



## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**AVALIAÇÃO 25/23- RM 06/11/2023**

Meritíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas - Quarta Vara Cível – Rua dos Crisântemos, 29  
– Foro de Guarulhos – SP – 07091-060.

Atendendo ao pedido da Meretíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas, processo número 0026103-22.2021.8.26.0224, venho pelo presente termo de Avaliação de Imóvel, apresentar as características e considerações do Imóvel situado no Município de Peruíbe – SP, na R. Luís Carlos Sampaio Roque, 499 - Bairro Flórida, Peruíbe - SP, 11750-000, em nome de Maria Rita Loureiro.

**IMÓVEL AVALIADO:** Uma casa térrea, situada na Rua Luís Carlos Sampaio Roque, 499 - Bairro Flórida, Peruíbe - SP, perímetro urbano da cidade, distrito, município e comarca de Peruíbe - SP, localizado próximo a vários comércios locais, supermercado, academia, bancos, escolas, farmácias, fácil acesso a transportes públicos.

**IPTU – 1.2.172.0082.001.014** (<http://www.peruibe.sp.gov.br/servicos/>)

**VALOR VENAL – Área construída 80 m<sup>2</sup> -** R\$ 111.414,50

Área do Terreno 288 m<sup>2</sup> - R\$ 56.684,95

Total do imposto territorial + predial - R\$ 168.099,45

### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

- a) Trata-se de um terreno plano com uma área total de 288 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e oito metros quadrados).
- b) No terreno encontra-se uma casa térrea com área total construída de 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados).

c) O acesso ao imóvel se dá por uma entrada pela R. Luís Carlos Sampaio Roque. Devido não ter acesso ao imóvel, não será possível averiguar se a construção está estruturada com materiais e acabamentos utilizados de boa qualidade.

**ÁREA TOTAL DO TERRENO:** 288 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e oito metros quadrados). O valor médio do metro quadrado para venda de terrenos praticado na região é de R\$ 1.000,00 (um mil reais). Para o terreno foi avaliado o valor de R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oitenta mil reais).

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados). O valor médio do metro quadrado para a área construída praticado na região é de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais). Para a Área Construída da Casa, foi avaliado o valor total de R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais)

**AVALIAÇÃO TOTAL PARA VENDA:** Para efeitos de venda, em observância aos valores médios praticados na região apuramos para o referido imóvel, a seguinte avaliação. Levando-se em conta a localização, segurança, comparação com imóveis similares, área do terreno, área construída, documentação, depreciação, foi avaliado o valor total de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para a venda do imóvel situado na Luís R. Luís Carlos Sampaio Roque, 499 - Bairro Flórida, Peruíbe - SP, 11750-000.

Sem mais para o momento, fico ao vosso dispor para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente.

---

Ronaldo Gomes Manzano

CRECI - 239779 / CNAI – 38016

CEL – (11) 999009970 Email: [rgmanzaro@creci.org.br](mailto:rgmanzaro@creci.org.br)



## CONTIL IMOVEIS E COM. LTDA. DEPARTAMENTO DE VENDAS.

Av. Luis Stamatís, nº. 154 - Jaçaná - São Paulo – CEP 02260-000.  
Fone: (11) – 2241.7500

**AVAL: 096 - NOVEMBRO / 23 – SP: 08/11/23.**

### **TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA.**

*Meritíssima Juíza Beatriz, de Souza Cabezas – 4ª Vara Cível  
Rua dos Crisântemos, n. 29 – Foro de Guarulhos – SP. – CEP. 07091-060*

*REF: Avaliação de Imóvel, situado a Rua Luis Carlos Sampaio Roque nº. 499 -  
Peruíbe/SP. CEP: 11750-000*

Por solicitação da Meritíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas, processo nº. 0026103-22.2021.8.26.0224, vimos pelo presente TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA, levar ao seu conhecimento ou a quem possa se interessar, a descrição e avaliação abaixo do imóvel citado:

**LOCALIZAÇÃO:** Trata-se de uma casa térrea. Edificada em um terreno, conforme Certidão de Dados Cadastrais – IPTU 2023 – 1.2.172.0082.001.014, situada a *Rua Luís Carlos Sampaio Roque, nº. 499 – Balneário Florida - Perúibe/SP. CEP: 11750-000*, perímetro urbano da cidade, distrito, município e comarca da cidade de Perúibe/SP. Sendo o imóvel localizado em local de média valorização imobiliária, tendo toda infraestrutura básica, próximo de comércios, tais como: supermercado, açougue, padaria, farmácia e outros estabelecimentos prestadores de serviços.

#### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

Trata-se de uma residência com casa térrea, que ocupa aproximadamente 80,00 m<sup>2</sup> de um terreno com área total de 288,00 m<sup>2</sup> de terreno com topografia plana:

**ÁREA DO TERRENO:** 288,00 m<sup>2</sup> de Terreno plano

**ÁREA CONSTRUIDA:** 80,00 m<sup>2</sup>

**IPTU PERUIBE/SP:** 2023 – 1.2.172.0082.001.014

**VALOR VENAL DE REFERENCIA:** R\$.168.099,45



## CONTIL IMOVEIS E COM. LTDA. DEPARTAMENTO DE VENDAS.

Av. Luis Stamatís, nº. 154 - Jaçaná - São Paulo – CEP 02260-000.  
Fone: (11) – 2241.7500

### AVALIAÇÃO PARA VENDA:

Com Relação ao Valor de Mercado, temos a informar para efeitos de comercialização, o valor atribuído para o metro quadrado de ÁREA CONSTRUIDA, na região é de R\$.1.200,00 (Hum mil e duzentos reais), e para o valor do metro quadrado do TERRENO, o valor de R\$.1.100,00 (Hum mil e cem reais), e em função do estado em que se encontra o imóvel, e observando-se a sua edificação e detalhes da obra, calculamos os seguintes valores:

1) Valor da Área Total Construída:

Onde:  $80,00 \text{ m}^2$  – Valor médio de R\$.1.200,00 O  $\text{m}^2$  = R\$.96.000,00

2) Valor do Terreno:

Onde:  $288,00 \text{ m}^2$  – Valor médio de R\$.1.100,00 O  $\text{m}^2$  = R\$.316.800,00

Ficando o imóvel localizado na rua Luis Carlos Sampaio Roque, nº 499, Bairro Florida PERUIBE/SP., a Avaliação Total de R\$.412.800,00 (Quatrocentos e doze mil, e oitocentos reais).

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
SÉRGIO PEREIRA  
Corretor de Imóveis - CRECI: 078.813-F  
E-mail: [Sergiopereira0006@gmail.com](mailto:Sergiopereira0006@gmail.com)



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVALIAÇÃO 11-1 /2023SP: 07/11/2019

A Meritíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas - Quarta Vara Cível - R. dos Crisântemos, 29 - Guarulhos - SP

Avaliação do Imóvel, sito a R. Luis Carlos Sampaio Roque, 499 - bairro FLORIDA PERUIBE, Peruíbe- SP

A pedido da Meritíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas - processo nº 0023103.20218.26.0224, venho pelo presente Parecer técnico de Avaliação de Imóvel apresentar as considerações sobre as características e valor do Imóvel.

**O imóvel** é uma casa térrea com 80m<sup>2</sup> localizada em seu respectivo terreno com **288m<sup>2</sup>** de área, sendo 12m de frente por 24m até os fundos.

### DADOS DO IMÓVEL:

- 1) **Casa térrea** com 80m<sup>2</sup> de Área Útil, com vagas de garagem.
- 2) O imóvel apresenta boa construção em alvenaria.
- 3) **Construção:** Padrão médio e estado de conservação aparentando estar externamente em boas condições de moradia.

Área Total **288m<sup>2</sup>** R\$ 56.684,95

**Valor venal:** R\$ 111.414,50 - **Total Imp. predial:** R\$ 168.099,45

**IPTU nº** 1.2.172.0082.001.014, da Prefeitura Municipal de Peruíbe - SP

**Conclusão:** O valor médio para o metro quadrado da Área Útil para venda na região é de **R\$1.350,00** (Hum mil trezentos e cinquenta reais). Para a venda na região.

**Levando-se em conta:** O estado de conservação em que o mesmo se encontra e sua localização. E tendo em vista imóveis semelhantes na região.

Foi apurado o valor de **R\$388.800,00 (Trezentos e oitenta e oito mil e oitocentos reais)**. Para efeito de comercialização do referido imóvel.

Atenciosamente,

Paulo Roberto Bulhões Padilha

**CRECI 103 589 - F / CNAI 15 160 - Email: ppadilha1964@gmail.com**



## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**AVALIAÇÃO 24/23- RM 06/11/2023**

Meritíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas - Quarta Vara Cível – Rua dos Crisantemos, 29  
– Foro de Guarulhos – SP – 07091-060.

Atendendo ao pedido da Meretíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas processo número 0026103-22.2021.8.26.0224, venho pelo presente termo de Avaliação de Imóvel, apresentar as características e considerações do Imóvel situado no Município de São Paulo – SP, na Rua Cristovão Arraes 478, Jaçanã, CEP 02271-000, em nome de Maria Rita Loureiro.

