

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

**SOLICITANTE
ALEX JORGE HERNANDEZ CHAVES
PARECER VALOR VENDA**



Vista do imóvel em avaliação - IA
Av. Presidente Wilson nº84 apto 153B , Pompeia – Santos - SP

Parecer Técnico: Fabio Augusto Fonseca

Santos - SP, 06 de Abril de 2016

(Validade: 180dias)

Página
| 1

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

1. DA COMPETÊNCIA

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

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

- 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 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, e somente será utilizável em conjunto.

Página
| 2

FABIO AUGUSTO FONSECA
CRECI-SP 109127 - CNAI 10723

PTAM 2016/100153

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

2. INDICE

1. Da competência e Partes da NBR 14653
2. Índice e Abreviaturas
3. Preliminares
4. Vistoria e Descrição do Imóvel
5. Características da região e melhorias públicas
6. Mapa de localização
7. Lei de Zoneamento
8. Confrontações e dados cadastrais - IPTU
9. Fonte de Pesquisa
10. Metodologia - Homogeneização dos dados coletados
11. Cálculo do IA
12. Valor Mercadológico da propriedade Atribuído pelo Avaliador
13. Gráfico demonstrativo
14. Logotipo e dados da Imobiliária
15. Currículo do Avaliador

2.1 - 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 Urbano
 R(N) - Referenciais
 V.L / V - Valor da Locação/ Venda
 A.T.C - Área Total Construída
 C.M² - Custo por Metro Quadrado
 V.G.L / V - Valor Global da Locação/Venda
 V.M - Valor Médio
 MG - Média Geral
 I.A.C - Idade Aparente da Construção
 F.D - fator de Depreciação
 R.F.D - Resultado do fator de Depreciação
 VMM²R - Valor Médio do m² da Região

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

3. PRELIMINARES

3.1 - Por solicitação de Alex Jorge Hernandez Chaves, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do RG nº3.778.916 SSP/SP, inscrito no CPF MF sob nº 043.393.808-06, residente e domiciliado na Rua Itabira nº26, Alfenas-MG, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel localizado na Av. Presidente Wilson nº84 apto 153B, Pompeia, Santos/SP.

3.2 - O imóvel acima mencionado encontra-se registrado sob o número de matrícula 47.535 perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP.

3.3 - Constam como proprietários Alex Jorge Hernandez Chaves (50%) e Leda Marili Hernandez Chaves Wright (50%).

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada "in loco" no dia 30/03/2016, acompanhada pelo Sr. Alex Jorge Hernandez Chaves.

Trata-se de unidade residencial em condomínio de apartamentos vertical médio com elevador, localizada no 15º andar do bloco B (ed. Escorial), apartamento 153, com área total de 90,43m², distribuídos da seguinte maneira, 67,296m² de área útil e 23,134m² de área de uso comum, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom, apresentando uma reforma de aproximadamente 10 anos, necessitando apenas de reparos simples devido ao desgaste do tempo e uso, tais como pintura e limpeza, o prédio está localizado de frente para o mar, mas a visão do apartamento é lateral para a praia. A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída de 2 blocos com 6 apartamentos por andar no bloco onde se localiza o imóvel avaliando temos 2 elevadores, um de serviço e um social, 16 pavimentos, sendo térreo, onde encontram-se as garagens do prédio, administração, zeladoria, guarita e demais itens de uso comum e de manutenção e quinze pavimentos de apartamentos tipo. O apartamento possui sala de dois ambientes, varanda fechada com janela de alumínio, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 banheiro de serviço possui entrada social e de serviço, possui 1 vaga de garagem coletiva não demarcada e em nº insuficiente para todos os apartamentos. A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet, ruas asfaltadas e pavimentação com guias e calçadas. Atualmente o imóvel avaliando encontra-se vazio e tem idade de 49 anos, com sua construção datada de 1.967. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota ou que afetam a parte estrutural, apenas detalhes quanto aos reparos de uso diário como a pintura e limpeza do imóvel. Para conhecimento os valores apurados de condomínio e IPTU do imóvel são respectivamente de R\$578,00/mês aproximadamente para o condomínio e R\$91,22/mês para o IPTU totalizando R\$1.094,64/ano, e Laudêmio de R\$100,39 aproximadamente, conforme apurado em 30/06/2015.

