



## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilma. Sra. Fabiana Dias Alves Silveira.

Por solicitação de Vossa Senhoria, apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à Av. Eleonor Roosevelt, 520, Vila São Jorge, Santos, conforme segue.

Trata-se de um imóvel com 245,00 m<sup>2</sup> de área construída em um terreno com área de 345,00 m<sup>2</sup>, constituído por 3 quartos sendo 1 com suíte, 01 banheiro de área comum, 01 cozinha, 01 sala em dois ambientes, lavanderia nos fundos, garagem coberta para 02 veículos, churrasqueira na garagem com área gourmet e quintal nos fundos, acabamento das áreas molhadas com azulejos em ótimos estados e conservação de paredes com pintura.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 420.000,00 (quatrocentos mil reais).

Para fins de aluguel o valor de R\$ 1.200,00 (Hum mil e duzentos reais).

Santos, São Paulo, 20 de Julho de 2023.

Carlos Soares  
CRECI nº 105035  
Corretor licenciado – Santos.



## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilma. Sra. Fabiana Dias Alves Silveira.

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à Av. Eleonor Roosevelt, 520, Vila São Jorge, Santos, conforme segue.

Trata-se de um imóvel com 245,00 m<sup>2</sup> de área construída em um terreno com área de 345,00 m<sup>2</sup>, constituído por 3 quartos sendo 1 com suíte, 01 banheiro de área comum, 01 cozinha, 01 sala em dois ambientes, lavanderia nos fundos, garagem coberta para 02 veículos, churrasqueira na garagem com área gourmet e quintal nos fundos, acabamento das áreas molhadas com azulejos em ótimos estados e conservação de paredes com pintura.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Para fins de aluguel o valor de R\$ 900,00 (novecentos reais).

Santos, São Paulo, 17 de Julho de 2023.

Alexandre Padovan  
CRECI nº 80543  
Rua Mato Grosso, 216 – Santos.



Ref: 6114

R\$ 360.000,00

# Casa com 3 dormitórios | Vila São Jorge - Santos.

VILA SÃO JORGE, SANTOS, SP

23 FOTOS



2 banheiro(s) 2 vaga(s)

Compartilhar imóvel



**Valdir**

CRECI 246.871

(13) 97404-6404

valdir@manecoimoveis.com.br

14 imóveis captados

Informações

Seu nome...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE ALMEIDA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2023 às 11:45, sob o número WJSTJ2370322730. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026545-87.2022.8.26.0562 e código J79De75q.



**Bolivar Hutterer Cunha**  
**Corretor de Imóveis**

CRECI/SP 100.465-F \* CNAL: 6341

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL:

LOGRADOURO: Avenida Eleonor Roosevelt 520,

BAIRRO/DISTRITO: Vila São Jorge, abr.; S. Jorge

LOCALIDADE/UF; Santos/SP

COMPLEMENTO; Lado Par

NÚMERO DE CEP: 110856-90

COODIGO DA CIDADE;3548500

TOTAL DE EMPRESAS NESTE CEP; 0 CNPJ

ENDEREÇO COMPLETO PARA CORREONDÊNCIA

Rua: Martins Fontes, nº 865-Vila Tupy- Praia Grande/SP Cel.:(13) 98136-5728,

E-mail: [corretorbolivar@hotmail.com](mailto:corretorbolivar@hotmail.com);

[www.corretorbolivar.com.br](http://www.corretorbolivar.com.br)





# Bolivar Hutterer Cunha

Corretor de Imóveis

CRECI/SP 100.465-F \* CNAL: 6341

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

### 1-INTRODUÇÃO

O presente Parecer visa, atender à solicitação do **HAMILTON ALVES SILVEIRA**, por Avaliação do Perito Técnico Judicial de forma simplificada. Este parecer de Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos, e da Lei 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis Urbanos, e Resolução 1.066/2007 DO COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira Da ABNT-NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2-OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

**OBS.:** Todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área construída estão baseadas na certidão municipal nº2248/96, fornecida pelo solicitante que é anexada a este parecer.

