



Adriano de L. Rufino
Perito Judicial
CNAI 22061

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Imóvel localizado na Rua Benedito Alexandre Mota, nº 260 – Barequeçaba - São Sebastião/SP.

Finalidade do Laudo: Determinação do valor de mercado do imóvel.

Interessado: 01ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião - SP

Adriano de Lima Rufino da Silva
Avaliador de Imóveis
CNAI nº: 22061

São Sebastião/SP, 25 de outubro de 2023.

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO - SP**

Adriano de Lima Rufino da Silva, Avaliador Imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 22.061, domiciliado à Av. Dr. Manoel Hipólito do Rego, nº 1457 – Pontal da Cruz, nesta comarca, na qualidade de Perito Judicial nomeado por V.Exa., vem apresentar-lhe o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para os devidos fins judiciais.

Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **SÉRGIO LUIZ ABUBAKIR**, está localizado no endereço Rua Benedito Alexandre Motta, nº 260 - Barequeçaba, Município de São Sebastião/SP.

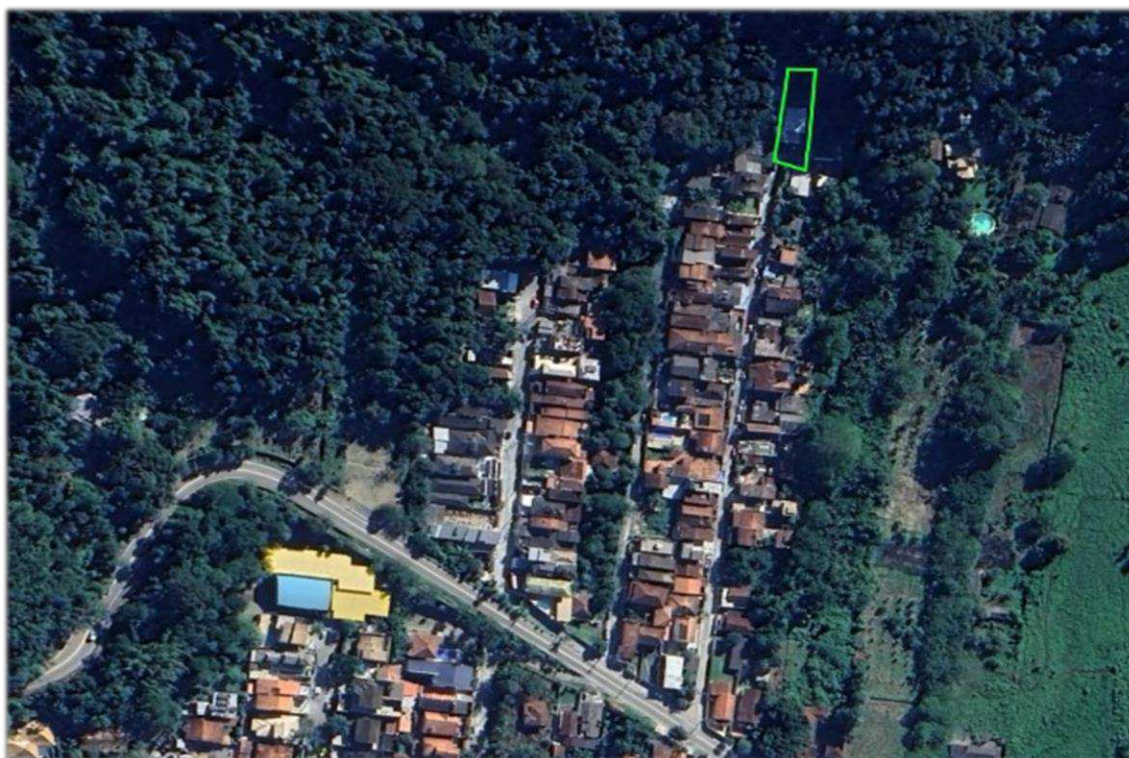
CONSTATAÇÃO

A vistoria *in loco* ocorreu no dia 05/10/2023 às 12:00hs.

