

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA – FEVEREIRO 2022

Foto 01 - Fachada – "CONDOMÍNIO EDÍFICIO GAIVOTAS VI"



Rua: Antônio dos Santos Branco, 291 – Unidade 34 - 3º Andar  
Bairro: Jardim Três Marias  
Guarujá – SP - CEP 11.440-400



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**SUMÁRIO**

<b>1. SOLICITAÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DA COMPETÊNCIA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>3</b>
<b>4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA .....</b>	<b>3</b>
<b>5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE Nº 34.....</b>	<b>4</b>
<b>6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....</b>	<b>6</b>
<b>7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....</b>	<b>7</b>
<b>9. DADOS DO IMPOSTO – IA.....</b>	<b>8</b>
<b>10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....</b>	<b>9</b>
<b>11. FONTES DE PESQUISA COMPARATIVAS .....</b>	<b>24</b>
<b>12. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>34</b>
<b>13. REFERÊNCIA NORMATIVA .....</b>	<b>34</b>
<b>14. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>35</b>
<b>15. ANEXOS .....</b>	<b>38</b>
<b>16. ABREVIATURAS .....</b>	<b>41</b>

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Itaú Unibanco S.A.
- 1.2 - Processo: 1060376-65.2019.8.26.0002 - Execução de Título Extrajudicial.
- 1.3 - Finalidade: Perícia Judicial.
- 1.4 - Objetivo: Avaliação de Imóvel.
- 1.5 - Categoria do IA: Apartamento Padrão.
- 1.6 - Data da referência da pesquisa: fevereiro de 2022.
- 1.7 - Data da vistoria: 20 de janeiro de 2022.

### 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - A subscritora é Perita Judicial, devidamente inscrita na APEJESP - Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo Registro número 2.002, no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 115131 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 22314 possuidora de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

### 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pela subscritora, devidamente inscrita no CRECI-SP, sob nº 115131, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 85.825, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá – SP.

### 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

#### 4.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Apartamento padrão, possui área privativa de 80,85 m<sup>2</sup>, área comum de 12,05459 m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída total de 92,904598 m<sup>2</sup> e a fração ideal do terreno de 5,3398% ou 32,0388 do todo. Possui uma vaga fixa de garagem determinada – vaga de garagem nº 6. Sendo 2 (dois) dormitórios, sala, varanda, cozinha, lavadeira, 2 (dois) banheiros e área de guarda volumes, localizado na área de garagem.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### 4.2 - Benfeitorias:

- Descrição: Apartamento Residencial;
- Idade Real (anos): 32 anos – Ano Construção: 1990;
- Estado de Conservação da unidade: Bom.

### 4.3 - Principais Características da Edificação:

- **Tipo e Padrão Construtivo:** Residencial / Alvenaria Estrutural;
- **Estrutura e Fechamentos:** Alvenaria;
- **Esquadrias:** Alumínio;
- **Condições estruturais externas:** Em condições regulares, necessitando de reparos no revestimento do edifício;
- **Vestígios de infiltrações, rachaduras ou trincas:** Não foram verificados;

### 4.4 - Condomínio:

- Torre única;
- **Portaria:** O prédio não possui portaria, onde cada morador possui o seu controle remoto para acesso ou via interfone interno do apartamento;
- **Estacionamento:** Vagas indeterminadas, conforme versa a matrícula do imóvel;
- **Guarda Volumes:** Individual para cada unidade, fixo e determinado;
- **Elevador:** 1 (Hum) elevador;

### 4.5 - Infraestrutura do prédio:

O Condomínio, não possui área de lazer;

## 5 - CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE – nº 34:

### 5.1 - Principais Características:

- **Tipo e Padrão Construtivo:** Residencial / Alvenaria Estrutural;
- **Estrutura e Fechamentos:** Alvenaria;
- **Esquadrias:** Alumínio;
- **Condições estruturais internas:** Em boas condições regulares, necessitando de reparos na porta do banheiro principal (madeira e pintura);
- **Vestígios de infiltrações, rachaduras ou trincas:** Não foram verificados;
- **Instalações Elétricas:** Em boas condições;

### 5.2 - Mobiliário: Pertences do proprietário;

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### 5.3 – Acabamentos

#### 5.3.1 – Varanda

- **Pisos:** Cerâmico;
- **Paredes:** Látex;
- **Forros:** Forro em madeira;
- **Portas:** Esquadrias em tom marrom;

#### 5.3.2 – Sala

- **Pisos:** Cerâmico;
- **Paredes:** Látex;
- **Forros:** Gesso / Látex;
- **Esquadrias:** Alumínio em tom, marrom;

