

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei 6530/78, Resolução nº 1066/77 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Imóvel Avaliado: Alameda Nina, 171, Riviera de São Lourenço, Bertioga, São Paulo.

Finalidade do Parecer: Determinar o valor mercadológico de venda

Interessado: Condomínio Acqua Riviera Sands

06/2024

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

<u>SOLICITANTE</u>	4
<u>FINALIDADE</u>	4
<u>NUMERO DESTE PARECER (PTAM)</u>	4
<u>DA COMPETÊNCIA</u>	4
<u>PARTES DA ABNT/NBR</u>	5
<u>ABREVIATURAS</u>	5
<u>IMÓVEL AVALIANDO</u>	6
<u>VISTORIA</u>	7
<u>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</u>	7
<u>REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	9
<u>CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</u>	24
<u>CONFRONTAÇÕES</u>	27
<u>MAPA DE LOCALIZAÇÃO</u>	28
<u>VISTA AÉREA</u>	28
<u>METODOLOGIA UTILIZADA</u>	29
<u>PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS</u>	29
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	30
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	30
15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3.....	31
15.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4.....	31
<u>ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</u>	32
<u>QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA</u>	32
<u>QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS</u>	33
16.3. RESULTADO AUFERIDO	34
<u>GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS</u>	34
<u>NOTAS</u>	35
<u>CONCLUSÃO</u>	36
<u>ANEXOS</u>	37
<u>CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER.....</u>	37
<u>TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS.....</u>	38
<u>TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO.....</u>	39
<u>TABELA DE ROSS-HEIDECKE.....</u>	40
<u>PLANTA DO IMÓVEL (NÃO FORNECIDA).....</u>	41
<u>MATRICULA DO IMÓVEL</u>	41

1. SOLICITANTE

CONDOMINIO ACQUA RIVIERA SANDS, sediado na Alameda Nina, Módulo 3 – Riviera de São Lourenço, Bertioga, São Paulo, Cep: 11250-000, inscrito no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº 01.647.918/0001-90.

2. FINALIDADE

O presente Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel denominado **APARTAMENTO** sob o nº 53, modulo 3, Condomínio Acqua Riviera Sands, Riviera de São Lourenço, Bertioga, São Paulo, de propriedade do Sr. **CARLOS MARTINS CORVO**, brasileiro, casado, diretor comercial, portador do R.G. nº 12.506.413-5 SSP/SP e inscrito no C.P.F. sob nº 083.630.708-90 e **ESPÓLIO DE MARIA ANGELA BORGES DESIQUEIRA MARTINS CORVO**, inscrita no C.P.F. sob 264.173.338-25, ambo residente e domiciliado na Rua Francisco Soledade, nº 92, ap. 62, Parque da Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03125-070 (como consta na matrícula 49.369), anexo a este Parecer de forma digitalizada.

3. Número do Parecer (PTAM)

- PTAM – SAGB0003/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com**

base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

5. Partes da ABNT/NBR

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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

v. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação V.L

-Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade do Sr. **CARLOS MARTINS CORVO**, e **ESPÓLIO DE MARIA ANGELA BORGES DESIQUEIRA MARTINS CORVO**, nos termos da Matrícula nº 49.369 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos, O APARTAMENTO sob nº 53, localizado no CONDOMINIO ACQUA RIVIERA SANDS, situado na Alameda Nina, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga, tendo a área privativa de 155,36 metros quadrados área comum sobre o terreno exclusivo de 108,452m², área comum sobre o Sistema de Recreio Privativo Equipável de 101,510m², área comum de garagem de 61.470m², área total de 426,792m², correspondendo-lhe no terreno o nas coisas comuns, a fração ideal de 2,4799%, confrontando: pela frente, de quem da Alameda Nina o olha com o recuo de frente do edifício; do lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício; do lado direito com o apartamento de final 4 e hall social e, nos fundos com o hall social e vazio do edifício. Com direito de uso de três vagas indeterminadas de garagem, localizadas no subsolo, com manobras efetuadas com auxílio de manobrista. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioga - Estância Balneária sob n. 97.117.015.039-2.

