

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**LAUDO PERICIAL**

**MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2023**

Foto 01 -



**ENDEREÇO**

**Rua L, 30 – Lote 09 Quadra 08**  
**CEP 11920-000**  
**Veleiro da Juréia – Iguape – SP**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	16
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	19
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	19
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	20
14. CÁLCULO DO TERRENO .....	20
15. DAS EDIFICAÇÕES.....	22
16. CONCLUSÃO.....	23
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	23
18. ABREVIATURAS.....	24
19. CURRÍCULO .....	24
20. ANEXOS.....	26

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Irene Muniz da Silva - CPF: 155.576.918-71
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 31 de maio de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 30 de maio de 2023
- 1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.
- 1.5 - Objetivo: Trazer aos autos valor de mercado do imóvel sob a matrícula 58.109 penhorado no processo 0006617-49.2016.8.26.0152.
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 30 anos

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 150888 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 21866 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

### 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 58.109 no Cartório de Registro de Imóveis de Iguape-SP, frisa-se apenas consta o terreno.

### 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos foi possível conhecer o imóvel avaliando, juntamente com o Sr. Sergio Luiz e sua esposa Shirley Carvalhais.

4.2 - O referido imóvel se descreve como consta à matrícula, medindo 11 metros de frente para a rua L, igual medida nos fundos, por 35 metros da frente para os fundos em ambos os lados, encerrando a área de **385 m²**. Com formato retangular e topografia plana em relação ao nível da rua, e com a ressalva de que se trata de imóvel localizado no mesmo nível do mar como os demais vizinhos, não se pode dizer que o solo é seco e firme.

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

4.3 - Nos fundos do terreno existe edificação residencial em alvenaria, com idade aproximada de 30 anos, onde necessita de reparos simples devido a desgastes por uso e ação natural do tempo. Caracteriza-se com ampla sala com cozinha, banheiro, dois dormitórios sendo um suíte e varanda coberta, totalizando **99 m<sup>2</sup>**. No meio do terreno existe outra edificação estilo barração em alvenaria para armazenamento de barco e ou veículo, de formato retangular medindo **32,40 m<sup>2</sup>** com as mesmas necessidades de reparos que o imóvel principal.

### **5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS**

5.1 - Por se tratar de imóvel localizado em bairro litorâneo, o logradouro caracteriza-se como rua de terra, poucos imóveis vizinhos, lembrando que a maioria se enquadra como casa de veraneio, não tendo muito movimento de pessoas fora de temporada.

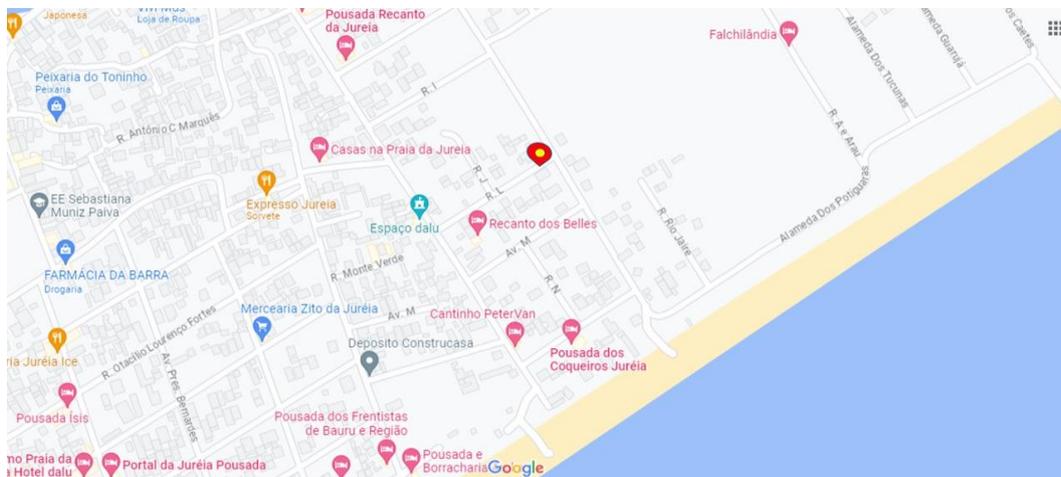
### **6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

6.1 - Vale lembrar que a região é conhecida como Reserva Ecológica de Juréia-Itatins de proteção integral à natureza, que mesmo não sendo precisamente uma ilha, seu acesso se dá através de balsa, o PIB local gira em torno do turismo e da pesca, comércio local se faz presente, assim como posto de saúde, escolas e infraestrutura básica como calçamento e rede de energia elétrica.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 70.0068.0009
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 709,13
- 8.3 - Valor venal do terreno (385 m²) R\$ 7.734,65
- 8.4 - Valor venal da construção (196,20 m²) R\$ 23.724,50
- 8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 31.459,65

MUNICÍPIO DE IGUAPE - CNPJ : 45.550.167/0001-64					420.***.***-71 07/06/2023 16:07:15
IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO 2023					
Exercício	Imóvel	Inscrição Cadastral	Matricula	Quadra	Lote / Zoneamento / SubLote
2023	49571	70.0068.0009		008	009 / 0
Proprietário/Compromissário					<b>Demonstrativo de Parcelas</b>
SERGIO LUIZ PAVAN / SERGIO LUIZ PAVAN					Única - 27/03/2023 - 709,13
Endereço de Entrega					1 - 27/03/2023 - 70,89
Av. RUA L, 30 - Andar: 01					2 - 27/04/2023 - 70,89
CEP: 11920-000 - VELETROS 1 BARRA DO RIBEIRA - IGUAPE/SP					3 - 27/05/2023 - 70,89
Endereço do Imóvel					4 - 27/06/2023 - 70,89
Rua L, - Andar: 01					5 - 27/07/2023 - 70,89
CEP: 11920000 L - VEL DA JUREIA - Loteamento : VELETROS DA JUREIA - IGUAPE/SP					6 - 27/08/2023 - 70,89
Informações do Cálculo ( )					7 - 27/09/2023 - 70,89
Coeficiente V.V.T.: (1,0000)					8 - 27/10/2023 - 70,89
Área Territorial	Valor do M <sup>2</sup> Territorial	V.V.T. Excedente	Valor Venal Territorial		
385,00	20,09	0,00	7.734,65		
Área Construída	Valor do M <sup>2</sup> Predial	Valor Venal Predial	Valor Venal Imóvel		
196,20	120,92	23.724,50	31.459,15		
Testada	V.V.T. Não Excedente	Valor Imposto	Valor Imposto + Taxas		
12,00	0,00	629,18	709,13		
Taxas	Tipo de Construção: GERAL PONTUACAO		Aliquota: 0,00	Área Comum Terreno: 0,00	

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA**

Foto 02 -



Foto 03 -



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 -



Foto 05 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -



Foto 07 -



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 -



Foto 09 -



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -



Foto 11 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 -



Foto 13 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 -



Foto 15 -



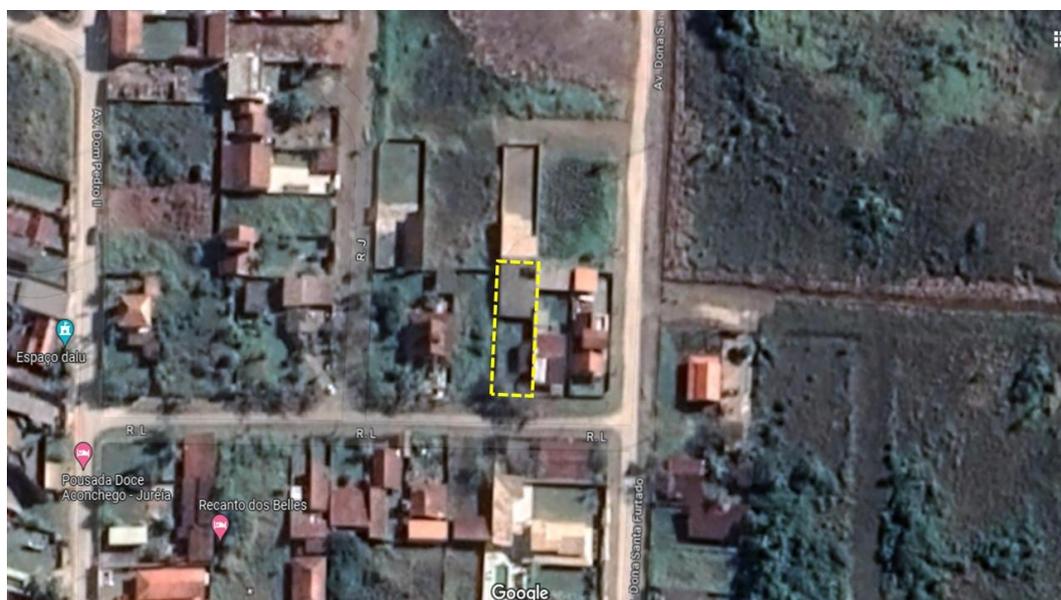
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 16 -



Foto 17 -



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 -



Foto 19 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

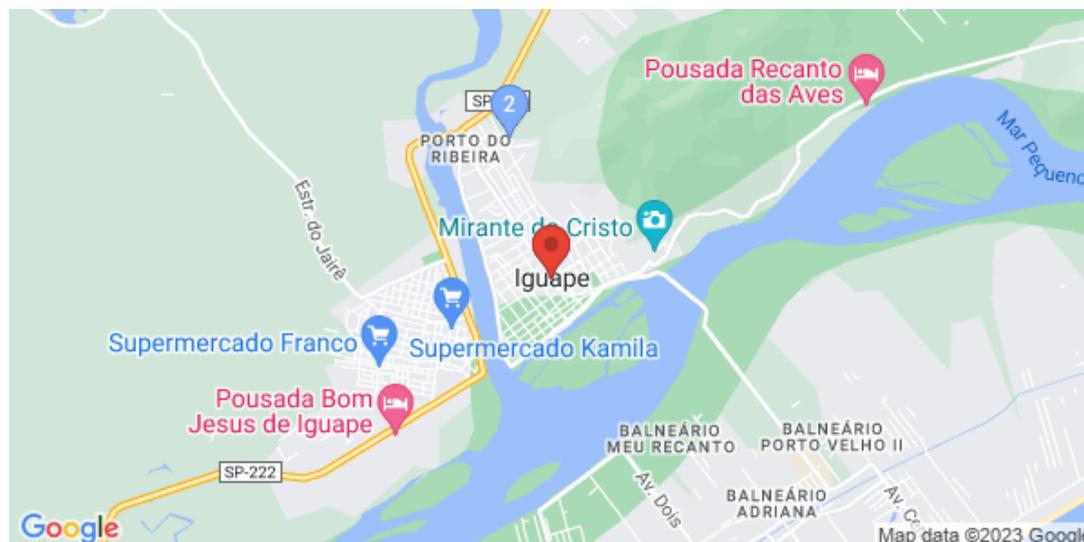
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** PI Imóveis ([www.plimoveis.com.br/imovel/1684127/terreno-venda-iguape-sp-barra-do-ribeira](http://www.plimoveis.com.br/imovel/1684127/terreno-venda-iguape-sp-barra-do-ribeira))

Ref. 038

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 60.000,00 – com 300,00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 200,00 (duzentos reais)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** PI Imóveis ([www.plimoveis.com.br/imovel/2259273/terreno-venda-iguape-sp-barra-do-ribeira](http://www.plimoveis.com.br/imovel/2259273/terreno-venda-iguape-sp-barra-do-ribeira))

Ref. 057

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 50.000,00 – com 525.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 95,24 (noventa e cinco reais e vinte e quatro centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Pereira Imóveis ((13) 99602-1146)

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 50.000,00 – com 300.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 166,67 (cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico para apuração do **terreno**.

11.2 - Para chegar ao valor da **construção**, foi adotado o “**Método Evolutivo**”. A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: No evolutivo, o valor do imóvel é a soma entre o terreno e as edificações. O valor do terreno é calculado pelo método comparativo, utilizando homogeneização. Para calcular a construção, multiplica-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB por um coeficiente (Ross-Heidecke).

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

### 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

REF.	V.G.V	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 60.000,00	300,00
2	R\$ 50.000,00	525,00
3	R\$ 50.000,00	300,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 53.333,33	375,00

**VM = R\$ 142,22**

**14. CÁLCULO DO TERRENO**

14.1 -  $(\text{Soma V.G.V} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 142,22	385.00 m <sup>2</sup>	R\$ 54.755,56

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

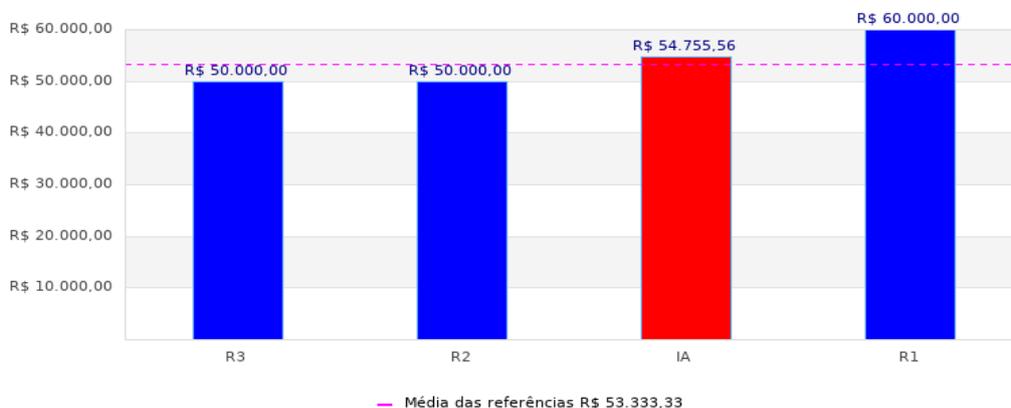
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 14.2 - CONCLUSÃO DO TERRENO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 142,22	385,00	R\$ 54.755,56

14.3 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do terreno desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 54.755,56 (Cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)**.

14.4 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **5%** no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### 15. DAS EDIFICAÇÕES

15.1 - Para a adoção do Método evolutivo deve-se considerar e classificar a construção existente, após será aplicado o CUB, para identificação do valor atual mediante coeficiente de depreciação.

15.2 - A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais do imóvel, fator esse que predomina uma observação detalhada, onde se trata de imóvel de uso residencial, que se aproxima de metade da sua vida útil. Onde foram observados fatores de extrema importância no que tange a manutenção e prevenção de desgastes, com a necessidade de reparos simples.

#### 15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 30 anos

Vida remanescente do bem: 35 anos

Percentual de vida útil já atingido: 46,15%

Padrão: R1-B

Área construída (casa e garagem) m<sup>2</sup>: 131,40

Custo Unitário Básico - CUB/M<sup>2</sup>: R\$ 1.898,65 (Ref. maio /2023)

Custo total da edificação pronta: R\$ 249.482,61

Depreciação E – 45,60%: R\$ 113.764,07

**Valor total das edificações atualizado: R\$ 135.718,54**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 16. CONCLUSÃO

Valor do terreno	R\$ 54.755,56
Valor das edificações	R\$ 135.718,54
<b>Total</b>	<b>R\$ 190.474,10</b>

16.1 - Conclui-se que após pesquisas, vistoria, análise da documentação apresentada, através do método comparativo de dados de mercado juntamente com o tratamento por método evolutivo, a conclusão final deste Laudo de avaliação, o valor é de **R\$ 190.474,10 (Cento e noventa mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e dez centavos)**.

## 17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 14 de junho de 2023



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 18. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

CUB- Custo Unitário Básico

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

## 19. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150.888 / CNAI 21.866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

### Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapeverica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapeverica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapeverica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 20. ANEXOS

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2023 - padrão R1-B												
Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.870,52	941,76	828,00	100,76	-	-	-	-	0,01%	0,00%	0,03%	0,00%
Fev	1.870,91	942,08	828,07	100,76	-	-	-	-	0,02%	0,03%	0,01%	0,00%
Mar	1.869,38	942,96	825,66	100,76	-	-	-	-	-0,08%	0,09%	-0,29%	0,00%
Abr	1.873,70	949,70	823,24	100,76	-	-	-	-	0,23%	0,71%	-0,29%	0,00%
Mai	1.898,65	972,60	824,17	101,88	-	-	-	-	1,33%	2,41%	0,11%	1,11%
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGI

**ESCOLHA O PADRÃO E O ANO**

<div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">R1-B</span>                  PP-4B                  R8-B                  PIS                  R1-N             </div>	<div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">                 2019                  2020                  2021                  2022  <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">2023</span> </div>
---	---

**R1-B Residência unifamiliar padrão baixo:** 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de Imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011



**MUNICIPIO DE IGUAPE**  
 – Estância Balneária –  
 Secretaria de Gestão e Planejamento

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

**- EXERCÍCIO 2023 -**

**CERTIFICAMOS**, conforme os assentamentos destinados aos lançamentos dos impostos imobiliários, que o valor venal, para o exercício de 2023, do imóvel cadastrado sob nº 70.0068.0009, Quadra 008 - Lote 009, localizado a RUA L, S/Nº - Bairro: VELEIROS DA JUREIA, situado neste Município e Comarca, em nome de SERGIO LUIZ PAVAN, registrado sob o C.P.F Nº 097.321.418-08, foi de **R\$31.459,15** (Trinta e um mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e quinze centavos). Nada mais. Dada e passada nesta cidade e comarca de Iguape-SP, em 07 de junho de 2023.

