



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA -AGOSTO 2026

Foto 01 - FACHADA



ENDEREÇO

**ALAMEDA PAULO GONÇALVES Nº 901 – APTOS
131/132/133 – CEP 11320-350
ILHA PORCHAT – SÃO VICENTE – SP**

MIGUEL SOARES FERREIRA NETO
CRECI 73.007-F CNAI 32.714
RUA ALAGOAS Nº 1 SALA 25 - GONZAGA SANTOS -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	6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	7
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
10. FONTES DE PESQUISA	19
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	43
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	43
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	44
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	45
15. CONCLUSÃO	46
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	48
17. ABREVIATURAS	49
18. CURRÍCULO(S)	49
19. ANEXO(S)	52



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: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SEVEN SEAS - CNPJ: 54.349.576/0001-98
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 7 de agosto de 2026
- 1.3 - Data da vistoria: 07 de julho de 2026
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor de venda ou locação do imóvel
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial Urbano
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Excelente
- 1.8 - Idade do IA: 45 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 73007 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32714 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) 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, 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 pelos subscritores, devidamente inscritos 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 97.585 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - No dia 07 de julho de 2026 as 10 hs , compareci ao apartamento 131/132/133 do Edifício Seven Seas situado na Alameda Paulo Gonçalves nº 901 , Ilha Porchat em São Vicente para fazer a Vistoria no imóvel , onde fui recebi e acompanhado pelo Sra Fátiam Cristina dos Santos .

4.2 - O imóvel é composto pela junção de 3 unidades e fica no 13º andar do edifício .

4.3 - Ele é composto por 4 dormitórios sendo duas suítes , sala de estar , sala de jantar , cozinha , banheiro social, area de serviço , banheiro de serviço .



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.4 - Quarto 1 Suite com armarios embuitidos , piso de madeira , paredes e tetos com pintura , banheiro da suite em ceramica ate o teto , box xe vidro , tampo de granito , com metais e iluminação . tudo em perfeito estado de conservação , com algumas marcas de uso .

4.5 - Quarto 2 com armários embutidos , piso de madeira , parede e tetos em pintura , tudo em perfeito estado de conservação .

4.6 - Quarto 3 com armários e cama de solteiro , quarto pequeno , piso de madeira , paredes e tetos em pintura . tudo em perfieto estado de conservação

4.7 - quarto 4 suite pequena , com armarios embutidos , piso de madeira , paredes e tetos em pintura , banheiro com box de vidro , ceramica nas paredes . teto pintado , metais e louças em funcionamento com marcas desgastes de uso .

4.8 - Sala de estar com piso de madeira , parede e tetos pintados , janela em aluminio com vidros ,

4.9 - Sala de jantar ccom piso de madeira , paredes e tetos pintados , janela em alumínio com vidros .

4.10 - banheiro social com box de vidro , paredes com ceramicas , tetos com pintura , metais e louças em funcionamento com desgastes de uso .

4.11 - Cozinha com armarios embutidos , balcão em garnito , janetas em aluminio , piso em porcelana , metais , e iluminação , tudo em perfito estado de conservação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.12 - area de serviço com piso ceramico , parede com ceramica , teto em pintura , janelas de alunio

4.13 - banheiro de serviço com box , loucas e metais em funcionamnto

4.14 - O edificio conta com piscinas , cgurrasquioeras , academia , salão de festa , sauna , salão de jogos

4.15 - a unidaae tem direito de uso de uma vaga de garam fechada

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imovel esta localizado em rua com pavimentação , iluminação publica , rede de esgoto na Ilha Porchat em São Vicente ,

5.2 - O logardouro do imóvel é em declive mas com infra estrutura perfeita e de facil acesso

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

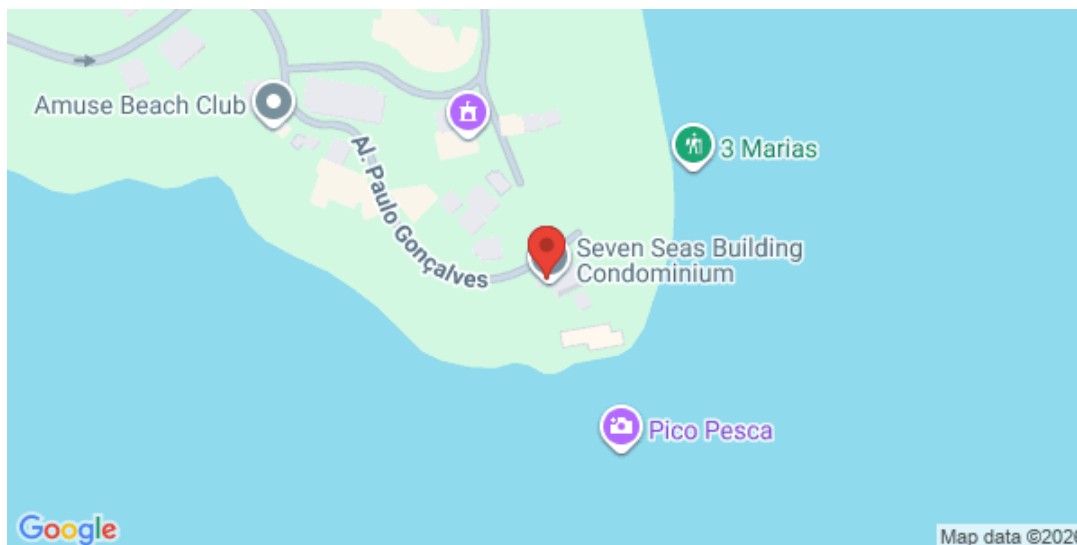
6.1 - A região da Ilha Porchat é considera de grande valor comercial para imóveis . A região tem comercio proximo , e algumas atrações turisticas



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 16-00722.0107-00901-128
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 990,58
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 82,55
- 8.4 - Valor venal do terreno (8,15 m²) R\$ 17.583,87
- 8.5 - Valor venal da construção (21,74 m²) R\$ 18.840,32
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 36.424,19