8. VISTORIA.

O imóvel foi vistoriado “in loco” em 11/06/2024, as 14 horas, por esta Avaliadora de Imóveis, que subscreve o presente Parecer, acompanhada **do Sr. WELLINGTON J. SOUZA**, funcionário administrativo do Condomínio, encontrando-se o imóvel desocupado, sendo o imóvel fotografado, verificada as avarias, as benfeitorias, analisado o estado de conservação, a idade do mesmo e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL APARTAMENTO apto 53-S, modulo 3, localizado no CONDOMINIO ACQUA RIVIERA SANDS, situado na Alameda Nina, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga, com as seguintes características: **Duplex**

- ✓ 5 dormitórios sendo 2 suítes
- ✓ 3 banheiros
- ✓ living com 2 ambientes
- ✓ cozinha
- ✓ área de serviço
- ✓ Quarto e banheiro de empregada
- ✓ 3 vagas de garagem

Condomínio oferece:

- ✓ Piscina
- ✓ Serviço de governancia
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Elevador
- ✓ Condomínio fechado
- ✓ Academia
- ✓ Aceita animais
- ✓ Ar-condicionado
- ✓ Jardim
- ✓ Playground

- ✓ Quadra poliesportiva
- ✓ Quadra de tênis
- ✓ Bicicletário
- ✓ Portaria 24h
- ✓ Salão de jogos
- ✓ Acesso para deficientes
- ✓ Sauna
- ✓ Portão eletrônico

EDIFICAÇÃO: área privativa 155,36m², área total 426,792m²

Tipo do Imóvel	Prédio
Ocupação	desocupado
Pavimentos	5º duplex
Uso	Residencial
ANDAR TERREO	Composto por 1 dormitório, sala 2 ambientes, cozinha, banheiro, área de serviço, dormitório e banheiro para empregada.
1º ANDAR	Composto por 4 dormitórios sendo 2 suítes, banheiro
Vagas de Garagem	3 vagas
Acabamentos	Piso frio; paredes massa fina, laje
Idade (pelo registro do imóvel)	24 anos
Idade aparente	24 anos
Estado de Conservação	preservado
Aspecto geral	Padrão
Revestimentos	azulejos, piso frio
Fechamento das paredes	Alvenaria
Esquadria das portas	Alumínio
Esquadria das janelas	Alumínio/madeira
laje	laje

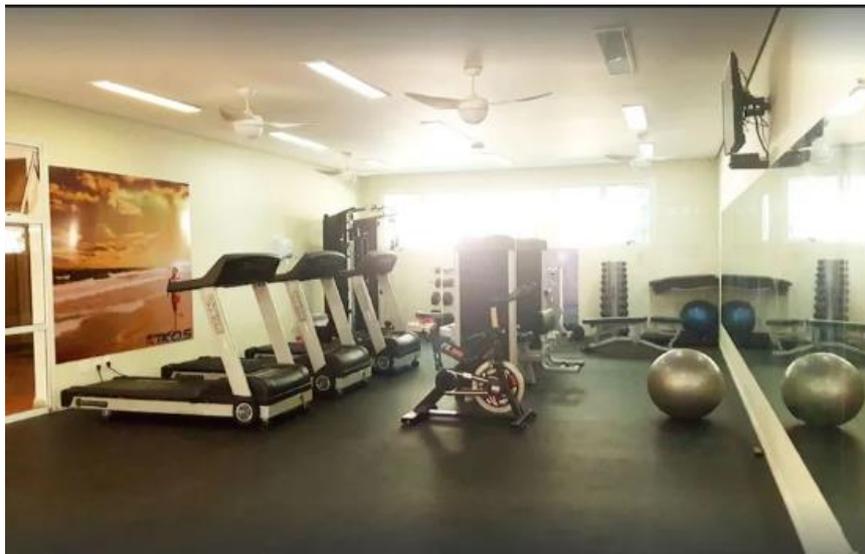
Abastecimento de água	Encanada
Solução Sanitária	Esgoto encanado

9.1 - REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO

































10. Características da Região

O imóvel avaliando em questão está localizado no **CONDOMINIO ACQUA RIVIERA SANDS**, situado na Alameda Nina, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga

Riviera de São Lourenço é uma [praia](#) do [litoral central Paulista](#), situada na cidade de [Bertioga](#), na [Região Metropolitana da Baixada Santista](#)

<u>Unidade federativa</u>	<u>São Paulo</u>
<u>Região metropolitana</u>	Baixada Santista
<u>Região imediata</u>^[1]	<u>Região Geográfica Imediata de Assis</u>
<u>Municípios limítrofes</u>	<u>Mogi das Cruzes, Biritiba-Mirim, Salesópolis, São Sebastião, Guarujá (Ilha de Santo Amaro) e Santos.</u>
<u>Distância até a capital</u>	97 km

Riviera de São Lourenço, está situada na cidade de [Bertioga](#), na [Região Metropolitana da Baixada Santista](#).

A Riviera de São Lourenço é um empreendimento litorâneo moderno com apartamentos, condomínios e resorts situado na Praia de São Lourenço, que tem uma bela faixa de areia e é ótima para nadar e surfar. A orla é repleta de restaurantes de frutos do mar, hamburguerias e bares. O Shopping Riviera de São Lourenço abriga lojas de roupas de grifes sofisticadas e uma pista de boliche, enquanto o Riviera Golf Club é um campo de 18 buracos de par 3 aberto ao público. (Google).