Maiores informações e detalhes podem ser analisados em sua matrícula nº47.535, registrada no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP.

Possui valor venal de R\$ 150.255,12 (cento e cinquenta mil duzentos e cinquenta e cinco reais e doze centavos).

O valor de referência do bem é de R\$ 150.255,12 reais em 31/03/2016.

FABIO AUGUSTO FONSECA
CRECI-SP 109127 - CNAI 10723

PTAM 2016/100153

Página
| 4

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de todas as melhorias públicas, água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, internet, coleta de lixo, transporte coletivo, iluminação pública, ruas asfaltadas, calçadas, guias e valetas, possui em seu entorno escolas de ensino fundamental, médio e superior, supermercado, centro comercial, agência de correios, bancos públicos e privados, posto de combustíveis, praças, etc. Localizado em prédio frente para o mar, com vista lateral da praia pelo apartamento.

6. IA. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Vista GOOGLE



Vista do entorno e vias de acesso

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

7. LEI DE ZONEAMENTO

- Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, o imóvel está enquadrado nas seguintes posições:

SETOR	QUADRA	LOTE	ZONA DE USO
64	37	36	Res. Turístico

- Através da visualização do mapa "acima", pode-se identificar o posicionamento do imóvel perante a Lei de Zoneamento e demais logradouros públicos.

8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

- Confronta-se na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, de um lado com o apartamento de final "2" e do outro lado com apartamento final "4" e nos fundos com área de recuo lateral esquerda do prédio.

Lançamento IPTU sob o número de contribuinte n.º 64.037.036.178.

RIP - SPU: 70710000945-17

Não foram apuradas as certidões negativas quanto a débitos existentes ou não junto à municipalidade

Foto 1



Sala

Foto 2



Sala(f.2)

Foto 3



Sala(f.3)

Foto 4



Sala(f.4)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Nivaldo Lucato de Souza

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS

MATRÍCULA 47.535

FICHA 01

Santos, 02 de julho de 2.010

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº. 153, tipo "3", localizado no 15º andar, do Edifício Escorial ou bloco "3", situado na Avenida Presidente Wilson nº. 84, contendo: um dormitório, sala-dormitório, cozinha, banheiro, hall interno, terraço e área de serviço com tanque; confronta na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada; de um lado com o apartamento de final "2" e algarismos antecedentes iguais; do outro lado com o apartamento de final "4" e algarismos antecedentes iguais; e, nos fundos com o espaço vazio voltado para o recuo lateral esquerdo; tem a área útil de 67,296 m2., a área comum de 23,134 m2. e a área total de 90,430 m2., pertencendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente à 0,526% do seu todo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob nº. 03, nas transcrições nºs. 54.517 e 55.742, deste Ofício. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº. 64.037.036.178.

PROPRIETÁRIOS:- ANTÔNIO GALVEZ, brasileiro, industrial, inscrito no CPF. sob nº. 078.867.138-34 e sua mulher ANTÔNIA DOS SANTOS GALVEZ, brasileira, do lar, portadora do RG. nº. 8.753.500, inscrita no CPF. sob nº. 940.869.238-15, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo - SP., na Rua Raimundo Correa nº. 146. REGISTRO ANTERIOR:- Transcrito sob nº. 78.472, em 04 de dezembro de 1.972, neste Ofício.- Santos, 02 de julho de 2.010.

Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza - Oficial Substituto.

AV. 01 - M. 47.535.- DATA:- 02 de julho de 2.010

Pelo Formal de Partilha expedido em 28 de novembro de 1.980, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo - SP., procedo esta averbação para ficar constando o falecimento de ANTÔNIO GALVEZ, ocorrido em 24 de agosto de 1.974, à vista da certidão de óbito (Registro nº. 44.484, Lv. C-39, fls. 84), expedida em 24 de agosto de 1.974, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito - Alto da Mooca da Comarca de São Paulo - SP.-

AVERBADO POR:- Bel. Marcia de Barros, Escrevente Autorizada.

