

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL  
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**  
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

- Imóvel Avaliando 1:** Apartamento nº 52 - 5º andar, do Edifício Clermont, situado na Rua Argentina, 393 - Jardim Praiano - Guarujá - SP.
- Imóvel Avaliando 2:** Apartamento nº 74, Bloco 2 do Condomínio Paço Cidade de São Paulo, situado na Rua Cayowaa, 2046 - Perdizes - São Paulo - SP.
- Objetivo:** Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - venda à vista.
- Finalidade:** Perícia Judicial em Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, de número **1109734-25.2021.8.26.0100**, que tramita na 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - Capital.
- Interessado:** Exmo Juiz da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.
- Valor da Avaliação :**
- Imóvel 1 - Guarujá:** **R\$ 635.000,00 (Seiscentos e Trinta e Cinco Mil Reais).**
- Imóvel 2 - Perdizes:** **R\$ 1.080.000,00 (Um Milhão e Oitenta Mil Reais).**

São Paulo, 23 de Setembro de 2022

**Claudia Santini Portaluppi**

Perita Judicial

CreciSP nº 132.410 - CRECI 2ª Região (Brasil) / CNAI 10.239  
Fone: 11 99368-6208 - E-mail: claudia@imoveisportaluppi.com.br

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**ÍNDICE**

1.	Apresentação .....	3
2.	Premissas .....	4
3.	Metodologia Utilizada .....	5
4.	Referências Normativas .....	6
 <b>Imóvel 1: Rua Argentina, 393 - apto 52 - Guarujá</b>		
5.	Imóvel Avaliando 1.....	6
6.	Vistoria .....	7
7.	Contexto Urbano .....	8
8.	Análise Mercadológica .....	9
9.	Pesquisa de Mercado .....	9
10.	Fatores de Correção .....	9
11.	Tratamento de Dados .....	10
12.	Intervalo de Discrepância .....	10
13.	<b>Avaliação Imóvel 1 - Guarujá .....</b>	<b>11</b>
14.	Relatório Fotográfico .....	12
15.	Elementos Comparativos .....	19
 <b>Imóvel 2: Rua Cayowaa, 2046 - apto 74 - Perdizes</b>		
16.	Imóvel Avaliando 2 .....	22
17.	Vistoria .....	22
18.	Contexto Urbano .....	24
19.	Análise Mercadológica .....	25
20.	Pesquisa de Mercado .....	25
21.	Fatores de Correção .....	25
22.	Tratamento de Dados .....	26
23.	Intervalo de Discrepância .....	26
24.	<b>Avaliação Imóvel 2 - Perdizes .....</b>	<b>27</b>
25.	Relatório Fotográfico .....	28
26.	Elementos Comparativos .....	36
27.	<b>Valor Mínimo para Leilão .....</b>	<b>39</b>
28.	Currículo da Avaliadora .....	40
29.	Encerramento .....	41

## 1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado dos imóveis de matrícula nº **58270** e nº **83.407**, em Processo Judicial de número **1109734-25.2021.8.26.0100**.

O presente **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada legalmente como **Avaliadora de Imóveis**.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

**- Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

- **Perícia:** *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

## **2. PREMISAS**

Os imóveis, objetos deste estudo, foram considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem quaisquer restrição às suas livres comercializações ou utilizações, possuidores de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas dos imóveis (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos Documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis. Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este trabalho constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

### **3. METODOLOGIA UTILIZADA**

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletando dados a partir de regiões assemelhadas, mais semelhantes possíveis do imóvel avaliando e, caso necessário, a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros), sendo facultado ao avaliador o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado, conforme norma ABNT 14.653-1.

**Valor de Mercado** é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é 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.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam as informações genéricas dos operadores do mercado local e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

#### **4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Este trabalho está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

#### **5. IMÓVEL AVALIANDO 1 - GUARUJÁ**

O imóvel avaliando está localizado na Rua Argentina, apartamento 52, 5º Andar, do Edifício Clermont, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 58.270 (Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá), nos seguintes termos:

*“Apartamento nº 52, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do “EDIFÍCIO CLERMONT”, situado na Rua Argentina, 393, no Jardim Praiano, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, confrontando na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamento nº 53, de uma lado com o apartamento nº 51, do outro com o espaço da área de recuo da Rua Alberto Quatrini Bianchi e, nos fundos, com o espaço da área de recuo da Rua Argentina, tendo a área útil de 226,74 metros quadrados; área comum de 86,101 metros quadrados, área total de 312,841 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 6,651% de todo, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga*

*na garagem coletiva de automóveis do prédio, pela ordem de chegada. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá-SP, sob número 3-0125-009-030.”*

### **DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA**

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos do processo (págs. 353-360).
- Certidão de Valor Venal – Contribuinte nº 3-0125-009-030.

