

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

Processo nº: 1003783-36.2019.8.26.0642

AGUIMAE L 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM 006

Imóvel residencial situado no Condomínio ALTOS DA PRAIA VERMELHA

Primeira Vara Cível da Comarca de Ubatuba/SP

Processo nº 1003783-36.2019.8.26.0642



Laudo técnico elaborado por Agui-mael Angelo de Sousa

Perito judicial avaliador mercadológico - CNAI 006329

Imóvel situado à Rua C – Casa 12 – Condomínio Altos da Praia Vermelha – Bairro Jardim Alice Tenório – Ubatuba/SP

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 homogeneização.

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					IPTU 2023		
TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA							
LOCAL - PROPRIETARIO - COMPROMISSO - NOTIFICAÇÃO			IDENTIFICAÇÃO		Nº DO AVISO		
Proprietário: JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SA E OUTROS			02.317.038-7		022.850		
End. Imóv.: R ANITA, 109 CJ.RES.ALTO DA PRAIA VERMELHA, TENORIO			LOTEAMENTO		QUADRA		
End. Entr.: RUA C, 109 JD ALICE, TENÓRIO CEP: 11688-038 UBATUBA - SP			JD. ALICE		UNI.AUT.11		
Compromissário:							
VALOR VENAL TERRENO - ITBI R\$		VALOR VENAL PRÉDIO - ITBI R\$		ÁREA DO TERRENO - M ²	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	TESTADA	
289.820,16		432.909,51		480,00	314,89	40,00	
ALORES ANUAIS	IMPOSTO TERRITORIAL - R\$		IMPOSTO PREDIAL - R\$		TAXA DE LIXO - R\$		TOTAL - R\$
	581,30		3.030,37		1.398,11		5.009,78
	VLR 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

Descrição física do imóvel: Compõe o imóvel periciando, um terreno medindo uma área de 580m², com edificação de uma casa residencial, área construída de 400m², construída em 03 pavimentos, que assim se descreve:

Térreo externo

- a) Garagem para 03 carros,
- b) Banheiro social
- c) Sala de máquinas (filtro da piscina)
- d) Casa de caseiro com 02 quartos, sendo 01 suíte, banheiro social, sala cozinha e área de serviço.

Térreo interno

- a) Sala
- b) Banheiro
- c) Sauna

1º Piso

- a) Sala ampla
- b) Copa/Cozinha
- c) 02 suítes
- d) Banheiro social
- e) Piscina
- f) Churrasqueira

2º Piso

- a) 02 suítes

3º Piso

- a) Salão de jogos
- b) Banheiro social

Descrição física do condomínio: O Condomínio Residencial Altos da Praia Vermelha, localizado no Jardim Alice – Bairro Tenório, perímetro urbano, é uma área residencial com controle de acesso, conforme fotos acostadas. Um loteamento de composto de 17 lotes, com 09 casas construídas. O Condomínio conta com quadra de esportes, sistema de vigilância de câmeras.

Padrão do imóvel: O imóvel avaliando tem arquitetura típica de imóvel edificado para residência.

Da visita ao imóvel: O imóvel foi apresentado à este Auxiliar da Justiça pelo porteiro do Condomínio, que não teve muitas informações a fornecer.

Sobre as amostras: todas as amostras que instruem o presente parecer técnico, 02 foram colhidas no Condomínio onde situa o imóvel periciando e as outras 04 localizadas próximas

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.

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

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

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

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

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

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

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.

$$\text{Média por metro quadrado R\$ 7.983,83m}^2 + 20\% = \text{R\$ 8.782.2100m}^2$$

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

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:

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

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:

- a) Capa
- b) Espelho de IPTU
- c) Certidão negativa de débitos tributários municipais
- d) 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)	480,00	Prédio	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

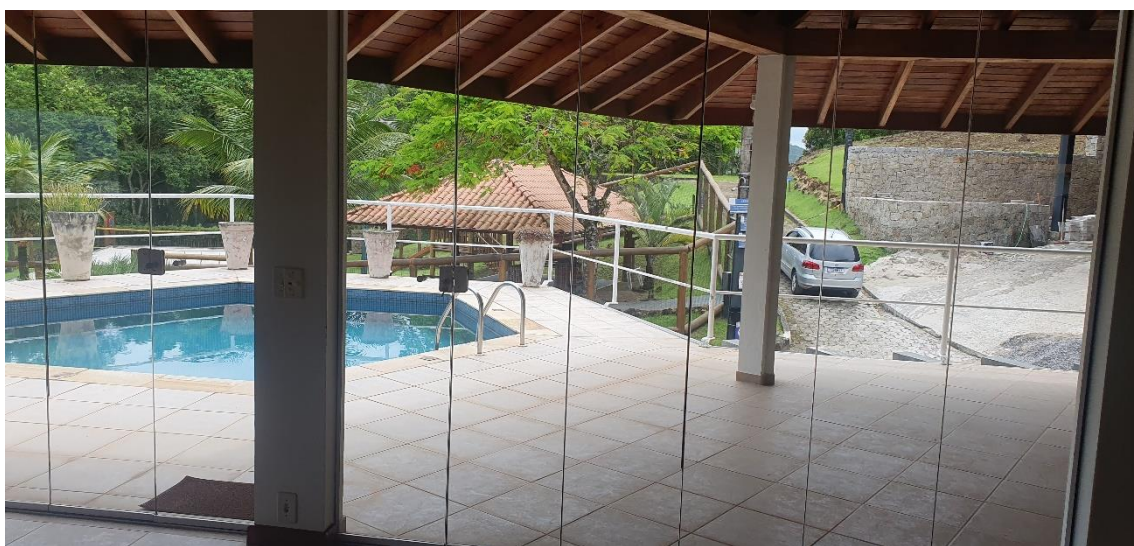
Ubatuba, 25 de Janeiro de 2023

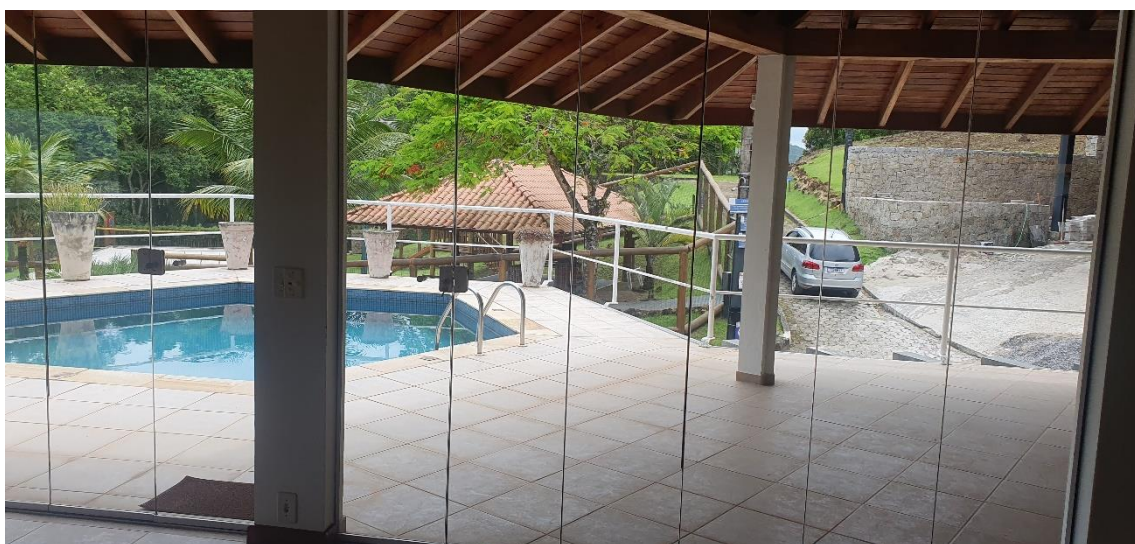
A presente certidão é expedida em atendimento ao solicitado por Aguirael Angelo de Sousa inscrito(a) no CPF/MF nº 968.194.808-49.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AGUIRAEL ANGELO DE SOUSA e sua autenticidade pode ser verificada no endereço eletrônico: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028890-56.2020.8.26.0622 e código A1F084361H. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028890-56.2020.8.26.0622 e código A1F084361H.







	PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA	IMÓVEL: 02.317.038-7 Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Aviso: 022.850	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 Quadra: _____ Vila: JD. ALICE 11688-032

<p><i>Não Entregue - Motivo</i></p> <input type="checkbox"/> Mudou-se <input type="checkbox"/> Lote Vazio <input type="checkbox"/> Desconhecido <input type="checkbox"/> Nº Não Encontrado <input type="checkbox"/> End. Insuficiente <input type="checkbox"/> _____	<p><i>Tentativas de Entrega</i></p> <p>Em _____ Entregador _____</p>
--	--

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

Nome: _____ Assinatura: _____

	PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA	IPTU 2023
---	---	------------------

LOCAL - PROPRIETARIO - COMPROMISSO - NOTIFICAÇÃO		IDENTIFICAÇÃO		Nº DO AVISO
Proprietário: JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SA E OUTROS		02.317.038-7		022.850
End. Imóv.: R ANITA, 109 CJ.RES.ALTO DA PRAIA VERMELHA, TENORIO		LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA
End. Entr.: RUA C, 109 JD ALICE, TENÓRIO CEP: 11688-038 UBATUBA - SP		JD. ALICE	UNI.AUT.11	
Compromissário:				
VALOR VENAL TERRENO - ITBI R\$	VALOR VENAL PREDIO - ITBI R\$	AREA DO TERRENO - M²	AREA CONSTRUIDA 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
	VLR VENAL PARA ITBI LEI 3289/09 - R\$	DESCONTO DA COTA UNICA %	VENCIMENTO UNICA	VENCIMENTO 1º PARCELA
722.729,67	17,00	10/02/2023	10/02/2023	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILVANA MARIA DE SA E OUTROS, CPF nº 022.850.000-00, em 10/02/2023 às 17:28:46. O número do documento é 0228890-58.2020.8.26.0022 e código 000846H. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028890-58.2020.8.26.0022 e código 000846H.