#### 5.3.3 – Quarto 1

- **Pisos:** Cerâmico;
- **Paredes:** Látex;
- **Forros:** Gesso / Látex;
- **Esquadrias:** Alumínio em tom, marrom;
- **Portas:** Madeira pintada branca;

#### 5.3.4 – Quarto 2

- **Pisos:** Cerâmico;
- **Paredes:** Látex;
- **Forros:** Gesso / Látex;
- **Esquadrias:** Alumínio em tom, marrom;
- **Portas:** Madeira pintada branca;

#### 5.3.5 – Banheiro 1

- **Pisos:** Cerâmica;
- **Paredes:** Cerâmica;
- **Forros:** Forro em Gesso;
- **Portas:** Madeira na cor branca (necessita reparos);
- **Obs:** Toalheiro (necessita reparos).

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### 5.3.6 – Banheiro 2

- **Pisos:** Cerâmica;
- **Paredes:** Cerâmica;
- **Forros:** Forro em Gesso;
- **Portas:** Madeira na cor branca (necessita reparos);
- **Obs:** Registro (falta reparo).

### 5.3.7 – Cozinha

- **Pisos:** Cerâmica;
- **Paredes:** Cerâmica;
- **Forros:** Forro em Gesso;
- **Portas:** Madeira na cor branca.

### 5.3.8 – Lavanderia

- **Pisos:** Cerâmica;
- **Paredes:** Cerâmica;
- **Forros:** Forro em Gesso;
- **Esquadrias:** Alumínio em tom, marrom;

### 5.3.9 – Guarda Volumes

- **Pisos:** Placas de Ardósia;
- **Paredes:** Látex;
- **Forros:** Látex;
- **Esquadrias:** Alumínio em tom, marrom;

## 6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

**Padrão de Construção Predominantes:** Residencial;

**Acesso:** Fácil acesso de veículos;

**Facilidade de estacionamento:** Fácil, possui estacionamento em vagas na via pública;

**Valorização Imobiliária:** o imóvel está situado em uma região, com boa valorização imobiliária.




# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 9. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 9.1 - Cadastro sob nº 3-0104-004-012;
- 9.2 - Área construída m²: 92,90 m;
- 9.3 - Valor do Imposto anual – Ano base/2022: R\$ 2.537,23;
- 9.4 - Valor venal do terreno m²: R\$ 9.576,00;
- 9.5 - Valor venal da construção m²: R\$ 80.094,66.
- 9.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel - 2022: R\$ 89.670,66.

L.29 # 8647



### MUNICÍPIO DE GUARUJÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

**IPTU 2022**

PROPRIETÁRIO <b>NIVALDO CANDIDO DE OLIVEIRA JR.</b>						Nº DO CARNE <b>055609</b>			
COMPROSSÁRIO									
LOCAL DO IMÓVEL R ANTONIO SANTOS BRANCO 00291 APT0. 034 JD. TRES MARIAS VAGA 06 11440-400 GUARUJA SP						CADASTRO <b>3-0104-004-012</b>			
						EMPLACAMENTO <b>00291</b>	NÚMERO ANTIGO	EXERCÍCIO <b>2022</b>	ANO BASE <b>2022</b>
ENDEREÇO PARA ENTREGA R ANTONIO SANTOS BRANCO 00291 APT0. 034 JD. TRES MARIAS VAGA 06 11440-400 GUARUJA SP						VIGÊNCIA <b>12/12</b>			
						Nº PARCELAS <b>12</b>	N.E. <b>00</b>		
TIPO	CATEG.	PAV.	ANDAR	TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR M² DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DO MOVEL	
10	04	06	00	20,00	32,03	298,97	9.576,00	89.670,66	
ELEV.	GAR.	SUITE	N.AMB.	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M² DA CONSTRUÇÃO	FATOR OBSOLESC.	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	VALOR CRÉDITO	
01	01	00	006	92,90	1.077,70	0,8000	80.094,66	0,00	
NOTIFICAÇÃO RECIBO 2022					VALOR TAXA REM. LIXO	VALOR IMPOSTO	VALOR TOTAL LANÇADO	COTA ÚNICA COM DESCONTO	VALOR DA 1ª PARCELA
					564,48	1.972,75	2.537,23	2.478,04	211,50

