,61	1,0000	R\$ 1.905,32
Amostra 4	R\$ 1.800.000,00	1060,00	R\$ 1.698,11	0,90	1,1622	1,1622	R\$ 1.702,61	1,0000	R\$ 1.776,14
Amostra 5	R\$ 7.000.000,00	3500,00	R\$ 2.000,00	0,90	1,2457	1,2457	R\$ 1.702,61	1,0000	R\$ 2.242,32
Média									R\$ 2.026,58
Limite superior +30%									R\$ 2.634,55
Limite inferior -30%									R\$ 1.418,60
Amostras fora da média:									0
Desvio Padrão									R\$ 283,78
Intervalo de Confiança (80%)									R\$ 2.189,22
									R\$ 1.863,93

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 2.026,58/m²**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o Intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Minimo: R\$ 1.863,93/m²

Máximo: R\$ 2.189,22/m²



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Será adotado o valor médio estimado: $V_u = R\$ 2.026,58/m^2$.

O valor do terreno, será dado pela multiplicação da área do terreno avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V_T = 280m^2 \times R\$ 2.026,58/m^2$$

$$V_T = R\$ 567.442,40$$

O valor das benfeitorias (V_C) será calculado conforme equação abaixo e utilizando os valores da Tabela 3:

$$V_C = \text{Área Construída (m}^2\text{)} \times \text{CUB (R\$/m}^2\text{)} \times \text{FOC}$$

Tabela 3 – Valores utilizados no Cálculo das Benfeitorias

Área Construída (m ²)	CUB (R\$/m ²)		FOC (Fator de Obsolescência e Conservação)
992,00	R8-A	R\$ 1.513,82	0,858

De onde encontramos os valores abaixo:

$$V_C = 992,00 m^2 \times R\$ 1.513,82/m^2 \times 0,858 = R\$ 1.288.451,68$$

Finalmente, o valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno (V_T) com o valor das benfeitorias (V_C):

$$V_I = V_T + V_C = R\$ 567.442,40 + R\$ 1.288.451,68 = R\$ 1.855.894,08$$



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

Será adotado, em números arredondados:

Valor imóvel (Método Evolutivo) = R\$ 1.860.000,00
(um milhão, oitocentos e sessenta mil reais)

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau II** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.

3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

"A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori."

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.5.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau II**.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel localizado na Rua do Parque, 6, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 1.860.000,00 (um milhão, oitocentos e sessenta mil reais)**, válido por um período de 30 dias.

- Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 1.810.000,00 (um milhão, oitocentos e dez mil reais) a R\$ 1.900.000,00 (um milhão, novecentos mil reais), para o mesmo período.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".



Simone Righi de Souza
Perita Judicial

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

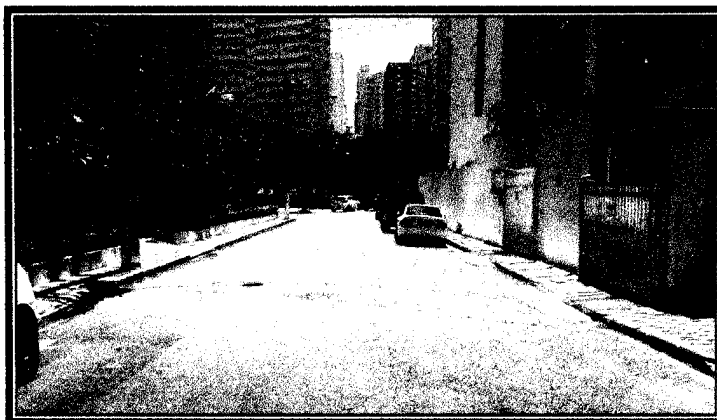


Figura 3 - Vista da rua



Figura 4 - Entrada do Imóvel



Figura 5 - Recepção

[Handwritten signature]