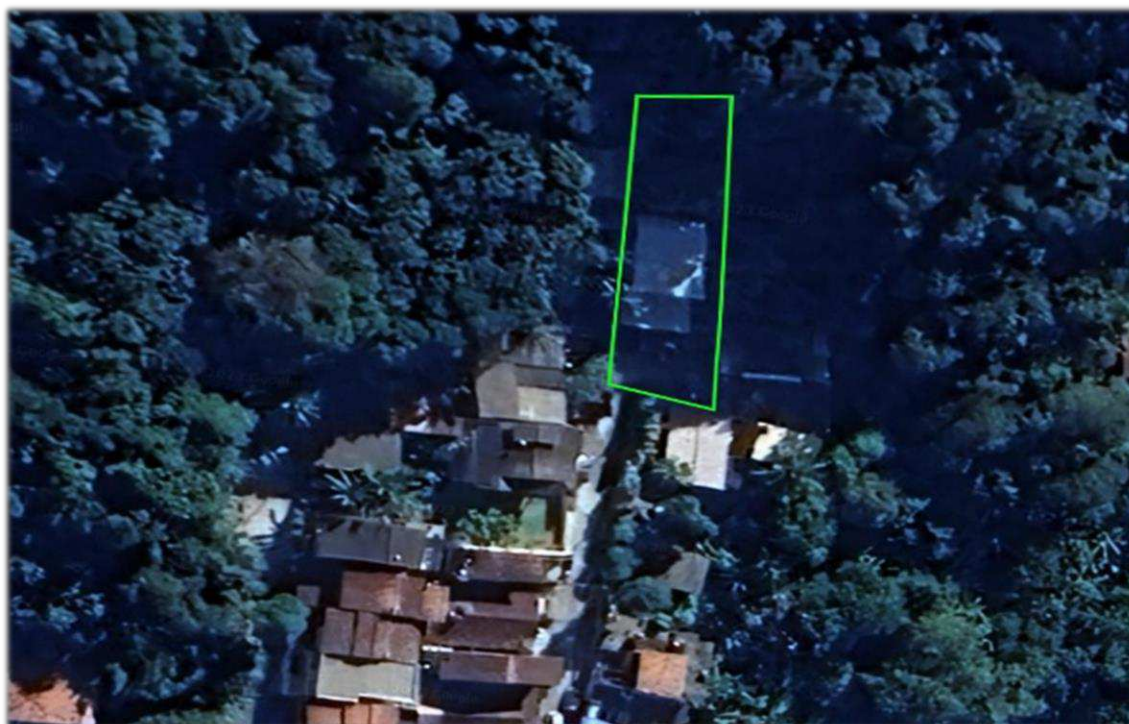
Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Em consulta a Prefeitura Municipal, através dos dados obtidos através do apontamento realizado pelo executado, foi possível constatar o seguinte número de inscrição municipal (IC nº 3134.143.1318.0124.0600):

Através desta inscrição municipal, foi possível encontrar o endereço do imóvel e sua espacialização no mapa, veja:



Área destacada em verde



Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Endereço: Rua Benedito Alexandre Motta, nº 260 – Barequeçaba – São Sebastião/SP.

Comparecendo até o endereço, foi constatado o seguinte imóvel:



Na ocasião da vistoria fui recebido por moradores do local, **os quais permitiram o ingresso deste Perito e do I. Assistente Técnico Sr. Alfredo no interior do imóvel.**

Com o ingresso, foi possível constatar:

- 1) Existem 05 (cinco) unidades habitacionais no interior da área;
- 2) Das 05 (cinco) unidades existentes, somente 02 (duas) são habitáveis (fotografias em anexo);
- 3) Nas 02 (duas) últimas unidades (inabitáveis) não é possível nem o ingresso em seu interior, devido já se encontrarem em zona de mata fechada. Inclusive possui risco geológico, já sinalizada pela Defesa Civil para inabitabilidade;
- 4) Até a delimitação da última unidade em diante, mata adentro, trata-se de área de preservação permanente – APP, restando prejudicada a inclusão da referida área para fins mercadológicos;

Considerando tais constatações verificadas mediante a vistoria *in loco* no imóvel, este I. Perito delimitou a área para fins de avaliação mercadológica até o limite da última unidade habitacional, a qual, considerando a **ATIPICIDADE** e **DESCONFORMIDADE** encontrada, após medição via *Google Earth*, permitiu esse Perito delimitar área total de 551,03m², para fins avaliatórios.

Com relação a área construída, de acordo com os dados obtidos pelo Município, os quais, após confrontados com a medição realizada no local, foi possível constatar que o imóvel possui 291,34m².

MATRÍCULA N° 19.319

Em diligência ao Registro de Imóveis de São Sebastião, em pesquisa registral em nome do executado Sr. Sérgio Luiz Abubakir, foi encontrado **título de n° 19.319** (anexo 03), a qual, consta no r.03 da referida matrícula a compra e venda de fração ideal de 50% da área ao executado.

A referida área possui 703,66m² (15,10m X 46,60m), a qual, possui na certidão o número de inscrição municipal n° 3134.143.1318.0124.0200.

Em consulta a prefeitura municipal, o cadastro existente é 3134.143.1318.0124.0600, que possui como área total 5.617,00m², no endereço apontado pelo executado (Rua Benedito Alexandre Motta, n° 260 – Barequeçaba – São Sebastião/SP).