008847



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

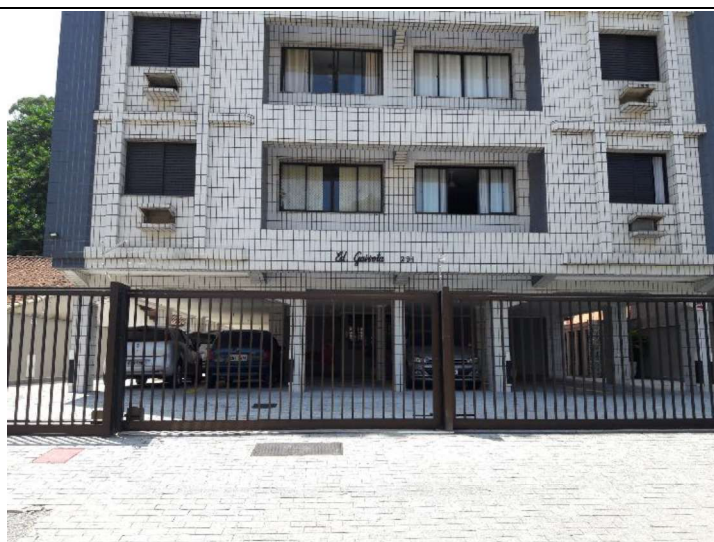
## 10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO

Foto 1



Fachada frontal

Foto 2



Fachada acesso veículos

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**Foto 3**



Logradouro lado esquerdo

**Foto 4**



Logradouro lado direito

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

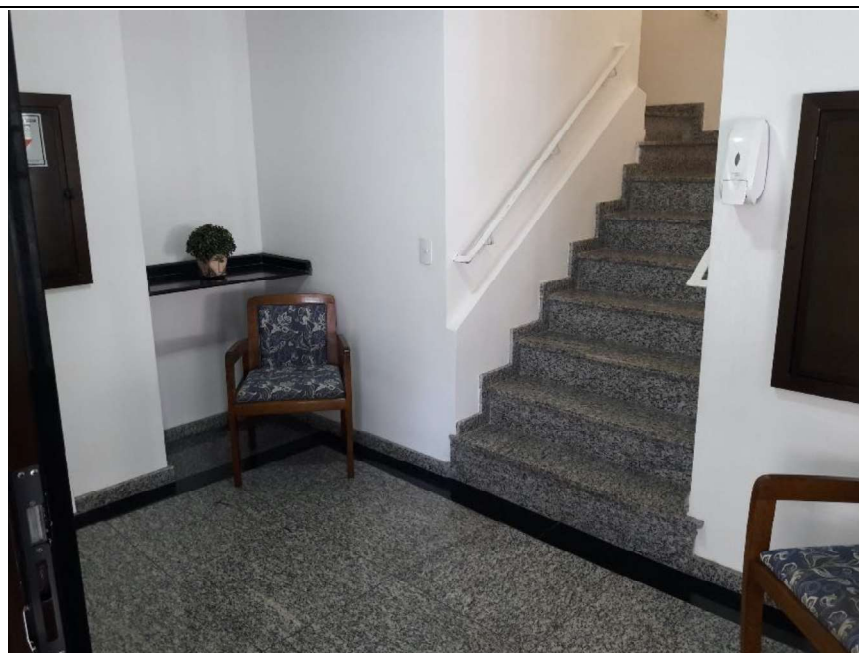
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**Foto 5**



