

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE UBATUBA/SP.**

Processo n°: 1003783-36.2019.8.26.0642

AGUIMael ANGELO DE SOUSA, perito avaliador imobiliário mercadológico, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência requerer a juntado do incluso laudo de avaliação do imóvel periciando.

Uma vez concluindo o serviço, requer a liberação dos 50% faltantes dos honorários periciais.

Ubatuba/SP, na data do protocolo

Aguimael Angelo de Sousa
Perito em avaliação imobiliária
Mercadológica
CNAI - 006329 - COFEC

Este Parecer está arrimado na Resolução nº 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), e elaborado em conformidade com as NBR 14653 e NBR 12721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Solicitante: JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBATUBA/SP – Processo nº 1003783-36.2019.8.26.0642

Requentes: MARIO PELOSI DE ALMEIDA E MARCIA V. PIMENTEL DE ALMEIDA.

Requeridos: FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT E OUTROS.

Finalidade deste PTAM: avaliar valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer.

Método utilizado: método comparativo de homogenização.

Identificação e características do imóvel: O imóvel com edificação situado à Rua C – Casa 11 – Condomínio Residencial Altos da Praia Vermelha – Bairro Jardim Alice – Ubatuba/SP, sendo a unidade 11, que está inserido em área de incorporação e/ou loteamento da área descrita na Matrícula nº 11.982 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba/SP, inscrito na Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sob o nº 02.317.038-7. Pelas características arquitetônicas, é considerado um imóvel de alto padrão.

Da irregularidade do imóvel: Como dito acima, não foi apresentado na Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba, o “HABITE-SE” e também não foi apresentada a CND da construção do imóvel periciando, razão pela qual, não foi aberta Matrícula individualizada do referido imóvel, sendo que, a Matrícula 11.982 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba, tem como objeto, **todos** os lotes da incorporação imobiliária, em outros termos, refere-se a área total.

Por seu turno, na Prefeitura da Comarca de Ubatuba, consta como área do terreno 480m² e área construída de 314,89m² como se pode constatar da cópia de parte do espelho de IPTU colado abaixo e anexo.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA		IPTU 2023
LOCAL - PROPRIETARIO - COMPROMISSO - NOTIFICAÇÃO		IDENTIFICAÇÃO
Proprietário: JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SA E OUTROS End. Imóv.: R ANITA, 109 CJ.RES.ALTO DA PRAIA VERMELHA, TENORIO End. Entr.: RUA C, 109 JD ALICE, TENÓRIO CEP: 11688-038 UBATUBA - SP Compromissário:		02.317.038-7
		022.850
		QUADRA
		LOTEAMENTO
		LOTE
		JD. ALICE
		UNI.AUT.11
VALOR VENAL TERRENO - ITBI R\$	VALOR VENAL PRÉDIO - ITBI R\$	ÁREA DO TERRENO - M²
289.820,16	432.909,51	480,00
		ÁREA CONSTRUÍDA M²
		314,89
		TESTADA
		40,00
VALORES ANUAIS	IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$
	581,30	3.030,37
	TAXA DE LIXO - R\$	
	1.398,11	
	TOTAL - R\$	
5.009,78		
VL R VENAL PARA ITBI LEI 3289/09 - R\$	DESCONTO DA COTA ÚNICA %	VENCIMENTO ÚNICA
722.729,67	17,00	10/02/2023
		VENCIMENTO 1ª PARCELA
		10/02/2023

ao Condomínio. Embora as amostras 03,04 e 05 estão localizada fora do Condomínio onde se situa o imóvel periciando, aquelas estão muito próximas praias, razão pela qual, há uma compensação. No que se alude a amostra 06, esta está em situação geográfica semelhante ao do imóvel periciando.

Amostra 01:

Imóvel residencial situado à Rua C – Casa 13 – Condomínio Altos da Praia Vermelha - terreno medindo 580m² – área construída de 400m² - Propriedade de João – Telefone 11 992728226 – Se fosse para vender – Valor 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

Amostra 02:

Imóvel residencial situado no Condomínio Altos da Praia Vermelha – Terreno 1.100m² - Área construída 400m² - Propriedade de Dr. Ricardo – Fone 11 999762767 – Valor R\$ 3.000,00 (três milhões de reais).