Portanto, considerando a divergência nos cadastros, considerando também a inexistência do n° de inscrição 3134.143.1318.0124.0200 apontado na matrícula, este

Lauda Técnica de Avaliação Mercadológica

perito procederá a avaliação através do número existente, qual seja, 3134.143.1318.0124.0600.

Desta forma, para todos os efeitos, recomenda este I. Perito **proceder a averbação de penhora também no rosto da matrícula nº 19.319, existente no Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião**, considerando a divergência cadastral municipal encontrada.

CONTEXTO URBANO

O bairro Barequeçaba está localizado na Estancia Balneária de São Sebastião. Destacado por ser um bairro populoso e estratégicos do Município, por estar localizado a pouco mais de 5km do Centro e há aproximadamente 20 (vinte) km de Maresias, Costa Sul do Município.

O bairro é muito simpático e grande parte de suas casas estão preservadas com construções antigas, as ruas principais são pavimentadas, porém com diversas outras sem presença de pavimentação, para manter o padrão original do bairro.

Caracterizado como um bairro tradicional procurado por turistas nacionais e internacionais, com exploração forte ao turismo e a cultura caiçara.

Margeada por hotéis, pousadas, condomínios fechados, centros comerciais, casas de veraneio e moradores locais, a predominância econômica é a de classe média/alta, e construções de padrão construtivo elevado.

O imóvel avaliando localiza-se em região dotada de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, internet e coleta de lixo). Possui escolas públicas, supermercados, mercadinhos, ruas comerciais, postos de combustíveis e centros esportivos, etc.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e corretores que atuam no bairro, é crescente a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto/médio espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica

diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no **Anexo 02**:

N. º	Referência	Endereço	Área total	Valor R\$	R\$/m²
1	Cód. TE509 -Imóveis D'Paula	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	365,50m²	250.000,00	683,99
2	Cód. TE249 -Imóveis D'Paula	R. Joaquim de Moura Filho, 489	380,40m	550.000,00	1.445,85
3	TE00089 - Décio Imóveis	Rua Comendador Emilio Romi, s/n	378,00m	650.000,00	1.719,58
4	TE00080 - Décio Imóveis	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	400,00m	650.000,00	1.625,00

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Nº	Referência	Endereço	Área Total	Valor R\$	R\$/m²
1	Cód. TE509 -Imóveis D'Paula	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	365,50m²	225.000,00	615,59
2	Cód. TE249 -Imóveis D'Paula	R. Joaquim de Moura Filho, 489	380,40m	495.000,00	1.301,26
3	TE00089 - Décio Imóveis	Rua Comendador Emilio Romi, s/n	378,00m	585.000,00	1.547,62
4	TE00080 - Décio Imóveis	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	400,00m	585.000,00	1.462,50

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

DEPRECIAÇÃO

Calculando a depreciação das **amostras** pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Nº	Endereço	IDADE AP.	VIDA UTIL	ESTADO DA AMOSTRA	DEPREC. CALC.
1	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	-	-	-	0,00%
2	R. Joaquim de Moura Filho, 489	-	-	-	0,00%
3	Rua Comendador Emilio Romi, s/n	-	-	-	0,00%
4	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	-	-	-	0,00%

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Nº	Endereço	IDADE AP.	VIDA UTIL	ESTADO DA AMOSTRA	DEPREC. CALC.	Valor (R\$) Valor m²
1	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	-	-	-	0,00%	225.000,00 (R\$/m² 615,59)
2	R. Joaquim de Moura Filho, 489	-	-	-	0,00%	495.000,00 (R\$/m² 1.301,26)

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica

3	Rua Comendador Emilio Romi, s/n	-	-	-	0,00%	585.000,00 (R\$/m² 1.547,62)
4	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	-	-	-	0,00%	585.000,00 (R\$/m² 1.462,50)

* Preço depreciado (reduzido) pelo "Método de Ross-Heidecke"

Considerando a dificuldade encontrada para a obtenção de amostras a serem utilizadas como parâmetro na precificação do imóvel objeto desta avaliação, foram utilizadas amostras de terrenos. **Portanto, considerando não existirem edificações consideráveis nas amostras, impraticável a depreciação.**

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 4.926,97}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 1.231,74/m}^2$$

2) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, não foi necessária a eliminação de amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de aplicação de média aritmética e homogeneização restaram os imóveis já pesquisados:

	Ref.	Endereço	Área Total	Valor R\$ R\$/m²
--	------	----------	------------	---------------------