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

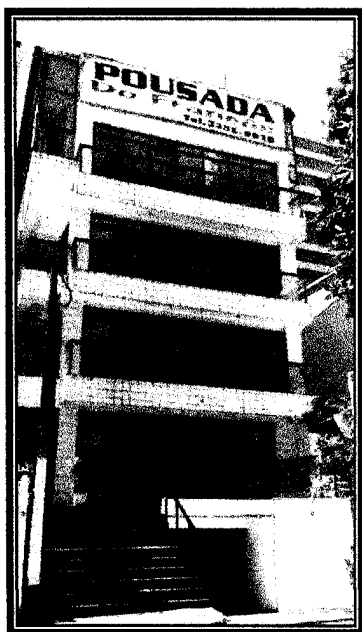


Figura 6 – Fachada

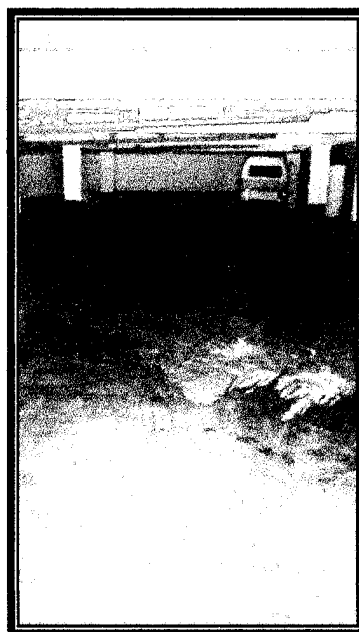


Figura 7 – Garagens

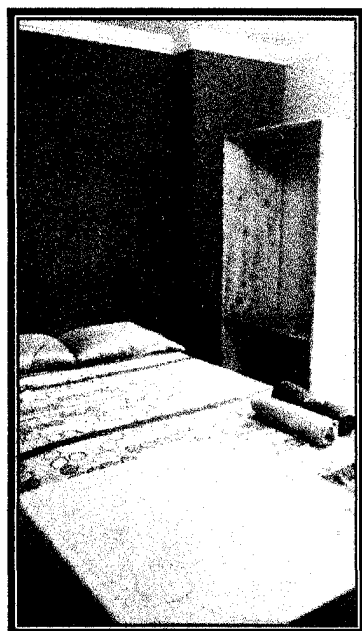


Figura 8 – Quarto Padrão

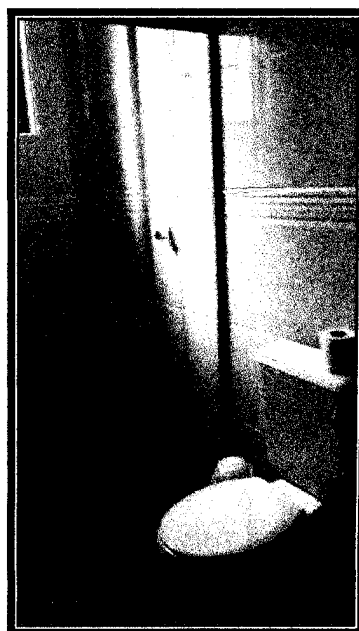


Figura 9 – Banheiro Padrão

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial



Figura 10 – Cozinha



Figura 11 – Área Cobertura

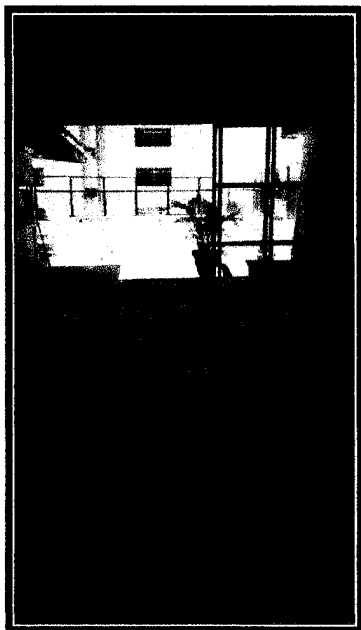


Figura 12 – Área Cobertura

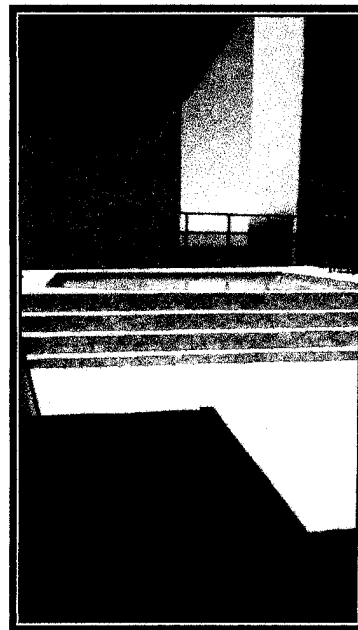


Figura 13 – Piscina

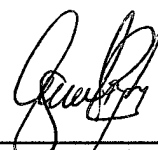
[Handwritten signature]