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 - FACHADA



Foto 03 - HALL SOCIAL





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 - ENTRADA APARTAMENTO



Foto 05 - SALA DE ESTAR





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - SALA DE ESTAR



Foto 07 - DROMITÓRIO SUITE





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 - BANHEIRO SUITE



Foto 09 - DROMITÓRIO





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

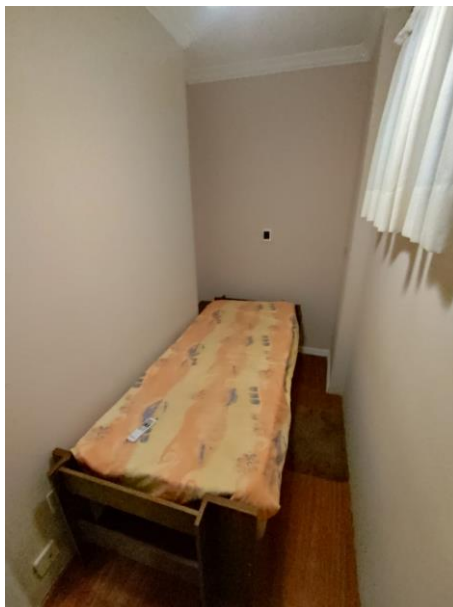
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - BANHEIRO SUITE PEQUENA



Foto 11 - DORMITÓRIO PEQUENO





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - COZINHA



Foto 13 - ÁREA DE SERVIÇO





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 - BANHEIRO



Foto 15 - BANHEIRO





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - ESPAÇO DE CONVIVENCIA



Foto 17 - PISCINA





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 - CHURRASQUIRA



Foto 19 - FORNO DE PIZZA





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 - GARAGEM



Foto 21 - DECK DE PASSAGEM





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 22 - BANHEIRO DE SERVIÇO



Foto 23 - QUADRO DE LUZ





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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-a-venda-na-ilha-porchat-ricci-3034638114.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+ho-ras&n_pg=1&n_pos=5&n_search_id=85302346-54c5-4ffd-bc67-933aed3dc95f)

R₁ – Valor R\$ 1.200.000,00 – Apartamento 3 quartos à venda na Ilha Porchat | RICCI

Venha conhecer esse incrível apartamento clássico de frente para o mar na Ilha Porchat em São Vicente. Com 155,00 m² de área, possui 3 quartos, sendo 1 suíte, 4 salas, 4 banheiros, e 2 vagas de garagem.

Localizado em um andar alto, o apartamento é espaçoso, muito bem conservado e conta com uma excelente ventilação cruzada e uma vista deslumbrante para a orla do Itararé, a orla de Santos e ainda a vista da Ponte Pensil.

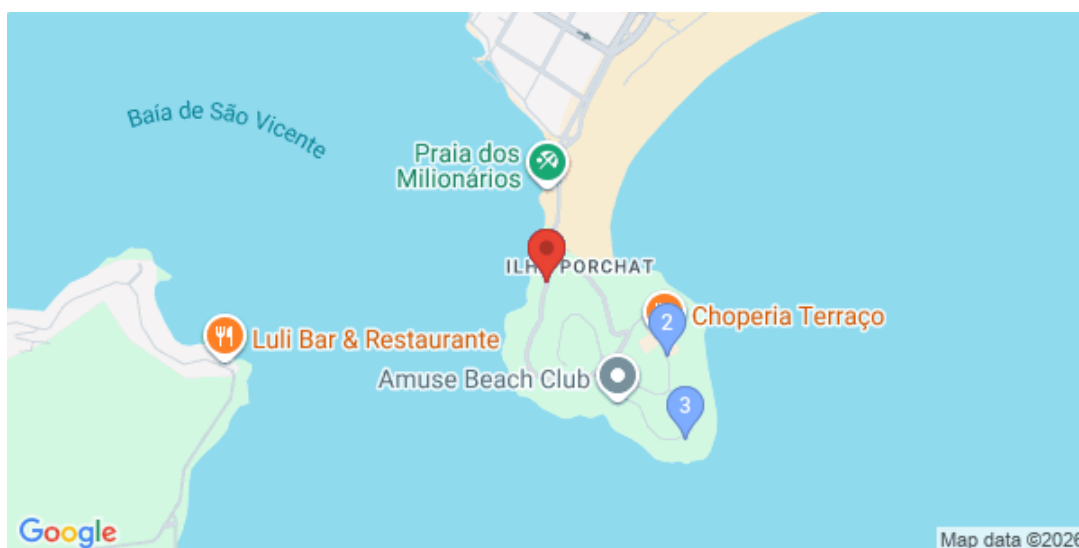
Se você busca conforto, tranquilidade e uma localização privilegiada, esse é o imóvel ideal para você e sua família. Não perca essa oportunidade única de viver em um lugar tão especial.

Agende agora mesmo uma visita e venha se encantar com esse maravilhoso apartamento. Estamos esperando por você! - com 155.00 m². Custo por m² R\$ 7.741,94 (sete mil e setecentos e quarenta e um reais e noventa 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





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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-ilha-porchat-sao-vicente-3012089983.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=15&n_search_id=85302346-54c5-4ffd-bc67-933aed3dc95f)

R₂ – Valor R\$ 620.000,00 – Apartamento - 2 quartos - Ilha Porchat - Sao Vicente

Um apartamento lindamente decorado no alto da Ilha Porchat, em Sao Vicente, espera por voce!

Com 2 dormitórios, sendo 1 suite, este espaco encanta pelo design sofisticado e pela integracao perfeita entre sala e cozinha, criando um ambiente aconchegante e funcional. E para completar, oferece uma vista parcial para o mar, proporcionando aquele toque especial ao seu dia a dia.

Sera vendido porteira fechada, pronto para voce apenas chegar e aproveitar.

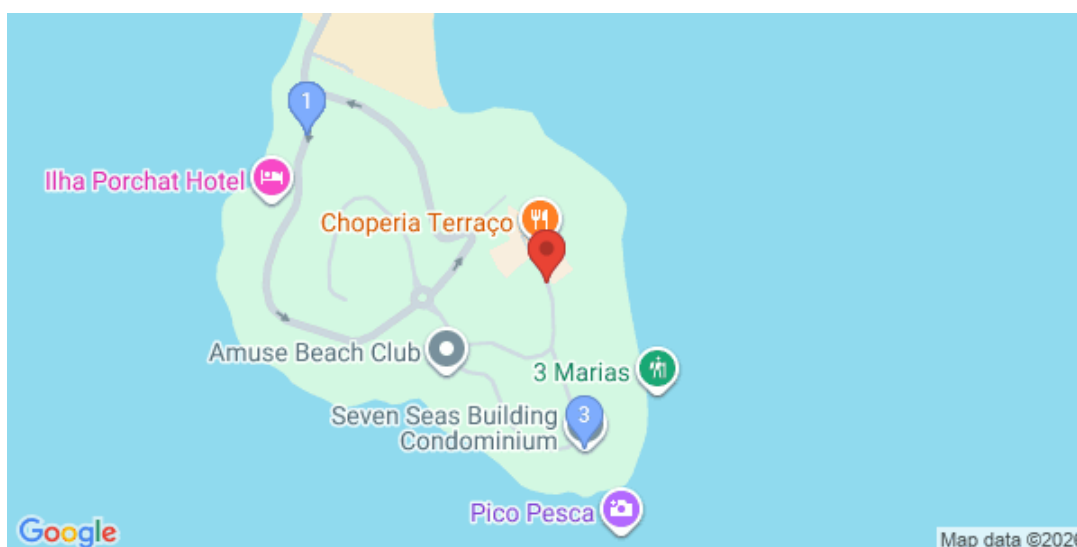
Uma oportunidade unica para quem valoriza a experiencia de viver no alto, com conforto e charme incomparaveis! com 102.00 m². Custo por m² R\$ 6.078,43 (seis mil e setenta e oito reais e quarenta e três centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-alameda-paulo-goncalves-ilha-porchat-3036050343.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=8&n_search_id=b2ac8834-4767-4a1d-a6dc-536cd169e843)