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica

1	Cód. TE509 -Imóveis D'Paula	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	365,50m ²	225.000,00 R\$/m² 615,59
2	Cód. TE249 -Imóveis D'Paula	R. Joaquim de Moura Filho, 489	380,40m	R\$ 495.000,00 R\$/m² 1.301,26
3	TE00089 - Décio Imóveis	Rua Comendador Emilio Romi, s/n	378,00m	R\$ 585.000,00 R\$/m² 1.547,62
4	TE00080 - Décio Imóveis	Rua Sebastiana Leite Bueno, s/n	400,00m	R\$ 585.000,00 R\$/m² 1.462,50

Somatório dos valores pesquisados,
Média Homogeneizada = _____
Número de valores pesquisados,

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 4.926,97}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 1.231,74/m}^2$$

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 1.231,74
--

Valor do imóvel avaliando = Área total do terreno e construída do imóvel avaliando X Valor médio do m²
--

$$\text{Valor da área avaliando} = 551,03\text{m}^2 \times \text{R\$ 1.231,74} = \text{R\$ 678.725,69}$$

Considerando a existência de 05 (cinco) unidades habitacionais, as quais:

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Unidades	Medidas
CASA 01	62,79 m ²
CASA 02	79,29 m ²
CASA 03/04 (sobrado – ent. individual)	63,19 m ²
CASA 05	32,97 m ²
TOTAL	291,34 m²

Valor da **construção 01** avaliando = 62,79m² X R\$ 1.231,74 = **R\$ 77.340,95**

Valor da **construção 02** avaliando = 79,29m² X R\$ 1.231,74 = **R\$ 97.664,67**

Valor da **construção 03/04** avaliando = 63,19m² X R\$ 1.231,74 = **R\$ 77.833,65**

Valor da **construção 05** avaliando = 32,97m² X R\$ 1.231,74 = **R\$ 40.610,47**

Totalizando, o valor das 05 (cinco) unidades somam R\$ 293.449,74

Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando **sem a depreciação:**

R\$ 678.725,69 + 293.449,74 = R\$ 972.175,43

(Novecentos e setenta e dois mil cento e setenta e cinco reais e quarenta e três centavos)

3) Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando

3.1) Depreciação do imóvel

De acordo com o *Bureau of Internal Revenue*, cada tipo de edificação possui vida útil. No caso do imóvel objeto desta avaliação, a vida útil é de 65 (sessenta e cinco) anos, veja:

VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS - BUREAU OF INTERNAL REVENUE	
TIPO DE EDIFICAÇÃO	VIDA ÚTIL
APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÊNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF. ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Considerando que o imóvel remonta da década de 80 (oitenta), para a depreciação de sua construção, considerando a existência de 05 (cinco) unidades no interior da área, será necessária a realização de simples regra de três:

Para as unidades 1, 2, 3/4 e 5, a conta será realizada da seguinte forma:

CASA DE ALVENARIA

65 (vida útil) ----- 100%

40 (anos) ----- X

40.100

65.X

65X = 400.100

65X = 4.000

X = 4.000 ÷ 65

X = 61,54%

Ou seja, o percentual de depreciação do imóvel será de 61,54%, porém para enquadramento a tabela, será arredondado para **62,00%**:

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00%	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00%	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Ademais, a Tabela discrimina o estado de conservação dos imóveis em escala alfabética.

No caso dos imóveis 1 e 2, será utilizada a **letra E**:

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R ----- Regular	18,10%
----------	---	-----------------	--------

Já para os imóveis 3/4 e 5, será utilizada a **letra G:**

G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M ----- Mau	52,60%
----------	--	-------------	--------

Concluindo, sob o valor apurado, com base nas amostras apresentadas, a depreciação das unidades (1 e 2) será utilizada a letra E, ou seja, 59,20%:

Valor do imóvel avaliando = Área construída – depreciação do m²

Valor da **construção 01** = R\$ 77.340,95 – 59,20% = R\$ 31.555,11

Valor da **construção 02** = R\$ 97.664,67 – 59,20% = R\$ 39.847,18

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Portanto, após obtenção do valor depreciado de cada unidade, o valor de mercado das unidades 01 e 02, após depreciação necessária é de:

R\$ 71.402,29

(Setenta e um mil quatrocentos e dois reais e vinte e nove centavos)

Ademais, sob o valor apurado com base nas amostras apresentadas, a depreciação das unidades (03, 04 e 05) será utilizada a **letra G**, ou seja, **75,40%:**

Valor do imóvel avaliando = Área construída - depreciação do m²

Valor da **construção 03/04** = R\$ 77.833,65 - 75,40% = R\$ 19.147,08

Valor da **construção 05** = R\$ 40.610,47 - 75,40% = R\$ 9.990,18

Portanto, após obtenção do valor depreciado de cada unidade o valor de mercado das unidades 03, 04 e 05, após depreciação necessária é de:

R\$ 29.137,26

(Vinte e nove mil cento e trinta e sete reais e vinte e seis centavos)

A somatória dos valores das 05 (cinco) unidades perfaz o total de:

R\$ 100.539,55

(Cem mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e cinco centavos)

Apurada a área livre equivalente de terreno de 259,69m², multiplicada pelo valor do M² (R\$ 1.231,74) temos o valor final de R\$ 319.871,60.