### 3- Identificação do imóvel

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS				ELEMENTOS BÁSICOS DE TRIBUTAÇÃO					
ESTÂNCIA BALNEÁRIA SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DA RECEITA				VALORES POR PRESTAÇÃO E DATAS DE VENCIMENTO					
86	86	7	01-2-0-0-1-111-3-14	42	008	033	000	135-538	070059
ÁREA CONSTRUIDA		COEF. TESTADA	ÁREA DO TERRENO	COEF. PROFUNDIDADE		VALOR M <sup>2</sup> DO TERRENO			
56,60		0,9325	345,00	1,0000		64,300			
ANO DA CONSTR.		COEF. DEPRECIACÃO	VALOR M <sup>2</sup> DA CONSTRUÇÃO		VALOR M <sup>2</sup> DO IMÓVEL				
1977		0,93	387,872		41.102,919				
IMPOSTO TERRITORIAL		IMPOSTO FUNDIAL	TX CONS. LIMP. LOGR.		TX BEM LIXO		TX ILUMINACAO		
0,25		5,137	31.740		10.912		2.261		
TOTAL DA PRESTACAO		TOTAL PREST. COM MULTA 20%		TOTAL PREST. COM MULTA 20%					
50,050		55,055		60,060					
DATA DE ENTRADA		1º PREST.		2º PREST.		3º PREST.		4º PREST.	
30/12/85		17/02		17/03		17/04		17/05	
		5º PREST.		6º PREST.		7º PREST.		8º PREST.	
		17/06		17/07		17/08		17/09	
		9º PREST.		10º PREST.		11º PREST.		12º PREST.	
		17/10		17/11					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE ALMEIDA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2023 às 11:45, sob o número WST523703232730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026545-87.2022.8.26.0562 e código E0hxLllo.





# Bolivar Hutterer Cunha

Corretor de Imóveis

CRECI/SP 100.465-F \* CNAL: 6341

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA

**DOCUMENTO ÚNICO DE ARRECAÇÃO**

01 - INSCRIÇÃO/LANÇAMENTO: **42.008.033.000**  
02 - CNP/CCG: **125.785.338-49**  
03 - R.O.: **3.271.760**  
04 - NOME DO CONTRIBUÍVEL: **SEVERINO JOSÉ FLORENCIO**  
05 - COD LOOR:  
06 - ENDEREÇO: **AV. ELEONOR ROOSEVELT**  
07 - NÚMERO: **1520**  
08 - ANDAR 09 - SALA/APTO.  
10 - BAIRRO/DISTRITO: **VILA SÃO JORGE**  
11 - CEP:  
12 - MUNICÍPIO: **SANTOS**  
13 - SIGLA U.F.: **SP**  
14 - Nº PROCESSO:  
15 - DATA EMISSÃO:  
16 - DATA VENCIMENTO:  
17 - EXERC. 18 - ANO BASE: **96 96**

19 - PERÍODO DE AFUNTAÇÃO: **A**  
20 - QUANTIDADE EM UFM: **X**  
21 - VALOR DA UFM:  
22 - RECEITA TRIBUTÁVEL: **X**  
23 - ALÍQUOTA: **X**  
24 - CÓDIGO DE ATIVIDADE:  
25 - SETOR DE ORIGEM: **SETRIB**  
26 - CÓDIGO:  
27 - ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA: **ITBI**  
28 - Nº DOCTO FISCALIA R:  
29 - OBSERVAÇÕES: **LOTE DE TERRENO nº 33 DA QUADRA nº 13 DA VILA SÃO JORGE. Recolhimento nos termos do Artº 7º INC. III, Letra "B", Lei Municipal nº 634/89. Recolhimento conforme certidão Municipal nº 2248/96.**  
30 - VALOR PRINCIPAL: **263,61**  
31 - MULTA:  
32 - SUBTOTAL:  
33 - CORREÇÃO MONETÁRIA:  
34 - SUBTOTAL:  
35 - JUROS DE MORA:  
36 - TOTAL:  
37 - TAXA DE EXPEDIENTE:  
38 - TOTAL A RECOLHER: **263,61**