R₃ – Valor R\$ 1.300.040,00 – Apartamento em Alameda Paulo Gonçalves - Ilha Porchat - São Vicente/SP
Apartamento no Edifício Seven Seas a venda em Alameda Paulo Gonçalves - Ilha Porchat - São Vicente/SP

Apartamento à venda no bairro Ilha porchat, em São Vicente, litoral paulista.

Sendo:
310m², quatro dormitórios, três suítes + dois banheiros, no bairro Ilha Porchat, São Vicente, litoral paulista.

Ótima localização, onde você terá toda a vista da praia do Itararé, o apartamento está localizado em um dos melhores bairros da cidade, com vista em tds os ambientes para o mar.

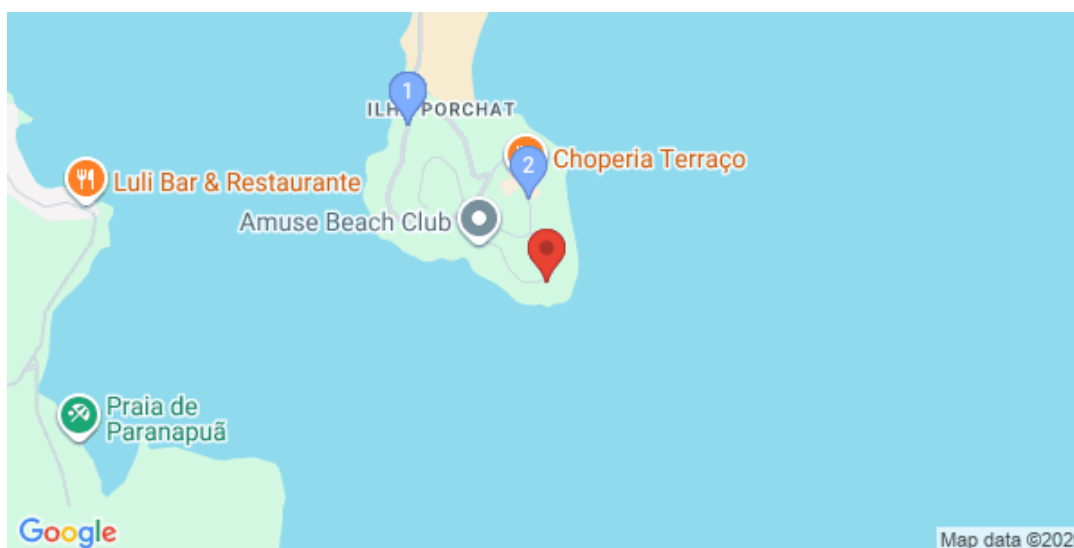
Vista do nascer do sol e do por do sol.

Você que esta em busca do contato com a natureza!
Este é o seu lugar, em um dos ambientes mais desejado em São Vicente. Ilha porchat. com 310.00 m². Custo por m² R\$ 4.193,68 (quatro mil e cento e noventa e três reais e sessenta e oito centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-alameda-paulo-goncalves-ilha-porchat-3011660325.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=9&n_se-arch_id=b2ac8834-4767-4a1d-a6dc-536cd169e843)

R₄ – Valor R\$ 2.149.750,00 – Apartamento em Alameda Paulo Gonçalves - Ilha Porchat - São Vicente/SP
Apartamento no Edifício Ilha Bela a venda em Alameda Paulo Gonçalves - Ilha Porchat - São Vicente/SP

Apartamento à venda no bairro Ilha porchat, em São Vicente, litoral paulista.

Sendo:
321m², três dormitórios, uma suítes + dois banheiros, mobiliado, no bairro Ilha Porchat, São Vicente, litoral paulista.

Ótima localização, onde você terá toda a vista da praia do Itararé, o apartamento está localizado em um dos melhores bairros da cidade, com vista em tds os ambientes para o mar.

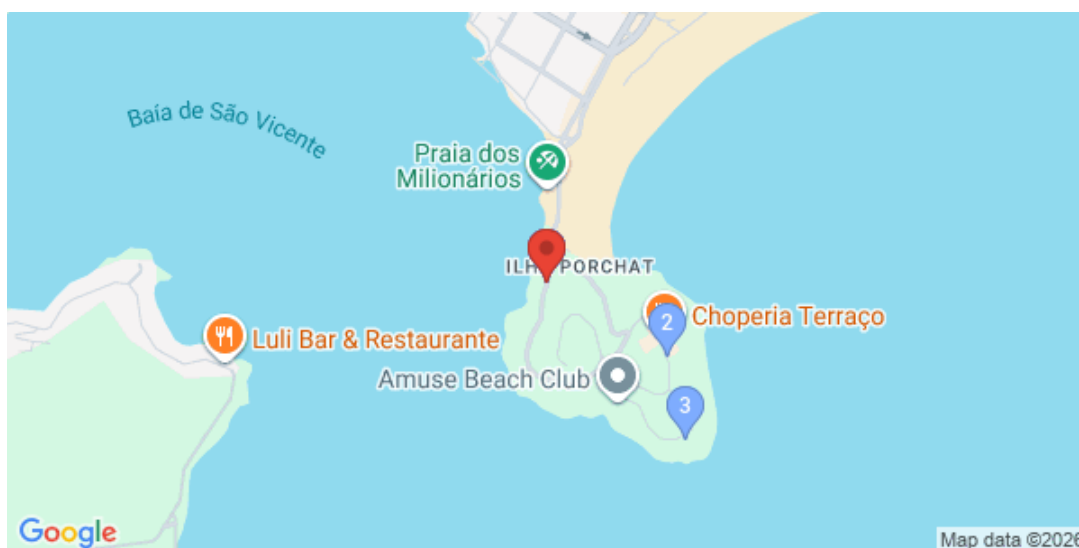
Vista do nascer do sol e do por do sol.