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 18 (dezoito folhas) impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada, o Anexo I – Elementos Comparativos, com 01 (uma) folha – pág. 19 e o Anexo II – Certidão de Valor Venal, com 01 (uma) folha – pág. 20;

Santos, 20 fevereiro de 2017.



Simone Righi de Souza
Perita Judicial
CRECI: 130.869
CNAI: 16.192



Rua Particular Léia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento 1

Local: Rua Petrópolis

Fonte: Use Guarujá Imóveis – tel. (13) 3395-6910

Cód.: 374

Data: 17/02/2017

Valor: R\$ 1.800.000,00

Frente: 18m

Área Privativa: 724 m²

Característica do anúncio: Terreno no centro do Guarujá para investidores com ótima localização. Lote 05, Quadra 21.

Elemento 2

Local: Rua Benedito Francisco Oliveira

Fonte: Verano Negócios Imobiliários – tel. (13) 3395-9770

Cód. TE0055

Data: 30/01/2017

Valor: R\$ 1.600.000

Frente: 30 m

Área Privativa: 900 m²

Característica do anúncio: Ótimo terreno em localização Privilegiada, próximo de prédios como Camarote, Terramares, há 200 metros temos o colégio objetivo. Excelente para construção de um novo edifício de alto padrão excelente para investidores, Região muito tranquila.

Elemento 3

Local: Avenida Arthur Costa Filho

Fonte: Duva Consultoria – tel. (13) 3371-5411

Cód. TE0024

Data: 08/02/2017

Valor: R\$ 995.000

Frente: 10 m

Área Privativa: 470 m²

Característica do anúncio: Terreno plano, murado.

Elemento 4

Local: Rua Buenos Aires

Fonte: Factual Negócios Imobiliários – tel. (13) 3357-8000

Cód. PI0188

Data: 08/02/2017

Valor: R\$ 1.800.000,00

Frente: 33m

Área Privativa: 1.060m²

Característica do anúncio: Terreno a venda em Pitangueiras centro Guarujá, comercial ou residencial com área total de 1.060 m².

Elemento 5

Local: Rua Cubatão

Fonte: Local Imóveis Jardim América – tel. (11) 3065-0555

Cód. 356-IM103873

Data: 10/02/2017

Valor: R\$ 7.000.000,00

Frente: 70m

Área Privativa: 3500 m²

Característica do anúncio: Terreno na praia. Localização privilegiada. Proprietário estuda parte do valor em construção no local ou outras opções de permuta. 70 x 50 METROS

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP

Cel. (13) 98125.4707

e-mail: simonerighis@gmail.com

Simone Righi de Souza
Perita Judicial

ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL

SCIM v.1.0



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à R DO PARQUE nº 06, CLANDESTINO - CENTRO - sob Lançamento 0-0021-012-000, Proprietário(a) MANOEL J BRANCO, Compromissário(a) SOLAR EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA o valor venal para o exercício de 2017, de acordo com a Lei Complementar nº 126/2010, Decreto nº 9637/2011 datado de 25/11/2011 é de:

Área do Terreno: 280,00 m² Valor Venal R\$ 476.730,80

Quatrocentos e Setenta e Seis Mil, Setecentos e Trinta Reais e Oitenta Centavos

Área Edificada: 992,00 m² Valor Venal R\$ 1.211.087,66

Um Milhão, Duzentos e Onze Mil, Oitenta e Sete Reais e Sessenta e Seis Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 1.687.818,46

Um Milhão, Seiscentos e Oitenta e Sete Mil, Oitocentos e Dezoito Reais e Quarenta e Seis Centavos

Certidão emitida no dia: 09/02/2017

Término das informações referentes a esta Certidão

Rua Particular Lélia nº 93/92 – Aparecida – Santos/SP
Cel. (13) 98125.4707
e-mail: simonerighis@gmail.com