10.1 - Região

A Riviera de São Lourenço é um loteamento aprovado, registrado no RI e em implantação há 43 anos sob a responsabilidade de uma única empresa, a Sobloco Construtora S.A. O planejamento deste bairro iniciou-se no final da década de 70 e suas normas de uso e ocupação do solo, vem sendo observadas até os dias de hoje. Seu projeto urbanístico, em área privada, é espelhado em maquete que se encontra há mais de 35 anos no SIV – Sistema Integrado de Vendas, e possui 33 módulos, distribuídos numa área de 9 milhões de metros quadrados, cercada pela praia, a rodovia Rio-Santos, o Jardim São Lourenço e bairro do Indaiá.

O adensamento deste bairro seguiu critérios de zoneamento próprio, identificado pelas zonas residenciais, comerciais e de serviços e de suas respectivas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento. Assim, os eixos de crescimento comercial

25

foram definidos em seu projeto, bem como os residenciais verticais e horizontais. Com isto, já se sabe de antemão, como se dará o futuro avanço do empreendimento, tanto na questão de espalhamento como de adensamento. Toda a população do empreendimento, quando de sua total implantação, é conhecida desde o início, o que possibilitou planejar com antecedência, os investimentos correspondentes na infraestrutura necessária para suportar esta densidade demográfica.

Em sua realização, a Riviera de São Lourenço, sempre mediante prévia licença e autorização ambiental, buscou mitigar os impactos gerados em sua implantação, por meio de inúmeras iniciativas de proteção ambiental. Seu Sistema de Gestão Ambiental, certificado e auditado pela norma ISO 14001, abrange estruturas próprias de captação, tratamento e distribuição de água, coleta e tratamento de esgotos, gerenciamento de resíduos, manutenção de altos índices de áreas verdes, limpeza de praia, dentre outros procedimentos ambientalmente corretos. (fonte: <https://www.rivieradesaolourenco.com>)

Zoneamento:

zonas residenciais, comerciais e de serviços e de suas respectivas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento

10.2 - Elementos valorizastes nas proximidades:

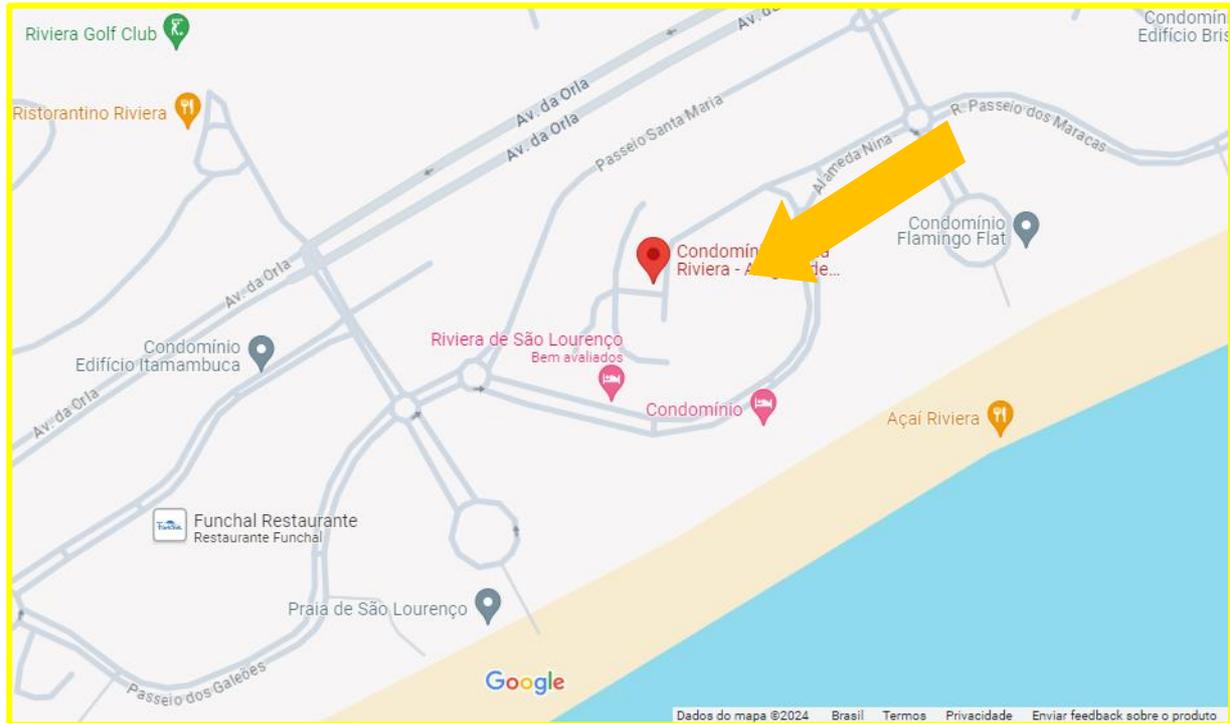
- 52 lojas
- 15 quiosques de roupas e acessórios, esportes,
- livraria,
- drogaria,
- perfumaria,
- praça de alimentação, o
- Shopping Riviera
- Bares e Restaurantes
- Esportes
- Serviços Médicos
- RiviBike