Você que esta em busca do contato com a natureza!
Este é o seu lugar, em um dos ambientes mais desejado em São Vicente. Ilha porchat. com 240.00 m². Custo por m² R\$ 8.957,29 (oito mil e novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e nove centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-ilha-porchat-em-sao-vicente.-3036511673.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=15&n_search_id=f502f3a3-084d-4284-9f6a-09b3f78ff54b)

R₅ – Valor R\$ 1.705.000,00 – Apartamento à venda no Ilha Porchat em São Vicente.

Apartamento à venda na Ilha Porchat – São Vicente/SP
235 m² | Frente mar | 03 dormitórios | Vista espetacular

Excelente opção para quem busca sofisticação, conforto e uma vista privilegiada para o mar em uma das regiões mais exclusivas de São Vicente.

Com ambientes amplos, acabamento de qualidade e vista frontal para o mar, este imóvel oferece conforto e qualidade de vida para toda a família.

Características do imóvel:

235 m² de área útil
03 dormitórios, sendo 01 suíte
03 salas amplas
03 banheiros
Lavabo
Varanda com vista para o mar
Área de serviço
Acabamento em porcelanato e madeira

Diferenciais:

Vista espetacular para o mar
Sol da manhã
Ambientes amplos, arejados e bem iluminados
Ar-condicionado
Armários planejados nos dormitórios, cozinha e banheiros
Box nos banheiros
Gás canalizado
Internet e Wi-Fi

Lazer e infraestrutura do condomínio:

Portaria 24 horas
Segurança 24 horas
Interfone
Portão eletrônico



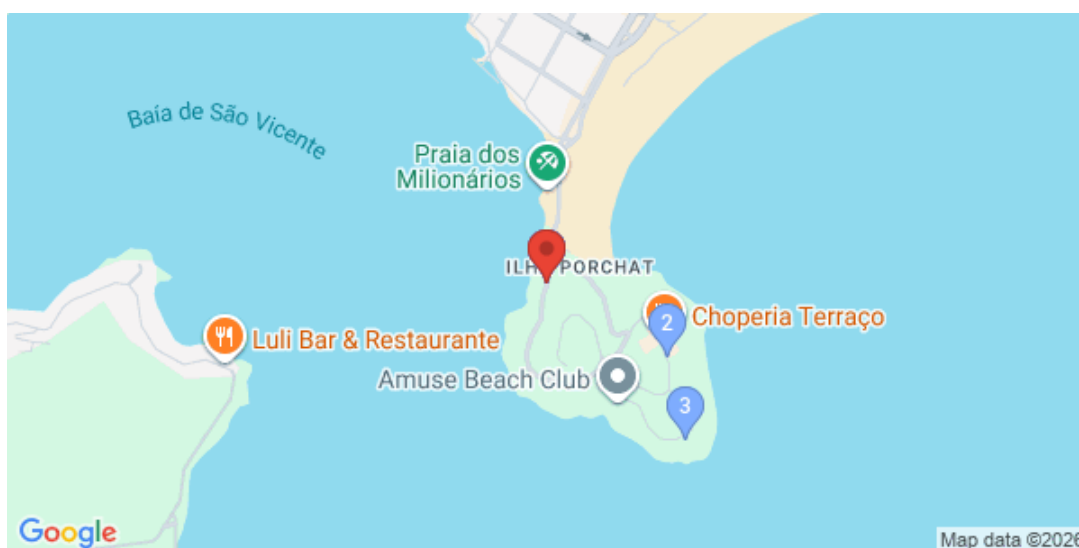
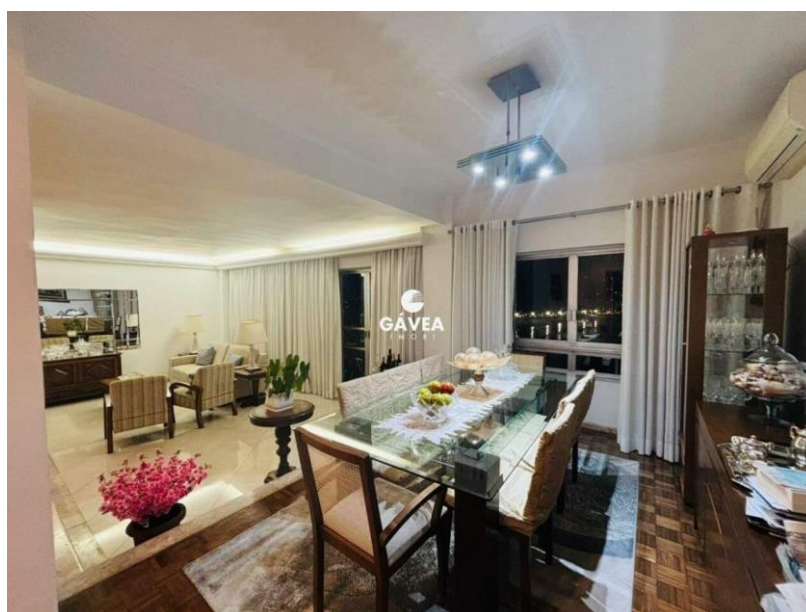
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Academia
Salão de festas
Churrasqueira

Localização privilegiada na Ilha Porchat, próxima à praia, restaurantes, mercados, padarias e diversos comércios e serviços essenciais.

Agende já sua visita. com 235.00 m². Custo por m² R\$ 7.255,32 (sete mil e duzentos e cinquenta e cinco reais e trinta e dois 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: IMOVELWEB

R₆ – Valor R\$ 1.350.000,00 – Apartamento à venda, 173 m² por R\$ 1.350.000,00 - Ilha Porchat - São Vicente/SP

Apartamento dos Sonhos: Vista para o Mar e Total Comodidade!

Apartamento fica no Edifício Guarú Porchat

Ideal para quem sempre sonhou em morar perto da praia, este incrível apartamento oferece uma vista magnífica do mar e um estilo de vida com muito mais qualidade. Com 165 m² de área útil, proporcionando conforto e praticidade no seu dia a dia.

O apartamento possui:

Sala para 2 ambientes em desnível, ideal para receber amigos e familiares.

Cozinha planejada, com armários modernos e aproveitamento de espaço.

3 quartos, sendo 1 suíte, oferecendo total privacidade e conforto.

Sacada com churrasqueira, perfeita para momentos de lazer com a vista deslumbrante do mar.

2 vagas de garagem para sua comodidade.

