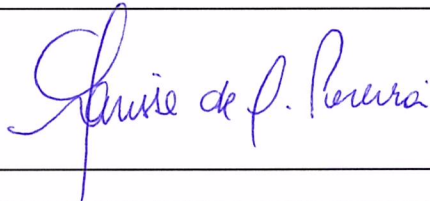


**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

<b>Imóvel Avaliando:</b>	O apartamento à Rua Freitas Guimaraes, 265, apto.81, bloco A - Vila Itarare, São Vicente, Matrícula 153.425 - ficha 01
<b>Finalidade do Parecer:</b>	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização
<b>Interessado:</b>	À parte interessada
Corretor: Creci: Telefone:  E -mail:	Clarisse de Oliveira Pereira 73 472 (13) 997 438642  Clari.pereira@hotmail.com
Finalidade:	A finalidade do presente parecer é determinação do valor do imóvel avaliado para fins de comercialização
Imóvel avaliado:	Apartamento número 81, localizado no 8(oitavo andar) ou 9 (nono) pavimento do bloc A, EDIFÍCIO SUNSHINE RESIDENCE  Área útil : 103,40 m2  Área comum: 49,496 m2  Área Total: 152,896 m2
Avaliação do imóvel com parecer dos imóveis do mesmo padrão na Região.	R\$ 440.000,00
Assinatura:	

**JOSÉ ANGELO BUCCI**

**CORRETOR DE IMOVEIS**

**Creci 2ª REGIÃO Nº 85.026-F**

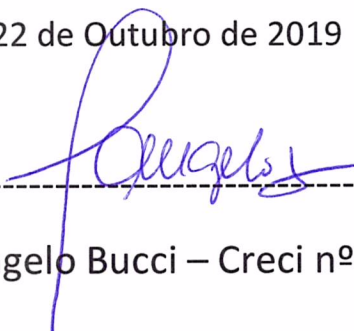
**Cel.: (13) 99732-1665**

## **PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO**

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje compareci no imóvel localizado na Rua Freitas Guimarães, nº 265, apartamento 81, bloco A, 9º pavimento, do Edifício Sunshine Residence, no bairro Itararé, na cidade de São Vicente/SP, consistente de um apartamento residencial, com área útil de 103,40 metros quadrados, área comum de 49,496 metros quadrados e área total de 152,896 metros quadrados, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, José Angelo Bucci, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 85.026-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Santos, 22 de Outubro de 2019



José Angelo Bucci – Creci nº 85.036

**DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA SUGESTÃO DE VALORES**

Mauricio Suarez Machado Meriqui, Corretor de Imóveis credenciado sob nº 188741-F do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo.

**INTRODUÇÃO DA SUGESTÃO DE VALORES**

A sugestão é realizada por prática na atuação dentro do mercado de comercialização de imóveis e fundamentada basicamente nessa prática. É dever do profissional concientizar o proprietário que o preço do bem imóvel altera-se de acordo com o mercado de oferta e procura e região inserida, levando-se em conta a situação sócio-econômica, interferência governamental, oscilações do mercado financeiro, ofertas de crédito e características e aspectos específicos do imóvel ( localização, garagem, padrão de acabamento, modernização, iluminação, ventilação, reformas, etc.)

Seria um grande equívoco sugerir valores de imóveis baseados em anúncios de classificados ou mediante apuração de idéias “sugeridas” pelos vendedores, sabendo que na maioria das vezes tais pesquisas inserem valores sentimentais ou meramente especulativos.

Contrário de tal posição, a minha sugestão baseia-se na prática ou comparações com imóveis equivalentes comercializados ou inseridos à venda, considerado-se todas as particularidades.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O apartamento nº 81, bloco A localizado no 9º pavimento do Edifício Sunshine, situado à Rua Freitas Guimarães, nº 265, n cidade de São Vicente, com área útil de 103,40 m<sup>2</sup>, área comum de 49,496 m<sup>2</sup> e área total de 152,896 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,366 do todo.

**SUGESTÃO DE VALORES**

**Valor Máximo - R\$ 485.000,00 ( quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)**

**Valor Mínimo – R\$ 445.000.00 ( quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**

**Valor da Sugestão – R\$ 465.000,00 ( quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)**

O preço é válido por 90 (noventa) dias a contar desta data.

Santos, 24 de Outubro de 2019.



**Mauricio Suarez Machado Meriqui**

**CRECI – 188741-F**



# 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: 145274/2019

Certificamos que, ao imóvel situado na **RUA FREITAS GUIMARAES, 265 - APTO.81 BLOCO A - VILA ITARARE**, sob Inscrição Cadastral de nº **15-00083-0045-00265-081**, é atribuído para o exercício de **2019** o Valor Venal de **R\$ 311.770,63 ( Trezentos e Onze Mil, Setecentos e Setenta Reais e Sessenta e Três Centavos )**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 311.770,63 ( Trezentos e Onze Mil, Setecentos e Setenta Reais e Sessenta e Três Centavos )**, para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

\*\*\*\*\*

Certidão emitida em **21/10/2019** às **10:37:52h** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **127.0.0.1 / 189.20.220.92**

Código de Controle da Certidão: **06E4.5774.1AE76**

Válida até **18/04/2020** (180 dias a partir da data de emissão).

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.