- Riviera Golf Club
- Transporte
- Heliponto
- Escolas

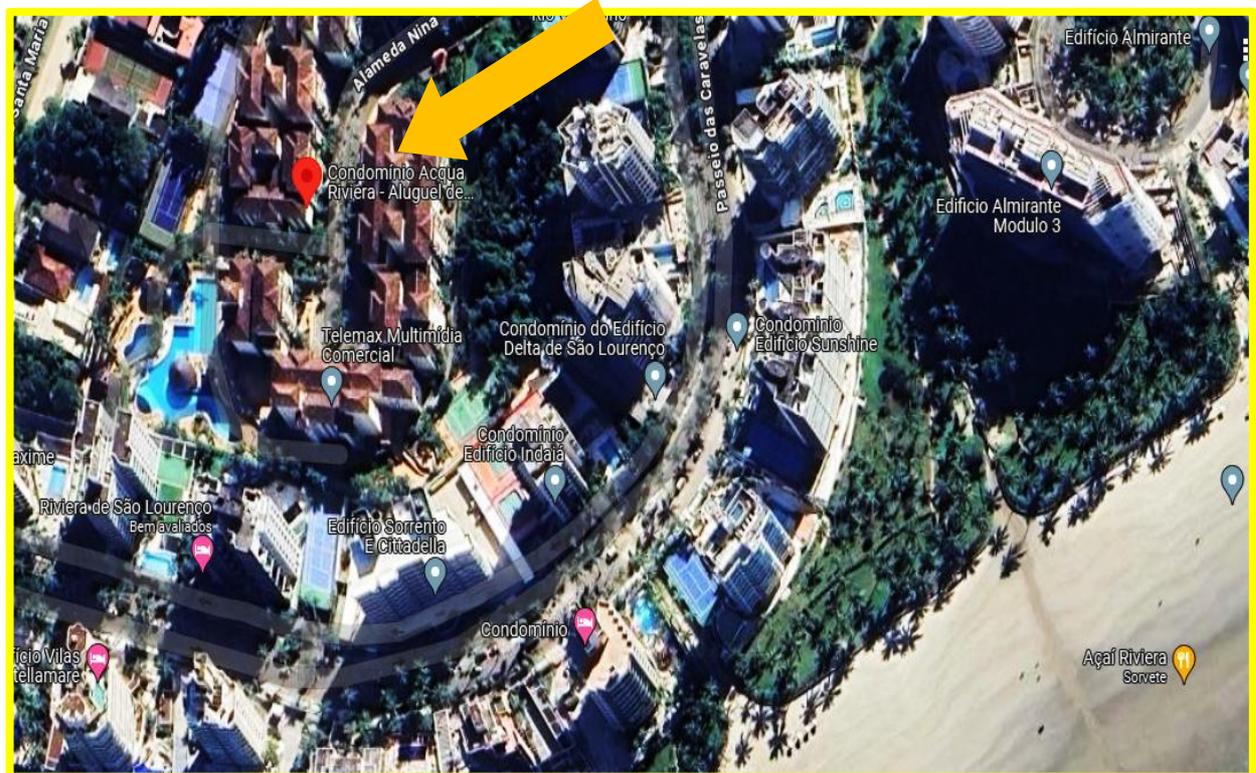
11. CONFRONTAÇÕES

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS		
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
MATRICULA	FCHA	Oficial: <i>Bel. João Alves Franco</i>
49.369	001	Santos, 17 de fevereiro de 2000
<p>IMÓVEL: O APARTAMENTO sob nº.53, localizado no 5º e 6º andares (42/52 pavimentos), do EDIFÍCIO SEYCHELLES, integrante do CONDOMÍNIO ACQUA RIVIERA SANDS, situado à Alameda Nina, nº.200, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertoga, desta Comarca, tendo a área privativa de 155,360m²., área comum sobre o terreno exclusivo de 108,452m²., área comum sobre o Sistema de Recreio Privativo Equipável de 101,510m²., área comum de garagem de 61,470m²., área total de 426,792m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns, a fração ideal de 2,4799%, confrontando: pela frente, de quem da Alameda Nina o olha, com o recuo de frente do edifício; do lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício; do lado direito com o apartamento de final 4 e hall social e, nos fundos com o hall social e vazio do edifício. Com direito de uso de três vagas indeterminadas de garagem, localizadas no subsolo, com manobras efetuadas com auxílio de manobrista. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertoga-Estância Balneária sob nº.97.117.015.039-2. PROPRIETARIA: INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., CGC.65.867.848/0001-68, com sede em São Paulo-SP. MATRICULA ANTERIOR: 40.358 de 25.03.94. Especificação Condominial registrada sob nº.5, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.1.264, no livro 3-Auxiliar. O Oficial, <i>[Assinatura]</i></p>		

