
Ricardo Tomimoto –CRECI 58.408-SP.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP.

Processo digital : 0016621-05.2010.8.26.0590/1

Interessado : Condomínio Edifício Aratans

Endereço do imóvel : Rua Henrique Ablas nº. 60, apartamento nº. 23 Bloco A, Centro São Vicente –SP.

Tipo do imóvel : Residencial

Ricardo Tomimoto, Corretor de Imóveis credenciado junto ao CRECI/SP sob o nº. 58.408, nomeado por V.Exa. como perito judicial nos autos supra citado, tendo acesso parcial aos cômodos do imóvel, e após a realização de comparativos de preços por amostragem, pesquisas junto a outros profissionais corretores de imóveis bem como análise mercadológica do imóvel e região inserida, vem mui respeitosamente apresentar seu parecer técnico na forma do laudo de avaliação imobiliária como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. Do imóvel

1.1. Localização

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Rua Henrique Ablas nº. 60 apartamento nº. 23 Bloco A, bairro do Centro na cidade e comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.

Ricardo Tomimoto –CRECI 58.408-SP.

Conforme o mapa de localização anexo ao presente laudo; verificamos que o Condomínio Edifício Aratans dista aproximadamente 400 metros da Biquinha e praia do Gonzaguinha, no bairro Central de São Vicente.

1.2. Características do imóvel

O imóvel localiza-se no 2º. andar ou 3º. pavimento do edifício, possuindo a área útil de 87,6650 m²., área comum de 41,0573 m². e área total de 128,7223 m². cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,9862% do todo.

O edifício possui 07(sete) andares tipo com as unidades distribuídas em 02(dois) bloco além de térreo e subsolo de garagens.

O imóvel objeto da presente avaliação originalmente seria um apartamento de sala, 02(dois) dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço; sendo que pelas intervenções efetuadas possui os seguintes cômodos: sala, 03(três) dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço. O edifício onde a unidade esta inserida, está voltada para a lateral da Rua Henrique Ablas.

O referido apartamento possui acesso pela entrada social e de serviço; com direito a uma vaga na garagem coletiva.

1.3. Da documentação do imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação está devidamente registrado na matrícula nº. 77.813 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

1.4. Do estado de conservação do imóvel

Pelo que pude constatar nos cômodos que tive acesso, a conservação do imóvel está razoavelmente boas, necessitando de reparos e intervenções estéticas.

2. Do Condomínio Edifício Aratans

2.1. Localização

O edifício está localizado em rua mista, residencial e comercial.

O Condomínio possui dois blocos distintos identificados como A e B, sendo que a unidade avalianda localiza-se no Bloco A.

2.2. Características do edifício

O Condomínio Edifício Aratans foi especificado em 1980; possuindo dois blocos.

Possui elevador social e elevador de serviço e acesso pelas escadarias.

Possui área da garagem coletiva no térreo e subsolo.

O prédio foi construído em concreto armado, com as paredes externas revestidas de cerâmica.

Ricardo Tomimoto –CRECI 58.408-SP.

2.3. Do estado de conservação do edifício

O estado de conservação do edifício está em razoável estado em seu aspecto estético e estrutural, não comprometendo eventual comercialização das unidades.

2.4 Da infra estrutura do local e entorno do prédio

O local possui todos os melhoramentos urbanos, tais como, pavimentação, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, transporte público coletivo, arborização e coleta de lixo.

Possui em seu entorno, todas as comodidades urbanas, tais como, supermercados, farmácias, bancos, padarias, atividades comerciais diversas, escolas e ainda possui no entorno um ponto turístico de São Vicente que é a Praça da Biquinha.

3. Da análise do mercado

No momento atual, destacamos que o mercado imobiliário da região metropolitana onde São Vicente está inserida está retraído; em função do encarecimento do crédito imobiliário e a economia como um todo, prevalecendo uma oferta sem a demanda correspondente.

São Vicente e todas as cidades litorâneas por suas características, preservam e preservarão como as regiões mais valorizadas às mais próximas da praia/mar, sendo que em São Vicente essa faixa é e está restrita em função do adensamento construtivo e não possui áreas nuas para novas construções, bem como, haver também restrições previstas na respectiva Lei de uso e parcelamento do solo e seu Código de obras.

4. Ponderações finais

Analisando todo o contexto para elaboração do presente laudo de avaliação, tais como, valor do metro quadrado da região, apreciações e depreciações por diversos fatores (localização, tipo do imóvel, estado de conservação e etc.), comparativos de preços por amostragem, pesquisas junto a outros profissionais corretores de imóveis, chegamos a conclusão que o imóvel objeto desta avaliação, no presente momento tem absorção normal pelo mercado.

5. Anexos

Mapa de localização

Certidão de valor venal emitido pela PMSV.

Fotos

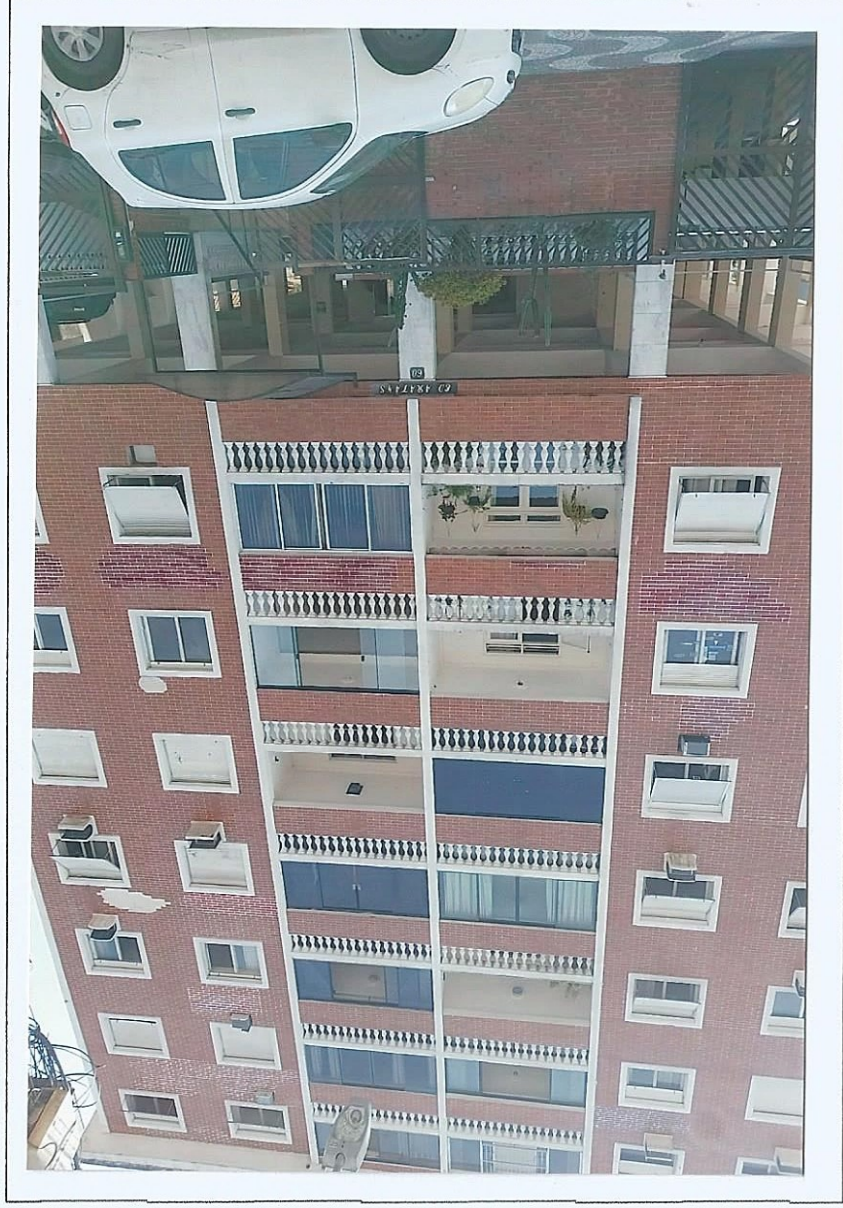
Ricardo Tomimoto –CRECI 58.408-SP.**6. Valor da avaliação**

Vistos e destacados todos os aspectos para elaborar o presente laudo; avalio o imóvel objeto desta em R\$ 370.000,00(trezentos e setenta mil reais).

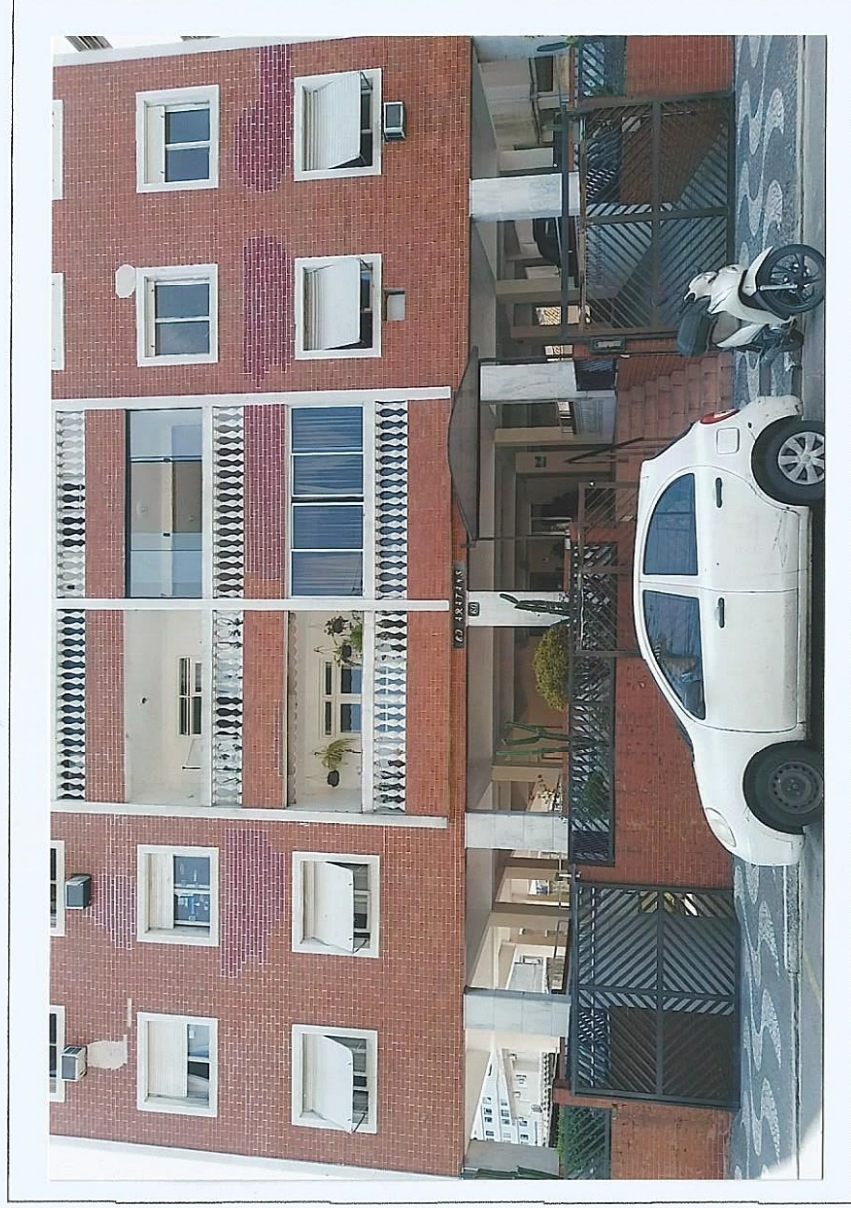
Colocando-me a sua inteira disposição para elucidar eventuais dúvidas, subscrevemo-me.

São Vicente, 22 de outubro de 2.025.

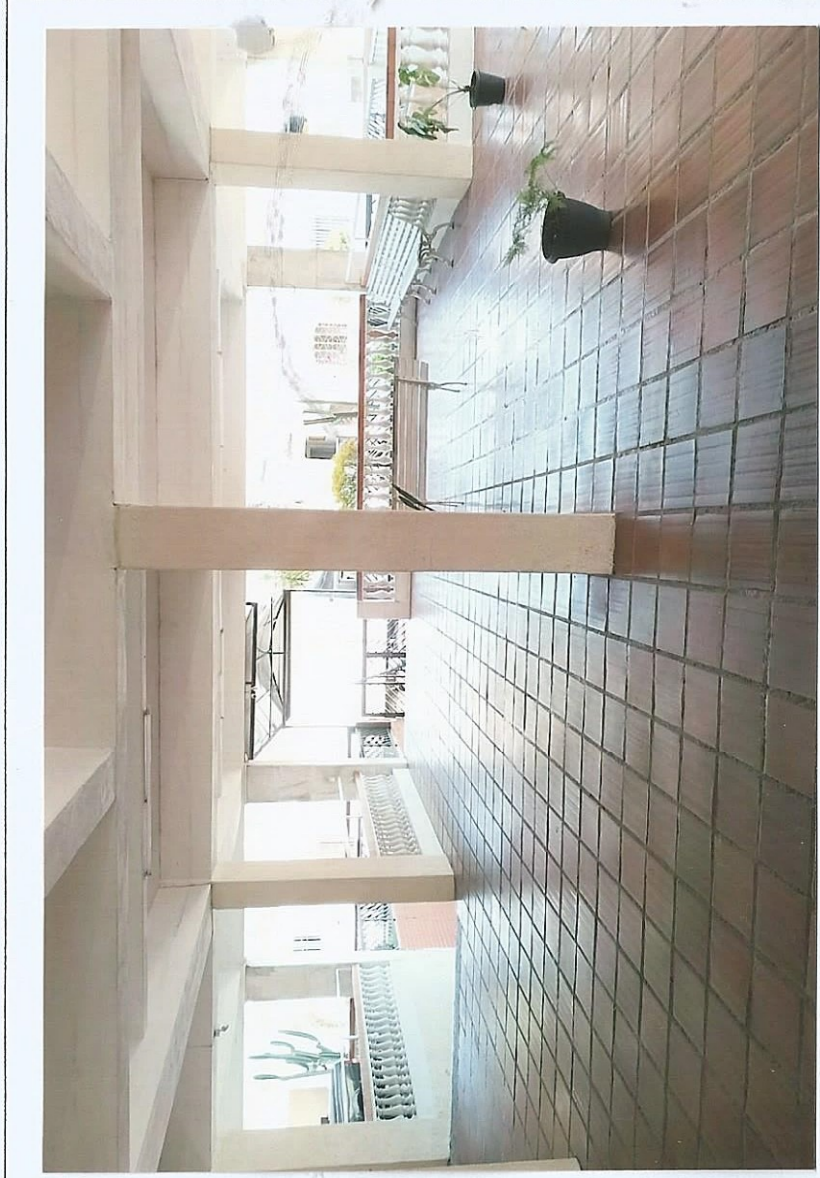
RICARDO TOMIMOTO
CRECI. 58.408



01 – Vista frontal do edifício.



02 – Vista frontal do edifício.



03 – Entrada para o edifício.



04 – Hall de entrada.



05 – Hall de entrada.



06 – Hall dos elevadores.



07 – Garagens no subsolo.



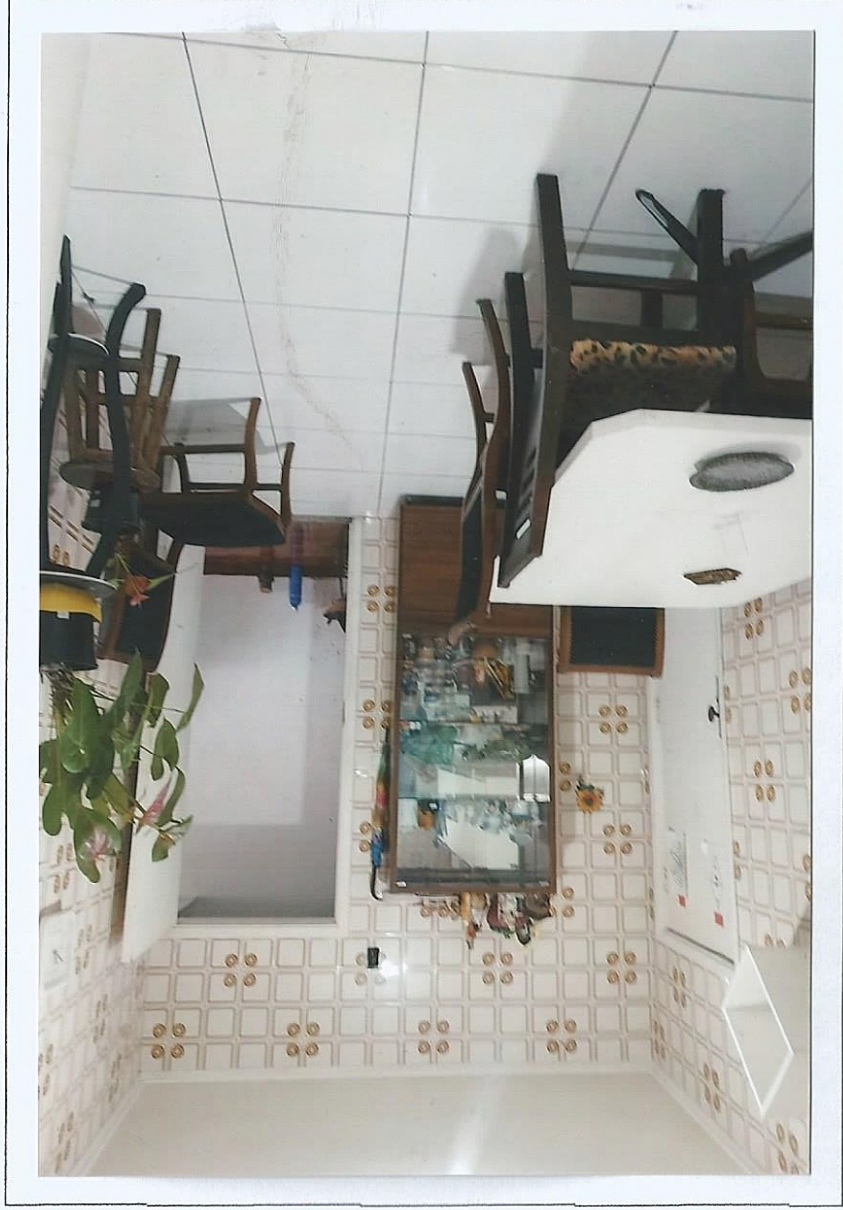
08 – Garagens no térreo.



09 – Entrada social inutilizada.



10 – Sala.



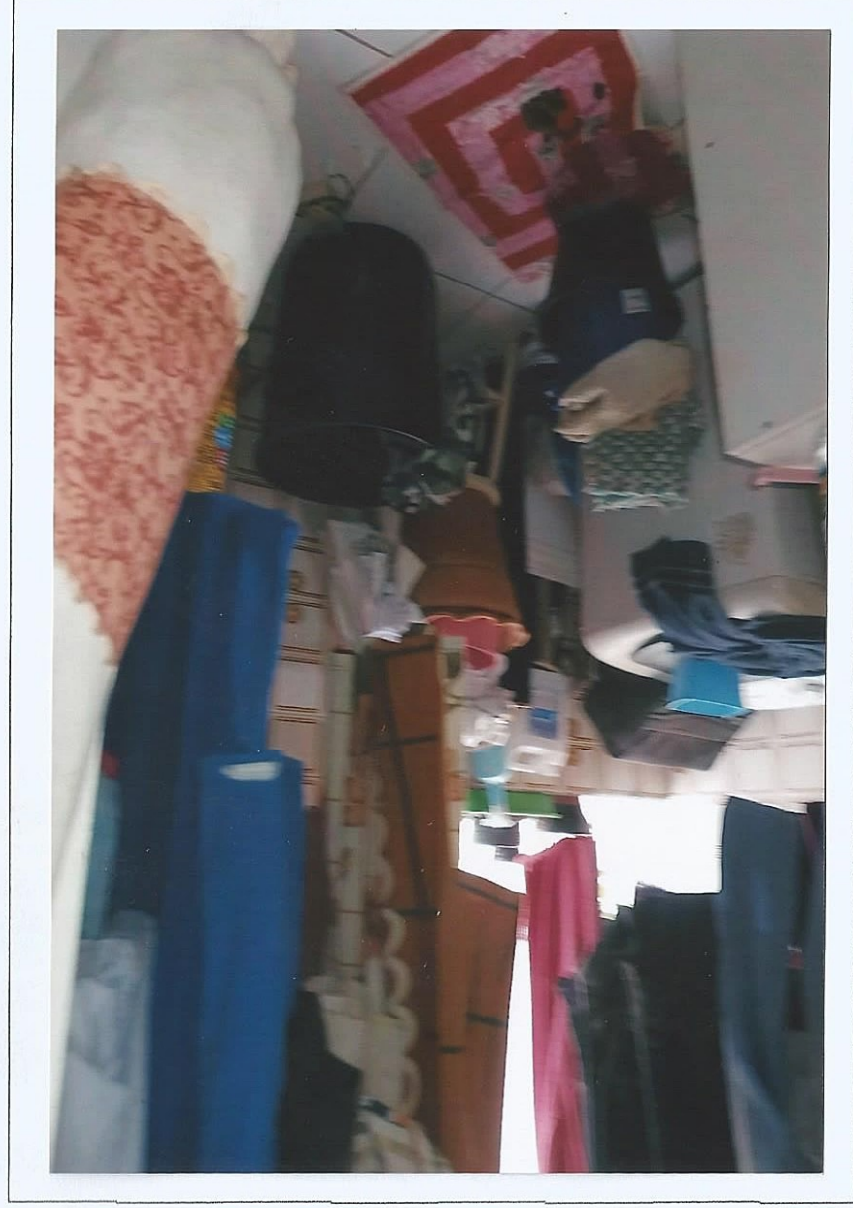
11 – Entrada de serviço e cozinha.



12 – Vista da cozinha.