R. 02 - M. 47.535.- DATA:- 02 de julho de 2.010

Pelo Formal de Partilha expedido em 28 de novembro de 1.980, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo - SP., Dr. Percival de Moura Alcântara, subscrito pelo Escrivão Diretor, Álvaro Tromboni, extraído dos autos nº. 2012/74 de inventário dos bens deixados pelo falecimento de ANTÔNIO GALVEZ, o qual foi inscrito no CPF. sob nº. 078.867.138-34, consta que, de acordo com a sentença proferida em 06 de novembro de 1.980, pelo mesmo MM. Juiz, transitada em julgado, o imóvel desta matrícula, estimado em Cr\$ 65.489,50 (padrão monetário da época) - (Valor Venal R\$ 58.483,38), foi partilhado da seguinte forma: 50% à viúva-mecira ANTÔNIA DOS SANTOS GALVEZ, anteriormente qualificada; e, 16,66% para cada um dos herdeiros-filhos, a saber: 1-) MARCO ANTÔNIO GALVEZ, maior, portador do RG. nº. 6.517.590, inscrito no CPF. sob nº. 649.174.798-00; 2-) ELIZABETH GALVEZ, menor púbere, portadora do RG. nº. 8.932.040, inscrita no CPF. sob nº. 940.869.158-04; e, 3-) ROBERTO GALVEZ, menor púbere, portador do RG. nº. 10.742.713, inscrito no CPF. sob nº. 914.126.848-20, todos brasileiros, solteiros, maiores, estudantes, residentes e domiciliados em São Paulo - SP., na Rua Raimundo Correa, nº. 146.-

REGISTRADO POR:- Bel. Marcia de Barros, Escrevente Autorizada.

(continua no verso)

FICHA 01

MATRÍCULA 47.535

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KENIA LUIZA DIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2016 às 16:39, sob o número 10348601720168260562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/bgr/fabrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034860-17.2016.8.26.0562 e código E3CF50.

MATRICULA

47.535

FICHA

01

VERSO

AV. 03 - M. 47.535.-
DATA:- 02 de julho de 2.010

Pela Carta de Adjudicação expedida em 28 de abril de 1.987, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Paulo - SP., procedo esta averbação para ficar constando o falecimento de **ROBERTO GALVEZ**, ocorrido em 17 de maio de 1.986, à vista da certidão de óbito (Registro nº. 12.780, Lv. C-22, fls. 137), expedida em 19 de maio de 1.986, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 26º. Subdistrito - Vila Prudente da Comarca de São Paulo - SP.-

A. de A.
AVERBADO POR:- _____ *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.-----

R. 04 - M. 47.535.-
DATA:- 02 de julho de 2.010

Pela Carta de Adjudicação expedida em 28 de abril de 1.987, pelo MM. Juiz de Direito da 7ª. Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Paulo - SP., Dr. Caetano Lagrasta Neto, subscrita pela Escrivã Diretora Substituta, Eunice Leite da Conceição, extraída dos autos nº. 843/86 de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **ROBERTO GALVEZ**, o qual foi inscrito no CPF. sob nº. 914.126.848-20 consta que, de acordo com a sentença proferida em 26 de novembro de 1.986, pelo mesmo MM. Juiz, transitada em julgado, **16,66% do imóvel** desta matrícula, estimados em Cz\$ 13.854,58 (padrão monetário da época) - (Valor Venal R\$ 9.747,23), **foi ADJUDICADO a herdeira-mãe ANTÔNIA DOS SANTOS GALVEZ**, viúva, anteriormente qualificada.-

A. de A.
REGISTRADO POR:- _____ *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.-----

AV. 05 - M. 47.535.-
DATA:- 02 de julho de 2.010

Pelo Formal de Partilha expedido em 03 de maio de 2.006, pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo - SP., e certidão de casamento expedida em 25 de fevereiro de 1.989, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 33º. Subdistrito - Alto da Moóca da Comarca de São Paulo - SP. (Registro nº. 074, Lv. B-18, fls. 263), procedo esta averbação para ficar constando que **MARCO ANTÔNIO GALVEZ** casou pelo regime da comunhão parcial de bens, em 11 de fevereiro de 1.989, com **ROSELI BELANGA**, passando a contraente a assinar **ROSELI BELANGA GALVEZ**.-