**Para efeito desta avaliação, será utilizada a área útil de 226,74 m<sup>2</sup>.**

### **6. VISTORIA**

A vistoria foi iniciada no dia 08 de Setembro de 2022 às 10h. Na data e hora agendada, não compareceram as partes.

O imóvel encontrava-se desocupado, sendo as chaves do imóvel entregues a esta signatária pelo Sr. Antônio, zelador do prédio, para sua inspeção interna.

A avaliação foi elaborada com base nas informações e nos dados constantes nos autos, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa “in loco”, e de pesquisa de mercado realizada na região, sendo que todos os dados obtidos foram julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

A vistoria é realizada para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes e informações obtidas na data da vistoria.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, tv a cabo, transportes coletivo nas proximidades, segurança pública, comércio, Shopping Enseada, bancos, igrejas, escolas e coleta de lixo regular.

Trata-se de imóvel residencial vertical de padrão construtivo **médio** com elevador, seu estado de conservação geral apresenta-se como **Regular e Reparos**

**Simples**, quando a atividade de manutenção eventual ou periódica mantém aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou de recuperação recente, podendo requerer intervenções em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais, em edifício com características residenciais, construído há aproximadamente 38 anos, constituído de pavimento térreo mais 5 pavimentos elevados, servidos por 1 elevador e escadaria de emergências, com área comum composta de hall de entrada, jardim e garagem para autos no pavimento térreo, com área de terreno localizado em esquina, com superfície aparentemente firme e seca, testada principal para a Rua Argentina.

**DESCRIÇÃO:** O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 52, no 6º pavimento - frente - lateral direita. É um apartamento do tipo Cobertura, composto de 1 entrada social, living para 2 ambientes com cozinha americana, amplo terraço que se estende pela lateral do imóvel, piscina com deck e churrasqueira, com vista lateral para o mar, 3 dormitórios sendo 1 suíte, com 1 banheiro social completo, área de serviço, banheiro de serviço externo e 1 vaga de garagem indeterminada.

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontram-se no item 14 deste trabalho.

## **7. CONTEXTO URBANO**

Situado no distrito do Jardim Praiano, Região Administrativa III - Enseada, o imóvel está situado em região bem servida de infraestrutura urbana, conta com usos diversos, comércio, serviço e habitação, em rua de pouco movimento, com predominância dos padrões médio a alto na circunvizinhança.

O imóvel está edificado em local onde o uso predominante do solo caracteriza-se por ser “Zona Mista – Guarujá (ZMG)”, estabelecido em bairro tradicional da cidade, sendo procurado pela classe média, não apenas para temporadas, como também para uso residencial permanente.

O local onde o imóvel está estabelecido é administrado pela Prefeitura do Guarujá, sendo seu zoneamento/ocupação do solo classificado como “ZMD1 - Zona de Média Densidade 1”, de acordo com a Lei Complementar nº 156/13.

## **8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

De acordo com informações coletadas com operadores atuantes no bairro, o imóvel encontra-se em região procurada pela classe média no Guarujá, a 4 quadras da praia da Enseada. Apesar do momento difícil de recuperação no pós pandemia do Coronavírus, onde muitos imóveis de veraneio foram colocados à venda no mercado, existe uma procura interessante por este tipo de imóvel, principalmente pela grande oferta e oportunidades de boas negociações.

Dentro do contexto atual, diante da grande oferta de imóveis semelhantes na região, e principalmente por ser apartamento de Cobertura, com valores de taxas condominiais mais elevadas, alguns proprietários tem baixado o valor de venda de suas unidades, a fim de que seus imóveis permaneçam menos tempo em exposição no mercado. Atualmente, pode-se atribuir ao imóvel baixa liquidez.

## **9. PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 8 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, tipo, localização, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao avaliando, em número suficiente para estabelecer valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel.