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A definição do valor do imóvel avaliando, foi efetuada pela comparação no mercado imobiliário de outros 04 (quatro) imóveis que apresentam elementos com características comparáveis. Foram usados nestes imóveis referenciais, o método aplicado neste parecer e que se segue abaixo identificados.

15.1.– Imóvel Referencial 1



área de 90,00m² – valor 1.850.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-90m2-venda-RS1850000-id-2541582887/>

15.2. – Imóvel Referencial 2



área 90,00m². – Valor R\$2.200.000,00

Fonte: Imobiliária Lopes Praiamar

15.3.– Imóvel Referencial 3



Área 155,00m2, Valor R\$ 2.650.000,00

FONTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-155m2-venda-RS2650000-id-2717754655/>

15.4.– Imóvel Referencial 4



Área 150,00m2, Valor R\$ 2.500.000,00

FONTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-150m2-venda-RS2500000-id-2508982622/>

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar dos imóveis referenciais serem similares com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para se ter a correta homogeneização para a conclusão apresentada, assim seguem abaixo as descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Tendo em vista os imóveis referenciais ter sua fonte de pesquisa em ofertas de mercado e que normalmente estão acima dos valores reais de venda, necessário se faz a aplicação de fator de redução para que se possa ter o valor real de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4., o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”, assim sendo segue abaixo tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições acima descritas. O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

Valor de mercado = valor anunciado – valor anunciado x 5%

100

Abaixo segue tabela dos imóveis referenciais já com os valores de mercado do metro quadrado descontado o fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre cada um:

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Área Construída (M ²)	Fonte de pesquisa	Valor de Venda R\$	Idade do Imóvel +/-	Valor de mercado do m ² (-5%)
R1	90	Anúncio	1.850.000,00	24	R\$ 19.527,78
R2	90	Anúncio	2.200.000,00	24	R\$ 23.222,22
R3	155	Anúncio	2.650.000,00	24	R\$ 16.241,94
R4	150	Anúncio	2.500.000,00	24	R\$ 15.833,33

Obs. Idade do imóvel referência Matrícula dos imóveis

16.2. Quanto a idade dos imóveis

Os imóveis referenciais possuem as mesmas idades que o imóvel objeto deste parecer, ou seja, do imóvel avaliando, assim nenhum apresenta diferenças quanto ao percentual de vida útil, o que torna desnecessária a homogeneização dos valores, no sentido de tornar as amostras comparáveis para aferição do valor do imóvel avaliando.

Tendo em vista serem os imóveis referenciais provavelmente da mesma idade que o imóvel avaliando, estes serão depreciados, sendo usado a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

Calculou-se as idades entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de **60 anos** para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA) Construção (m²): 155,36 m² Idade do IA: 24anos

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke		Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
				B	2		
0	60	40	REGULAR	B	2	28,60	R\$ 19.527,78
0	60	40	REGULAR	B	2	28,60	R\$ 23.222,22
0	60	40	REGULAR	B	2	28,60	R\$ 16.241,94
0	60	40	REGULAR	B	2	28,60	R\$ 15.833,33
						Total:	R\$ 74.825,27
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)							R\$ 18.706,32

16.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 2.906.213,87

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.



18. NOTAS

18.1 - Existem vários fatores que podem interferir na valoração de um imóvel como características desvalorizantes, tais como área de alagamentos, inclinação do terreno, feiras livres, falta de calçamento entre outros, assim como outros fatores valorizam o imóvel tendo em vista a diversidade de características encontradas ao seu redor ou em suas proximidades como todos sendo lado praia, terreno plano etc.

Portanto, os imóveis referidos neste parecer sem exceção, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma confinidade com as características valorizantes e desvalorizantes, o que torna desnecessário, especificamente para este caso, considerá-las matematicamente.

18.2 – Tendo em vista o não fornecimento pelo proprietário do IPTU deixamos de anexar neste parecer.