Entrada edifício

**Foto 6**



Hall de Entrada

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**Foto 7**



Hall de Entrada 3º Andar

**Foto 8**

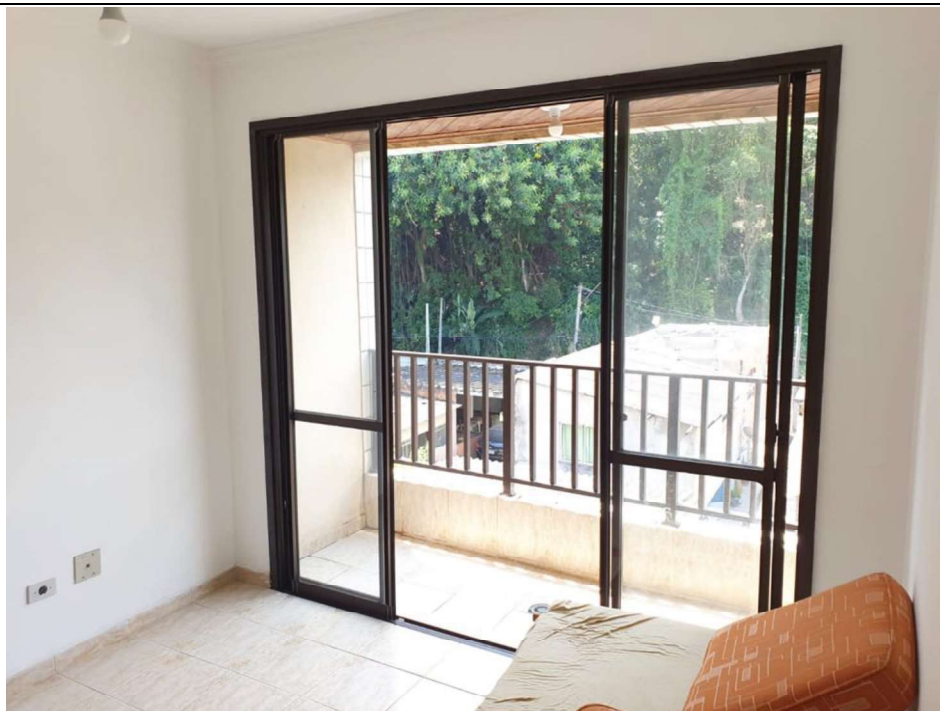


Porta de Entrada

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**Foto 9**



Vista nº1 - Varanda

**Foto 10**



Vista nº2 - Varanda

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011**Foto 11**

Vista n° 1 - Sala de Estar

**Foto 12**

Vista n° 2 - Sala de Estar

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MEIRA NOVAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2022 às 18:41, sob o número WSTA22700578686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1060376-65.2019.8.26.0002 e código F9ADE73.

**Foto 13**



Quadro de Energia localizado na Sala de Estar

**Foto 14**



Corredor de acesso aos quartos

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MEIRA NOVAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2022 às 18:41, sob o número WSTA22700578686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1060376-65.2019.8.26.0002 e código F9ADE73.

**Foto 15**



Vista nº 1 – Quarto 1

**Foto 16**



Vista nº 2 – Quarto 1



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

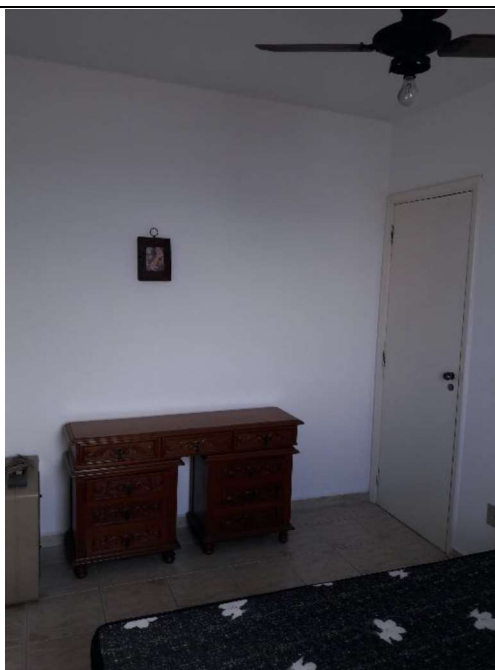
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**Foto 17**



Vista nº 1 – Quarto 2

**Foto 18**



Vista nº 2 – Quarto 2

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MEIRA NOVAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2022 às 18:41, sob o número WSTA22700578686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1060376-65.2019.8.26.0002 e código F9ADE73.

**Foto 19**



Vista nº 1 – Banheiro Principal

**Foto 20**



Vista nº 2 – Banheiro Principal

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MEIRA NOVAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2022 às 18:41, sob o número WSTA22700578686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1060376-65.2019.8.26.0002 e código F9ADE73.

Foto 21



Vista nº 1 – Cozinha

Foto 22



Vista nº 2 – Cozinha

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**Foto 23**



Lavanderia

**Foto 24**



Corredor de Acesso banheiro secundário

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MEIRA NOVAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2022 às 18:41, sob o número WSTA22700578686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1060376-65.2019.8.26.0002 e código F9ADE73.