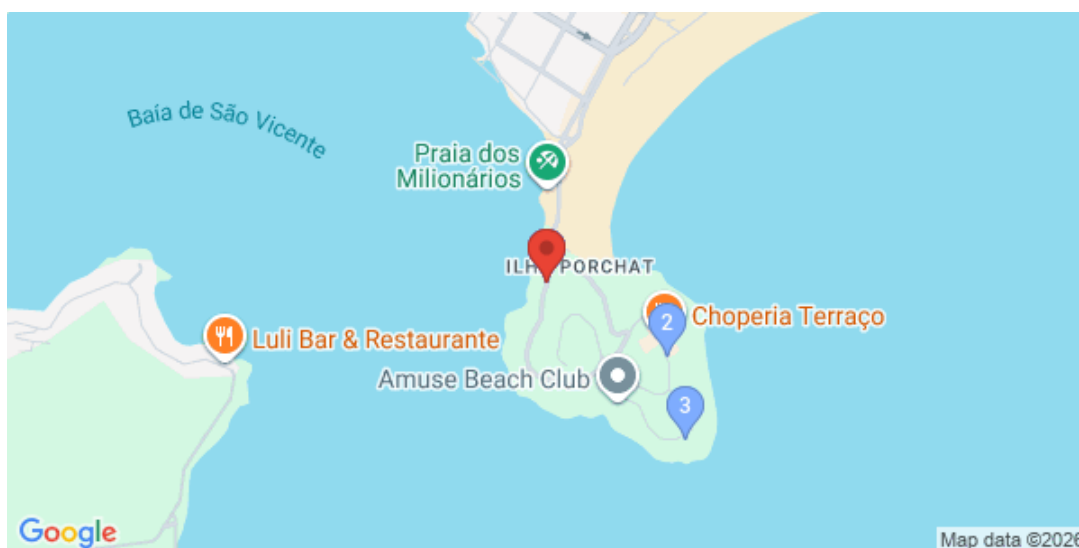
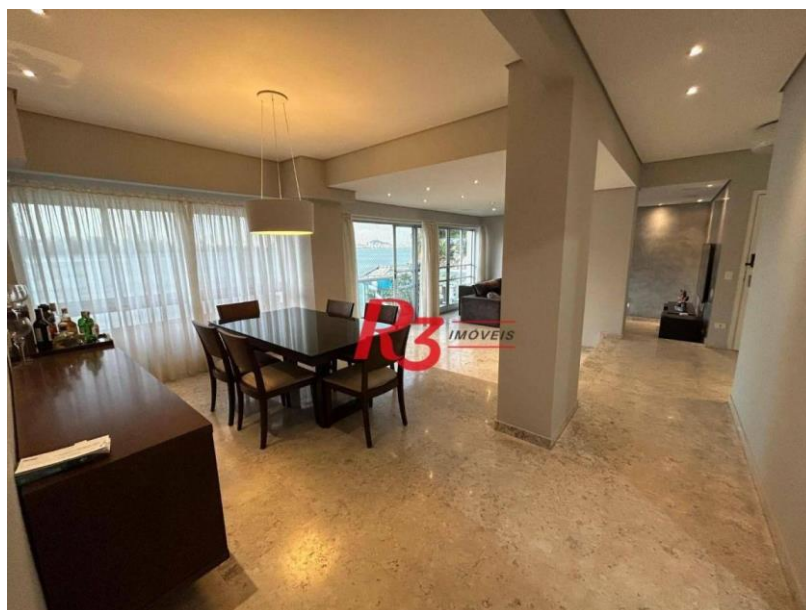
Além disso, o prédio conta com salão de festas e academia, proporcionando mais lazer e bem-estar para toda a família.

Não perca a oportunidade de viver em um lugar único e perto de tudo o que você sempre sonhou. Agende uma visita e se encante com cada detalhe! com 173.00 m². Custo por m² R\$ 7.803,47 (sete mil e oitocentos e três reais e quarenta 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





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

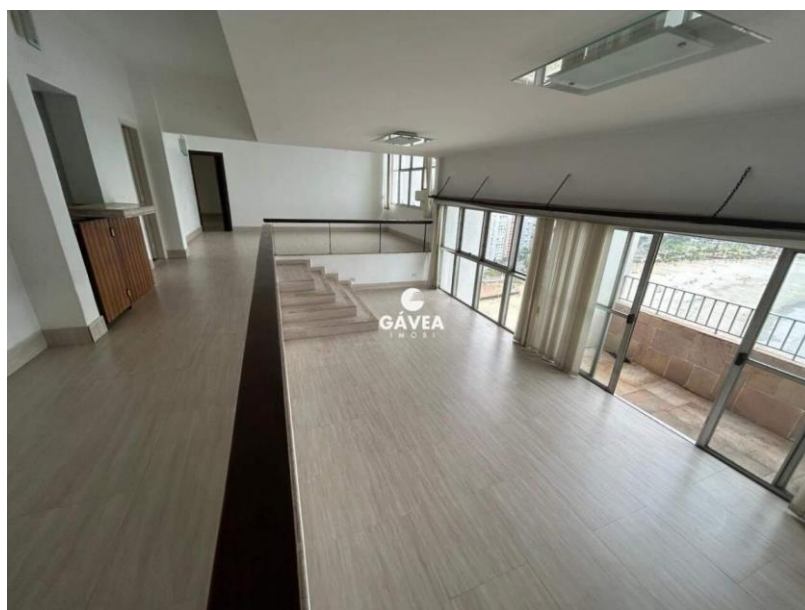
FONTE DE PESQUISA: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-4-dormitorios-ilha-porchat-sao-3019538106.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=2&n_pos=25&n_search_id=f502f3a3-084d-4284-9f6a-09b3f78ff54b)

R₇ – Valor R\$ 1.900.000,00 – Apartamento a venda 4 dormitórios Ilha Porchat São Vicente

- Apartamento à venda pé na areia na Ilha Porchat;
- Metragem: 250 m²;
- 4 Dormitórios, sendo 2 suítes;
- 4 Banheiros;
- 2 Vagas sendo uma descrita em matrícula no subsolo e outra não descrita em matrícula mas com direito no térreo e terceira vaga para visitantes no térreo
- Dois apartamentos por andar

- Localização incrível e privilegiada, pé na areia, frente ao mar, sol da manhã, vista totalmente livre, perto de mercados, bancos, transportes, etc...

