

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO

A requerimento verbal de Roberto Guedes Lopes, portador do RG: 584424-6 e inscrito no CPF sob nº 782.683.038-91 residente à Avenida Presidente Wilson nº 1127 na cidade de São Vicente -SP, interessado acima, executei avaliação no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para que seja lavrada ação de penhora.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Senador Pinheiro Machado nº 861-A, na cidade de Santos - São Paulo, sob Inscrição Cadastral de nº **64.038.022.00 ativa até o presente momento.**

CARACTERÍSTICAS

Lote de frente para a avenida, estruturas integras, com construção parcial em alvenaria em terreno com testada de 4,30 m por 35,00 m aproximadamente da frente aos fundos, com área total construída de 249,31 m², contendo hall de entrada, escadarias, sala de jantar, hall de circulação, sala de estar, copa-cozinha, dois banheiros, três dormitórios, quarto de empregada, WC e área de serviço com tanque, ainda com abrigo para autos na frente.

AVALIO

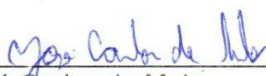
✓ Valor venal: R\$ 719.000,00 (Setecentos e dezenove mil reais)
✓ Valor mercadológico : R\$ 728.000,00 (Setecentos e vinte oito mil reais)
Foi utilizado método de **AVALIAÇÃO EXPEDITA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e minha experiência profissional na área imobiliária. Para as conclusões do presente parecer foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado e pesquisa local das alienações mais recentes.

HONORÁRIOS

Fica estabelecido o valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais).

***Valor de referência do Creci-SP 2ª Região**

Santos, 10 de Fevereiro de 2021



José Carlos de Melo

CRECI Nº 190.002-F
CPF : 151.279.538-03

ANEXO 1

Formula utilizada para o calculo:

$$V = A \times VR \times I \times P \times TR$$

Onde:

- V = valor mercado do imóvel;
- A = área do terreno ou edificação;
- VR = valor unitário padrão residencial, com base na Planta Genérica de Valores do Município (PGV);
- I = idade do imóvel (contada a partir da concessão do “Habite-se”, da reconstrução ou da ocupação do imóvel — quando não houver “Habite-se”);
- P = posição do imóvel no logradouro;
- TR = tipologia residencial ou característica construtiva (modificações, acréscimos reformas etc.).

$$V = A \times VR \times I \times P \times TR$$

$$V = 728.000,00$$

ANEXO 2

CERTIDÃO DE VALOR VENAL SECRETARIA DE FINANÇAS



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Senador Pinheiro Machado nº 861 , A**, sob a inscrição imobiliária nº **64.038.022.002** , o valor venal para o exercício de **2021** , de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 718.737,68 (Setecentos e Dezoito Mil Setecentos e Trinta e Sete Reais e Sessenta e Oito centavos)** , sendo **R\$ 202.076,24 (Duzentos e Dois Mil Setenta e Seis Reais e Vinte Quatro centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 516.661,44 (Quinhentos e Dezesesseis Mil Seiscentos e Sessenta e Um Reais e Quarenta e Quatro centavos)** de valor venal de terreno.

Certidão emitida no dia: **03/02/21**

Número da certidão: **7031/2021**

Código de Controle da certidão: **U34B.M28P.N57V.W55E**

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site
<http://www.santos.sp.gov.br>.

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO

Elaborado a requerimento verbal de **Roberto Guedes Lopes**, portador do RG: 584424-6 e inscrito no CPF sob nº 782.683.038-91 residente à Avenida Presidente Wilson nº 1127 na cidade de São Vicente -SP, interessado acima, executei avaliação no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para que seja lavrada ação de penhora.

LOCALIZAÇÃO

Avenida **Senador Pinheiro Machado nº 861-A**, na cidade de **Santos - São Paulo**, sob Inscrição Cadastral de nº **64.038.022.00** ativa até o presente momento.

CARACTERÍSTICAS

Lote de frente para a avenida, estruturas integras, com construção parcial em alvenaria em terreno com testada de 4,30 m por 35,00 m aproximadamente da frente aos fundos, com área total construída de 249,31 m², contendo hall de entrada, escadarias, sala de jantar, hall de circulação, sala de estar, copa-cozinha, dois banheiros, três dormitórios, quarto de empregada, WC e área de serviço com tanque, ainda com abrigo para autos na frente, apresenta desgaste na fachada.

AVALIO

- ✓ Valor venal: R\$ 719.000,00 (Setecentos e dezenove mil reais)
- ✓ Valor mercadológico : R\$ 697.000,00 (Seiscentos e noventa e sete mil reais)

Foi utilizado método de **AVALIAÇÃO EXPEDITA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e minha experiência profissional na área imobiliária. Para as conclusões deste parecer foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado e pesquisa local das alienações mais recentes.

HONORÁRIOS

Fica estabelecido o valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais).

***Valor de referência do Creci-SP 2ª Região**

Santos, 08 de Fevereiro de 2021



Denis Luiz de Castro Costa

CRECI Nº 81.071-F CNAI 27.295
CPF : 306.017.268.47

ANEXO A

Formula utilizada para o calculo:

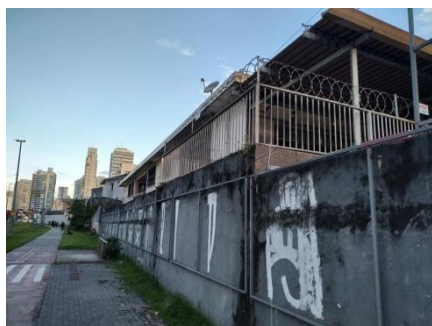
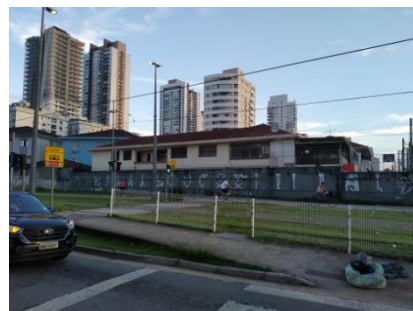
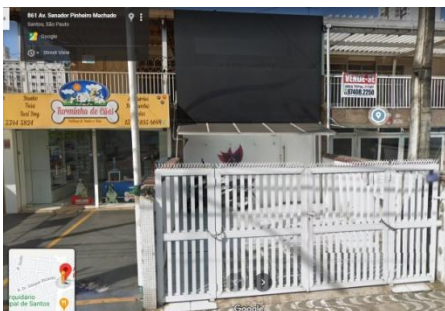
$$V = A \times VR \times I \times P \times TR$$

Onde:

- V = valor mercado do imóvel;
- A = área do terreno ou edificação;
- VR = valor unitário padrão residencial, com base na Planta Genérica de Valores do Município (PGV);
- I = idade do imóvel (contada a partir da concessão do “Habite-se”, da reconstrução ou da ocupação do imóvel — quando não houver “Habite-se”);
- P = posição do imóvel no logradouro;
- TR = tipologia residencial ou característica construtiva (modificações, acréscimos reformas etc.).

$$V = A \times VR \times I \times P \times TR$$

$$V = 697.000,00$$



ANEXO B

CERTIDÃO DE VALOR VENAL SECRETARIA DE FINANÇAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**
Departamento de Administração Tributária**Certidão de Valor Venal - Imobiliário**

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Senador Pinheiro Machado nº 861 , A**, sob a inscrição imobiliária nº **64.038.022.002** , o valor venal para o exercício de **2021** , de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 718.737,68 (Setecentos e Dezoito Mil Setecentos e Trinta e Sete Reais e Sessenta e Oito centavos)** , sendo **R\$ 202.076,24 (Duzentos e Dois Mil Setenta e Seis Reais e Vinte Quatro centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 516.661,44 (Quinhentos e Dezesseis Mil Seiscentos e Sessenta e Um Reais e Quarenta e Quatro centavos)** de valor venal de terreno.

Certidão emitida no dia: **03/02/21**Número da certidão: **7031/2021**Código de Controle da certidão: **U34B.M28P.N57V.W55E**

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site
<http://www.santos.sp.gov.br>.