**Foto 25**



Vista Banheiro secundário

**Foto 26**

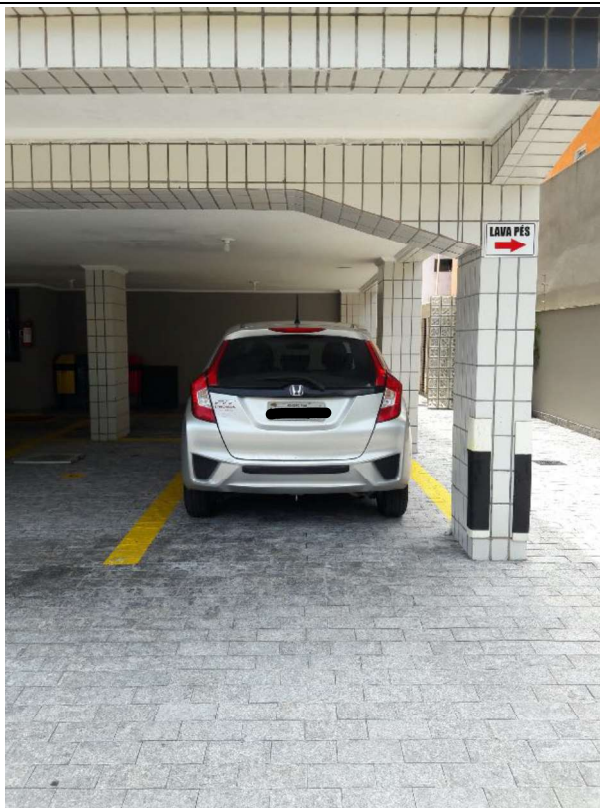


Vista Banheiro secundário

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

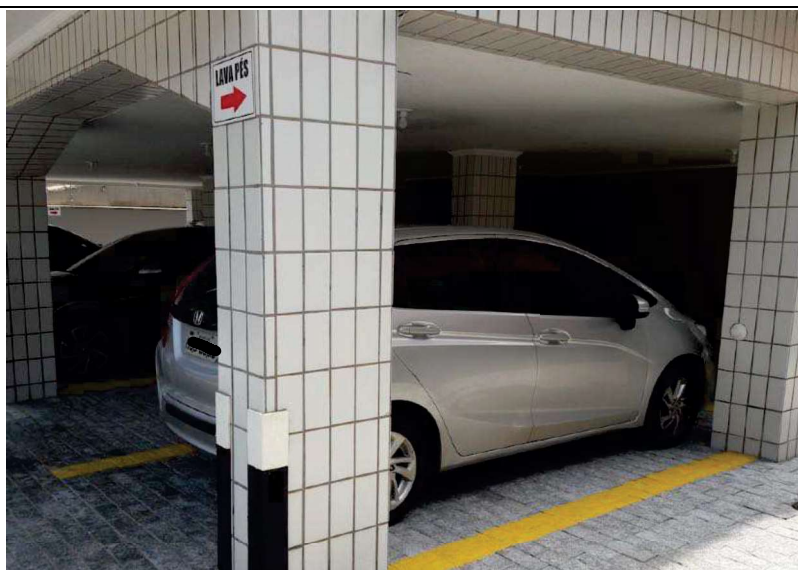
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**Foto 27**



Vista nº 1 – Garagem nº 6

**Foto 28**



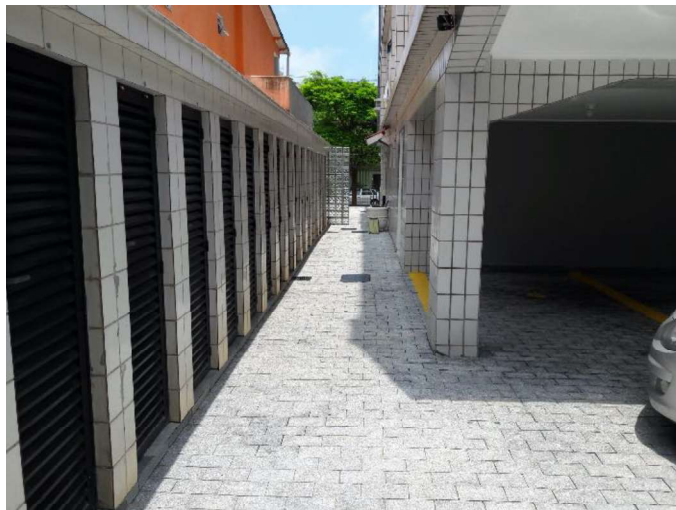
Vista nº 2 – Garagem nº 6

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MEIRA NOVAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2022 às 18:41, sob o número WSTA22700578686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1060376-65.2019.8.26.0002 e código F9ADE73.

**Foto 29**



Área de Guarda Volumes

**Foto 30**



Área de Lava Pés

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011**11. FONTES DE PESQUISA COMPARATIVAS**

<b>AMOSTRA R1</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-80m2-venda-RS280000-id-2491704096/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-80m2-venda-RS280000-id-2491704096/</a>
<b>VL. - R1:</b>	R\$ 280.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua Flávio Humberto Ribizzi, 64 - Enseada, Guarujá - SP
<b>METRAGEM:</b>	80m <sup>2</sup> ;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 2 banheiros 1 suíte / 2 vagas
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Imóvel com sol pela manhã e tarde, piscina, churrasqueira salão de jogos.

<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R1</b>	
	
Rua Flávio Humberto Ribizzi, 64 - Enseada, Guarujá – SP.	