Portanto, o valor total do imóvel (terreno + construção) é de:

R\$ 319.870,56 + R\$ 100.539,55 = R\$ 420.411,15

(Quatrocentos e vinte mil quatrocentos e onze reais e quinze centavos)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 420.411,15** (quatrocentos e vinte mil quatrocentos e onze reais e quinze centavos), admitindo-se uma variação de até **5% (cinco por cento)**, para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 399.390,59** (trezentos e noventa e nove mil trezentos e noventa reais e cinquenta e nove centavos) e o máximo de **R\$ 441.431,70** (quatrocentos e quarenta e um mil quatrocentos e trinta e um reais e sessenta centavos).

São Sebastião, 25 de outubro de 2023.

Adriano de Lima Rufino da Silva

Avaliador de Imóveis

CNAI nº: 22061

Anexo 01

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DO IMÓVEL AVALIANDO

FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIANDO

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **inexistente**
- Cartório: **inexistente**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Sérgio Luiz Abubakir**
- Endereço: **Rua Benedito Alexandre Motta, nº 260**
- Bairro: **Barequeçaba**
- Município: **São Sebastião**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Área de terreno**
- Idade aprox.: **30/40 anos**
- Endereço: **Rua Benedito Alexandre Motta, nº 260**
- Bairro: **Barequeçaba**
- Município: **São Sebastião**
- UF: **SP**

1.4 - Áreas:

- Área construída: **291,34m²**
- Área total: **551,03m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **Rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, internet, serviço de coleta de lixo.**

3 - Características da edificação: **Edificações padrão, com estrutura em alvenaria.**

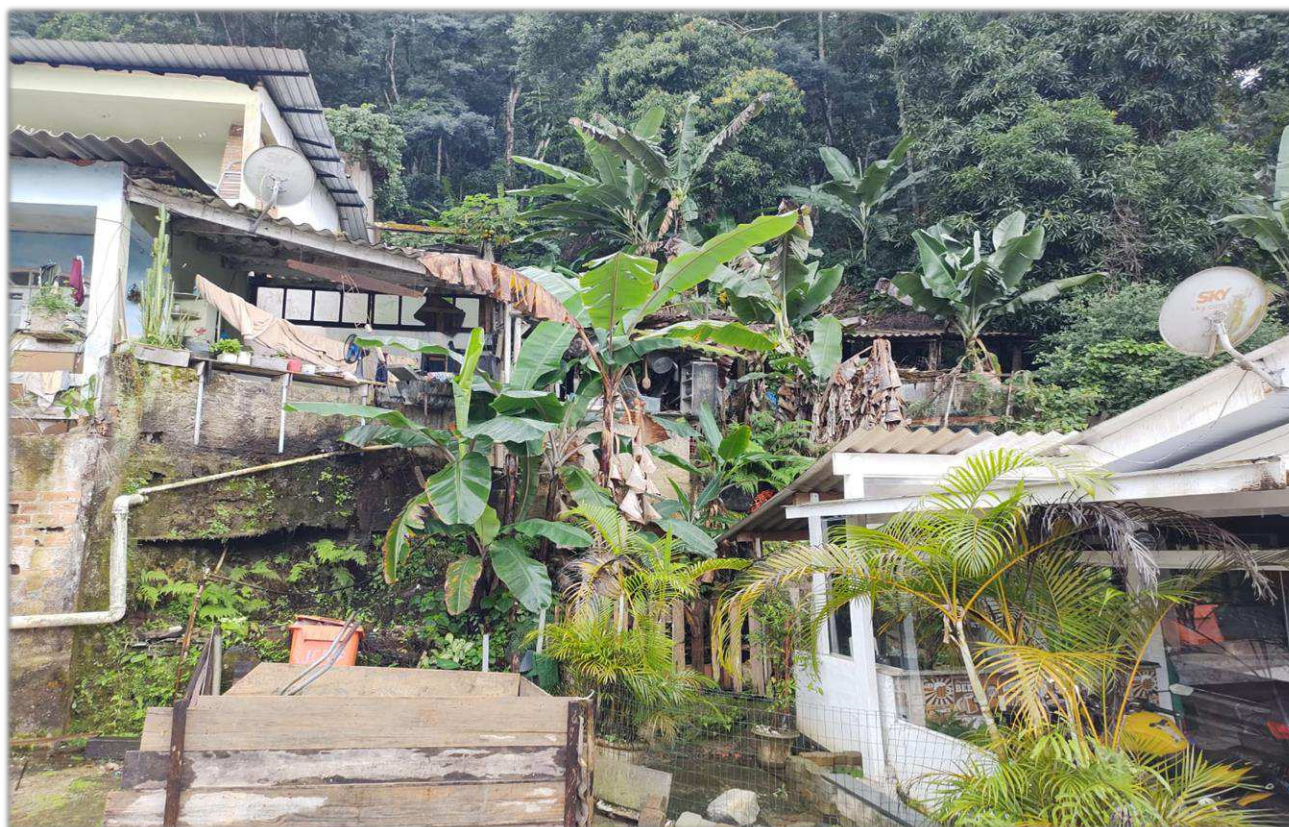
4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **inexistente.**