A. de A.
AVERBADO POR:- _____ *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.-----

AV. 06 - M. 47.535.-
DATA:- 02 de julho de 2.010

Pelo Formal de Partilha referido na averbação nº. 05, procedo esta averbação para ficar constando o falecimento de **ANTÔNIA DOS SANTOS GALVEZ**, ocorrido em 29 de junho de 2.003, à vista da certidão de óbito (Registro nº. 16.894, Lv. C-021, fls. 240v), expedida em 07 de julho de 2.003, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º. Subdistrito - Belenzinho da Comarca de São Paulo - SP.-

A. de A.
AVERBADO POR:- _____ *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.-----

(continua na folha 02)

3º OFÍCIO
Registro
Av São Francisco
CEP: 01000-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KENIA LUJZA DIOGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2016 às 16:39, sob o número 10348601720168260562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034860-17.2016.8.26.0562 e código E3CF50.

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

Bel. Nivaldo Lucato de Souza

OFICIAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS

MATRÍCULA
47.535

FICHA
02

Santos, 02 de julho de 2.010

R. 07 - M. 47.535.-
DATA:- 02 de julho de 2.010

Pelo Formal de Partilha expedido em 03 de maio de 2.006, pelo MM. Juiz de Direito em exercício da 3ª. Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo - SP., Dr. Theodoro de Almeida Camargo Neto, subscrito pela Escrivã Diretora, Yvonne L. L. M. Barreto, extraído dos autos nº. 000.03.109350-7 de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **ANTÔNIA DOS SANTOS GALVEZ**, a qual foi inscrita no CPF. sob nº. 940.869.238-15, consta que, de acordo com a sentença proferida em 19 de agosto de 2.005, pela MMª. Juíza, Drª. Luciani Retto da Silva transitada em julgado, **66,66% do imóvel** desta matrícula, estimado em R\$ 31.908,64 - (Valor Venal R\$ 38.985,02), foi partilhado na proporção de **33,33% para cada um dos herdeiros-filhos, a saber: 1-) MARCO ANTÔNIO GALVEZ**, tecnólogo, casado com **ROSELI BELANGA GALVEZ**, brasileira, do lar, portadora do RG. nº. 8.395.860-5-SSP/SP, inscrita no CPF. sob nº. 042.605.738-45, residentes e domiciliados em São Paulo - SP., na Rua Irmã Carolina, nº. 50, aptº. 62-A; e, 2-) **ELIZABETH GALVEZ**, solteira, maior, autônoma, todos anteriormente qualificados.-

REGISTRADO POR:- *[assinatura]* Bel. Marcia de Barros,
Escrivente Autorizada.

R. 08 - M. 47.535.-
DATA:- 22 de fevereiro de 2.011

Pela escritura de 16 de setembro de 2.010, lavrada no 2º. Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Vicente - SP., Lv. 941, fls. 287/291, os proprietários: **MARCO ANTÔNIO GALVEZ** com a anuência de sua mulher **ROSELI BELANGA GALVEZ**; e, **ELIZABETH GALVEZ**, solteira, maior, todos anteriormente qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 200.000,00 - (Valor Venal R\$ 77.472,70), a **ZILDA HERNANDES**, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG. nº. 3.447.926-0-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº. 126.725.058-53, residente e domiciliada em Santos - SP., na Avenida Presidente Wilson, nº. 84, aptº. 122-A, *Certidão do S.P.U. - C.A.T. sob nº. 000981207-51, expedida em 07 de dezembro de 2.010.*

REGISTRADO POR:- *[assinatura]* Bel. Marcia de Barros,
Escrivente Autorizada.

AV. 09 - M. 47.535.-
DATA:- 04 de junho de 2.014

Pela escritura de aditamento de 26 de maio de 2.014, lavrada no 2º. Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Vicente - SP., Lv. 1.009, fls. 385/386, procedo esta averbação para ficar constando a apresentação da *Certidão de Autorização para Transferência - C.A.T. nº. 001946439-80 e R.I.P. nº. 7071.0000945-17, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) as 11:15:36 do dia 20/05/2.014, autorizando a transferência onerosa, nos termos do registro nº. 08 desta matrícula.*

AVERBADO POR:- *[assinatura]* Bel. Marcia de Barros,
Escrivente Autorizada.