Os imóveis selecionados seguem enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no item 15:

<b>Nrº</b>	<b>Bairro</b>	<b>Área Útil / m2</b>	<b>Valor de Venda</b>	<b>R\$/m2</b>
1	Enseada	180	680.000,00	3.777,00
2	Enseada	170	500.000,00	2.941,17
3	Enseada	270	580.000,00	2.148,14
4	Enseada	190	600.000,00	3.157,89
5	Enseada	200	570.000,00	2.850,00
6	Enseada	208	680.000,00	3.269,23
7	Enseada	175	780.000,00	4.457,14
8	Enseada	247	650.000,00	2.631,57

## **10. FATORES DE CORREÇÃO**

**Fator Oferta (F.O.):** A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de

Oferta) com coeficiente de 0,90 nos elementos em oferta, a fim de adequá-los ao valor de mercado, para compensar eventual desconto nas negociações.

**Fator Depreciação:** Todos os elementos de referência possuem características semelhantes concernentes à idade e estado de conservação, comparados ao avaliando.

## 11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

Nrº	Bairro	R\$/m2	F.O.	R\$/m2 Tratado
1	Enseada	3.777,00	0,90	3.399,30
2	Enseada	2.941,17	0,90	2.647,05
3	Enseada	2.148,14	0,90	1.933,32
4	Enseada	3.157,89	0,90	2.842,10
5	Enseada	2.850,00	0,90	2.565,00
6	Enseada	3.269,23	0,90	2.942,30
7	Enseada	4.457,14	0,90	4.011,42
8	Enseada	2.631,57	0,90	2.368,41

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 8 elementos de referência resulta em R\$ 2.838,61/m<sup>2</sup>.

## 12. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$ 2.838,61/m<sup>2</sup>, se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$\text{R\$ } 2.838,61 / \text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$ } 3.690,19 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$\text{R\$ } 2.838,61 / \text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 1.987,02 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

Desta forma, verificou-se que os elementos de referência de número 3 e 7 devem ser excluídos.

Nrº	R\$/m2 Tratado
1	3.399,30
2	2.647,05
4	2.842,10
5	2.565,00
6	2.942,30
8	2.368,41

Portanto, a média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 6 elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em R\$ 2.794,02 / m<sup>2</sup>.

Portanto:

226,74 m<sup>2</sup> (área útil)

x R\$ 2.794,02 / m<sup>2</sup> (média tratada)

= **R\$ 633.516,09**

ou **R\$ 635.000,00 por arredondamento de mercado.**

### **13. AVALIAÇÃO IMÓVEL 1 - GUARUJÁ**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, além da análise e considerações de mercado da Perita Avaliadora de Imóveis, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, pode-se concluir, nesta data, que o **Valor de Mercado para venda à vista do imóvel** objeto deste trabalho é de:

**R\$ 635.000,00 (Seiscentos e Trinta e Cinco Mil Reais),**

**(Data Base: Setembro/2022)**

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

***Obs.:** O valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável valor para venda à vista do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno da estimativa de tendência central, admitindo-se um campo de arbítrio de até 10% (dez por cento), para mais ou para menos, (-10% ou +10%), de acordo com a norma ABNT NBR 14.653-2 de 2011 item 8.2.1.5.*

## 14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

### FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b> Rua Argentina, 393 – apto 52 Cobertura – Edifício Clermont				
<b>Bairro:</b> Enseada	<b>Cidade:</b> Guarujá	<b>UF:</b> SP	<b>CEP:</b> 11440-370	<b>Telefone:</b>

#### Tipo de imóvel

<input type="checkbox"/> Terreno (lote)	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Escritório (sala)	<input type="checkbox"/> Loja
<input type="checkbox"/> Terreno (gleba)	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido)	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			

#### Agrupamento no qual o imóvel está inserido

<input type="checkbox"/> Condomínio de casas	<input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas)	<input checked="" type="checkbox"/> Prédio de Apartamentos
<input type="checkbox"/> Conjunto de unidades comerciais	<input type="checkbox"/> Loteamento	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):		

#### Uso do imóvel

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Institucional
<input type="checkbox"/> Misto (especifique):			

**Uso do Solo / Zoneamento:** ZMG – Zona Mista / ZMD1 – Zona de Média Densidade 1

#### Idade e vida útil do imóvel

Idade (anos): 40 aproximado	Vida útil estimada (anos): 60
-----------------------------	-------------------------------