5 - Fotografias do imóvel avaliando:

***Entrada do imóvel***



Fachada (visão 1ª e 2ª unidade)



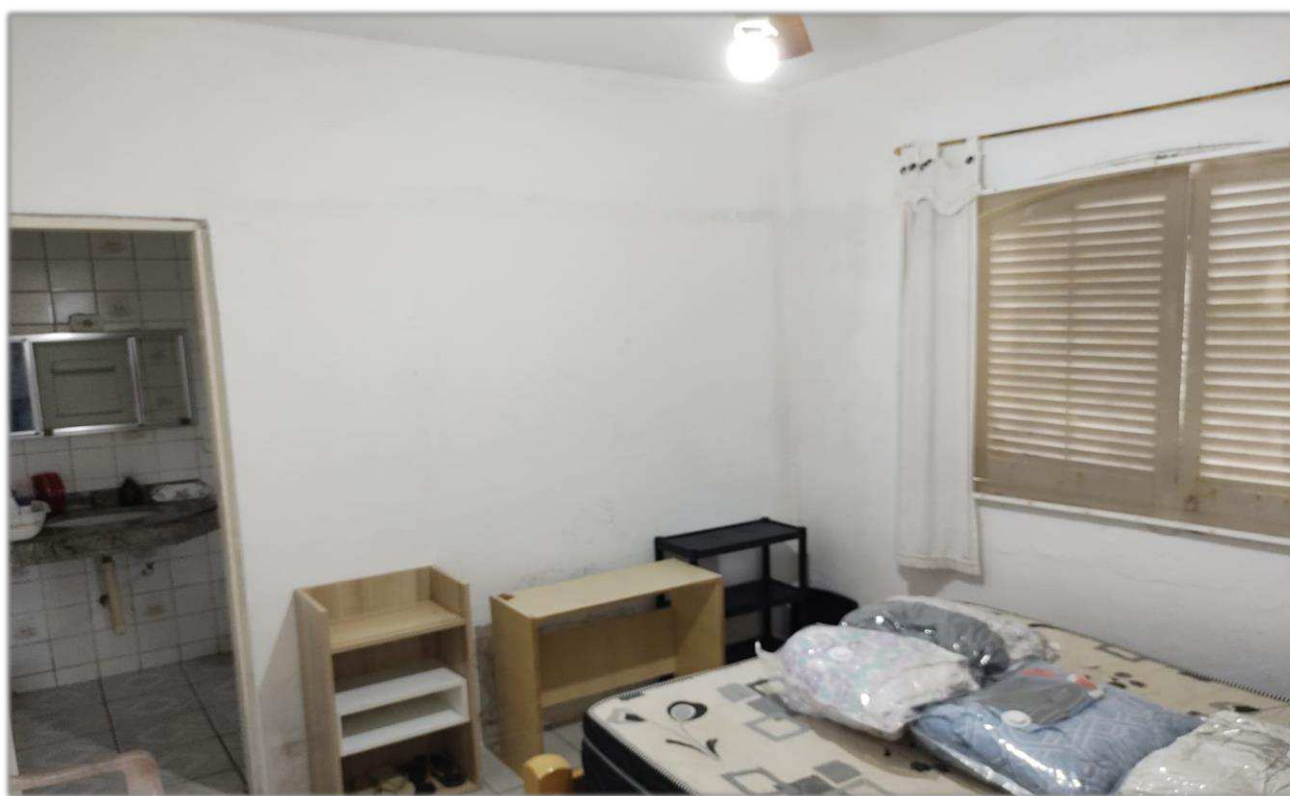
Delimitação lateral esquerda Fachada (visão 1ª e 2ª unidade)

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Fachada/visão lateral esquerda (visão 1ª e 2ª unidade)



Sala/cozinha (2ª unidade)

***Dormitório (2ª unidade)******Suíte (2ª unidade)***

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**Banheiro social (2ª unidade)****Varanda (2ª unidade)**



Visão lateral esquerda/ lavanderia (2ª unidade)