AV. 10 - M. 47.535 - DATA:- 27 de março de 2.015
Ref. Prenotação nº. 193.368, 17 de março de 2.015.-

(continua no verso)

31 - Altos
201
2828

31 - Altos
201
2828

FICHA
02

MATRÍCULA
47.535



Este documento é digitalmente assinado por KENIA GUZARDIAGO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 11/11/2016 às 16:39, sob o número 10348601720168260562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034860-17.2016.8.26.0562 e código E3CF50.

MATRÍCULA
47.535

FICHA
02
VERSO

Pelo Formal de Partilha expedido em 12 de março de 2.015, pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santos – SP., procedo esta averbação para ficar constando o falecimento de **ZILDA HERNANDES**, ocorrido em 31 de julho de 2.012, à vista da certidão de óbito (Matrícula nº. 123018.01.55/2012.4.00230.082-0146860-85), expedida em 29 de agosto de 2.012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Comarca de Santos - SP.,

AVERBADO POR:- _____ *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.-----

R. 11 - M. 47.535 - DATA:- 27 de março de 2.015
Ref. Prenotação nº. 193.368, 17 de março de 2.015.-

Pelo Formal de Partilha referido na averbação nº. 10, extraído dos autos nº. 0037603-56.2012.8.26.0562 de arrolamento comum – inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de **ZILDA HERNANDES**, a qual foi inscrita no CPF. sob nº. 126.725.058-53, consta que, de acordo com a sentença proferida em 24 de novembro de 2.014, pelo Juízo acima, transitada em julgado, o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ 77.472,70 - (Valor Venal R\$ 150.255,12), foi partilhado na proporção de 50% para cada um dos herdeiros filhos, a saber: 1º.) **ALEX JORGE HERNANDEZ CHAVES**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do RG. nº. 3.778.916-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 043.393.808-06, residente e domiciliado em Alfenas – MG., na Rua Itabira, nº. 26; e, 2º.) **IEDA MARILI HERNANDEZ CHAVES WRIGHT**, brasileira, advogada e educadora, portadora do RG. nº. 4.605.480-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº. 619.804.128-04, casada pelo regime da separação total de bens, na vigência da lei nº. 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado no livro 03 – auxiliar, sob nº. 3.679, no 2º. Oficial de Registro de Imóveis de Santos – SP., com **VALTER WRIGHT**, brasileiro, advogado, portador do RG. nº. 1.876.376-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 035.701.188-00, residentes e domiciliados em Santos – SP., na Rua Torres Homem, nº. 454.-

REGISTRADO POR:- _____ *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.-----

IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE MARINHA
Observar Regulamento:- Parágrafo 2.º do artigo 3º do
Decreto Lei nº 2.398, de 21/12/1987 alterado pelo artigo
nº 32, da Medida Provisória nº 1.567 de 14/02/1997



**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO**
Bel. Nivaldo Lucato de Souza
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS

MATRICULA

FICHA

Santos, de de

Ônus e Alienação
CERTIFICO e dou fé que, com relação ao imóvel objeto da matrícula 047535, nada mais consta com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS, ALÉM DO QUE JÁ FOI RELATADO NA PRESENTE CERTIDÃO, expedida em forma reprográfica, nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Santos, 07/04/2016.

Ao Oficial	R\$ 28,12
Ao Estado	R\$ 7,99
Ao IPESP	R\$ 4,12
Ao SINOREG	R\$ 1,48
Ao Trib. de Justiça	R\$ 1,93
Imp. Prefeitura	R\$ 0,56
Min. Público	R\$ 1,35
Total	R\$ 45,55
Protocolo	257012

Eu, Thiago Henrique Vicenzi Lucato de Souza
Oficial/OF. substituto/Escrevente autorizado

Emols. do Estado e Tx. Ap. Serv. Justiça pagos por verba (Inst.G.R na 21/67 de 22/06/67 e Res. S.F. na 4/71 de 22/01/71)

3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos -

Thiago Henrique Vicenzi Lucato de Souza
Oficial Substituto

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Marcia de Barros | <input type="checkbox"/> Luiz Fernando Stipanich |
| <input type="checkbox"/> Fernando Fortes Filho | <input type="checkbox"/> Sibebe Maria Alberghini |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rosely Lourenço Lopes Veiga | <input type="checkbox"/> Washington Basilio da Silva |
| <input type="checkbox"/> Alison Rodrigues Inacio | <input type="checkbox"/> Alexandre Fabiano Jacomini |
| <input type="checkbox"/> Valeriano Augusto de S. Andrade | <input type="checkbox"/> Robinson Rodrigues Alvares |

Escreventes Autorizados

Av. São Francisco nº 31 - altos - Santos - Tel. (13) 3213-2828

FICHA

MATRICULA



EM BRANCO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78

Foto 5



Banheiro

Foto 6



Dormitório

Foto 7



Cozinha(f.2)

Foto 8



Vista da sala

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78

Foto 9



Cozinha

Foto 10



Área de serviço

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9. FONTE DE PESQUISA (*Nota: Todos os imóveis e as informações referentes aos comparativos foram obtidas através de mídia digital e quando incoerente foram confirmados "in loco" por este signatário. Portanto todos os imóveis utilizados neste PTAM estão em oferta pública).

- **R1:** Av. Marechal Floriano Peixoto, Pompeia - Santos-SP/SP
Apartamento 1 dormitório, sala 2 ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço, 1 vaga de garagem coletiva

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 345.000,00	85,00	R\$ 4.058,82

- **R2:** Av. Presidente Wilson, Pompeia - Santos-SP/SP
Apartamento 1 dormitório, sala 2 ambientes, 2 banheiros, cozinha, área de serviço e varanda, 1 vaga de garagem coletiva

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 384.000,00	90,00	R\$ 4.266,67

- **R3:** Av. Marechal Floriano Peixoto, Pompeia - Santos-SP/SP Apartamento 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, 1 vaga de garagem

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 410.000,00	88,00	R\$ 4.659,09

- **R4:** Av. Marechal Floriano Peixoto, Pompeia - Santos-SP/SP
Apartamento 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 340.000,00	94,00	R\$ 3.617,02

- **R5:** Rua Paraíba, Pompeia - Santos-SP/SP
Apartamento com 2 entradas, sala para 1 ambiente, 3 dormitórios sendo: 1 com sacada, wc social, cozinha, área de serviço, com wc de serviço e 1 vaga de garagem.

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 410.000,00	86,00	R\$ 4.767,44

- **R6:** Av. Presidente Wilson, Pompeia - Santos-SP/SP
Apartamento com 2 dormitórios, Sala, cozinha, área de serviço e dependência de empregada, 1 vaga de garagem.

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 400.000,00	87,00	R\$ 4.597,70

- **R7:** Rua Olávo Bilac, Pompeia - Santos-SP/SP
Apartamento sala para dois ambientes, dois dormitórios, cozinha, wc de empregada, área de serviço, 1 vaga de garagem coletiva.

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 430.000,00	85,00	R\$ 5.058,82

FABIO AUGUSTO FONSECA
CRECI-SP 109127 - CNAI 10723

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

10. METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

Neste trabalho foi adotado o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referenciais chamadas de R1.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do IA deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais (terreno + edificação) pela área total construída, conforme abaixo segue.

10.3 RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 345.000,00	85,00	R\$ 4.058,82

R2		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 384.000,00	90,00	R\$ 4.266,67

R3		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 410.000,00	88,00	R\$ 4.659,09

R4		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 340.000,00	94,00	R\$ 3.617,02

R5		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 410.000,00	86,00	R\$ 4.767,44

R6		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 400.000,00	87,00	R\$ 4.597,70

R7		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 430.000,00	85,00	R\$ 5.058,82

SOMATÓRIO		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 2.719.000,00	615,00	R\$ 31.025,57

MÉDIA		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 388.428,57	87,86	R\$ 4.432,22

FABIO AUGUSTO FONSECA
CRECI-SP 109127 - CNAI 10723

11. CÁLCULO DO IA

Soma R1 = V.G.L/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM x área total da edificação
do IA = conclusão do parecer técnico de valoração

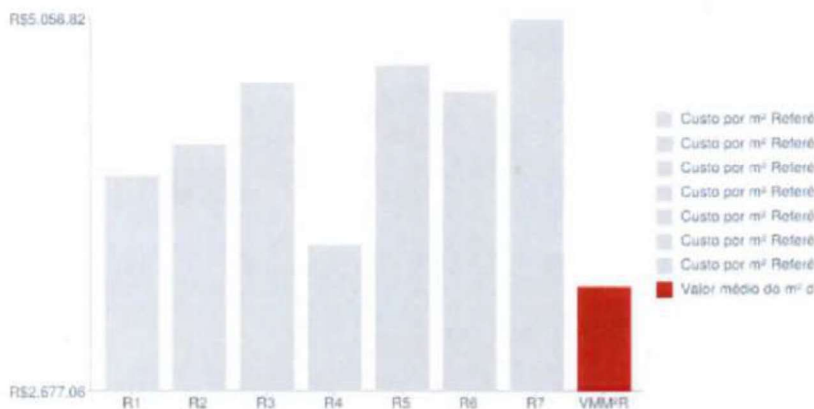
MEDIA	ÁREA IA	CUSTO m ² IA
R\$ 4.432,22	90,00	R\$ 398.900,17

12. VALOR MERCADOLÓGICO DA PROPRIEDADE PARA VENDA ATRIBUÍDO PELO AVALIADOR

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia; Conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$301.169,00 (trezentos e um mil cento e sessenta e nove reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$271.052,00 (duzentos e setenta e um mil e cinquenta e dois reais)** e o máximo de **R\$331.285,00 (trezentos e trinta e um mil duzentos e oitenta e cinco reais)** O presente PTAM revela o valor aproximado do imóvel no presente, não considerando fatores futuros ou externos que possam modificar o que aqui foi exposto. Não obstante apresentamos também a título informativo o valor para LOCAÇÃO do imóvel que comercialmente deve respeitar o intervalo praticado de 0,5% até 1%, ou seja, em torno de R\$1.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Valor Atribuído para Venda			
I.A.C	A. Total (m ²)	Valor Atribuído	Calculo R\$ por m ²
49	90 m ²	R\$ 301.169,00	R\$ 3.346,32

13. GRÁFICO DEMONSTRATIVO



Fabio Augusto Fonseca
CRECI/SP 109127-F
CNAI 10.723
F (13) 9 9796-9579

Santos - SP, 06 de Abril de 2016

FABIO AUGUSTO FONSECA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KENIA LUIZA DIOGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2016 às 16:39, sob o número 10348601720168260562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034860-17.2016.8.26.0562 e código E3CF55.

14. Logotipo e Dados da Imobiliária

F. FONSECA IMÓVEIS E AVALIAÇÕES



F. FONSECA IMÓVEIS E AVALIAÇÕES
CRECI-SP 109127/F CNAI 10723



Endereço: Avenida Presidente Wilson nº 84 compl. 133B

Bairro: Gonzaga

Cidade: Santos - SP

Telefone: (13) 3221-3188

Responsável: Fabio Augusto Fonseca

E-mail: fabioaugusto@creci.org.br / fabiofonsecaavaliacoes@gmail.com

Site: www.ffonsecaimoveiseavaliacoes.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78

15. Currículo do Avaliador



Nome: FABIO AUGUSTO FONSECA

Creci: 109127

Cnai: 10723

E-mail: fabioaugusto@creci.org.br

Formação:

Curso Técnico em Transações Imobiliárias - TTI Instituto Universal Brasileiro;

Curso de Avaliador de Imóveis pelo Colégio LAPA-SP;

Universidade São Judas Tadeu - SP curso: Direito;

Universidade Anhembi Morumbi - SP curso: Marketing e Vendas;

Habilitação no Programa Casa Paulista.

Experiência:

Atuando desde 2011, busco o contínuo aprimoramento profissional e conhecimento de mercado, atuo ativamente na compra e venda de imóveis, locação e administração e avaliação imobiliária, atuo em todo o estado de São Paulo na intermediação de negócios imobiliários e em todo o território Nacional com Avaliações e Perícias de imóveis para fins mercadológicos particulares e judiciais.