**MARCELO HENRIQUE VIEIRA**  
 SECRETÁRIO ADJUNTO FINANCEIRO

Av. Adhemar de Barros, N.º. 1.070, Porto do Ribeira, Fone (13) 3848-6810 – CEP 11920-000 – Iguape – SP.

Assinado por 1 pessoa: MARCELO HENRIQUE VIEIRA  
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://iguape.idoc.com.br/verificacao/1f717f74-8b2b-22f8> e informe o código 1f717f74-8b2b-22f8



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



## MUNICÍPIO DE IGUAPE

– Estância Balneária –

Secretaria de Gestão e Planejamento

### CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

Em cumprimento ao Protocolo online de nº 4.491/2023, revendo arquivos e fichas próprias da Divisão de Tributos da Municipalidade, com relação ao imóvel abaixo identificado, existe(m) débito(s) para com este município referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas relativas. **CERTIFICAMOS**, ainda, que sobre os referidos débitos não estão calculadas demais custas processuais.

<b>Imóvel</b>	: 49571	<b>Inscrição Cadastral</b>	: 70.0068.0009
<b>Endereço</b>	: Rua L, S/Nº Bairro: VELEIROS DA JUREIA		
<b>Cidade</b>	: Iguape - Cep : 11920-000		
<b>Loteamento</b>	: VELEIROS DA JUREIA - Quadra:008 / Lote: 009		
<b>Proprietário</b>	: SERGIO LUIZ PAVAN		
<b>C.P.F.</b>	: 097.321.418-08		

Exercício/Ano Base	Status	Valor Principal (R\$)	Multa (R\$)	Juros (R\$)	Total Devido
1998	PA	74,96	0,00	0,00	0,00
2007	CJ	223,49	4,40	423,18	651,07
2008	CJ	146,41	2,90	260,88	410,19
2010	CJ	151,07	3,00	234,13	388,20
2011	CJ	187,65	3,72	268,31	459,68
2014	CJ	365,89	7,30	392,92	766,11
2015	CJ	388,21	7,70	370,30	766,21
2016	CJ	425,45	8,50	331,85	765,80
2017	CJ	451,17	9,00	317,12	777,29
2018	DA	516,83	10,26	298,56	825,65
2019	DA	539,38	10,71	250,20	800,29
2020	DA	554,46	11,01	196,23	761,70
2021	DA	577,74	11,50	135,14	724,38
2022	DA	704,66	14,01	73,22	791,89
<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>5.232,41</b>	<b>104,01</b>	<b>3.552,04</b>	<b>8.888,46</b>

PARCELAMENTOS		VENGIMENTO	VALOR PRINCIPAL	MULTA	JUROS	TOTAL DEVIDO
1998/1998	01	11/06/2001	45,18	0,00	0,00	0,00
1998/1998	02	11/07/2001	45,18	0,90	118,82	164,90
1998/1998	03	11/08/2001	45,18	0,90	118,37	164,45
1998/1998	04	11/09/2001	45,18	0,90	117,91	163,99
1998/1998	05	11/10/2001	45,18	0,90	117,46	163,54
1998/1998	06	11/11/2001	45,18	0,90	117,01	163,09
1998/1998	07	11/12/2001	45,18	0,90	116,56	162,64
1998/1998	08	11/01/2002	45,18	0,90	116,11	162,19
1998/1998	09	11/02/2002	45,18	0,90	115,66	161,74
1998/1998	10	11/03/2002	45,18	0,90	115,20	161,28
1998/1998	11	11/04/2002	45,18	0,90	114,75	160,83
<b>SUB TOTAL</b>	<b>0</b>		<b>451,80</b>	<b>9,00</b>	<b>1.167,85</b>	<b>1.628,65</b>
<b>TOTAL:</b>	<b>10.517,11</b>					

**MARCELO HENRIQUE VIEIRA**  
SECRETÁRIO ADJUNTO FINANCEIRO

Iguape, 07/06/2023

**Validade da Certidão: 90(noventa) dias a partir da emissão.**

Ficam, todavia, ressalvados os direitos da Fazenda Municipal de cobrar quaisquer débitos que venham a ser posteriormente apurados.

Av. Adhemar de Barros, N°. 1.070, Porto do Ribeira, Fone (13) 3848-6810 – CEP 11920-000 – Iguape – SP.

Assinado por 1 pessoa: MARCELO HENRIQUE VIEIRA  
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006617-49.2016.8.26.0152 e código B77DBB0.