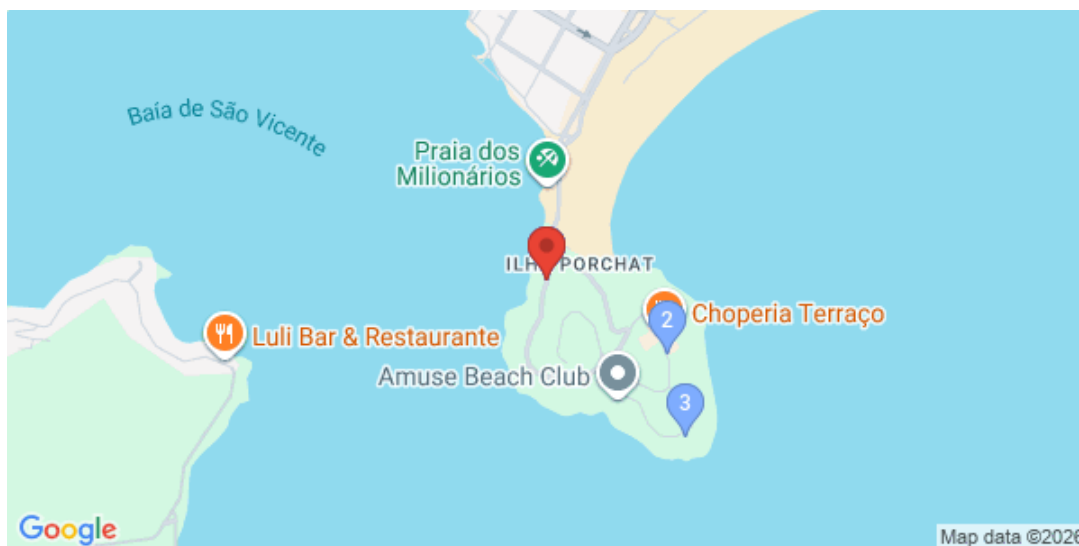
AGENDE JÁ SUA VISITA!!! *Valores e disponibilidade sujeito a alteração sem aviso prévio, consultar um corretor da Gávea Imobiliária* com 250.00 m². Custo por m² R\$ 7.600,00 (sete mil e seiscentos reais)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

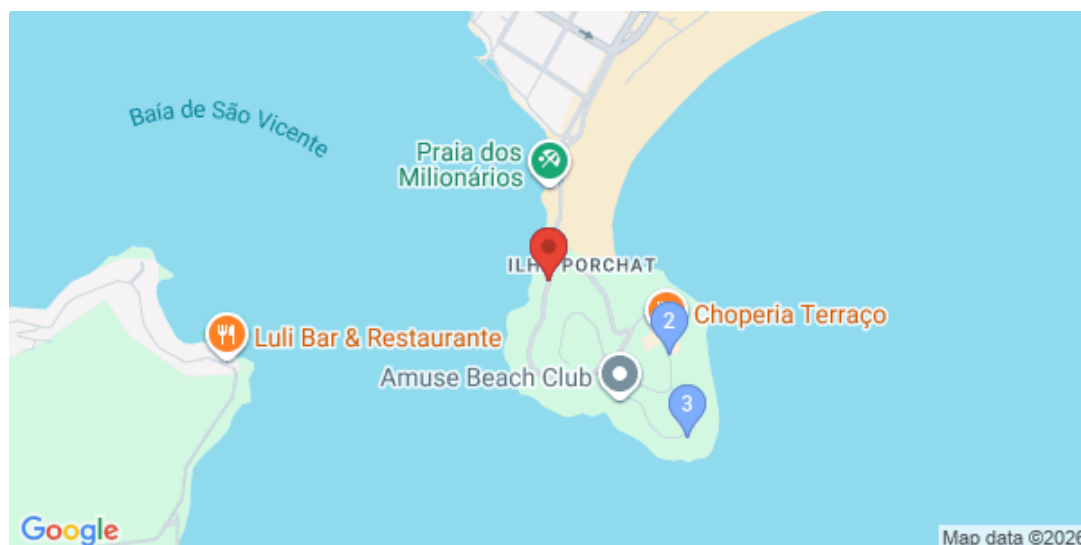
FONTE DE PESQUISA: IMOVELWEB ([www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-180-m-por-r\\$-3037523503.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=3&n_pos=6&n_search_id=7fbb39b2-174b-4b44-877e-72666311732b](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-180-m-por-r$-3037523503.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=3&n_pos=6&n_search_id=7fbb39b2-174b-4b44-877e-72666311732b))

R₈ – Valor R\$ 1.600.000,00 – Apartamento com 4 dormitórios à venda, 180 m² por R\$ 1.600.000,00 - Ilha Porchat - São Vicente/SP
Viva o privilégio de morar na charmosa Ilha Porchat, em um dos endereços mais exclusivos de São Vicente.

Apartamento no Condomínio Edifício Ilha Bela, cercado por natureza, tranquilidade e uma vista encantadora da região. Um imóvel ideal para quem busca conforto, privacidade e qualidade de vida em um ambiente sofisticado e acolhedor.

Localizado em uma das áreas mais desejadas da Baixada Santista, o apartamento oferece excelente distribuição dos ambientes, amplitude e a combinação perfeita entre o clima praiano e a exclusividade da Ilha Porchat.

More com a sensação de estar de férias todos os dias, a poucos minutos da praia, restaurantes, mirantes e de toda a conveniência de Santos e São Vicente. com 180.00 m². Custo por m² R\$ 8.888,89 (oito mil e oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta e nove centavos)



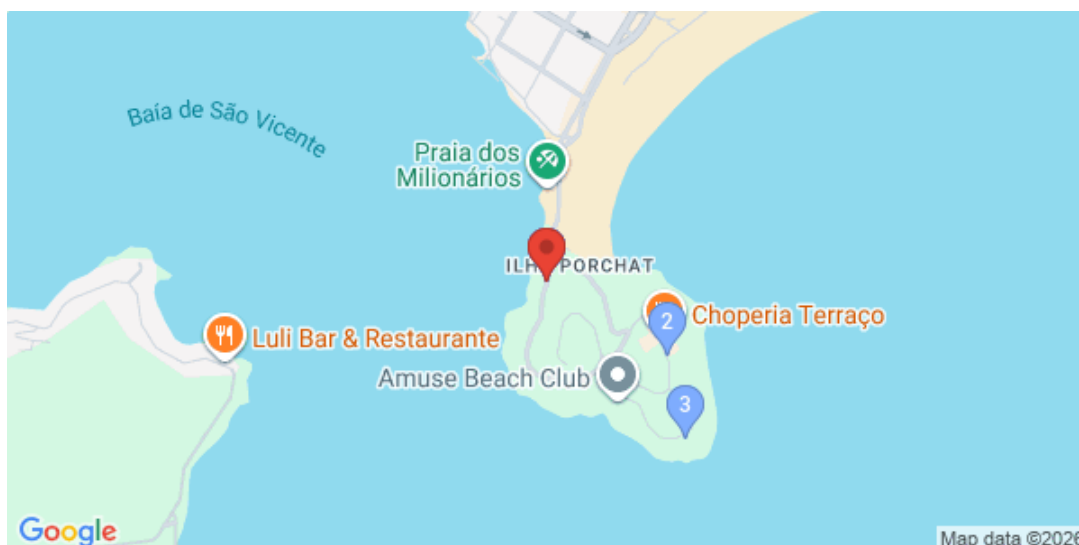


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: IMOVELWEB (www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-ilha-porchat-3006284948.html?n_src=Lis-tado&n_pg=4&n_pos=20&n_search_id=921fed9b-6933-4ac6-ade8-ae521218148a)

R₉ – Valor R\$ 2.100.000,00 – 235 m² tot. 235 m² útil 5 banheiros 1 vaga 4 quartos 4 suítes Imóveis - na Ilha Porchat com 235.00 m². Custo por m² R\$ 8.936,17 (oito mil e novecentos e trinta e seis reais e dezessete centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

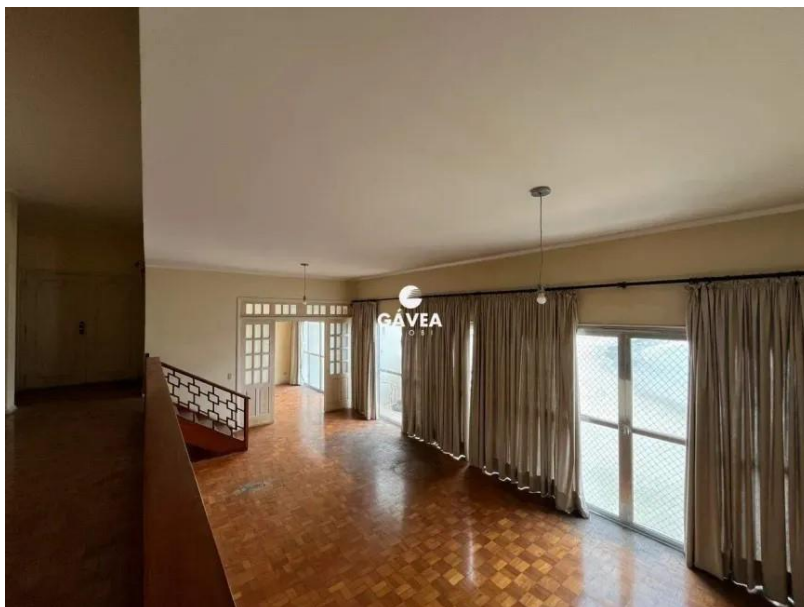
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ilha-porchat-bairros-sao-vicente-com-garagem-161m2-venda-RS1300000-id-2843930022/?source=ranking%2Crp)

R₁₀ – Valor R\$ 1.300.000,00 – Apartamento com 3 Quartos à venda, 161m² - Ilha Porchat

(Código do anunciante: 24125 | Código no Viva Real: 2843930022)

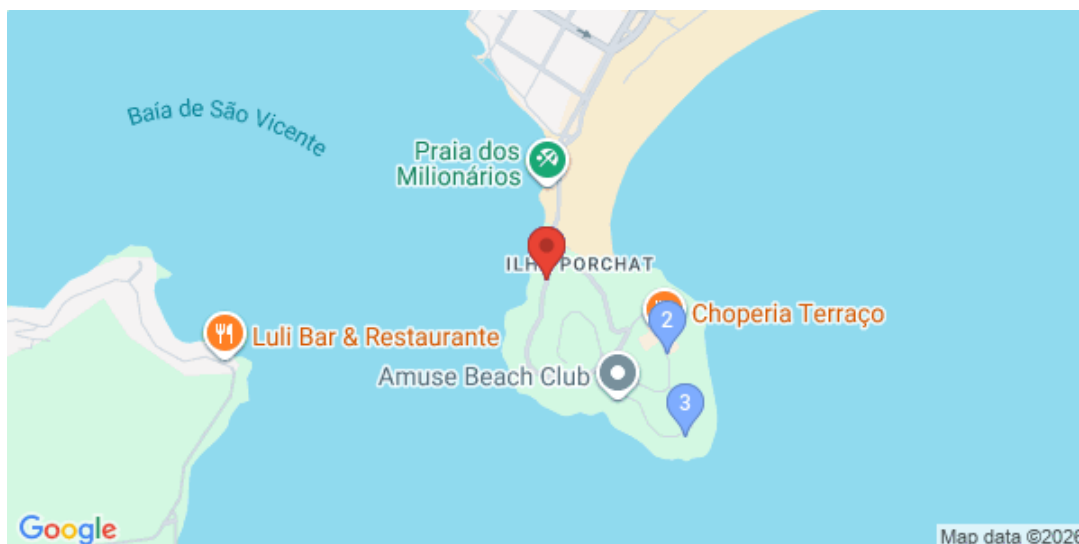
Apartamento incrível na Ilha Porchat com planta grande e diferenciada!!! São três salas uma elevada e outra baixa sendo separadas por um charmoso deck de madeira com 4 degraus e a baixa tem sacada vista mar e possui várias janelas grandes a terceira fica em outro espaço sendo separada com uma porta ficando reservada permitindo claridade ela ainda possui um charmoso Ele dispõe de 4 banheiros sendo: 1 lavabo, banheiro da suite, banheiro social e 1 banheiro na lavanderia Uma suite com armários planejados Três dormitórios Cozinha e lavanderia Esse apartamento possui planejados nos dormitórios, cozinha, banheiros e lavanderia Olha o que a Gávea separou para você! com 161.00 m². Custo por m² R\$ 8.074,53 (oito mil e setenta e quatro reais e cinquenta e três centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: VIVAREAL (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-ilha-porchat-bairros-sao-vicente-com-garagem-170m2-venda-RS1450000-id-2594280376/?source=ranking%2Crp)

R₁₁ – Valor R\$ 1.450.000,00 – Apartamento com 4 Quartos à venda, 170m² - Ilha Porchat

(Código do anunciante: FJ615 | Código no Viva Real: 2594280376)