19. CONCLUSÃO

Segundo pesquisa de imóveis com fatores e características que possuem a mesma confinidade e por intermédio de procedimento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 2.906.213,87 (Dois milhões, novecentos e seis mil, duzentos e treze reais e oitenta e sete centavos)

Se tratando de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedido comercialmente, tendo suas informações obtidas junto ao mercado imobiliário, e considerando imóveis com características e localização sócia econômica similar, deve-se antever uma possível variação de **até 5%** nos valores acima expressos, para mais ou para menos, sendo, portanto, entre o **mínimo de R\$ 2.760.903,18 (Dois milhões, setecentos e sessenta mil, novecentos e três reais e dezoito centavos)** e o **máximo de R\$ 3.051.524,57 (Três milhões, cinquenta e um mil, quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e sete centavos)**.

São Paulo, 26 de junho de 2024.

Solange de Assis Guilherme Balduino
Perita Judicial
Especialista em Perícias Forenses
Grafotécnica e Documentoscopia
Papiloscopista
Avaliadora de Imóveis Urbanos e Rurais
CNAI 27446 Creci/SP 151317-F

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: SOLANGE DE ASSIS GUILHERME BALDUINO
- Nacionalidade: Brasileira
- Natural de: Solânea/PB
- Qualificação: Perita Judicial, Avaliadora de Imóveis e Corretora de Imóveis, Perita Especialista em Grafotécnica/Documentoscopia
- CNAI 27446 e CRECI: 151317-F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua Barão de Mauá, 933, Centro, Peruíbe, São Paulo.
- Telefone: (11) 99791-3199
- E-mail: solangebalduino@hotmail.com
solangebalduinoperitajudicial@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretora de Imóveis desde 2014; Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2014.
- Perita Judicial em Avaliação Imobiliária desde 2019 - TJSP
- Perita Judicial Grafotécnica/Documentoscopia desde 2019 – TJSP, TJSC, TJRN, TJPI, TJMA, TJMT, TJGO, TJBA, TJMG, TJES.

Formação Acadêmica

- Direito - UNICSUL
- Pós Graduação – Perícias Forenses - IPOG

Cursos de Aperfeiçoamento

- Perito Judicial Cofeci/Creci
- Curso de Avaliação de Imóveis
- Gestão Ambiental INEAD
- Fotografia Cofeci/Creci
- Grafotécnica

20.2 – Tabela de vida útil dos imóveis

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
FINO ou LUXO		60	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50

48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.5 PLANTA BAIXA DO IMÓVEL NÃO FORNECIDA

20.6. MATRICULA DO IMÓVEL -

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRICULA
49.369FICHA
001

Santos, 17 de fevereiro de 2000

IMÓVEL: O APARTAMENTO sob nº.53, localizado no 5º e 6º andares (49/59 pavimentos), do EDIFÍCIO SKYCHELLES, integrante do CONDOMÍNIO ÁGUA RIVIERA SANDS, situado à Alameda Nina, nº.200, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertoga, desta Comarca, tendo a área privativa de 155,360m², área comum sobre o terreno exclusivo de 108,452m², área comum sobre o Sistema de Recreio Privativo Equipável de 101,510m², área comum de garagem de 61,470m², área total de 426,792m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns, a fração ideal de 2,4799%, confrontando: pela frente, de quem da Alameda Nina o olha, com o recuo de frente do edifício; do lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício; do lado direito com o apartamento de final 4 e hall social e, nos fundos com o hall social e vazio do edifício. Com direito de uso de três vagas indeterminadas de garagem, localizadas no subsolo, com manobras efetuadas com auxílio de manobrista. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertoga-Estância Balneária sob nº.97.117.015.039-2. **PROPRIETÁRIA:** INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., CGC.65.867.848/0001-68, com sede em São Paulo-SP. **MATRICULA ANTERIOR:** 40.358 de 25.03.94. Especificação Condominial registrada sob nº.5, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.1.264, no livro 3-Auxiliar. O Oficial, *[Assinatura]*

R.1/49.369. Santos, 17 de fevereiro de 2.000. Por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos, firmado em São Paulo-SP., aos 28 de fevereiro de 1.995, JOAO MANOEL VERISSIMO FERNANDES MARINHEIRO, CPF.050.294.278-99 e sua mulher IDALINA PEREIRA DA SILVA MARINHEIRO, CPF.112.398.768-82, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP., comprometeram-se a adquirir da proprietária nomeada e já qualificada, pelo preço de R\$.230.644,80, (incluindo outro imóvel), pagáveis do seguinte modo: R\$.14.165,80, como sinal e princípio de pagamento; R\$.40.284,00, através de 18 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$.2.238,00, com vencimento da primeira delas em 01.04.1995; R\$.10.000,00, através de 02 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$.5.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 28.03.1995; R\$.7.500,00, através de uma única parcela, com vencimento em 28.05.1995; R\$.10.000,00, através de uma única parcela anual, com vencimento em 01.03.1996; R\$.13.808,00, através de uma única parcela, com vencimento em data de 01.09.1996; R\$.105.089,00, através de 62 parcelas mensais e sucessivas, que acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados pelo Sistema da Tabela Price, resultou em R\$.2.282,58, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 01.10.1996; R\$.10.000,00, (continuação no verso)