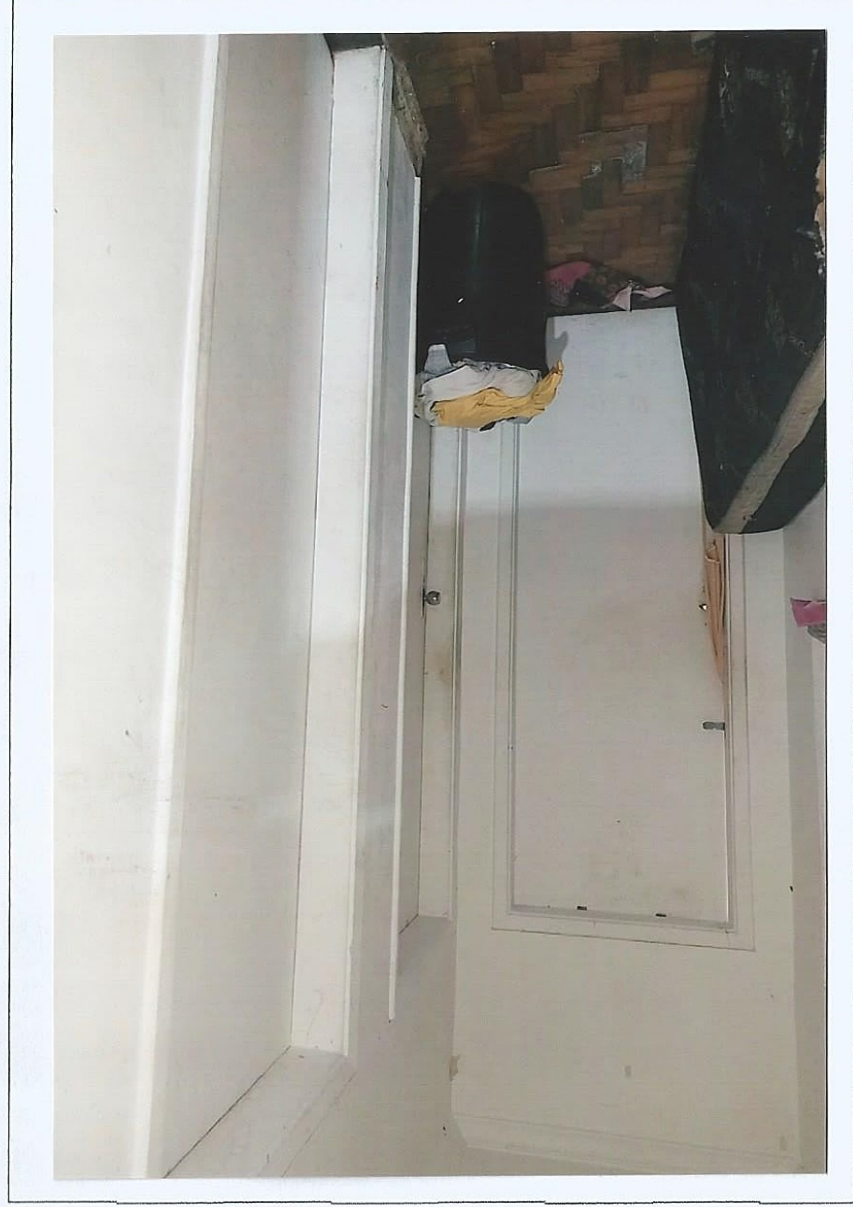
13 – Cozinha e entrada para área de serviço.