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R2</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-79m2-venda-RS290000-id-2545251975/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-79m2-venda-RS290000-id-2545251975/</a>
<b>VL. – R2:</b>	R\$ 290.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Avenida Abílio dos Santos Branco - Enseada, Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	79 m²;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 2 banheiros / 1 vaga
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Prédio com elevador, portão automático, 20 câmeras de segurança, cerca elétrica, garagem p/ 1 carro, motos e bicicletário;

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R2**

Avenida Abílio dos Santos Branco - Enseada, Guarujá – SP;

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R3</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-asturias-bairros-guaruja-com-garagem-90m2-venda-RS290000-id-2548055568/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-asturias-bairros-guaruja-com-garagem-90m2-venda-RS290000-id-2548055568/</a>
<b>VL. – R3:</b>	R\$ 290.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Avenida Miguel Alonso Gonzales, 164 - Jardim Astúrias, Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	90m <sup>2</sup> ;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 2 banheiros / 1 vaga
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Apartamento no Guarujá - Praia da Astúrias à 300 metros do mar.

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R3**

Avenida Miguel Alonso Gonzales, 164 - Jardim Astúrias, Guarujá – SP;

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R4</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-lado-praia-a-venda-78-2949781074.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-lado-praia-a-venda-78-2949781074.html</a>
<b>VL. – R4:</b>	R\$ 280.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Jardim Três Marias – Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	78 m <sup>2</sup> ;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 3 banheiros / 1 vaga;
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Próximo à praia.

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R4**

Jardim Três Marias – Guarujá – SP.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R5</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-91m2-venda-RS320000-id-2535622899/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-91m2-venda-RS320000-id-2535622899/</a>
<b>VL. – R5:</b>	R\$ 320.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua dos Bancários, 44 - Enseada, Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	91 m²;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	3 quartos / 2 banheiros / 1 vaga;
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Possui espaço gourmet, depósito, churrasqueira;

<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R5</b>	
	
Rua dos Bancários, 44 - Enseada, Guarujá – SP.	

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R6</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dorms-jardim-tres-marias-guaruja-2944499173.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dorms-jardim-tres-marias-guaruja-2944499173.html</a>
<b>VL. – R6:</b>	R\$ 300.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Av. Almirante Tamandaré, Jardim Três Marias, Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	80m <sup>2</sup> ;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 2 banheiros / 1 vaga;
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Churrasqueira e salão de jogos na cobertura;

<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R6</b>	
	
Av. Almirante Tamandaré, Jardim Três Marias, Guarujá – SP;	

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R7</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-90m2-venda-RS340000-id-1042589036/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-90m2-venda-RS340000-id-1042589036/</a>
<b>VL. – R7:</b>	R\$ 340.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua Inácio Miguel Stéfano - Enseada, Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	90m²;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 2 banheiros/ 1 vaga;
<b>CONDOMÍNIO:</b>	18 andares sendo 4 apartamentos.

<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R7</b>	
	
Rua Inácio Miguel Stéfano - Enseada, Guarujá – SP.	

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R8</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-sup2--por-2962109384.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-sup2--por-2962109384.html</a>
<b>VL. – R8:</b>	R\$300.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Jardim Três Marias – Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	90m <sup>2</sup> ;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 2 banheiros/ 1 vaga
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Localizado próximo ao supermercado Extra, Mc Donald's, Farmácias e restaurantes.

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R8**

Jardim Três Marias – Guarujá – SP.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R9</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-enseada-guaruja-sp-80m2-id-2448964194/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-enseada-guaruja-sp-80m2-id-2448964194/</a>
<b>VL. – R9:</b>	R\$ 325.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua: Antônio Santos Branco, 155 - Enseada, Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	80m <sup>2</sup> ;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 2 banheiros/ 1 vaga;
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Área de lazer, piscina e playground.

<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R9</b>	
	
Rua: Antônio Santos Branco, 155 - Enseada, Guarujá – SP.	



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

<b>AMOSTRA R10</b>	
<b>FONTE DE PESQUISA:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-90m2-venda-RS350000-id-2544233130/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-90m2-venda-RS350000-id-2544233130/</a>
<b>VL. - R10:</b>	R\$ 350.000,00;
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua México - Pitangueiras, Guarujá – SP;
<b>METRAGEM:</b>	90m²;
<b>TIPO APARTAMENTO:</b>	Padrão;
<b>DESCRIÇÃO:</b>	2 quartos / 2 banheiros/ 1 vaga;
<b>CONDOMÍNIO:</b>	Prédio com playground, churrasqueira, serviço de praia, elevador social, elevador de serviço, portaria 24 horas.

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL R10**

Rua México - Pitangueiras, Guarujá – SP.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### 12. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

**12.1** - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual, o valor de um imóvel é determinado através da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, observando-se imóveis semelhantes na respectiva região ou em outras regiões semelhantes, ao mesmo nível socioeconômico.