Escadaria de acesso as unidades

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica***Visão contrária/telhado (2ª unidade)******Visão fachada sobrado (3ª e 4ª unidade)***



Visão fachada sobrado (3ª e 4ª unidade)



Visão fachada sobrado (3ª e 4ª unidade)



Visão dos cômodos (3ª e 4ª unidade)



Visão dos cômodos (3ª e 4ª unidade)



Visão da área externa (3ª e 4ª unidade)



Visão de acesso a 5ª unidade (também inabitável e inacessível)

***Visão sacada (3ª e 4ª unidade)******Visão contrária escadaria (3ª e 4ª unidade)***

Anexo 02

DESCRIÇÃO

DOS IMÓVEIS COMPARANDOS

(AMOSTRAS)

IMÓVEIS D'PAULA**1) Ref. TE509**4.980,00m² - Área total

Valor: R\$ 250.000,00

Link para acesso: <http://www.imeisdpaula.com.br/imovel/2823912/terreno-venda-sao-sebastiao-sp-barequecaba>**2) Ref. TE249**380,40m² - Área total

Valor: R\$ 550.000,00

Link para acesso: <http://www.imeisdpaula.com.br/imovel/1055423/terreno-venda-sao-sebastiao-sp-barequecaba-imeis-d-paula>**IMOBILIÁRIA DÉCIO IMÓVEIS****3) Ref. TE00089**378,00m² - Área total

Valor: R\$ 650.000,00

Link para acesso: <https://www.decioimoveis.com.br/comprar/sp/sao-sebastiao/barequecaba/terreno/72341403>**4) Ref. TE00080**400,00m² - Área total

Valor: R\$ 650.000,00

Link para acesso: <https://www.decioimoveis.com.br/comprar/sp/sao-sebastiao/barequecaba/terreno/70673323>

Anexo 03

MATRÍCULA N° 19.319

E BOLETIM DE INFORMAÇÕES

CADASTRAIS IC N° 3134.143.1318.0124.0600



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO REGISTRO CIVIL

Livro N.º 2

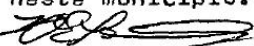
Ano: 1.982

MATRÍCULA N.º 19.319

FICHA N.º 1

DATA 17/dezembro/1.982

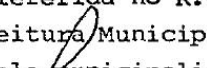
IMÓVEL - UM TERRENO situado no bairro de BAREQUEÇABA, deste município e comarca de São Sebastião deste Estado, com a seguinte descrição: mede 15,10m (quinze metros e dez centímetros) dividindo de frente para a Gleba nº 3, de propriedade de Ivonete da Mota, por 46,60m (quarenta e seis metros e sessenta centímetros) da frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos a mesma medida da frente onde divide com a Gleba nº 5, que passará a pertencer à Ivanil da Mota Montagner, do lado direito com Moises Alexandre da Mota e do lado esquerdo com João Bernardo de Laura.- TRANSCRIÇÃO Nº 2.042.-

PROPRIETÁRIO - BENEDITO ALEXANDRE DA MOTA, maior, casado, lavrador, residente neste município.- São Sebastião, 17 de dezembro de 1.982.- O Oficial - 
Of. Cr\$ 400,00 - Est. Cr\$ 80,00 - Serv. Cr\$ 80,00

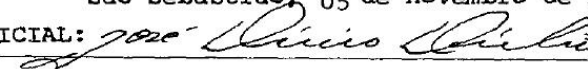
R. 1 - POR FORMAL DE PARTILHA de 13 de agosto de 1.980, expedido pelo Juízo de Direito desta comarca de São Sebastião deste Estado, Cartório do 2º Ofício, (Proc.86/78); extradido dos Autos de Inventário dos bens deixados por Benedito Alexandre da Mota, foi partilhado à DALVA MARIA DA MOTA RIBEIRO, brasileira, casada sob regime da comunhão de bens com Levi Hamen Ribeiro, residentes em Santos deste Estado, portador do "CPF" nº 127.052.178/00, ADQUIRIU o imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ 4.075,00 (quatro mil e setenta e cinco cruzeiros).- São Sebastião, 17 de dezembro de 1.982.- O Oficial - 
Of. Cr\$ 2.970,00 - Est. Cr\$ 594,00 - Serv. Cr\$ 594,00

Av.02/19.319

"CADASTRO MUNICIPAL"

Conforme escritura referida no R.03 seguinte; e, carnê de imposto/92, fornecido pela Prefeitura Municipal local, o imóvel desta matrícula, está cadastrado naquela municipalidade, sob o número 3134-143-1318-0124-0200. Eu,  (Alvaro Manoel dos Santos) escrevente autorizado, datilografei. Ao oficial: Cr\$ 5.246,00. Ao estado Cr\$ 1.414,42. Ao Ipesp: Cr\$ 1.049,00. Recibo nº 17.997.

São Sebastião, 05 de novembro de 1992.

O OFICIAL: 

R.03/19.319

"VENDA DE METADE IDEAL"

Conforme escritura pública de compra e venda, lavrada no 2º -

SOLICITADO POR: ALFREDO CUNHA - CPF/CNPJ: 491.218- DATA: 19/10/2023 20:09:29 - VALOR: R\$ 20,84



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

2º Cartório de Notas local, no dia 28 de fevereiro de 1992, Livro nº 218 às folhas 51/52, os proprietários "LEVI HAMEN RIBEIRO", motorista, R.G. nº 2.108.384-SSP-SP, e sua mulher "DALVA MARIA MOTA RIBEIRO", do lar, RG nº 15.949.491-SSP-SP., ambos brasileiros, casados no regime da comunhão-de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, inscritos no C.P.F. (MF) sob o nº 127.052.178/00, residentes e domiciliados na cidade de Santos, deste Estado, na Rua Antonio Goddoy Moreira, nº 69, bairro de Areia Branca, VENDERAM METADE IDEAL, ou seja 50% (cinquenta por cento), do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 1.200.000,00, à "SERGIO LUIZ ABUBAKIR" brasileiro, advogado, divorciado, portador do R.G. nº 4.796.778-SSP-SP., inscrito no C.P.F. (MF) nº 505.787.588/49, residente e domiciliado à Rua Vergueiro, nº 444, em São Paulo, Capital. Valor Venal/92 proporcional atualizado (Decreto Estadual nº 32.635/90): Cr\$ 5.674.568,50. Eu, (Alvaro Manoel dos Santos), escrevente autorizado, datilografei. Ao oficial: Cr\$ 302.451,00. Ao estado: Cr\$ 81.661,77. Ao IpeSP Cr\$ 60.490,20. Recibo nº 17.997.

São Sebastião, 05 de novembro de 1992.

O OFICIAL: *[Assinatura]*

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



SOLICITADO POR: ALFREDO CUNHA - CPF/CNPJ: ***.491.218-** DATA: 19/10/2023 20:09:29 - VALOR: R\$ 20,84



Prefeitura Municipal de São Sebastião
ESTÂNCIA BALNEÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Boletim de Informação Cadastral - BIC



Identificação do Imóvel				
Inscrição Imobiliária	Loteamento		Situação Fiscal:	
3134.143.1318.0124.0600	Lote: AREA B	Quadra:	Cobrança normal	
			Matrícula:	
Localização do Imóvel				
Logradouro: Rua Benedito Alexandre Motta			Nº Predial: 260	
Complemento:			Bloco:	
Condomínio:			Edifício:	
Bairro: BAREQUECABA			CEP: 11600-000	
Topografia:	Superfície:	Posição na Quadra:	Coleta de Lixo: Residencial	
Informações das Frentes do Terreno		Área do Terreno		
Cód. Logradouro: 003336	Testada Principal: 15,10	Área Total Terreno (m²):	Uso	Valor m²
Cód. Logradouro:	Testada Secundária:	5.617,00		70,00
Cód. Logradouro:	Testada Curva:	Terreno Alodial (m²):	Terreno Marinha (m²):	Fração Ideal:
Informações das Edificações				
Área (Oficial)	Tipo de Construção	Padrão	Uso	
292,33	Residencial regular	Regular	Residencial	
			Área Total Construída (m²): 292,33	
Informações Complementares				
Logradouro Correspondência: R Estevao Baiao			Nº Predial: 213	
Complemento: 000			Bloco:	
Condomínio:			Edifício:	
Bairro:			CEP: 04624-000	
Município: Sao Paulo	UF: SP	País: Brasil		
Proprietários				
Nome	RG	CPF/CNPJ	Contribuinte	
SERGIO LUIZ ABUBAKIR	4.796.778	505.787.588-49	Proprietário	
Outras Informações				

São Sebastião, 4 de Outubro de 2023

CURRÍCULO DO AVALIADOR

- **Nome:** Adriano de Lima Rufino da Silva
- **Qualificação:** Perito Judicial
- **CNAI:** 22061
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (IBRESP, 2014)

Curso de Avaliação de Imóveis (IBRESP, 2015)

Curso de Perícia Judicial (CRECI, 2017)

Bacharel em Direito – Cruzeiro do Sul (FASS, 2018)

- **Experiência Profissional:** Corretor e avaliador de imóveis desde 2014, com experiência na região e em todo Litoral Norte de São Paulo.
- **Telefone:** (12) 98153-6776
- **E-mail:** adrianorufino.corretor@gmail.com / adrianorufino@creci.org.br