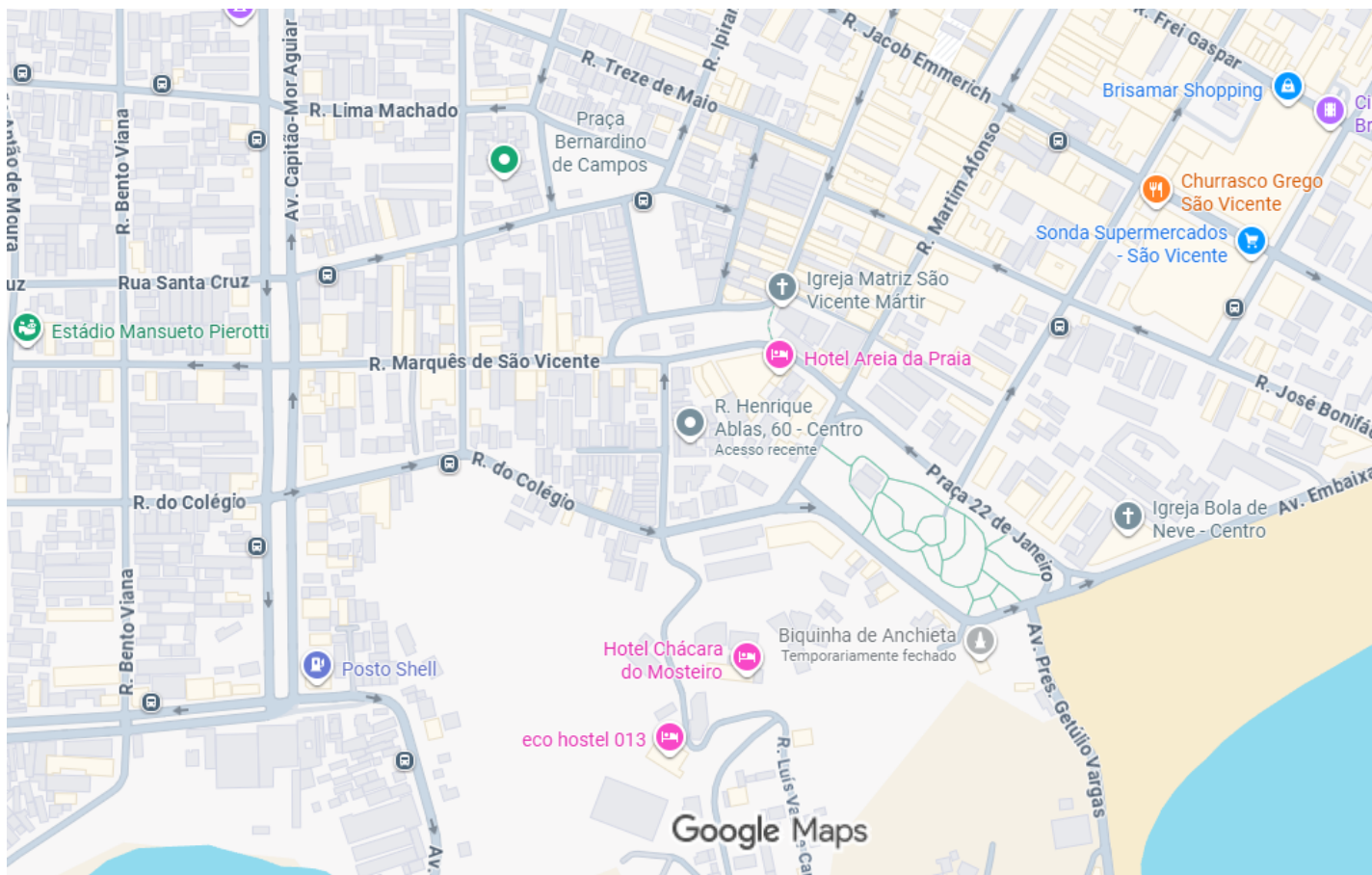
14 – Área de serviço.



15 – Dormitório 3 (que foi convertido).



16 – Vista dos outros dois dormitórios e banheiro social, os quais não tive acesso.



Dados do mapa ©2025 Google 200 pés

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 28/10/2025 às 09:59 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016621-05.2010.8.26.0590 e código XHqaPHkr.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 310965/2025

Certificamos que, ao imóvel situado na **HENRIQUE ABLAS, RUA, 60 - APTO 23 - CENTRO**, sob Inscrição Cadastral de nº **11-00011-0004-00060-013**, é atribuído para o exercício de **2025** o Valor Venal de **R\$ 358.763,11 (Trezentos e Cinquenta e Oito Mil, Setecentos e Sessenta e Três Reais e Onze Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em **22/10/2025** às **11:50:05h** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **192.168.3.1 / 189.4.158.185**

Código de Controle da Certidão: **0793.0002.9DCE1**

Validade: **Vitalícia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço <http://www.saovicente.sp.gov.br>.

Certidão expedida gratuitamente pela internet.