**12.2** - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

**12.3** - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, representa fundamentalmente o levantamento dos atuais valores aplicado no mercado, unindo-se a opinião genérica dos operadores do mercado local e expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

**12.4** - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

### 13. REFERÊNCIA NORMATIVA

**13.1** - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### 14. ENCERRAMENTO

**14.1 -** Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM. Analisou-se, o imóvel avaliando, localizado na Rua: Antônio Santos Branco, 291 – apartamento nº 31 – Jardim Três Marias – Guarujá - SP, por meio de pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, análise da documentação apresentada e considerações descritas neste relatório pericial, nos quais foram observados: formato, dimensões, área construída, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação, serviços públicos, seu tipo, idade, fins de utilização e qualidade dos materiais empregados em seu acabamento.

Apercebe-se que o ora AI, encontra-se localizado em uma região, com boa valorização imobiliária, à duas quadras da Av. Dom Pedro I, via na qual, estão sediadas várias empresas da área de serviços e comércio, tais como: Banco Santander, Correios, Droga Raia, Drogaria São Paulo, Mc Donald's, Center Castilho, dentre outros.

Constatou-se um valor de m2, compatível com região, ao que concerne os empreendimentos vizinhos, porém ressalta-se que o edifício condominial, possui aproximadamente 32 anos de existência, não sendo revitalizado até o momento, o que também reflete-se na unidade, onde constatou-se que o mesmo não encontra-se atualmente reformado, porém apresenta, boas condições estruturais.

Face as informações apresentadas e levantamento mercadológico realizado, fora realizado um comparativo, junto aos elementos homogeneizados: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 e 10, todos imóveis localizados com perfil similar, na mesma localidade e entorno.

Dentre as amostras ressaltamos que os elementos R6 e R9, possuem, uma vaga de garagem adicional, fato este, que para nos permitir a equiparação, junto aos demais elementos homogeneizados, fora aplicada uma redução de 10% sob o valor total de m2, dos respectivos imóveis.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**14.2 - CÁLCULO DO IA**

Soma (R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 + R8 + R9 + R10) = V.G.V/L ÷ 10 = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais, dividido pela área média encontrada, multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**14.3 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

<b>HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS</b>			
<b>REFERÊNCIA</b>	<b>VALOR</b>	<b>METRAGEM</b>	<b>VALOR M2</b>
<b>R1</b>	280.000,00	80	3.500,00
<b>R2</b>	290.000,00	79	3.670,89
<b>R3</b>	290.000,00	90	3.222,22
<b>R4</b>	280.000,00	78	3.589,74
<b>R5</b>	320.000,00	91	3.516,48
<b>R6</b>	300.000,00	80	3.375,00
<b>R7</b>	340.000,00	90	3.777,78
<b>R8</b>	300.000,00	90	3.333,33
<b>R9</b>	325.000,00	80	3.656,25
<b>R10</b>	350.000,00	90	3.888,89
<b>TOTAL</b>	3.075.000,00	848	35.530,59
<b>m2</b>			<b>3.626,18</b>
<b>VL.</b>		<b>80,85</b>	<b>293.176,59</b>

\*Considerou-se, para fins de equiparação ao imóvel avaliando, a aplicabilidade de uma redução de 10% no valor do m2 dos elementos R6 e R9, em função dos mesmos possuírem uma vaga adicional;

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Valor m2 **R\$ 3.626,18** x Área do imóvel avaliando **80,85 m2** = VI. Total:  
293.176,59.

A norma, permite um arredondamento de até 1%, sob o valor do imóvel avaliando, perfazendo o montante de: R\$ R\$ 294.000,00.

**CONCLUSÃO**

<b>MÉDIA GERAL</b>	<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>CONCLUSÃO</b>
R\$ R\$ 3.640,87	80,75	294.000,00

**VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 294.000,00**

(Duzentos e noventa e quatro mil reais).

São Paulo, 03 de fevereiro de 2022.