#### Matrícula do imóvel

Número da Matrícula: 58.270	Cartório de Registro: Registro de Imóveis do Guarujá
-----------------------------	--

#### Áreas do imóvel

Área Total: 312,84 m2	Área útil: 226,74 m2	Fração ideal: 6,651%
-----------------------	----------------------	----------------------

#### Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação

#### Características do terreno

Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Forma:	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Orientação:	<input checked="" type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Solo:	<input checked="" type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input checked="" type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			
Vegetação:	<input type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Proteção:	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Divisa com prédio	<input type="checkbox"/> Nenhuma
	<input checked="" type="checkbox"/> Outra (especifique): Portões Eletrônicos			
Situação:	<input type="checkbox"/> Meio de quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique): A 4 quadras da praia			

#### Características da edificação

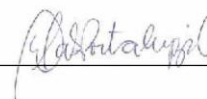
Padrão construtivo:	<input type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Fino
Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes
	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor	
	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes			
Orientação:	<input checked="" type="checkbox"/> Nascente	<input type="checkbox"/> Poente	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	
Edificação no terreno:	<input type="checkbox"/> Centro	<input checked="" type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):
	<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input checked="" type="checkbox"/> Lateral direita		
Nº de pavimentos: Térreo + 5 elevados	Andar: 5º			
Possui elevadores ?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantos ? 1	
Possui estacionamento coberto ?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Quantas vagas? 1 indeterminada	
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input checked="" type="checkbox"/> Jardim	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Quadra	<input type="checkbox"/> Salão de festas	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	

Data: 08/09/2022

Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI

Fonte: Visita Presencial "In Loco"

Telefone: 11 99368-6208



15/09/2022 10:21

SCIM v.2.4 - Mctm Lançamentos

SCIM v.2.4 7a4b1700



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R ARGENTINA nº 00393 , 00 0052 - JD. PRAIANO , GAR COLETIVA**- sob Lançamento **3-0125-009-030**, Proprietário(a) **RAPHAEL DE ANNUNZIO** , Compromissário(a) **LOURENCO SILVA LINHARES** o valor venal para o exercício de 2022, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:

**Área do Terreno: 83,13 m2 Valor Venal R\$ 201.028,29**

**Duzentos e Um Mil, Vinte e Oito Reais e Vinte e Nove Centavos**

**Área Edificada: 312,84 m2 Valor Venal R\$ 278.346,88**

**Duzentos e Setenta e Oito Mil, Trezentos e Quarenta e Seis Reais e Oitenta e Oito Centavos**

**Valor Venal do Imóvel R\$ 479.375,17**

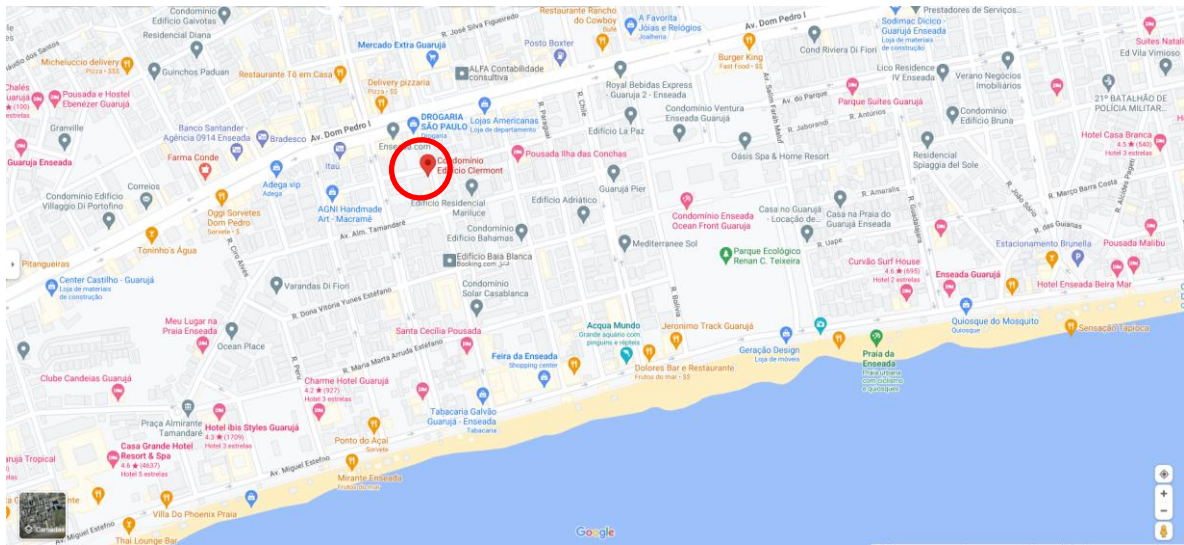
**Quatrocentos e Setenta e Nove Mil, Trezentos e Setenta e Cinco Reais e Dezesete Centavos**