Amostra 03:

Imóvel residencial situado à Rua Franklin Toledo Piza, 875 – Praia Vermelha/Tenório – Terreno 570m² - Área Construída 292m² - Churrasqueira – Piscina – Casa de Caseiro – Sauna – Garagem – Proprietária Angela – 12 997633302 – Valor R\$ 2.780,00 (dois milhões, setecentos e oitenta reais).

Amostra 04:

Imóvel residencial situado à Rua Franklin Toledo Piza, 739 – Praia Vermelha/Tenório - Terreno 740m² - Área construída 130m² - Contato Fábio/Imobiliária Gobbo - Fone 3832-2537 – Não tem piscina – Valor R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais).

Amostra 05:

Imóvel residencial situado à Rua Franklin de Toledo Pizza, 539 – Tenório/Praia Vermelha – Terreno 600m² (300m² de área de APP) – Área construída 240m² - 04 dormitórios (01 suite) – não tem piscina – 06 vagas de garagem - Contato Imobiliária Itaguá - Fone 12 3833-2100 – Valor R\$ 1.600.000,00 (hum milhão e seiscentos mil reais).

Amostra 06:

Imóvel residencial situado na Ponta Grossa – Terreno 2.000m² - Área construída 450m² - com: 04 suítes, casa mobiliada, hidro na varanda com vista para o mar, área de serviço, garagem

náutica, casa de caseiro, píer privativo, heliporto, edícula com 03 cômodos – Contato de venda Jean Charleaux fone 12 981492392 – Valor R\$ 3.600,00 (três milhões e seiscentos mil reais).

Média aritmética

Apura-se a média aritmética dos valores das amostras, mediante divisão da soma dos valores dos metros quadrados das amostras pelo número de amostras.

$$\text{Amostra 01: } R\$ 4.000.000,00 \div 400\text{m}^2 = R\$ 10.000,00\text{m}^2$$

$$\text{Amostra 02: } R\$ 3.000.000,00 \div 400\text{m}^2 = R\$ 7.500,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Amostra 03: } R\$ 2.780.000,00 \div 292\text{m}^2 = R\$ 9.520,00\text{m}^2$$

$$\text{Amostra 04: } R\$ 1.500.000,00 \div 130\text{m}^2 = R\$ 11.538,00\text{m}^2$$

$$\text{Amostra 05: } R\$ 1.600.000,00 \div 240\text{m}^2 = R\$ 6.666,00\text{m}^2$$

$$\text{Amostra 06: } R\$ 3.600.000,00 \div 450\text{m}^2 = R\$ 8.000,00\text{m}^2$$

Como cediço, quando o imóvel está para venda, na grande maioria das vezes o preço inicial é acrescido de no mínimo 10% do valor de mercado, razão pela qual, aplico a diminuição de 10% dos preços de todos os preços para a seguinte situação:

$$\text{Amostra 01: } R\$ 3.600.000,00 \div 400\text{m}^2 = R\$ 9.000,00\text{m}^2$$

$$\text{Amostra 02: } R\$ 2.700.000,00 \div 400\text{m}^2 = R\$ 6.750,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Amostra 03: } R\$ 2.502.000,00 \div 292\text{m}^2 = R\$ 8.568,00\text{m}^2$$

$$\text{Amostra 04: } R\$ 1.350.000,00 \div 130\text{m}^2 = R\$ 10.385,00\text{m}^2$$

$$\text{Amostra 05: } R\$ 1.440.000,00 \div 240\text{m}^2 = R\$ 6.000,00\text{m}^2$$

$$\text{Amostra 06: } R\$ 3.240.000,00 \div 450\text{m}^2 = R\$ 7.200,00\text{m}^2$$

$$\text{Total: } R\$ 47.903,00 \div 6 \text{ amostras} = R\$ 7.983,83\text{m}^2$$

Média Ponderada

Extrai-se a média ponderada das amostras considerando-se um intervalo percentual de 20%, isto é, eliminando-se os imóveis pesquisados cujos valores dos metros quadrados sejam inferiores ou superiores a 20% do valor médio do metro quadrado médio apurado.

$$\text{Média por metro quadrado } R\$ 7.983,83\text{m}^2 + 20\% = R\$ 8.782,2100\text{m}^2$$

$$\text{Média por metro quadrado } R\$ 7.983,83\text{m}^2 - 20\% = R\$ 7.185,44\text{m}^2$$

Portanto, deve ser eliminada a amostra 01, por apresentar o valor superior a 20% do valor da média ponderada. Da mesma forma, devem ser eliminadas as amostra 02 e 05, por apresentarem o valor inferior a 20% da média ponderada, devendo ser abstraída a média das amostras 01, 03, 04 e 06, e nessa senda:

$$\text{O valor da média ponderada é de } R\$ 8.788,25\text{m}^2$$

Considerando que a área construída do imóvel mede 314,89m², temos a seguinte operação:

Considerações gerais

Multiplicado o valor do metro quadrado R\$ 8.788,25 pelo tamanho a área construída 314,89m² = **R\$ 2.767.332,04 (dois milhões, trezentos e trinta e dois reais e quatro centavos)**, o valor primário do imóvel periciando nesta avaliação mercadológica.

O imóvel periciando não é mobiliado, tem indícios de que nunca foi habitado e tem um formato arquitetônico predominantemente redondo, o que demanda móveis sobre medida, desvalorizando um pouco o preço de venda, conforme fotos colacionadas.

O imóvel em testilha apresenta alguns pontos de desgastes naturais em face do decurso do tempo, afinal, foi construído a 12 anos, necessitando assim, de alguns pequenos reparos, conforme fotos anexas.

De todas as amostras colhidas neste Parecer Técnico, o que tem o menor terreno é o imóvel periciando, não sendo favorável para quem tem animais de estimação, uma vez que não tem quintal.

No que tange a localização, como já dito alhures, um ponto forte é o fato de situar-se em Condomínio com somente 17 Lotes e 09 casas construídas, com área de lazer, sistema de câmeras com vigilância, sendo que, o ponto fraco é que situa-se um pouco longe da praia, e para que gosta de casa “pé na areia”, não é o imóvel apropriado.

Face aos fatores desfavoráveis acima noticiados, somados com a falta HABITE-SE e CND da construção junto Cartório de Registro de Imóveis, reduz o valor do bem em **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**.

Portanto, o valor estimado do imóvel periciando alcançado nesta avaliação técnica é de R\$ 2.267.000,00 (dois milhões e duzentos e sessenta e sete mil reais) arredondados.

Da metodologia utilizada

O presente parecer foi elaborado com base em dois fatores, Fator Fonte/Oferta e Fato Depreciação/Conservação, utilizando o método Ross-Heidecke, obtendo-se a homogeneização das amostras através das médias aritmética e ponderada respectivamente, podendo-se afirmar que este Parecer é nível rigorosamente seguro.

Citações

O presente trabalho foi embasado em:

- 1- Art. 3º da Lei 6.530/78
- 2- Art. 2º do Decreto 81.871/78
- 3- Resolução-COFECI 1.066/207 e no Ato Normativo 001/08
- 4- NBR 14653 da ABNT
- 5- Amostras
- 6- Método de homogeneização usando os Fatores Fonte e Depreciação, sendo que neste último foi aplicado o critério Ross-Heidcke, no qual, o fator “k” represente o percentual de depreciação física, calculado pela expressão: $d=(100-K)/100$
- 7- Todos os documentos protocolizados, inclusive esse PTAM, **foram assinados digitalmente.**

Segue anexo ao presente PTAM os seguintes documentos:

- Capa
- Espelho de IPTU
- Certidão negativa de débitos tributários municipais
- Fotos das partes principais do imóvel e do Condomínio

(ASSINADO DIGITALMENTE)
Aguimael Angelo de Sousa
Perito Avaliador Mercadológico



Lavadeira da casa de caseiro



Escada de acesso ao primeiro piso



Sinais de DESGASTE







O resultado da certidão refletirá o dia da solicitação e não poderá ser atualizado, sendo o mesmo dependente das baixas de pagamentos; em caso de dúvidas ligue para nossa central de atendimento no telefone (12) 3834-1012 ou entre em contato pelo e-mail atendimento@ubatuba.sp.gov.br.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEÁREA DE UBATUBA

LITORAL NORTE DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 849d2bfb22528982ffa6b7cc84423bc6

EMIÇÃO DE CERTIDÃO ONLINE AUTORIZADA PELO DECRETO Nº 6305/2016

1º Via

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Nº 2021047391

Nome do Proprietário: JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SA E

Local: ANITA,109,TENORIO - CJ.RES.ALTO DA PRAIA VERMELHA

Área	Terreno (m²)	Prédio
	480,00	314,89

Inscrição	02.317.038-7
-----------	--------------

Ressalvando o direito da Fazenda Pública do Município de Ubatuba de cobrar débitos eventualmente apurados de responsabilidade do contribuinte supra identificado e referente ao imóvel objeto de classificação acima, certifico que, em se revendo os assentamentos desta Gerência, verificou-se a inexistência de débitos fiscais exigíveis nesta data proveniente de Imposto Territorial, Predial e Taxas de Serviços Urbanos.

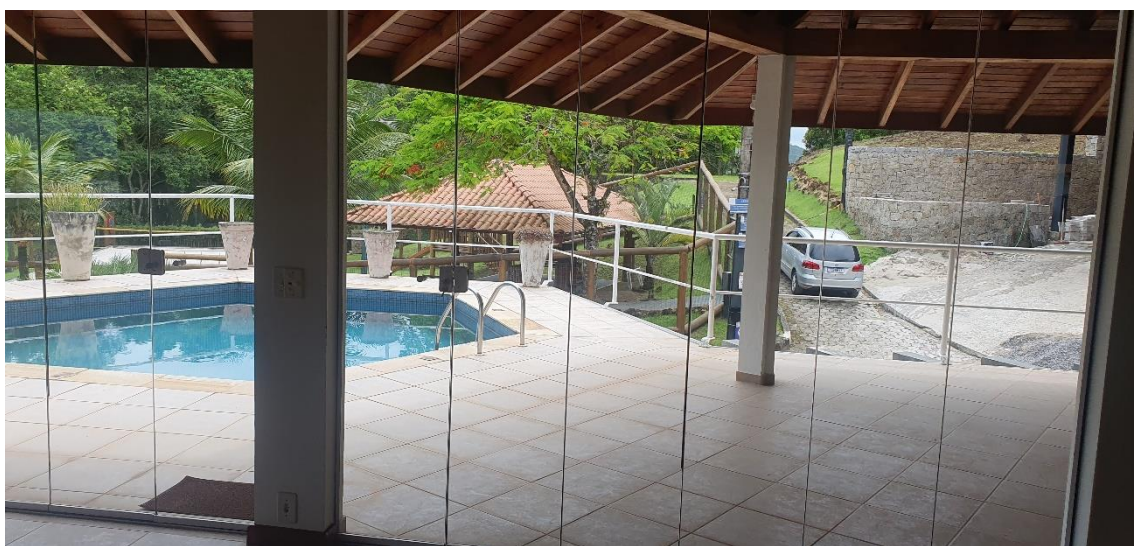
Não há débitos vencidos até o dia 24/02/2023

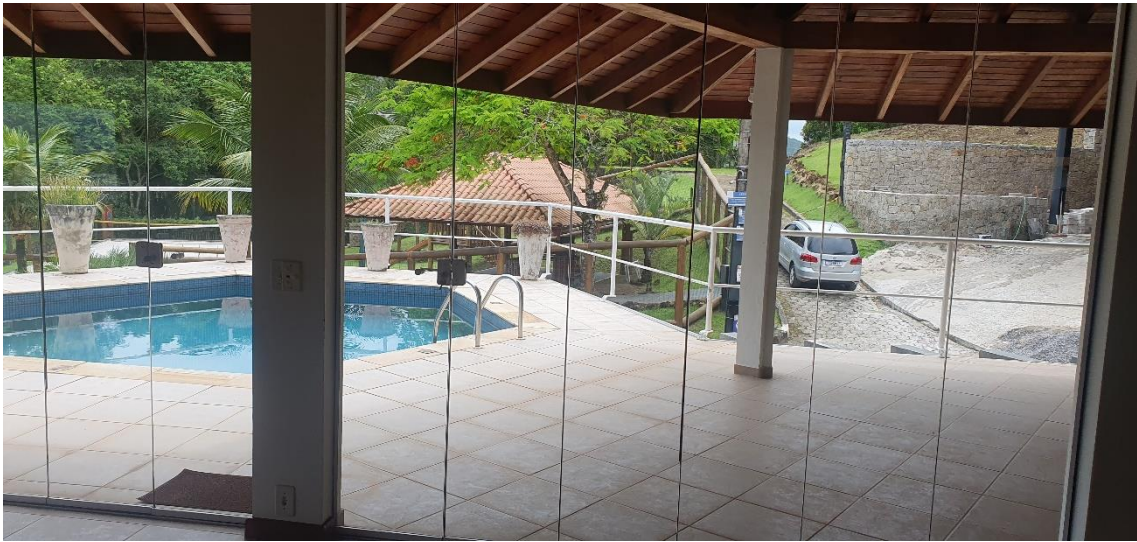
Ubatuba, 25 de Janeiro de 2023

A presente certidão é expedida em atendimento ao solicitado por Aguimael Angelo de Sousa inscrito(a) no CPF/MF nº 968.194.808-49.



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS A CONTAR DA SUA EXPEDIÇÃO









IMÓVEL: 02.317.038-7

Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
Aviso: 022.850 Não Entregue:

Exercício 2023

Proprietário: JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SA E OUTROS

Promissário:

Inscrição Auxiliar :

Endereço de Entrega

RUA C

109

JD ALICE

SP

11688-038

TENÓRIO

UBATUBA

Local do Imóvel R ANITA

109

CJ RES ALTO DA PRAIA VERMELHA

Lote: UNI.AUT.11

Quadrá:

TENORIO

Vila: JD. ALICE

11688-032

Não Entreque - Motivo

☐ Mudou-se

☐ Lote Vazio

Em

Tentativas de Entrega

Entregador

☐ Desconhecido

☐ N° Não Encontrado

☐ End. Insuficiente

RECEBI A PRESENTE NOTIFICAÇÃO DE COBRANÇA DE IPTU EM: / /

Nome:

Assinatura:



IPTU 2023

LOCAL - PROPRIETARIO - COMPROMISSO - NOTIFICAÇÃO			IDENTIFICAÇÃO		Nº DO AVISO
Proprietário: JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SA E OUTROS End. Imóv.: R ANITA, 109 C.J.RES.ALTO DA PRAIA VERMELHA, TENORIO End. Entr.: RUA C, 109 JD ALICE, TENÓRIO CEP: 11688-038 UBATUBA - SP Compromissário:			02.317.038-7		022.850
			LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA
			JD. ALICE	UNI.AUT.11	
VALOR VENAL TERRENO - ITBI R\$	VALOR VENAL PRÉDIO - ITBI R\$	ÁREA DO TERRENO - M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA	
289.820,16	432.909,51	480,00	314,89	40,00	
VALORES ANUAIS	IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE LIXO - R\$	TOTAL - R\$	
	581,30	3.030,37	1.398,11	5.009,78	
	VL R VENAL PARA ITBI LEI 3289/09 - R\$	DESCONTO DA COTA ÚNICA %	VENCIMENTO ÚNICA	VENCIMENTO 1º PARCELA	
	722.729,67	17,00	10/02/2023	10/02/2023	