Perita Judicial: Alessandra Meira Novais

Registro APEJESP nº n. 2002

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**15. MATRÍCULA ATUALIZADA**


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
Matrícula	Ficha	Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
85825	01	Guarujá, 07 de dezembro de 1999	
<p><b>Imóvel:</b> Apartamento nº 34, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO GALVOTAS VI, sito à Rua Antonio Santos Branco nº 291, no loteamento denominado Jardim Três Marias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., contendo a área privativa de 80,85m², área comum de 12,054598m², área total construída de 92,904598m², e a fração ideal de terreno de 5,3398% ou 32,0388m² do todo. Fica vinculada a este apartamento a vaga de garagem nº 06, localizada no andar térreo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0104-004-012.</p> <p><b>Proprietária:</b> PADRÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Santo André-SP, à Rua Cataquese nº 614, CGC/MF. nº 51.139.459/0001-01.</p> <p><b>Registro Anterior:</b> R.03 datado de 05/05/1989, nas matrículas nºs 12.147 e 12.148 (aquisição); e R.05 datado de 13/10/1997, na matrícula nº 66.702 (especificação de condomínio), todas deste Cartório.</p> <p>Escrevente </p> <p>R.01 07 de dezembro de 1999</p> <p>Por escritura datada de 26 de novembro de 1997, do 4º Tabelião de Notas de Santo André-SP, livro 372, fls. 198, a proprietária acima qualificada, vendeu a fração ideal de terreno de 5,3398% ou 32,0388m², já referida, a ISAURA DA SILVA CANDIDO DE OLIVEIRA, brasileira, aposentada, viúva, RG. nº 8.872.863-SSP-SP., CPF/MF. nº 900.476.488-72, residente e domiciliada em São Paulo-SP., à Rua Itambé nº 96, bloco "B", ap. 43, pelo preço de R\$0,01. A vendedora declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito, do INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e que o imóvel ora transacionado, não faz parte de seu ativo permanente.</p> <p>continua no verso</p>			

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/02/2022 16:45:14


**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Matrícula	Ficha
85825	01
Verso	


(Valor Venal-1999/fração ideal de terreno/R\$1.636,73). Registrado por  escrevente. afg

R.02 07 de dezembro de 1999

Pela mesma escritura de 25 de novembro de 1997, acima mencionada, o Apartamento nº 34 do Edifício Gaivotas VI, já descrito, foi atribuído a ISAURA DA SILVA CANDIDO DE OLIVEIRA, já qualificada, construído às suas expensas. (Valor Venal - 1999 / construção / R\$21.647,55). Registrado por  escrevente. afg

R. 03 17 de março de 2003

Por escritura de 24 de fevereiro de 2003, do 14o. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, do livro 2181, pág. 149, ISAURA DA SILVA CANDIDO DE OLIVEIRA, já qualificada, DOOU o imóvel objeto da presente matrícula, a NIVALDO CANDIDO DE OLIVEIRA JUNIOR, brasileiro, engenheiro, RG. no. 3.272.717-SSP-SP, e CPF/MF no. 587.710.428-49, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com MARIA JOSÉ RUA DE SOUZA E CANDIDO DE OLIVEIRA, brasileira, professora, RG. no. 3.200.236-SSP-SP, e CPF/MF no. 048.562.368-49, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Ocian Terceiro Telles no. 51, e a NIVANIA DA SILVA CANDIDO DE OLIVEIRA, brasileira, desquitada, bacharel em turismo, RG. no. 5.358.747-SSP-SP, e CPF/MF no. 882.104.218-91, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Rua Maranhão no. 195, 7o. andar, pelo valor de R\$31.010,25. (valor venal / 2003 - R\$31.010,25).

Registrado por  Jeir José dos Santos. Escrevente. JP

**AV.4.** Protocolo nº 433.330 de 30 de julho de 2021. **Penhora.** Conforme certidão expedida pelo 1º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo-SP, em 29/07/2021, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 10603766520198260002, requerida por ITAU UNIBANCO S/A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, contra NIVALDO CANDIDO DE OLIVEIRA JUNIOR, CPF/MF nº 587.710.428-49 e outra, fica averbada a **penhora** que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Valor da causa: R\$220.172,02. Depositário o executado.

(continua na ficha 02)

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

CNPJ DO CONTECH NACIONAL DE JUSTIÇA - 12.046-8

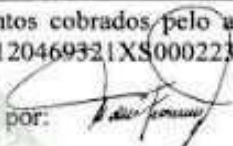
Matrícula  
**85.825**

Ficha  
**02**

Guarujá, 26 de agosto de 2021

Emolumentos cobrados pelo ato: R\$475,27. Guarujá, 26 de agosto de 2021. Selo digital nº 120469321XS000223281DV219.

Averbado por:



Bel. Waldir Francisco da Silva  
Escrevente Substituto



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**16. ABREVIATURAS**

AÚ – Área útil;

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional;

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado;

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis;

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis;

CRI – Cartório de Registro de Imóveis;

IA – imóvel em avaliando;

M<sup>2</sup> - Metro quadrado;

MG – Média geral;

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 e R10 - Referencial ou imóvel paradigma;

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação;

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação.