



Adriano de L. Rufino  
*Perito Judicial*  
CNAI 022061

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Imóvel Avaliando:** Imóvel residencial localizado na Avenida Copacabana, nº 35 – Maresias - São Sebastião/SP.

**Finalidade do Laudo:** Determinação do valor de mercado do imóvel.

**Interessado:** 01ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião - SP

**Adriano de Lima Rufino**  
Avaliador de Imóveis  
CNAI nº: 022061

São Sebastião/SP, 29 de junho de 2022.

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EZEQUIAS VIEIRA FERREIRA, AASIDBAJ6CTHbUmhLmheLkKsUcsitza. Estado de São Paulo, Processo 0022973-28.2023.8.26.0587 e código DA000852. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022973-28.2023.8.26.0587 e código DA000852.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO - SP**

**Adriano de Lima Rufino da Silva**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região, sob o nº 162.487, domiciliado à Av. Dr. Manoel Hipólito do Rego, nº 1457 – Pontal da Cruz, nesta comarca, na qualidade de Perito Judicial nomeado por V.Exa., vem apresentar-lhe o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **FINALIDADE**

A finalidade do presente laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para os devidos fins judiciais.

Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### **IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando, de propriedade de **CARLOS EDUARDO SAMPAIO DE OLIVEIRA** e **TERESA CRISTINA PATRÍCIO DE OLIVEIRA**, está localizado à Avenida Copacabana, nº 35 - Maresias, município de São Sebastião/SP, e encontra-se registrado na matrícula nº 24.055 (Cartório de Registro de Imóveis e anexos da comarca de São Sebastião - SP), nos seguintes termos:

Matricula 24.055

**IMÓVEL:** O LOTE DE TERRENO de número 02 (dois), da Quadra “MT”, do loteamento denominado “ANGRA DE MARESIAS”, localizado no bairro e distrito de Maresias, deste município e comarca de São Sebastião, deste Estado, - medindo 12,00m. (doze metros) de frente para a Avenida Copacabana, do lado direito de quem da Avenida olha para o lote mede 35,50m. (trinta e cinco metros e cinquenta centímetros) e confronta com o lote nº01 da – mesma quadra; do lado esquerdo de quem da Avenida olha para o lote, mede 30,50 (trinta metros e cinquenta centímetros) e confronta com o lote nº 3 da mesma quadra; nos fundos onde mede 12,00m. (doze metros), confronta com o lote nº4 e mais 2,00m (dois metros), onde confronta com a Vial Sanitária; encerrando o perímetro do lote com uma área de 406,00m<sup>2</sup>. – **CADASTRO MUNICIPAL Nº 3133.223.1428.0078.0000.**

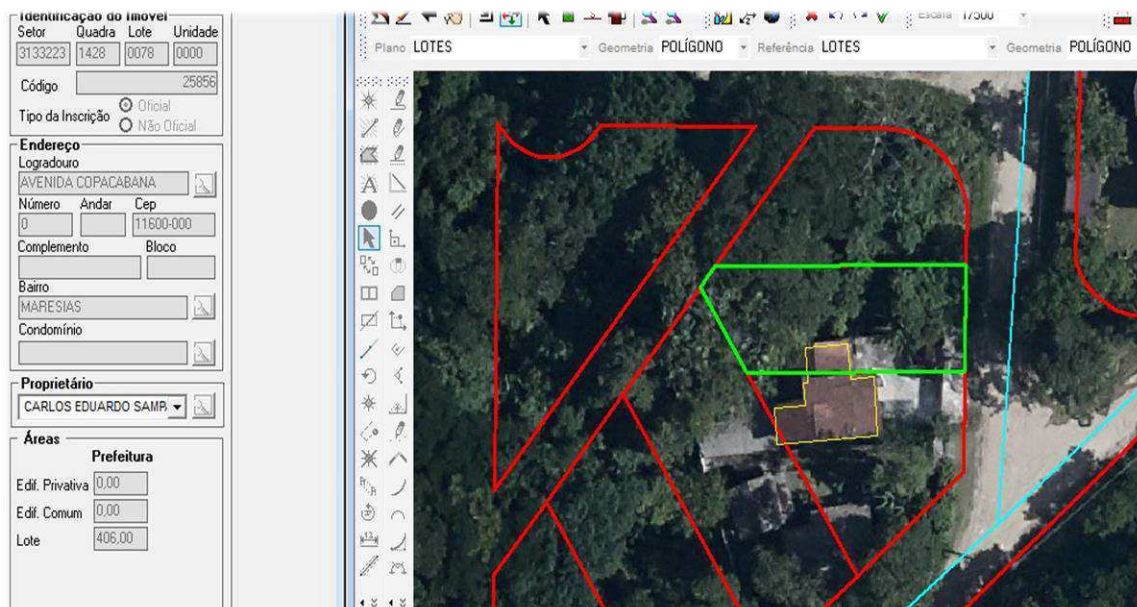
### VISTORIA

A vistoria e relatório fotográfico do imóvel avaliando foi realizado no dia 11 de junho de 2022.

Trata-se de um sobrado residencial com área total de 406,00m<sup>2</sup>. Oficialmente não existem informações acerca da área construída do imóvel.



Em consulta a Prefeitura Municipal de São Sebastião, a inscrição municipal nº 3133.223.1428.0078.0000, cadastrado em nome de **CARLOS EDUARDO SAMPAIO DE OLIVEIRA**, apresenta a sua área construída **zerada**, veja:



Porém é possível observar que a referida construção se encontra inserida em outro lote (**cadastro municipal nº 3133.223.1428.0090.0000**).

Confrontando as informações junto a prefeitura municipal, foi constatado que a referida construção possui 97,80m<sup>2</sup>. **Desta forma, se faz necessária a realização de retificação de área junto ao órgão municipal competente.**

Prosseguindo, o imóvel possui padrão construtivo considerável, sendo que em seu interior são 04 dormitórios, sendo 02 (duas) suítes, sala de jantar (1º pavimento) conjugada com uma cozinha americana.

No segundo pavimento possui sala de estar, e varanda ampla com vista para os fundos do terreno. Há pequena área de serviço, banheiro social e espaço amplo para garagem (coberta/descoberta). O estado de conservação pode se caracterizar como **regular**.

Atualmente o imóvel encontra-se desocupado. Caracterizado como imóvel de veraneio pelos proprietários, existe no interior mobílias e pertences.

A vistoria do imóvel foi devidamente acompanhada pela proprietária Sr.(a) **TERESA CRISTINA PATRÍCIO DE OLIVEIRA**, seu assistente técnico e sua advogada. Por parte do proprietário Sr.(a) **CARLOS EDUARDO SAMPAIO DE OLIVEIRA**,



compareceu o seu assistente técnico. A vistoria aconteceu de forma pacífica e sem acontecimentos dignos de nota.

O Relatório Fotográfico completo da vistoria encontra-se no **Anexo 01**.

### **CONTEXTO URBANO**

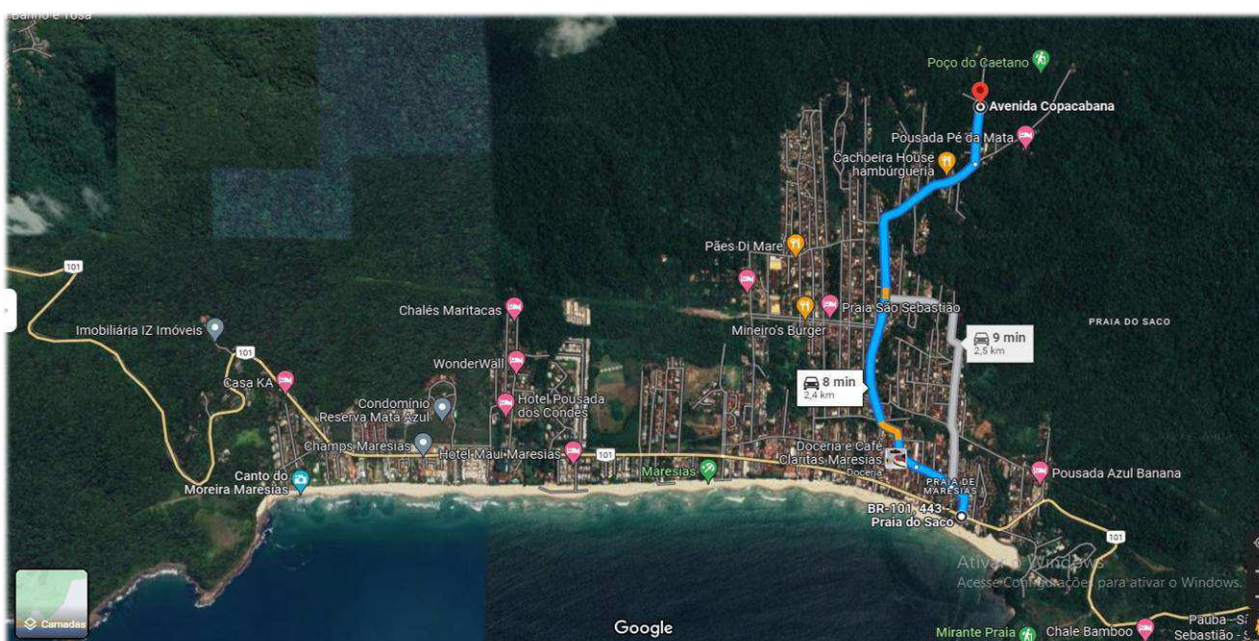
A praia de Maresias é um bairro/distrito localizado na Estancia Balneária de São Sebastião. Destacada por ser uma praia muito procurada por praticantes de Surf, está localizada em um eixo agitado do município que compreende ainda as praias de Boiçucanga, Camburi e Jukehy. Distante aproximadamente 25 km do Centro da cidade e a 176 km da Capital São Paulo.

Caracterizada como uma praia muito procurada por banhistas nacionais e internacionais, com exploração forte ao turismo e ao esporte.

Margeada por hotéis, pousadas, condomínios fechados, centros comerciais, casas de veraneio e moradores locais, a predominância econômica é a de classe média/alta, e construções de padrão construtivo elevado.

O imóvel avaliando localiza-se em região dotada de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, internet e coleta de lixo). Possui escolas públicas, supermercados, mercadinhos, ruas comerciais, postos de combustíveis e centros esportivos, etc.

No loteamento onde o imóvel está inserido não há presença de asfalto e/ou pavimentação das vias oficiais.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEBER AUGUSTO DE SOUZA, CRC 002008552/010005239768. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002973-28.2023.8.26.0587 e código 000000052.



**Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica**

N.º	Referência	Endereço	Área total	Valor R\$	R\$/m²
1	<b>ID</b> <b>2547124497</b> Vivareal	Rua Colombo, n° 800	359,69	590.000,00	1.640,30
2	<b>CA0077</b> Porto Grande Imob.	Al. Rubis, n° 30	600,00	550.000,00	916,67
3	<b>ID</b> <b>2560075761</b> Vivareal	Al. Gudiões, 25	600,00	850.000,00	1.416,66
4	<b>ID</b> <b>2541875269</b> Vivareal	Rua da Sudelpa, n° 265	620,00	780.000,00	1.258,06
5	<b>ID</b> <b>2537416073</b> Vivareal	Rua Ver. Pedro Simões, s/n	400,00	580.000,00	1.450,00
6	<b>ID</b> <b>2544387382</b> Vivareal	Travessa das Carpas, s/n	600,00	550.000,00	916,00

**EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

N.º	Referência	Endereço	Área Total	Valor R\$	R\$/m²
1	<b>ID</b> <b>2547124497</b> Vivareal	Rua Colombo, n° 800	359,69	531.000,00	1.476,27
2	<b>CA0077</b> Porto Grande Imob.	Al. Rubis, n° 30	600,00	495.000,00	825,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ASSIS DE OLIVEIRA, CPF: 022.222.333-33, e código de verificação 0002973-28.2023.8.26.0587 e código de acesso 0002973-28.2023.8.26.0587 e código de acesso 0002973-28.2023.8.26.0587.



***Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica***

3	ID 2560075761 Vivareal	Al. Gudiões, 25	600,00	765.000,00	1.275,00
4	ID 2541875269 Vivareal	Rua da Sudelpa, n° 265	620,00	702.000,00	1.132,26
5	ID 2537416073 Vivareal	Rua Ver. Pedro Simões, s/n	400,00	522.000,00	1.305,00
6	ID 2544387382 Vivareal	Travessa das Carpas, s/n	600,00	495.000,00	825,00

\* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

***DEPRECIÇÃO***

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Nº	Ref.	Endereço	Idade Ap.	Vida Útil	Estado da Amostra	Deprec. Calc.
1	ID 2547124497 Vivareal	Rua Colombo, n° 800	24	65	Entre novo e regular	14,9%
2	CA0077 Porto Grande Imob.	Al. Rubis, n° 30	24	65	Entre novo e regular	14,9%
3	ID 2560075761 Vivareal	Al. Gudiões, 25	24	65	Entre novo e regular	14,9
4	ID 2541875269 Vivareal	Rua da Sudelpa, n° 265	24	65	Entre novo e regular	14,9%
5	ID 2537416073 Vivareal	Rua Ver. Pedro Simões, s/n	10	65	Entre novo e regular	5,53%
6	ID 2544387382 Vivareal	Travessa das Carpas, s/n	30	65	Regular	21,50%

Este documento é cópia não autenticada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002873-28.2023.8.26.0587 e código 000008632.

***Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica***

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

	Ref.	Quartos	Área Total	Valor R\$ R\$/m²
<b>1</b>	<b>ID</b> <b>2547124497</b> Vivareal	Rua Colombo, n° 800	359,69	R\$451.881,00 <b>R\$/m² 1.256,31</b>
<b>2</b>	<b>CA0077</b> Porto Grande Imob.	Al. Rubis, n° 30	600,00	R\$ 421.245,00 <b>R\$/m² 702,07</b>
<b>3</b>	<b>ID</b> <b>2560075761</b> Vivareal	Al. Gudiões, 25	600,00	R\$ 651.015,00 <b>R\$/m² 1.085,02</b>
<b>4</b>	<b>ID</b> <b>2541875269</b> Vivareal	Rua da Sudelpa, n° 265	620,00	R\$ 597.402,00 <b>R\$/m² 963,55</b>
<b>5</b>	<b>ID</b> <b>2537416073</b> Vivareal	Rua Ver. Pedro Simões, s/n	400,00	R\$ 493.133,40 <b>R\$/m² 1.232,83</b>
<b>6</b>	<b>ID</b> <b>2544387382</b> Vivareal	Travessa das Carpas, s/n	600,00	R\$ 388.575,00 <b>R\$/m² 647,62</b>

\* Preço depreciado (reduzido) pelo "Método de Ross-Heidecke"

***EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS***

**1) Cálculo da Média Aritmética:**

<p><b>Média Aritmética =</b> <math display="block">\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}</math></p>
---

Média Aritmética = 
$$\frac{\text{R\$ 5.887,40}}{6}$$

**Média Aritmética = R\$ 981,23/m<sup>2</sup>**

**2) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, após a aplicação do método Ross-Heideke, foi necessária a eliminação de uma amostra (amostra 06).

Portanto, concluídos os procedimentos de aplicação de média aritmética e homogeneização restaram os imóveis já pesquisados:

	Ref.	Quartos	Área Total	Valor R\$ R\$/m <sup>2</sup>
1	ID 2547124497 Vivareal	Rua Colombo, n° 800	359,69	R\$451.881,00 R\$/m <sup>2</sup> 1.256,31
2	CA0077 Porto Grande Imob.	Al. Rubis, n° 30	600,00	R\$ 421.245,00 R\$/m <sup>2</sup> 702,07
3	ID 2560075761 Vivareal	Al. Gudiões, 25	600,00	R\$ 651.015,00 R\$/m <sup>2</sup> 1.085,02
4	ID 2541875269 Vivareal	Rua da Sudelpa, n° 265	620,00	R\$ 597.402,00 R\$/m <sup>2</sup> 963,55
5	ID 2537416073 Vivareal	Rua Ver. Pedro Simões, s/n	400,00	R\$ 493.133,40 R\$/m <sup>2</sup> 1.232,83

<b>Somatório dos valores pesquisados,</b>
<b>Média Homogeneizada =</b> _____
<b>Número de valores pesquisados,</b>

Média Homogeneizada =  $\frac{\text{R\$ 5.239,78}}{5}$

Este documento é cópia não autêntica, a assinatura digital não garante a autenticidade do documento. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002873-28.2023.8.26.0587 e código DA000852.

**Média Homogeneizada = R\$ 1.047,96/m<sup>2</sup>**

Logo:

**Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 1.047,96**

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m<sup>2</sup>**

Valor do imóvel avaliando = 406,00m<sup>2</sup> X R\$ 1.047,96/m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = **R\$ 425.471,76**

Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando:

**R\$ 425.471,76**  
**(quatrocentos e vinte e cinco mil quatrocentos e setenta e um reais e setenta e seis centavos)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA, APROVADO em 28/06/2022 às 20:30:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002973-28.2023.8.26.0587 e código DA0008632.

**DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO**

Para o cálculo do valor da locação do imóvel objeto da avaliação foi considerado um fator de remuneração do valor do bem utilizado. Foi utilizada taxa anual de 0,6%, assim resulta que o valor da locação anual apurada após os procedimentos técnicos é o seguinte:

**R\$ 425.471,76 x 0,6% = R\$ 2.552,83 (dois mil quinhentos e setenta e um reais e oitenta e três centavos)**

Portanto, realizadas as técnicas avaliativas pacificamente aceitas pelos tribunais, como sendo a mais adequada para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto de avaliação, conseqüentemente, extraindo-se o valor de remuneração do imóvel através da aplicação de fator, tem-se o valor de mercado puro de rentabilidade atual do terreno objeto da presente avaliação.



## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 425.471,76** (quatrocentos e vinte e cinco mil quatrocentos e setenta e um reais e setenta e seis centavos), admitindo-se uma variação de até **5% (cinco por cento)**, para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 404.198,17** (quatrocentos e quatro mil cento e noventa e oito reais e dezessete centavos) e o máximo de **R\$ 446.745,35** (quatrocentos e quarenta e seis mil setecentos e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos).

Já o valor de locação, extraído a partir da determinação do valor da venda de mercado através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, obtido através da aplicação de fator de remuneração comumente utilizados em imóveis deste perfil (0,6%), permite dizer que o valor de mercado atual para fins de locação do imóvel avaliado é de **R\$ 2.552,83** (dois mil quinhentos e setenta e um reais e oitenta e três centavos).

São Sebastião, 29 de junho de 2022.

**Adriano de Lima Rufino**  
Avaliador de Imóveis  
CNAI nº: 022061

# Anexo 01

## DESCRIÇÃO DETALHADA

### E

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

## DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EZEQUIAS VIEIRA FERREIRA, ASESORAJUDICIAL UNIAVALIAÇÃO ESTATAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS - UVA, em 28/06/2022 às 20:30:36, sob o número W665552270005237068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002973-28.2023.8.26.0587 e código DA000852.









***Fronte lateral esquerdo***



***Recuo lateral esquerdo***





**Garagem – muro frontal**



**Estrutura lateral esquerda**









**Área de serviço – garagem coberta**



**Garagem coberta**







*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica*



**Estrutura sala de estar**



**Entrada – sala de jantar**



*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica*



**Sala de jantar – vista ampla**



**Dormitório 01**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EZEQUIAS VICTOR DE OLIVEIRA FERREIRA, ASESORADO, inscrita no Estado de São Paulo, CPF nº 022.222.333-77, inscrita no CNPJ nº 0002873-28/2023, 8.26.0587 e código DOU 08632. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002873-28/2023, 8.26.0587 e código DOU 08632.







***Cozinha americana***



***Cozinha americana***











*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica*



**Sala de estar**



**Infiltração aparente – sala de estar**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EZEQUIAS VIEIRA FERREIRA, ASESOR AJUDANTE TÍTULO DE REGISTRO Nº 22223-3.67396, sob número de inscrição W555555227000529068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002973-28.2023.8.26.0587 e código 0000000052.











**Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**



**Hall de acesso às suítes**



**Suíte 01**





**Banheiro suíte 01**



**Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**



**Suíte 01 – vista ampla**



**Suíte 02**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRÍCA NORSETE INOVA FERRERIA DAS DOBRAS DE TRIBUTAÇÃO E SERVIÇOS ESTATUADE SANEAMENTO SANEAMENTO SANEAMENTO WESSENER 227000529768 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002873-28.2023.8.26.0587 e código 000000052.



***Banheiro suíte 02***











































**Sem pavimentação – acesso precário por vias de terra**



**Posteamento do imóvel padrão antigo de água/energia**





**Relógio de energia (padrão antigo)**

# Anexo 02

## DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EZEQUIAS VIEIRA FERREIRA, ASESOR AJUDANTE DE TRIBUNAL em 28/06/2022 às 20:30:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002873-28.2023.8.26.0587 e código DA000852.













**Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO  
REGISTRO GERAL**

Livro Nº 2

Ano: 1.985.-

MATRÍCULA Nº 24.055

FICHA Nº 01

DATA 22/08/1.985.-

IMÓVEL- O LOTE DE TERRENO de número 02 (dois), da Quadra "MT", do loteamento denominado "ANGRA DE MARESIAS", localizado no bairro e distrito de Maresias, deste município e comarca de São Sebastião, deste Estado, - medindo 12,00m. (doze metros) de frente para a Avenida Copacabana, do lado do direito de quem da Avenida olha para o lote mede 35,50m. (trinta e cinco metros e cinquenta centímetros) e confronta com o lote nº 01 da mesma quadra; do lado esquerdo de quem da Avenida olha para o lote, mede 30,50m. (trinta metros e cinquenta centímetros) e confronta com o lote nº 3 da mesma quadra; nos fundos onde mede 12,00m. (doze metros), confronta com o lote nº 4 e mais 2,00m. (dois metros), onde confronta com a Via La Sanitária; encerrando o perímetro do lote com uma área de 406,00m².-

CADASTRO MUNICIPAL Nº 3133-223-1428-0078-0000.-

PROPRIETÁRIA :- TEKPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com escritório, à Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.106, conjuntos 1.208 e 1.209, na Capital deste Estado; inscrita no C.G.C.MF sob nº 47.254.818/0001-02 .-

REGISTRO ANTERIOR :- MATRICULA Nº 20.419, Loteamento registrado sob nº 3, na mesma neste Cartório.-

O Oficial Interino,

Ariovaldo Simões Alves

R. 1- Em 22 de agosto de 1.985.-

" COMPROMISSO "

Por Instrumento Particular, datado de 07 de maio de 1.985; à proprietária acima qualificada, COMPROMISSOU o imóvel objeto desta MATRICULA, pelo preço de Cr\$ 7.072.000; à MARCELO KZAN NOGUEIRA, brasileiro, estudante, solteiro, portador do R.G. nº 9.435.846 e do C.P.F. nº 053.900.178/38, residente e domiciliado à Rua Laplace, nº 1.731, Brooklin Velho, na Capital - deste Estado.-

O Oficial Interino,

Ariovaldo Simões Alves

Av. 2/24, 055

"CASAMENTO"

Conforme escritura referida no R.3 seguinte, instruída com certidão de casamento extraída do termo nº 17.031, folhas 201, do livro nº B-58, pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais, do 30º Subdistrito do município e comarca de São Paulo, Capital, o compromissário comprador MARCELO KZAN NOGUEIRA, contraiu matrimônio com ROSSANA VALERIA ZECA GEYER DA COSTA, cujo casamento foi realizado no dia 18 de novembro -

CONTINUA NO VERSO

Pág. 001/003 M.24055



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Sebastião/SP

11995-8-AA 247698



Este documento é cópia autenticada, assinada digitalmente pelo Tabelião de São Sebastião, Estado de São Paulo, em 28/06/2022 às 20:30:36, sob o número W65555227005329768. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002973-28.2023.8.26.0587 e código DA000852.



**Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**

-----  
 novembro de 1.988, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a  
 contratante a usar o nome de "ROSSANA VALERIA GEYER DA COSTA NOGUEIRA".-  
 Eu, *Alvaro Manoel dos Santos*, (Alvaro Manoel dos Santos), escrevente autorizado,  
 datilografei. Ao Oficial: R\$2,38. Ao Estado: R\$0,64. Ao Ipesp: R\$0,47.-  
 Recibo nº 24.065, Protocolo nº 46.707.

São Sebastião, 14 de janeiro de 1997.

O SUBSTº DO OFICIAL: *OSMAR ANASTÁCIO DE JESUS* (OSMAR ANASTÁCIO DE JESUS)

R.3/24.055 "VENDA E COMPRA"

Através da escritura lavrada no dia 22 de setembro de 1.989,-  
 pelo 4º Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, aposta no livro nº  
 2068, folhas 206; ora exibida em forma de certidão expedida pelas mesmas  
 Notas, no dia 23 de junho de 1.995, retificada e ratificada por outra -  
 lavrada nas mesmas Notas, no dia 06 de novembro de 1.989, aposta no li-  
 vro nº 2068, folhas 258, ora exibida em forma de certidão fornecida pe-  
 las mesmas Notas, no dia 23 de junho de 1.995, a proprietária TEKPLAN -  
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Braz Cubas, nº 267,-  
 em Mogi das Cruzes, deste Estado, inscrita no CGC (MF) sob o número ...  
 47.254.818/0001-02, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço-  
 de NCZ\$7,07 (moeda vigente em 22.09.1989), para "MARCELO KZAN NOGUEIRA"  
 gerente, RG nº 9.435.846-SP, CPF (MF) nº 053.900.178-38, casado pelo re-  
 gime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com "ROS-  
 SANA VALERIA GEYER DA COSTA NOGUEIRA", do lar, RG nº 24.737.509-3-SSP -  
 SP, CPF (MF) nº 448.453.509-49, ambos brasileiros, residentes e domici-  
 liados em São Paulo, Capital, na Rua Miranda Guerra, nº 495, Jardim Cor-  
 deiro. Valor Venal/96 corrigido, nos termos do Decreto Estadual nº ...  
 32.635/90: R\$2.549,52. Eu, *Alvaro Manoel dos Santos*, (Alvaro Manoel dos Santos)  
 escrevente autorizado, datilografei. Ao Oficial: R\$157,54. Ao Estado: -  
 R\$42,53. Ao Ipesp: R\$31,50. Recibo nº 24.065. Protocolo nº 46.707.

São Sebastião, 14 de janeiro de 1997.

O SUBSTº DO OFICIAL: *OSMAR ANASTÁCIO DE JESUS* (OSMAR ANASTÁCIO DE JESUS)

R.04/24.055 "COMPRA E VENDA"

Através da escritura lavrada no dia 25 de fevereiro do corren-  
 te ano, no Serviço de Registro Civil e Tabellionato de Notas do distrito  
 de Maresias, deste município e comarca, aposta no livro nº 76, folhas -  
 207, Re-ratificada por outra, lavrada nas mesmas Notas, no dia 26 do-  
 mês passado, aposta no livro nº 76, folhas 263, o proprietário MARCELO-  
KZAN NOGUEIRA, com o consentimento de sua mulher Rossana Valeria Geyer-  
da Costa Nogueira, acima qualificados, VENDEU o imóvel objeto desta ma-  
trícula, pelo preço de R\$5.000,00, para "HEBER DE SOUZA BARRELLA", bra-  
sileira, divorciada, decoradora, RG nº 3.223.037-SSP-SP, inscrita no  
CPF (MF) sob nº 042.315.158-40, residente e domiciliada na Alameda dos  
Anapurus, nº 1.580, aptº 151, Moema, em São Paulo, Capital. Valor Venal  
exercício/97: R\$2.582,24. Eu, *Alvaro Manoel dos Santos*, (Alvaro Manoel dos  
Santos), escrevente autorizado, datilografei. Ao Oficial: R\$178,71. Ao

CONTINUA NA FICHA 02

Pág.: 002/003 M.24055

\*QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO\*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSMAR ANASTÁCIO DE JESUS, em 28/06/2022 às 20:30:36, sob o número W665552270005397068. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002973-28.2023.8.26.0587 e código DA000852.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO  
LIVRO Nº DOIS - REGISTRO GERAL

AUTENTICAÇÃO

MATRÍCULA 24.055 FICHA 02 DATA 16.04.1997

Ao Estado: R\$48,25. Ao Ipeesp: R\$35,74. Recibo nº 24.415. Protocolo nº 47.062.

São Sebastião, 16 de abril de 1997.

O OFICIAL DELEGADO: *pro. Anderson Marques Gouveia*

### R. 5/24.055 COMPRA E VENDA

Através da escritura lavrada no dia 13 último, no Tabelião de Notas do distrito de Maresias, desta comarca, aposta no livro n.º 123, à página 261, a proprietária Heber de Souza Barrella, qualificada no registro n.º 4 anterior, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$14.000,00 (quatorze mil reais), para CARLOS EDUARDO SAMPAIO DE OLIVEIRA, arquiteto, RG n.º 4.611.150-SSP-SP, CPF (MF) n.º 007.981.798-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei federal n.º 6.515/77, com Teresa Cristina Patricio de Oliveira, médica, RG n.º 18.881.138-SSP-SP, CPF (MF) n.º 205.371.518-93, brasileiros, domiciliados na Alameda dos Araes, n.º 1.296, Planalto Paulista, em São Paulo, Capital. Valor Venal/2004: R\$13.917,68. Ao Oficial: R\$293,82. Ao Estado: R\$83,51. Ao Ipeesp: R\$61,86. Ao RCivil: R\$15,46. Ao Tribunal de Justiça: R\$15,46. Protocolo n.º 63.263. Recibo n.º 37.821. Microfilme n.º 60.491.

São Sebastião, quinze (15) de outubro do ano de dois mil e quatro (2004).

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Anderson Marques Gouveia* (ANDERSON FAUSTINO MARQUES GOUVEIA)

### CERTIDÃO

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, CERTIFICA que a presente certidão, lavrada em INTEIRO TEOR, é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e o imóvel a que alude tem sua situação, com referência a alienações, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES em AÇÕES REAIS e PESSOAIS REIPERSECUTORIAS e existência de demais ações e/ou execuções integralmente noticiada na presente reprodução, extraída nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei Federal n. 6.015/73. - CERTIFICA, mais, que, o imóvel da presente certidão está inserido no 2º Perímetro de Terras Devolutas desta Comarca, nos termos da ação discriminatória que tramitou na 1ª Vara Cível local (processo n. 0000001-13.1939.8.26.0587). CERTIFICA, ainda, que os imóveis em nomes de particulares sobrepostos pelos registros das Terras Públicas transferidas ao Município de São Sebastião, adquiridos por usucapião, ou que tenham sua origem filiatoria em imóvel oriundo de aquisição por usucapião, devidamente registrada na respectiva matrícula ou transcrição, são considerados regularizados no domínio do particular que figura na matrícula/transcrição como titular da propriedade, em razão de previsão expressa na Lei Municipal n. 2.511/2017, cabendo ao Município de São Sebastião ou ao Estado de São Paulo, conforme o caso, a aferição da sobreposição. CERTIFICA, mais e finalmente, que foi efetuada a verificação da cadeia filiatoria do imóvel objeto desta matrícula, constatando-se que têm origem em usucapião. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé, São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.

*Andre de Almeida Cincato*  
ANDRE DE ALMEIDA CINCATO  
Substituto

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Sebastião/SP

11995-8 - AA 247699



Pág.: 003/003 - M.24055

Ao Oficial: R\$ 38,17  
Ao Estado: R\$ 10,85  
Ao IPEESP: R\$ 7,43  
Ao Reg.Civil: R\$ 2,01  
Ao Trib.Just.: R\$ 2,62  
Ao Município: R\$ 1,91  
Ao FEEMP: R\$ 1,93  
Total: R\$ 54,82

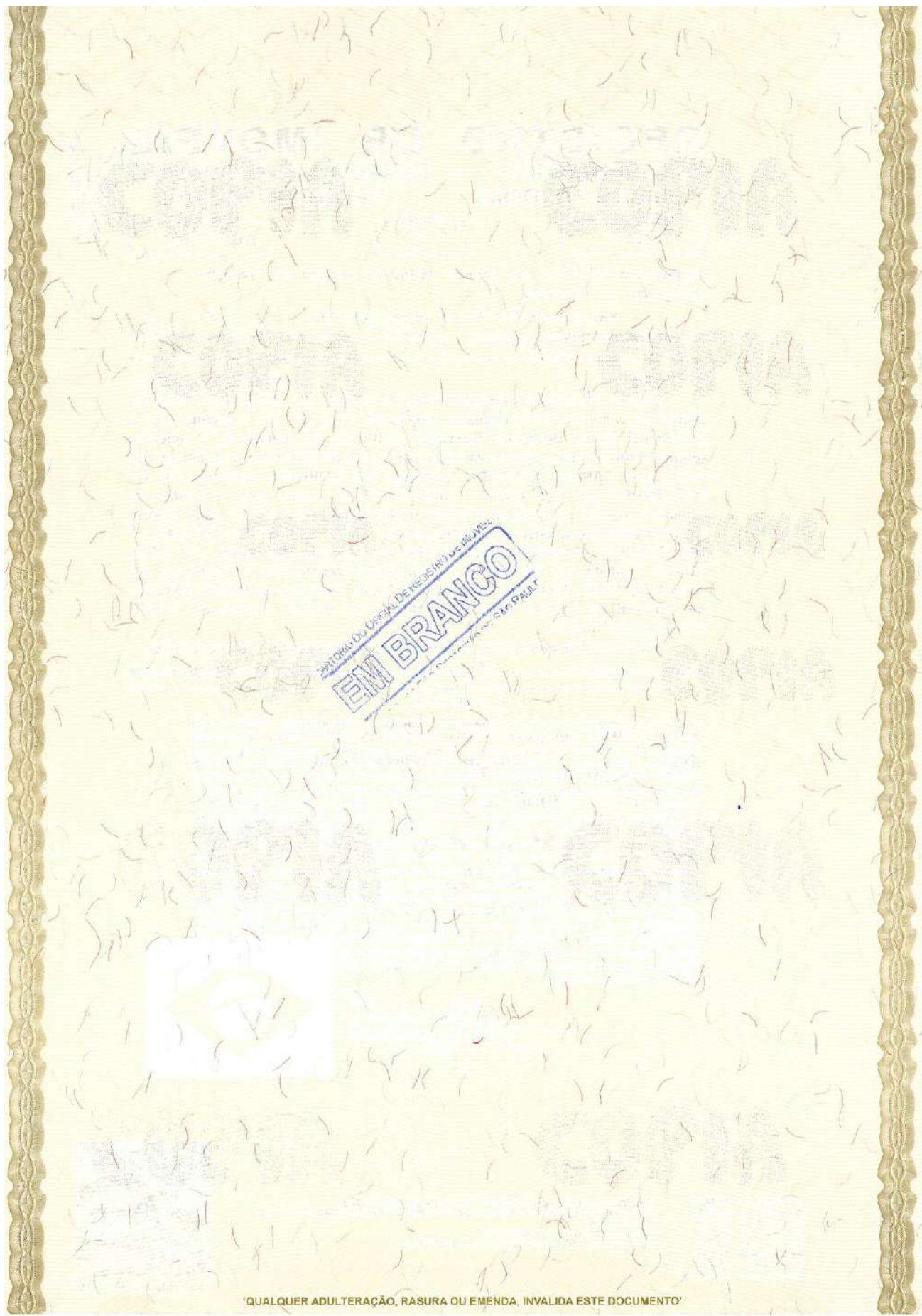
Certidão expedida às 12:49:47 horas do dia 28/06/2022  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NCCGJSP, XIV, 59 "c").  
Pedido: 030180  
Nº Seto: 1169583C30301806006001222  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

\*QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO\*

Este documento é copiado automaticamente para o sistema de arquivos. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002973-28.2023.8.26.0587 e código 000000532.



**Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**



**Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**



**MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO**  
 Rua Sebastião Silvestre Neves, 214 - Centro  
 São Sebastião/SP - BRASIL - CEP 11608-614 - CNPJ 46.482.832/0001-92  
 Telefone: (12) 3891-2000 / Website: <https://saosebastiao.lior.com.br>



**ESPELHO IPTU - 2022**

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO IPTU - 2022										
I.C. REDUZIDO 26194		EXERCÍCIO 2022		I.C. 3133.223.1428.0078.0000		DATA EMISSÃO 03/12/2021		MOEDA REAL		CONTROLE 7266458
DADOS DO CONTRIBUINTE CARLOS EDUARDO SAMPAIO DE OLIVEIRA CPF/CNPJ: 007.981.798-05							DATAS DE VENCIMENTO			
TERRENO TOTAL (m²) 406,00		PROFUNDIDADE (m²) 33,03		TESTADA (m) 12,00		CONSTRUÇÃO (m²) 0,00		ÚNICA 1 14/01/2022		ÚNICA 2 10/02/2022
VALOR VENAL TERRITORIAL (R\$) 80.986,98		VALOR VENAL PREDIAL (R\$) 0,00		VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 80.986,98		ALÍQUOTA (%) 2,00		1ª PARCELA 14/01/2022	2ª PARCELA 10/02/2022	3ª PARCELA 10/03/2022
VALOR DO ITU (R\$) 1.619,74		VALOR DO IPU (R\$) 0,00		TAXA DE COLETA DE LIXO / OUTROS (R\$) 0,00		VALOR TOTAL ANUAL (R\$) 1.619,74		4ª PARCELA 11/04/2022	5ª PARCELA 10/05/2022	6ª PARCELA 10/06/2022
VALOR REDUÇÕES (R\$) 0,00				VALOR A PAGAR (R\$) 1.619,74				7ª PARCELA 11/07/2022	8ª PARCELA 10/08/2022	9ª PARCELA 12/09/2022
ENDEREÇO IDE CORRESPONDÊNCIA AL. DOS ARAÉS, Nº 1296, . PLANALTO PAULISTA - SÃO PAULO/SP - CEP: 04066-003				ENDEREÇO DO IMÓVEL AVENIDA COPACABANA, Nº 0, MAPESIAS - SÃO SEBASTIÃO/SP - CEP: 11628-388 LOTE: 02 QUADRA: M1				10ª PARCELA 10/10/2022	11ª PARCELA 10/11/2022	12ª PARCELA 12/12/2022
TIPO DE USO Não Construído										

Este documento é propriedade exclusiva da Assessoria de Avaliação Imobiliária e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da Assessoria de Avaliação Imobiliária. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002973-28.2023.8.26.0587 e código 000000052.



# Anexo 04

## Resposta aos quesitos das partes

**QUESITOS DO REQUERIDO**

1. Qual a área do terreno indicada no IPTU e Escritura?

**R: 406,00m<sup>2</sup>.**

2. Qual a área real existente do terreno?

**R: De acordo com as delimitações oficiais existentes, 406,00m<sup>2</sup>.**

3. Existe construção no terreno? Caso positivo qual a área construída?

**R: Sim. Existe, porém irregular.**

**R.2: Prejudicado. Inexiste demarcação de área construída no lote para averiguação por este perito.**

4. A construção está regularizada junto a prefeitura? Existe Habite-se?

**R: Através de busca na Prefeitura Municipal de São Sebastião, não existem procedimentos administrativos referente a aprovação de planta e habite-se em nome do titular cadastrado o IPTU do imóvel.**

5. Qual o padrão de acabamento da construção existente?

**R: Padrão regular.**

6. Qual o estado de conservação da construção?

**R: Necessita reforma, sinais claros de deterioração.**

7. A rua em que está localizada é pavimentada?

**R: Não.**

8. Existem serviços Públicos ligados a construção? Assim como Luz, Água e esgoto?

**R: Sim.**

9. Existe Transporte público na rua, bairro ou região em que está localizado o imóvel?

**R: Sim.**

10. Nas Proximidades do imóvel até 300 m de distância existem outros serviços complementares, assim como: escolas, farmácias, padarias, supermercados e outros comércios de primeira necessidade?

**R: Sim.**

11. Existe Hospital ou serviços médicos até uma distância de 1 km?

**R: Não.**

12. Existe policiamento extensivo ou delegacias nas proximidades do imóvel?

**R: Sim.**

13. Qual a distância do Imóvel até a orla da praia?

**R: Aproximadamente 2,5km.**

14. O imóvel está localizado em Bairro distante do centro, ou periférico?

**R: Vide laudo.**



*Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica*

15. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da avaliação em análise, de forma detalhada, sua localização e as casas vizinhas?

**R: Vide laudo.**

16. Pode o Sr. Perito descrever as condições de habilidade do imóvel, partes hidráulicas, instalações da sua localização, tais se perto de preservação ambiental, instalações sanitárias, aspectos internos dos pavimentos internos da casa?

**R: Vide laudo.**

17. Querida Sr. Perito determinar área total de imóvel valor de venda do imóvel, e valor locatício do referido imóvel?

**R: Vide laudo.**

18. Queira o Sr. Perito informar se avaliando o imóvel e condições aonde está localizado a distância que esta praia? Qual o valor para venda?

**R: Vide laudo.**

19. Querida o Sr. Perito informar se existem imóveis na região com características semelhantes para locação?

**R: Vide laudo.**

20. Queira o Senhor informar se existe meios locomoção por meio de transporte público para praias, centro da cidade e demais bairros.

**R: Sim.**

21. Favor descrever área externa do imóvel, parte frontal traseira e lateral do imóvel indicando se estado de conservação pode ser próprio para habitação?

**R: Vide laudo.**

22. O imóvel possui elemento de habitabilidade e de valorização?

**R: Vide laudo.**

23. Se possível o Sr. Perito diligenciar junto a Prefeitura de São Sebastião e verificar existência de processo de condenação para demolição e imóvel e existência nos autos de processo partes sofreu determinando a referida demolição?

**R: Prejudicado. Não faz parte das atribuições avaliativas deste perito.**

24. O Sr. Perito acredita que para avaliação deste tipo de imóvel, o método comparativo de dados é o mais recomendado?

**R: Sim.**

25. Informe o Sr. Perito sobre o processo, onde a Fazenda Pública Municipal de São Sebastião interpôs Ação Civil Pública contra a Autora e Requerido, cujo objeto é a demolição da construção existente, remoção de entulho, recomposição da vegetação, sob a alegação de ser área de preservação permanente, cujo feito tramitou perante a 2ª. Vara

*Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica*

Cível da Comarca de São Sebastião (Processo nº. 587.01.2008.003506-7), conforme fls. 97/104 do presente processo.

**R: Prejudicado. Não faz parte das atribuições avaliativas deste perito.**

26. Informe o Sr. Perito se há condições de venda do imóvel de acordo com as informações constantes do quesito 25 acima ou se há condições de moradia, bem como, se há condições de avaliar o imóvel para locação.

**R: Vide laudo.**

### QUESITOS DA REQUERENTE

01. Queira o Sr. Perito Judicial (QSPJ) informar qual a área total construída do imóvel avaliando.

**R: Através de busca na Prefeitura Municipal de São Sebastião, não há área construída cadastrada na inscrição do imóvel.**

02. QSPJ descrever detalhadamente as características atuais da região onde se encontra o imóvel objeto da lide, no que se refere ao perfil de renda.

**R: Vide laudo.**

03. QSPJ informar se o imóvel fica a menos de 15 minutos de carro da Orla de Maresias conforme imagem tirada abaixo do Google Maps?

**R: Sim.**

04. QSPJ informar se o imóvel está próximo a região hoteleira de Maresias (menos de 15 minutos de carro) por exemplo hotéis tais como Beach hotel Maresias, Coconut's Maresias Hotel, Hotel Maui, Chalés Maresias, Pousada Pé da Mata, e a Média de preços de tais hotéis de acordo com a Região?

**R: Sim.**

05. QSPJ informar se o imóvel fica a menos de 800 metros do local turístico chamado Poço do Caetano e se isso valoriza o imóvel?

**R: Sim. Indiferente, a região em si é margeada por locais turísticos.**

08. QSPJ informar se o imóvel fica a menos de 800 da Padaria Aloha Pães e se tem outros restaurantes e lanchonetes a menos de 800m do imóvel?

**R: Sim.**

09. QSPJ informar quais as condições do imóvel?

**R: Necessita reforma, sinais claros de deterioração.**

10. QSPJ informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

**R: Sim.**





Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

21. QSPJ informar qual o valor de venda atual do imóvel caso esteja num excelente estado de conservação?

**R: Vide laudo.**

22. QSPJ Qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios do imóvel? ('verbi gratia' ausência de reboco e/ou pintura; azulejos e/ou pisos quebrados e sem reposição; sinais de ferrugem e/ou infiltração; entre outras observações que entenda necessárias registrar).

**R: Vide laudo.**

23. QSPJ Favor descrever o estado de conservação do mobiliário fixo normalmente existente em uma residência, 'verbi gratia', das peças sanitárias, boxes divisórios dos chuveiros, pias de cozinha, tanques da lavanderia, metais, luminárias e tomadas, portas internas e externas, janelas e 'vitrôs', armários embutidos, entre outras eventualmente existentes no imóvel e cujo registro deva constar do laudo de constatação e avaliação do bem.

**R: Vide laudo.**

24. QSPJ Favor descrever a área externa do imóvel (jardinagem frontal, traseira e lateral do imóvel), indicando se o estado de conservação pode ser considerado ideal.

**R: Vide laudo.**

25. QSPJ Favor descrever os sinais de desgaste que derivam do mau uso e/ou falta de conservação e, se possível, apontar o quanto isto deprecia o valor do imóvel. Favor justificar a resposta usando como parâmetro um estado ideal de conservação.

**R: Vide laudo.**

26. QSPJ informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

**R: Vide laudo.**

27. QSPJ informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel?

R:

28. QSPJ Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?

**R: Vide laudo.**

29. QSPJ informar o valor locatício do imóvel caso estivesse num excelente estado de conservação?

**R: Vide laudo.**

30. QSPJ O imóvel avaliado possui elementos valorizantes? Quais são?

**R: Vide laudo.**

31. QSPJ informar qual a Metodologia utilizada para à apuração do valor de locação?





## CURRÍCULO DO AVALIADOR

- **Nome:** Adriano de Lima Rufino da Silva
- **Qualificação:** Perito Judicial
- **CNAI:** 022061
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (IBRESP, 2014)

Curso de Avaliação de Imóveis (IBRESP, 2015)

Curso de Perícia Judicial (CRECI, 2017)

Bacharel em Direito – Cruzeiro do Sul (FASS, 2018)

- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2014, com experiência na locação e avaliação de imóveis. Atuou na Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, órgão da Prefeitura Municipal de São Sebastião.
- **Endereço:** Av. Dr. Manoel Hipólito do Rego, nº 1457 – Pontal da Cruz – São Sebastião.
- **Telefone:** (12) 98153-6776
- **E-mail:** [adrianorufino.corretor@gmail.com](mailto:adrianorufino.corretor@gmail.com) / [adrianorufino@creci.org.br](mailto:adrianorufino@creci.org.br)