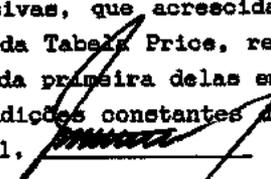
FICHA
001MATRICULA
49.369

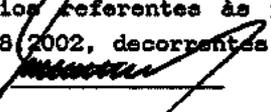
MATRÍCULA

49.369

FICHA

001

através de uma única parcela, que acrescida de juros de 1% ao mês, calculada pelo Sistema da Tabela Price, resultou em R\$.10.600,00, com vencimento em 01.03.1997; R\$.20.000,00, através de 02 parcelas anuais e sucessivas, que acrescidas de juros de 1% ao mês, calculadas pelo Sistema da Tabela Price, resultou em R\$.12.544,00, cada uma, com vencimento da primeira delas em 01.03.1998, até final liquidação e as demais condições constantes do título, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, 

Av.2/49.369. Santos, 30 de março de 2.000. Por Escritura de Cessão de Créditos Provenientes de Instrumentos Particulares de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas Condominiais e Outras Avenças, de 17 de março de 2.000, do 162 Tabelião de Notas de São Paulo-SP., no livro nº.2.428, às fls.011/039, INPAR - INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. já qualificada, cedeu e transferiu à FINPAC SEGURITIZADORA S/A, CNPJ.02.773.542/0001-22, com sede em São Paulo-SP., pelo preço de R\$.2.990.350,05, (incluindo outros imóveis), os direitos creditórios referentes às parcelas vincendas a partir de 01.05.2000 até 31.08.2002, decorrentes do Instrumento Particular objeto do R.1. O Oficial, 

Av.3/49.369. Santos, 26 de maio de 2.000. Por Escritura de Aditamento, Retificação e Ratificação à Escritura de Cessão de Créditos Provenientes de Instrumentos Particulares de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas Condominiais e Outras Avenças, de 03 de maio de 2.000, do 169 Tabelião de Notas de São Paulo-SP., no livro nº.2.440, às fls.199/226, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando a alteração do período correspondente às parcelas vincendas decorrentes do Instrumento Particular objeto do R.1 e Av.2, de 01.05.2000 até 31.08.2002, para 01.06.2000 até 31.08.2002, sendo em consequência alterado o valor a ser pago à cedente de R\$.2.990.350,05, para R\$.2.663.363,15, (incluindo outros imóveis), alterando-se ainda, a Cláusula Quarta daquela cessão, que passa a ter a seguinte redação: "As partes estabelecem que o preço certo e ajustado pela Cessão dos créditos decorrentes das promessas descritas na Cláusula Primeira, é de R\$.2.663.363,15, cujo valor será pago pela cessionária, em moeda corrente nacional e à vista, excluindo-se as deduções ou retenções de impostos, taxas, despesas, comissões, taxa de administração, proteção contra riscos financeiros, bem como outros montantes adicionais que forem necessários, no prazo de 02 dias úteis, contados a partir da venda do certificado e do consequente recebimento pela cessionária dos recursos de tal venda, valor este que será atua-

(continua na ficha 002)

Solange de Assis Guilherme Balduino

CNAI 27446

CRECISP 151317

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco



MATRÍCULA

FOLHA

49.369

002

Santos, 26 de maio de 2000

lizado à taxa de 23,20% ao ano, da data de assinatura da presente cessão até a data de seu efetivo pagamento" e, a Cláusula Vigésima-Segunda, como segue: "A cedente declara, sob as penas da lei, que até a presente data, não teve proposta contra si qualquer medida judicial ou extrajudicial, onde fosse pleiteado. a) a redução de preço ou devolução dos imóveis; b) a revisão das condições de pagamento dos preços dos imóveis; c) a rescisão, anulação ou nulidade das promessas; d) depósitos judiciais das parcelas do preço das promessas, ou qualquer outro pedido que pudesse inviabilizar o pleno exercício dos direitos ora cedidos", ratificando todos os demais termos e condições daquela Cessão. O Oficial, João Alves Franco

Av.4/49.369. Santos, 30 de maio de 2.000. Por Termo de Securitização de Créditos Imobiliários nº.BFINP A 001, de 03 de maio de 2.000, FINPAC SECURITIZADORA S/A., já qualificada, com interveniência de OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA., CNPJ.38.113.876/0001-91, com sede no Rio de Janeiro-RJ., na qualidade de agente fiduciário, instituiu regime fiduciário sobre o crédito objeto da Av.3, no valor de R\$.7.426.065,89, (incluindo outros imóveis), vinculando-o à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos pela FINPAC. O Oficial, João Alves Franco

Av.5/49.369. Santos, 22 de maio de 2.006. Por Instrumento Particular de Quitação, firmado em São Paulo-SP., aos 26 de abril de 2.006, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, a FINPAC SECURITIZADORA S/A., passou a denominar-se, SUPERA SECURITIZADORA S/A., conforme cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de novembro de 2.000, registrada na JUCESP sob nº.226.362/00-0. O Oficial, João Alves Franco

Av.6/49.369. Santos, 22 de maio de 2.006. Por Instrumento Particular objeto da Av.5, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, a SUPERA SECURITIZADORA S/A., passou a denominar-se, RIO BRAVO SECURITIZADORA S/A., conforme cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 09 de abril de 2.004, registrada na JUCESP sob nº.71.631/01-0. O Oficial, João Alves Franco

Av.7/49.369. Santos, 22 de maio de 2.006. Por instrumento Particular objeto da Av.5, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando o cancelamento da Av.5, Av.3 e Av.4, em virtude de quitação dada pela credora. O Oficial, João Alves Franco

(continuação no verso)

MATRÍCULA

49.369

FOLHA

002

Solange de Assis Guilherme Balduino

CNAI 27446

CRECISP 151317

MATRÍCULA

49.369

FICHA

002

R.8/49.369. Santos, 02 de dezembro de 2.008. Por Ofício expedido em São Paulo-SP., aos 19 de novembro de 2.008, assinado pelo Dr. Antonio Maria Patino Zorz, Juiz de Direito da 29ª Vara Criminal da Comarca de São Paulo-SP., extraído dos autos da ação penal proposta pela Justiça Pública, processo nº.050.08.080866-2/00, controle nº.1438/2008, foi ordenado o sequestro do imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

Av.9/49.369. Santos, 15 de abril de 2.009. Por Certidão expedida em São Paulo-SP., aos 14 de janeiro de 2.009, assinada por Maísa Aparecida Christoffolote, Escrivã-Diretora do Cartório do 22º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP., extraída dos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº.000.2000.598888-0 Seção II, que IDALINA PEREIRA DA SILVA e JOAO MANUEL VERISSIMO FERNANDES MARINHEIRO, separados judicialmente, já qualificados, movem contra INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, por decisão proferida em 26 de setembro de 1995 pelo Juízo da 22ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP., já transitada em julgado, foi homologado o acordo firmado entre as partes de distrato de compromisso de venda e compra, ficando em consequência autorizada a presente averbação para cancelamento do R.1. O Oficial,

Av.10/49.369. Santos, 25 de outubro de 2.019. Procede-se esta averbação nesta matrícula para ficar constando a indisponibilidade de bens em nome de INPAR LEGACY EMPREENDIMENTOS LTDA - (INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA), já qualificada, conforme Protocolo de Indisponibilidade 201910.0716-00955267-IA-140, Processo nº.00388006320075020037, Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Secretaria da 37ª Vara do Trabalho de São Paulo - Ricardo Shinhiti Taura, disponibilizado na Central de Indisponibilidade de Bens do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, aos 07 de outubro de 2.019, às 16:55:33 horas, recebido aos 14 de outubro de 2.019, protocolado sob nº 275 207 aos 15 de outubro de 2.019. O Oficial,

Av.11/49.369. Santos, 07 de novembro de 2.019. Procede-se esta averbação nesta matrícula para ficar constando o cancelamento total da indisponibilidade de bens objeto da Av.10, conforme Protocolo de Cancelamento 201910.1015.00959461-TA-010, Emissor da Ordem: TST-Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da

(continua na ficha 003)

Solange de Assis Guilherme Balduino

CNAI 27446

CRECISP 151317

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco



MATRÍCULA
49.369

FOLHA
003

07 de novembro de 2019
Santos, de de

2A Região - São Paulo - Secretaria da 37ª Vara do Trabalho de São Paulo - Marcos Vinicius Oga de Oliveira, disponibilizado na Central de Indisponibilidade de Bens do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, aos 10 de outubro de 2.019, às 15:29:18 horas, recebido aos 30 de outubro de 2.019, protocolado sob nº.275.799 aos 30 de outubro de 2.019. O Oficial, *[Signature]*

FOLHA
002

MATRÍCULA
49.369

Solange de Assis Guilherme Balduino

CNAI 27446

CRECISP 151317