**Certidão emitida no dia: 15/09/2022**

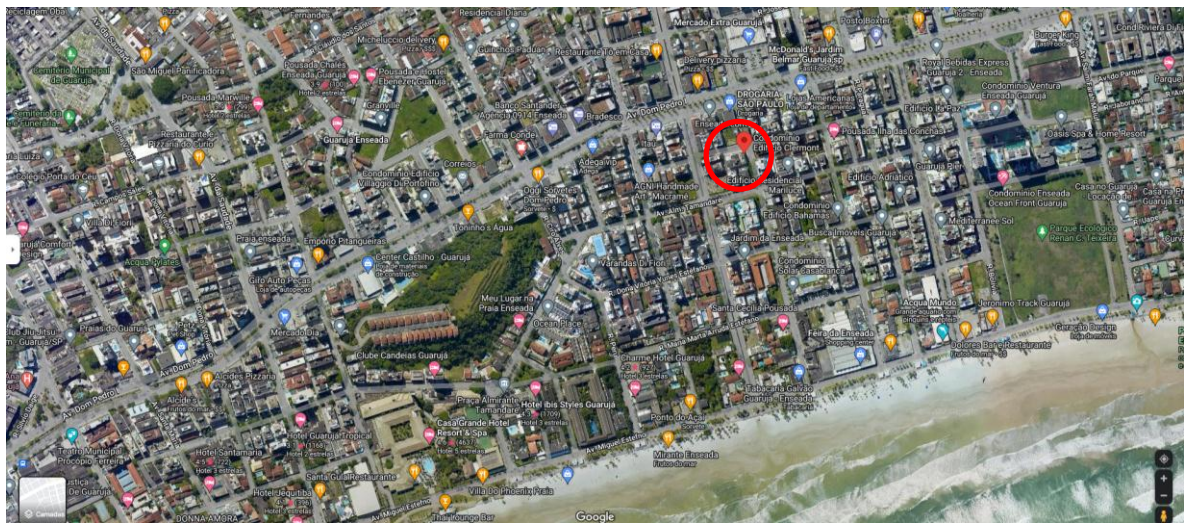
**Término das informações referentes a esta Certidão**

Este documento foi gerado pelo SCIM em Quinta-feira, 15 de Setembro de 2022 às 10h21m

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO – Rua Argentina, 393**



**LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE**



**LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Rua Argentina, 393**



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

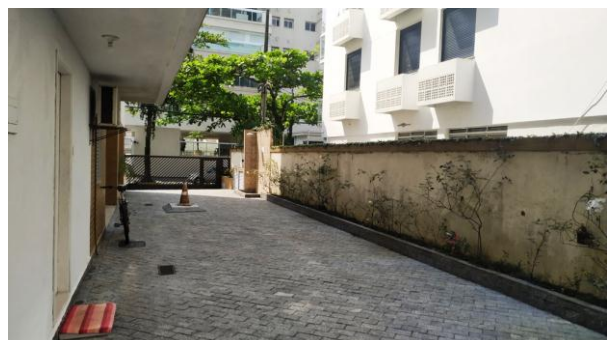
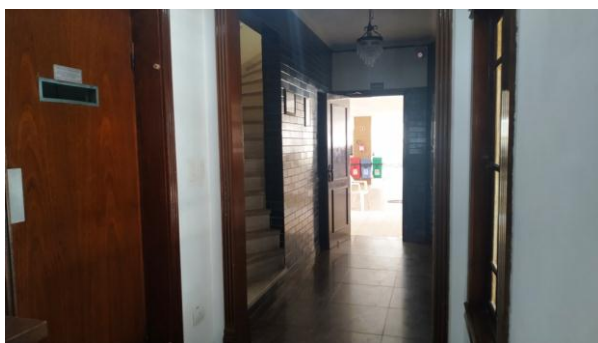
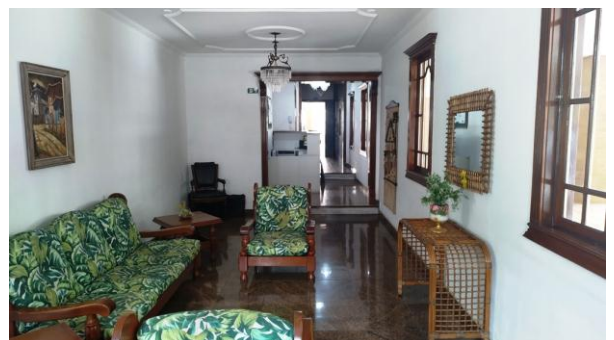
PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**FACHADA DO PRÉDIO**



**Portaria e Garagem Térrea**

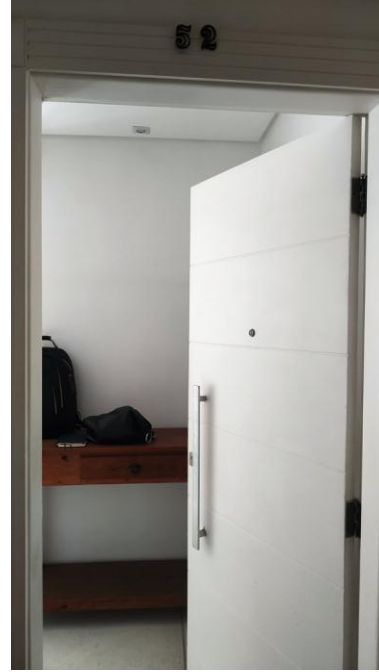


**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410  
claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Corredor de circulação do Andar e Entrada Social – Apto 52 – Cobertura**



**Living 2 ambientes, Cozinha Americana e Área de Serviços**



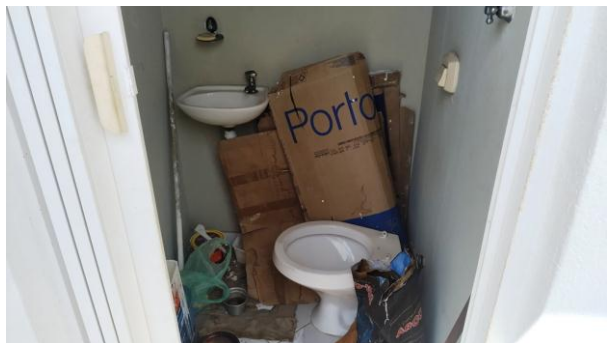
**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

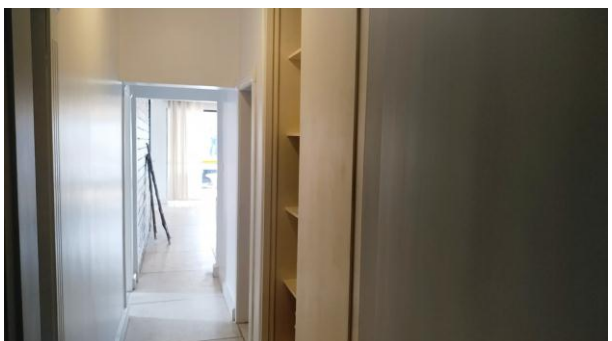
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Terraço**



**Corredor de distribuição dos dormitórios**



**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Dormitório 3**



**Dormitório 2**



**Banheiro Social**



**Banheiro da Suíte**



**Suíte**



**Suíte**



**Vista lateral do terraço para o mar**



## 15. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (Amostras)

### Amostra 1

<b>Endereço:</b>	Rua Francisco Rebolo, 240 – Cobertura – Apto não informado – Edifício Topázio				
<b>Bairro:</b>	Enseada	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>Estado:</b> SP	
<b>Tipo:</b>	Cobertura	<b>Dormitórios:</b>	3	<b>Vagas:</b>	1
<b>Área privativa:</b>	180 m2	<b>Situação:</b>	Oferta		
<b>Valor de Venda:</b>	680.000,00	<b>Data:</b> Set/22	<b>Fonte:</b>	Praia da Enseada Imóveis Sra. Brenda 13 98197-3670	
<b>Imagem:</b>					