29 - VISTO PMS:   
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA: **263,61R 20/02**  
DESP-171 00A 181296 8340

Gráfica Bancógrafos Ltda. - Pça. da República, 20 - Santos/SP - Inscr. Municipal 011.148-1 - C.G.C.(M.F.) nº 58.140.163/0001-80

## 4-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### ÁREA DO IMÓVEL:

Lote: 033 -Quadra: 013

Área Construída: 56.60

Área de Terreno Total: 345.00

Área do Terreno: 10m de frente para a AV. Eleonor Roosevelt, antiga Av Projetada 1, por 34,50m da frente nos fundos, do lado esquerdo de quem olha o terreno, confrontando com o lote n 34, e 10 m nos fundos, confrontando com áreas dos Espólios de Octávio Ribeiro de Araújo e outros e 34.50 de frente nos fundos, do lado direito, do quem da avenida olha para o terreno, confrontante com uma viela 345m<sup>2</sup>.

### LOCALIZAÇÃO E CARACTERISTICAS DA ÁREA

Fonte Google Maps



# Bolivar Hutterer Cunha

## Corretor de Imóveis

CRECI/SP 100.465-F \* CNAI: 6341

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS				IPTU 1999			
Estância Balneária Secretaria de Economia e Finanças Departamento da Receita				IMPLANTAÇÃO	ANEXO DO	AVISO DE	EXERCÍCIO
				01-99	42.005.033.000	99	28.974-3
				DADOS DE TRIBUTAÇÃO			
DATA DE VENCIMENTO	TOTAL ANUAL DO TRIBUTO	IMPOSTO	IMPOSTO	IMPOSTO	IMPOSTO	IMPOSTO	IMPOSTO
17/01/99	131,64 UFIR	10,00	1,0000	845,00	0,9425	79,03	
COTA ÚNICA COM DESCONTO				COTA ÚNICA COM DESCONTO			
125,05 UFIR				125,05 UFIR			
PRESTAÇÃO				PRESTAÇÃO			
10,97 UFIR				10,97 UFIR			
PRESTAÇÃO COM MULTA DE 5%				PRESTAÇÃO COM MULTA DE 5%			
11,51 UFIR				11,51 UFIR			
PRESTAÇÃO COM MULTA DE 10%				PRESTAÇÃO COM MULTA DE 10%			
12,06 UFIR				12,06 UFIR			
DATA EMISSÃO				DATA EMISSÃO			
30/11/98				30/11/98			
ANO BASE EXERCÍCIO				ANO BASE EXERCÍCIO			
99				99			
OBSERVAÇÕES				OBSERVAÇÕES			
2.GLEBA Q.13 L.33				2.GLEBA Q.13 L.33			
				NOME DO RESPONSÁVEL			
				OCTAVIO RIBEIRO DE ARAUJO E OUTROS			
				LOCAL DE ENTREGA			
				A ELEGNOR ROOSEVELT			
				BAIRRO			
				S JORGE			
				CIDADE			
				SANTOS			
				ESTADO			
				SP			
				CÓD. LOG			
				0520 00 0000 726			
				CEP			
				11053-690			

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

RE 52.000,00

Os abaixo assinados de um lado, como compromissários vendedores (a.e.s.a.), de ora em diante, designados apenas vendedor (a.e.s.a.), SEVERINO JOSÉ FLORENCIO, brasileiro, casado, RG. nº 3.271.760/SSP/SP e sua mulher NEIDE DOMES FLORENCIO, brasileira, do lar, RG. nº 14.313.052/SSP/SP, inscritos no CPF sob nº 125.785.338/49, onçados no regime do casamento universal de bens, na data da vigência da Lei nº 5.515/77, domiciliados e residentes em Santos, à rua Eleonor Roosevelt nº 520, e de outro lado, como compromissários compradores (a.e.s.a.), VANIA COMOTTI, brasileira, solteira, maior, oitava, RG. nº 6.483.976/SSP/SP, inscrita no CPF sob número 561.731.808/04, domiciliada e residente em Santos, à rua Arnaldo de Carvalho nº 92, apartamento nº 71, e HAMILTON ALVES SILVEIRA, brasileiro, operador de equipamento, RG. nº 18.738.995/SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 059.941.428/84, onçado com FABIANA DIAS ALVES SILVEIRA, brasileira, do lar, RG. nº 27.661.463/X/SSP/SP, no regime do casamento parcial de bens, na vigência da Lei nº 5.515/77, domiciliados e residentes em Santos, à rua Eleonor Roosevelt nº 560, onça nº 4, tem entre si, justo e contratado, o seguinte:

1- que, a justo título, conforme escritura de venda e compra, lavrada em nota de 28 Tab. de Santos, à fls. 259 do livro nº 708, em 23 de dezembro de 1996, R. nº 8, 1ª Cartório de Reg. de Imóveis de Santos, os vendedores tornaram-se proprietários do seguinte imóvel situado no perímetro urbano de Santos, 1ª Reg. de Imóveis de Santos, a saber: AS CASAS sob nº 520 - Frente e Fundos da Avenida Eleonor Roosevelt, com todos os seus acessórios, dependências banheirinas e respectivo terreno - LOTE 33, Quadra 13, Vila São Jorge, medindo 10,00 metros de frente para a Av. Eleonor Roosevelt, antiga Av. Projetada 1, por 34,50 metros de frente nos fundos, do lado esquerdo de quiza da Avenida e 10,00 metros de frente nos fundos, do lado direito de quiza da Avenida e 34,50 metros de frente nos fundos, do lado direito, de quiza da Avenida para o terreno, confrontando com uma via, com 145,00 metros quadrados; - - - - -

2- que, o preço de venda do imóvel acima descrito é de R\$ 52.000,00 (Cinquenta e dois mil reais) - Prefeitura Municipal de Santos; - - - - -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE ALMEIDA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2023 às 11:45, sob o número WST523703232730 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026545-87.2022.8.26.0562 e código E0hXLllo.



# Bolivar Hutterer Cunha

## Corretor de Imóveis

CRECI/SP 100.465-F \* CNAI: 6341

" Vila São Jorge de Santos/SP exhibe as principais avenidas e ruas que interligam o bairro com outros pontos da cidade, encontramos Lojas, Panificadoras, Supermercados, Postos de Gasolina, Conveniências e outros negócios/empresas da região."

Apresenta ainda uma pista de asfalto sobre um perfil regular de mão direcional dupla, travessada por um canal de escoamento de água fluvial comum em toda a extensão da cidade de Santos, podemos dizer ainda que sua Localização é classificada como Zona Noroeste de Santos, o desenvolvimento econômico da região é progressivo e constante, além de contar com casas de habitações residenciais.

Sendo assim, o imóvel trata-se de uma construção regular, onde podemos contar com as respectivas benfeitorias e melhoramentos locais como:

- a) Recolhimento de lixo;
- b) Rede iluminação Pública;
- c) Rede de água e esgoto;
- d) Rede de Internet e telefonia
- e) Acessibilidade à correios e outros.

A casa tem característica de construção com perfil econômico, com formato padrão, composta por 3 dormitórios sendo uma suíte, Sala 2 ambientes, Cozinha ampla, Garagem para 2 carros e área de serviço. Sua construção é de alvenaria, com acabamento interno em perfeito estado de conservação e sua área externa condiz com os anos de tempo de uso, avaliando que necessita apenas de pintura e sua estrutura do telhado encontra-se em perfeita conservação, o imóvel é totalmente murado com portão fechado de alumínio tendo entrada de carro e pedestre separados, mantendo o espaçamento de lote inteiro. Suas janelas são de ferro galvanizado seguido de tinta para maior conservação.

O imóvel avaliado está situado em uma área urbana/ residencial-/comercial. Perfil popular caracterizado basicamente por imóveis residenciais, condomínios prediais e comerciais.

### 5- ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

A pesquisa de mercado foi solicitada em 13 de julho de 2023 e realizada em 17 de julho de 2023, conforme apreciação minuciosa, baseada em imóveis da área comercializados na própria região, com elas ou semelhantes características do imóvel em questão avaliado. Levando em consideração as particularidades da área, dos imóveis terem fins residenciais apenas, bem como os reais fechamentos de compra e venda no setor imobiliário. Na conclusão final não podemos deixar de constar que houve uma revitalização de obras públicas onde quadra 08 passou a ser chamada de quadra 13 conforme certidão supracitada neste documento onde chamamos de certidão municipal nº 2248/96.

### 6- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

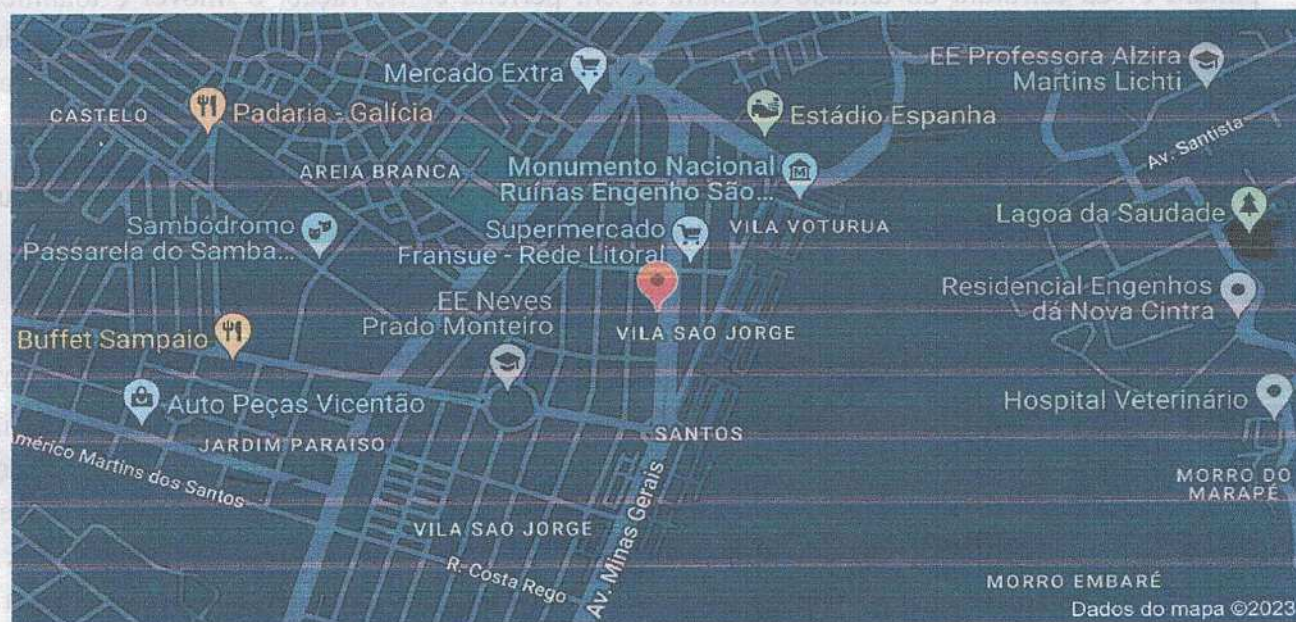
Rua: Martins Fontes, nº 865-Vila Tupy- Praia Grande/SP Cel.:(13) 98136-5728,  
E-mail: [corretorbolivar@hotmail.com](mailto:corretorbolivar@hotmail.com);  
[www.corretorbolivar.com.br](http://www.corretorbolivar.com.br)



# Bolivar Hutterer Cunha

## Corretor de Imóveis

CRECI/SP 100.465-F \* CNAI: 6341



A via de acesso ao mesmo desenvolve-se em toda a extensão da frente do imóvel é de característica principal, ou seja, com acessibilidade para as principais vias da cidade de Santos.

Rua: Martins Fontes, nº 865-Vila Tupy- Praia Grande/SP Cel.:(13) 98136-5728,  
E-mail: [corretorbolivar@hotmail.com](mailto:corretorbolivar@hotmail.com);  
[www.corretorbolivar.com.br](http://www.corretorbolivar.com.br)



# Bolivar Hutterer Cunha

## Corretor de Imóveis

CRECI/SP 100.465-F \* CNAL: 6341

Para Cálculo do Imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel x Valor Médio do m<sup>2</sup> encontrado (média final)

Nesse caso usamos apenas um comparativo de mercado local. Onde avaliamos custo por metro quadrado em valor de compra e venda do Mercado, considerando dois imóveis no mesmo logradouro de semelhanças mais próximas possíveis e sendo de escritórios imobiliários distintos.

Segue o comparativo:



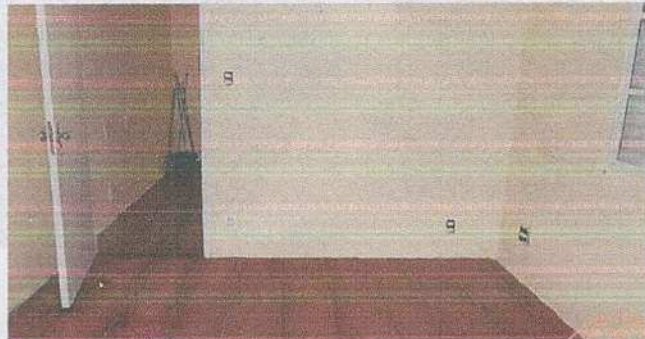
Avenida Eleanor Roosevelt - São Jorge, Santos - SP  
 Casa com 3 Quartos à Venda, 112m<sup>2</sup>

112 m<sup>2</sup> 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Piscina Mobiliado churrasqueira Jardim Área de se

R\$ 430.000

Fonte de Pesquisa Viva Real (Imobiliária)



São Jorge, Santos  
 Avenida Eleanor Roosevelt

04 Casas em condomínio no bairro Vila São Jorge em Santos . Casa 01 - 1  
 dormitório - 1 banheiro - Área de serviço Casa 02 - 1 dormitório - 1 banheiro

145 m<sup>2</sup> 4 4

R\$ 240.000

Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 1.450

Telefone

Fonte de Pesquisa Zap (Imobiliária)

Imóvel avaliado:

**Casa 3 dormitórios sendo uma suíte, um banheiro social, Sala 2 ambientes, Cozinha ampla, Garagem 2 carros e área de serviço.**





**Bolivar Hutterer Cunha**

**Corretor de Imóveis**

CRECI/SP 100.465-F \* CNAI: 6341



**CONCLUSÃO**

È do entendimento do Perito Avaliador, que os valores para o imóvel avaliado são:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 370.000,00 (Trezentos e Setenta Mil Reais)**

**\*Limite Inferior = R\$350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais)**

**\* Limite Superior = R\$399.000,00(Trezentos e Noventa e Nove mil Reais)**

Rua: Martins Fontes, nº 865-Vila Tupy- Praia Grande/SP Cel.:(13) 98136-5728,  
E-mail: [corretorbolivar@hotmail.com](mailto:corretorbolivar@hotmail.com);  
[www.corretorbolivar.com.br](http://www.corretorbolivar.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE ALMEIDA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2023 às 11:45, sob o número WST523703232730. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026545-87.2022.8.26.0562 e código E0hXLllo.





# Bolivar Hutterer Cunha

## Corretor de Imóveis

CRECI/SP 100.465-F \* CNAI: 6341

Diante o exposto, venho por meio deste encaminhar a devida conclusão da avaliação mercadológica do Imóvel localizado na Av. Eleonor Roosevelt, 520 - Vila Sao Jorge Santos - SP, 11085-690 esta avaliado em mercado imobiliário no valor de R\$ 370.00,00 (trezentos e setenta Mil Reais), observando que o valor é devido a idade da construção e aos anos de uso do imóvel e sua conservação.

Santos 20 de julho de 2023.



**Bolivar Hutterer Cunha**

**Consultor Imobiliario**

**Perito Avaliador Judicial**

**CRECI 100.465/ CNAI 6341**