**IMÓVEL AVALIADO:** Uma casa térrea, situada na Rua Cristovão Arraes 478, Jaçanã, São Paulo - SP, perímetro urbano da cidade, distrito, município e comarca de São Paulo - SP, localizado próximo a vários comércios locais, supermercado, academia, bancos, escolas, farmácias, fácil acesso a transportes públicos.

**IPTU** – 067.054.0021-8 (<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>)

**VALOR VENAL** – Área construída 146 m<sup>2</sup> - R\$ 111.999,00

Área do Terreno 343 m<sup>2</sup> - R\$ 374.556,00

Total do imposto territorial + predial - R\$ 486.555,00

**VALOR VENAL DE REFERÊNCIA** - R\$ 625.185,00

### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

a) Trata-se de um terreno plano com uma área total de 343 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e três metros quadrados).

b) No terreno encontra-se uma casa térrea com área total construída de 146 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e seis metros quadrados).

c) O acesso ao imóvel se dá por uma entrada pela Rua Cristovão Arraes. Devido não ter acesso ao imóvel, não será possível averiguar se a construção está estruturada com materiais e acabamentos utilizados de boa qualidade.

**ÁREA TOTAL DO TERRENO:** 343 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e três metros quadrados). O valor médio do metro quadrado para venda de terrenos praticado na região é de R\$ 1.450,00 (um mil e quatrocentos e cinquenta reais). Para o terreno foi avaliado o valor de R\$ 497.350,00 (quatrocentos e noventa e sete mil e trezentos e cinquenta reais).

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** 146 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e seis metros quadrados). O valor médio do metro quadrado para a área construída praticado na região é de R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais). Para a Área Construída da Casa, foi avaliado o valor total de R\$ 160.600,00 (cento e sessenta mil e seiscentos reais)

**AVALIAÇÃO TOTAL PARA VENDA:** Para efeitos de venda, em observância aos valores médios praticados na região apuramos para o referido imóvel, a seguinte avaliação. Levando-se em conta a localização, segurança, comparação com imóveis similares, tempo de construção, área do terreno, área construída, documentação, depreciação, foi avaliado o valor total de R\$ 657.950,00 (seiscentos e cinquenta e sete mil e novecentos e cinquenta reais) para a venda do imóvel situado na Rua Cristovão Arraes 478, Jacanã, Cep 02271-000.

Sem mais para o momento, fico ao vosso dispor para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente.

---

Ronaldo Gomes Manzano

CRECI - 239779 / CNAI – 38016

CEL – (11) 999009970 Email: [rgmanzaro@creci.org.br](mailto:rgmanzaro@creci.org.br)

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVALIAÇÃO 11- 2 /2023 SP: 07/11/2023

À Meritíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas, Quarta Vara Cível, Rua dos Crisântemos, 29 – Foro de Guarulhos SP.

Avaliação do Imóvel, sito a Rua Cristovão Arraes, 478 - CEP 02271-000 - Situado na 2ª Sub Divisão da Zona Urbana da cidade de São Paulo - SP

A pedido da Meritíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas, processo nº 0026103-222021.8.260224, venho por este Parecer Técnico de Avaliação fazer as considerações das características e valor para venda do imóvel.

**O imóvel** uma casa térrea em um terreno com área total de **343m<sup>2</sup>** sendo que tem uma testada de **10m e 34,30m de profundidade**

### DADOS DO IMÓVEL:

**1) Casa térrea**

**2) Construção:** 146m<sup>2</sup> de área construída em alvenaria com aparência externa sólida, bem distribuída e em condições de moradia.

**Contribuinte IPTU:** 067.054.0021-8 da cidade de São Paulo.

**Valor venal:** R\$ 111.999,00 – **VALOR VENAL DE REF:** R\$ 625.185,00

**Localização:** O imóvel em questão está localizado em um bairro residencial / comercial, em rua predominantemente residencial, mas próxima à hipermercados, comércios variados, bancos, escolas, posto de saúde e hospital, contando também com fácil acesso a transportes públicos (linhas de ônibus e estação do Metrô Tucuruvi )

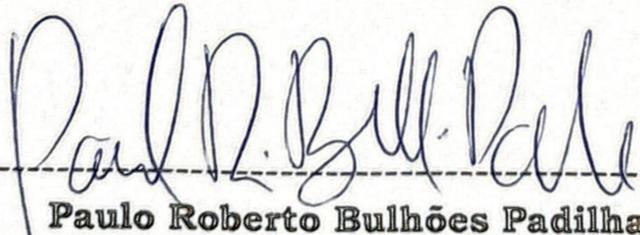
A rua é de boa largura sendo bem pavimentada, é próxima à importantes avenidas do bairro, como: AV. Guapira, Av. Benjamim Pereira e Av. Luiz Stamatis

**Conclusão:** O valor médio para o metro quadrado da Área Útil para venda na região é de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais) para a venda de terreno .

e R\$ 1.000,00 (Hum mil e duzentos reais ) para o m<sup>2</sup> da construção.