### Amostra 2

<b>Endereço:</b>	Rua José Ferreira Canaes Filho - Cobertura – Condomínio não informado – Lado Praia				
<b>Bairro:</b>	Enseada	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>Estado:</b> SP	
<b>Tipo:</b>	Cobertura	<b>Dormitórios:</b>	3	<b>Vagas:</b>	1
<b>Área privativa:</b>	170 m2	<b>Situação:</b>	Oferta		
<b>Valor de Venda:</b>	500.000,00	<b>Data:</b> Set/22	<b>Fonte:</b>	Remax Beach Home – Sr. Fred 13 99650-0766	
<b>Imagem:</b>					

### Amostra 3

<b>Endereço:</b>	Rua do Parque, 155 - Cobertura – Condomínio Taormina				
<b>Bairro:</b>	Enseada	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>Estado:</b> SP	
<b>Tipo:</b>	Cobertura	<b>Dormitórios:</b>	3	<b>Vagas:</b>	1
<b>Área privativa:</b>	270 m2	<b>Situação:</b>	Oferta		
<b>Valor de Venda:</b>	580.000,00	<b>Data:</b> Set/22	<b>Fonte:</b>	Remax Beach Home – Sr. Fred 13 99650-0766	
<b>Imagem:</b>					


**Amostra 4**

<b>Endereço:</b>	Rua Benedito Cardoso Adriano Filho, 54 - Cobertura – Edifício Tesor				
<b>Bairro:</b>	Enseada	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>Estado:</b> SP	
<b>Tipo:</b>	Cobertura	<b>Dormitórios:</b>	3	<b>Vagas:</b>	1
<b>Área privativa:</b>	190 m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta		
<b>Valor de Venda:</b>	600.000,00	<b>Data:</b> Set/22	<b>Fonte:</b>	Remax Beach Home – Sr. Fred 13 99650-0766	
<b>Imagem:</b>					

**Amostra 5**

<b>Endereço:</b>	Rua Colombia, 450 - Cobertura – Edifício Cabralia				
<b>Bairro:</b>	Enseada	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>Estado:</b> SP	
<b>Tipo:</b>	Cobertura	<b>Dormitórios:</b>	3	<b>Vagas:</b>	1
<b>Área privativa:</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta		
<b>Valor de Venda:</b>	570.000,00	<b>Data:</b> Set/22	<b>Fonte:</b>	Remax Beach Home – Sr. Fred 13 99650-0766	
<b>Imagem:</b>					

**Amostra 6**

<b>Endereço:</b>	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 173 - Cobertura – Edifício Plajan XIX				
<b>Bairro:</b>	Enseada	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>Estado:</b> SP	
<b>Tipo:</b>	Cobertura	<b>Dormitórios:</b>	3	<b>Vagas:</b>	1
<b>Área privativa:</b>	208 m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta		
<b>Valor de Venda:</b>	680.000,00	<b>Data:</b> Set/22	<b>Fonte:</b>	Remax Beach Home – Sr. Fred 13 99650-0766	
<b>Imagem:</b>					

**CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**Amostra 7**

<b>Endereço:</b>	Rua Paraguai, 480 - Cobertura – Edifício Ile St Louis				
<b>Bairro:</b>	Enseada	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>Estado:</b> SP	
<b>Tipo:</b>	Cobertura	<b>Dormitórios:</b>	4	<b>Vagas:</b>	1
<b>Área privativa:</b>	175 m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta		
<b>Valor de Venda:</b>	780.000,00	<b>Data:</b> Set/22	<b>Fonte:</b>	Remax Beach Home – Sr. Fred 13 99650-0766	
<b>Imagem:</b>					

**Amostra 8**

<b>Endereço:</b>	Rua Paraguai, 265 - Cobertura – Edifício Costa do Marfim				
<b>Bairro:</b>	Enseada	<b>Cidade:</b>	Guarujá	<b>Estado:</b> SP	
<b>Tipo:</b>	Cobertura	<b>Dormitórios:</b>	3	<b>Vagas:</b>	1
<b>Área privativa:</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta		
<b>Valor de Venda:</b>	650.000,00	<b>Data:</b> Set/22	<b>Fonte:</b>	Remax Beach Home – Sr. Fred 13 99650-0766	
<b>Imagem:</b>					