Informações Complementares:

Fico a disposição para qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Telefone de contato 1: (13) 9.9796-9579

Telefone de contato 2: (13) 3221-3188

ANEXOS

- MATRÍCULA ATUALIZADA
- NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
- DADOS CADASTRAIS – SPU
- CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
ESTÂNCIA BALNEÁRIA →
Secretaria Municipal de Finanças
Administração Tributária

NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Exercício: 2016

Insc. Imobiliária				Matrícula	Cartório
Setor	Quadra	Lote	SubLote		
64	037	036	178	47535	3

Dados do Contribuinte		
Nome do Contribuinte: ZILDA HERNANDES	CPF/CNPJ: 126.725.058-53	RG: 3477926-0
Nome do Responsável Tributário:	CPF/CNPJ:	RG:

Endereçamento			
Endereço do Imóvel: AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 84/153			
Cep: 11065-200	Bairro Pompeia		
Endereço de Entrega: AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 84/153			
Cep: 11065-200	Bairro: Pompeia	Cidade: SANTOS	UF: SP

Dados para Tributação			
Área do Terreno: 11,40 m ²	Testada: 1,1000 m	Área Privativa: 0,00 m ²	Área Construída: 90,43 m ²
Zona: Res. Turística	Imposto: Predial	Cobrança: Normal	Ano Construção: 1967
Topografia: Normal	Patrimônio: Particular	Lixo: Normal	
Tipo de Imóvel: Residencial Vertical Médio com Elevador	Valor Imposto: R\$ 926,52	Valor Lixo: R\$ 168,12	
Valor m ² Terreno: R\$ 5.109,00	Valor m ² Construção: R\$ 2.750,00	Valor Venal Imóvel: R\$ 150.255,12	

Observação

Planejamento

Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

SECRETARIA DO
PATRIMÔNIO DA UNIÃOMinistério do
Planejamento
e Orçamento

Emissão de Darf
 Dados Financeiros
 Dados Cadastrais
 Parcelamento
 Atual

Dados Cadastrais

CPF : 619804128-04

*Informações Gerais*

GRPU Responsável GRPU - SAO PAULO
 RIP do Imóvel 7071 0000945-17
 Situação EM USO
 Conceituação MARINHA
 Número do Processo 10880.033885/85-17
 Inscrição Municipal 64037036178
 Tipo Terreno Não Informado
 Qtde. Fotos do Terreno Não Informado
 Número Cartografia SPU 0000000
 Número Coordenadas UTM 00000000000000000000

Características Técnicas

Natureza do Terreno URBANO
 Fração do Terreno 526,00 / 100.000,00
 Área Terreno Total 2.168,00 m²
 Área Terreno União 600,00 m²

Localização do Imóvel

Tipo de Ocupação Regular
 IMÓVEL SITUADO EM ILHA MARÍTIMA COSTEIRA DE SAO VICENTE

Situação da Área

IMÓVEL NÃO SITUADO EM ÁREA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
 ÁREA NÃO DECLARADA PELA PREFEITURA DE INTERESSE SOCIAL

Endereço Oficial Prefeitura

AVENIDA PRES WILSON, 84
 APTO 153 EDIF ESCORIAL, SANTOS
 CEP: 11100-000 - SANTOS, SP



PREFEITURA DE
SANTOS
Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Presidente Wilson nº 84 Apto/Sala 0153 , sob a inscrição imobiliária nº 64.037.036.178 , o valor venal para o exercício de 2016 , de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R\$ 150.255,12 (Cento e Cinquenta Mil Duzentos e Cinquenta e Cinco Reais e Doze centavos) , sendo R\$ 92.012,52 (Noventa e Dois Mil Doze Reais e Cinquenta e Dois centavos) de valor venal de construção e R\$ 58.242,60 (Cinquenta e Oito Mil Duzentos e Quarenta e Dois Reais e Sessenta centavos) de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: 10/04/2016

Número da certidão: 14065/2016

Código de Controle da certidão: D94C.U12A.I14N.B87K

Término das informações referentes a esta certidão.

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