**Levando-se em conta:** O estado de conservação em que o mesmo se encontra, e sua localização. E em comparação com imóveis semelhantes na região Foi apurado o valor de R\$660.500,00 (Seiscentos e sessenta mil e quinhentos reais). Para efeito de comercialização do referido imóvel.

Atenciosamente:



Paulo Roberto Bulhões Padilha

CRECI 103 589 – F / CNAI 15 160 – E mail: ppadilha1964@gmail.com



## CONTIL IMOVEIS E COM. LTDA. DEPARTAMENTO DE VENDAS.

Av. Luis Stamatis, nº. 154 - Jaçanã - São Paulo – CEP 02260-000.  
Fone: (11) – 2241.7500

**AVAL: 095 - NOVEMBRO / 23 – SP: 08/11/23.**

### **TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA.**

*Meritíssima Juíza Beatriz, de Souza Cabezas – 4ª Vara Cível  
Rua dos Crisântemos, n. 29 – Foro de Guarulhos – SP. – CEP. 07091-060*

**REF: Avaliação de Imóvel, situado a Rua Cristóvão Arraes, nº. 478 - São Paulo/SP.  
CEP: 02271-000**

Por solicitação da Meritíssima Juíza Beatriz de Souza Cabezas, processo nº. 0026103-22.2021.8.26.0224, vimos pelo presente TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA, levar ao seu conhecimento ou a quem possa se interessar, a descrição e avaliação abaixo do imóvel citado:

**LOCALIZAÇÃO:** Trata-se de uma casa térrea. Edificada em um terreno, conforme Certidão de Dados Cadastrais – IPTU 2023 - 067.054.0021-8, situada a *Rua Cristóvão Arraes, nº. 478 – Jaçanã - São Paulo/SP. CEP: 02271-000*, perímetro urbano da cidade, distrito, município e comarca de São Paulo/SP. Sendo o terreno localizado em local de media valorização imobiliária, tendo toda infra-estrutura básica, próximo de comércios, supermercados, açougues, padaria, farmácias e outros estabelecimentos prestadores de serviços.

#### **CARACTERISTICAS DO IMOVEL:**

Trata-se de uma residência com casa térrea, que ocupa aproximadamente 146,00 m<sup>2</sup> de um terreno com área total de 343,00 m<sup>2</sup> de terreno com topografia plana:

**ÁREA DO TERRENO:** 343,00 m<sup>2</sup> de Terreno de esquina com a Rua Palmira Barbosa, sendo a frente e entrada principal para a Rua Cristóvão Arraes, nº 478

**ÁREA CONSTRUIDA:** 146,00 m<sup>2</sup>

**IPTU:** 2023 - 067.054.0021-8

**VALOR VENAL DE REFERENCIA IPTU 2023:** R\$.625.185,00



## CONTIL IMOVEIS E COM. LTDA. DEPARTAMENTO DE VENDAS.

Av. Luis Stamatís, nº. 154 - Jaçaná - São Paulo – CEP 02260-000.  
Fone: (11) – 2241.7500

### AVALIAÇÃO PARA VENDA:

Com Relação ao Valor de Mercado, temos a informar para efeitos de comercialização, o valor atribuído para o metro quadrado de ÁREA CONSTRUIDA, na região é de R\$.1.000,00 (Hum mil reais), e para o valor do metro quadrado do TERRENO, o valor de R\$.1.600,00 (Hum mil e seiscentos reais), e em função do estado em que se encontra o imóvel, e observando-se a sua edificação e detalhes da obra, calculamos os seguintes valores:

1) Valor da Área Total Construída:

Onde:  $146,00 \text{ m}^2$  – Valor médio de R\$.1.000,00 O  $\text{m}^2$  = R\$.146.000,00

2) Valor do Terreno:

Onde:  $343,00 \text{ m}^2$  – Valor médio de R\$.1.600,00 O  $\text{m}^2$  = R\$.548.800,00

Ficando o imóvel localizado na rua Cristovão Arraes, nº 478, Bairro do Jaçaná – São Paulo/SP., a Avaliação Total de R\$.694.800,00 (Seiscentos e noventa e quatro mil, e oitocentos reais).

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
SÉRGIO PEREIRA  
Corretor de Imóveis - CRECI: 078.813-F  
E-mail: [Sergiopereira0006@gmail.com](mailto:Sergiopereira0006@gmail.com)