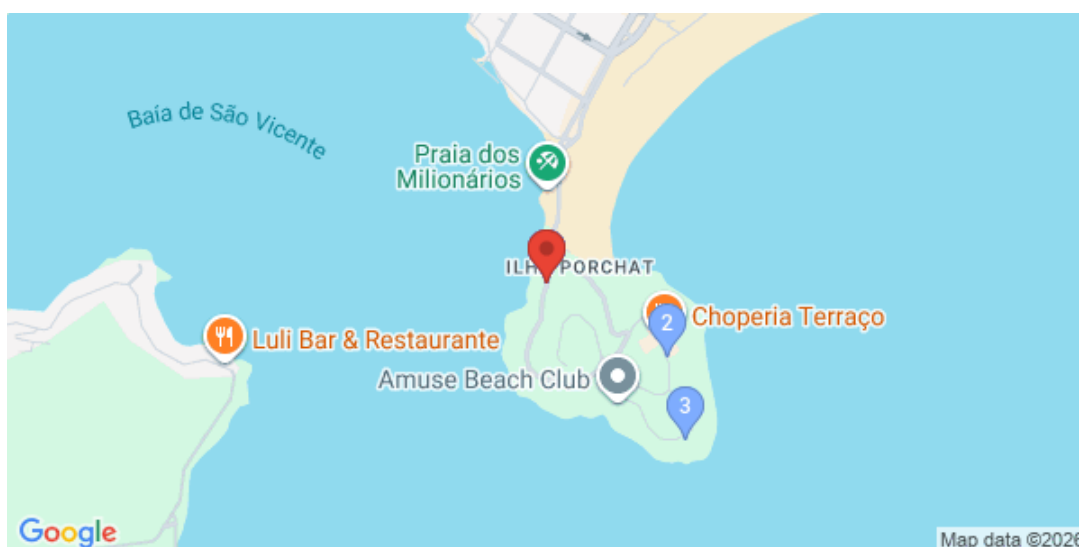
4 dormitórios sendo um com suíte e dois com vista para o mar 01 sala ampla com vista para o mar 01 sala de jantar com vista para o mar e sacada 01 lavanderia completa 01 banheiro social 01 lavabo 01 cozinha ampla com armários planejados 03 vagas de garagem coletiva, elevador e portaria 24h O apartamento tem vista total para o mar, fica em andar baixo, Prédio localizado no Ilha Porchat em São Vicente Valores e disponibilidade sujeitos a alteração. com 170.00 m². Custo por m² R\$ 8.529,41 (oito mil e quinhentos e vinte e nove reais e quarenta e um centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-vicente-ilha-porchat-247m2-RS1690000/id-29490334/)

R₁₂ – Valor R\$ 1.690.000,00 – Apartamento com 4 dormitórios à venda, 230 m² por R\$ 1.690.000 - Ilha Porchat - São Vicente/SP

Descrição

Última atualização: 14/07/2026 às 16:47h | Ref: LC 0039

Apartamento com Vista para o Mar.

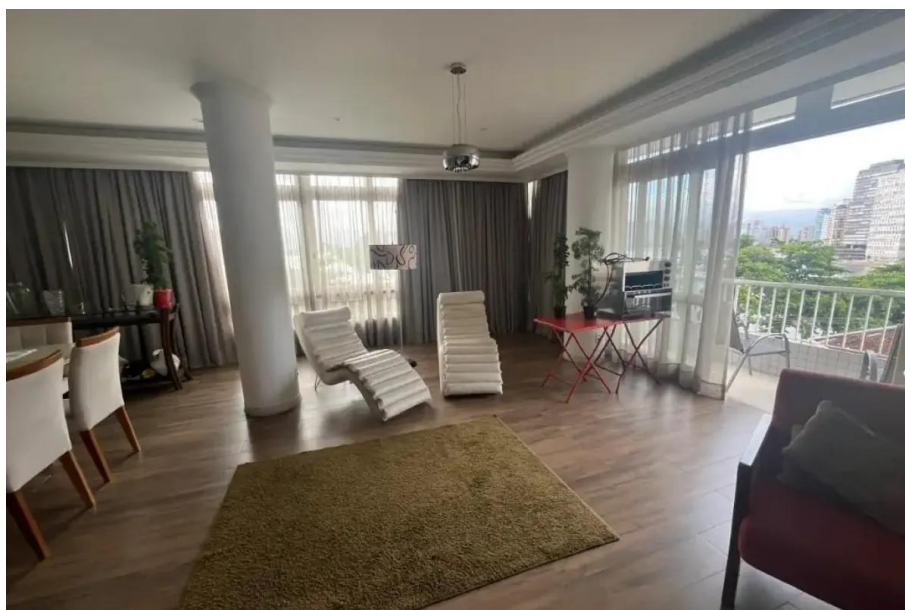
Um por andar e localizado na Ilha Porchat esse imóvel combina conforto, bem estar e sofisticação.

Possui uma Vista maravilhosa da sacada da sala que comporta três ambientes amplos e arejados.

Dispõe de quatro dormitórios, todos com armários embutidos e uma belíssima cozinha planejada. Conta com dependência completa de serviço e Garagem privativa fechada.

Venha conhecer!!!

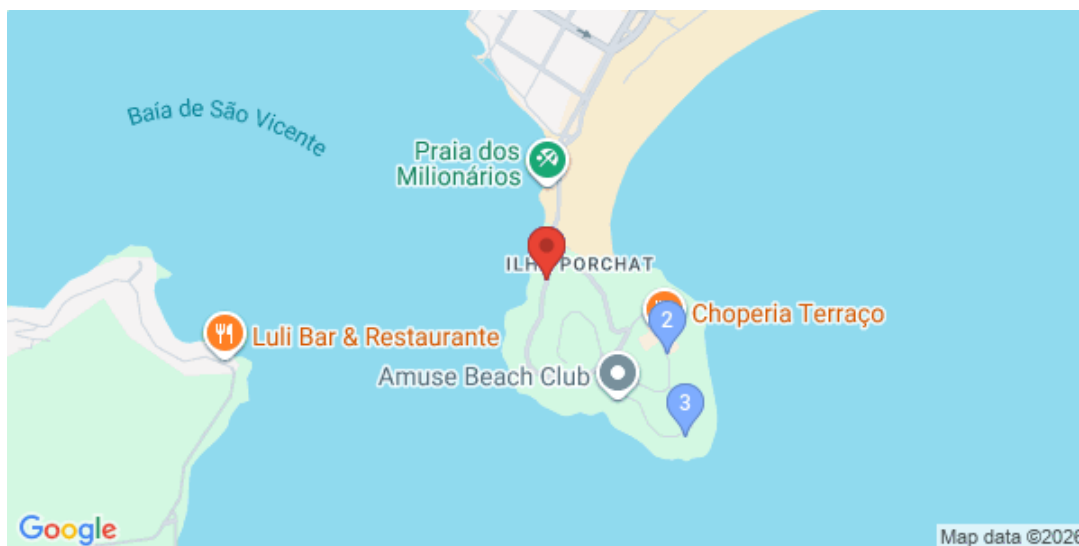
Agende hoje mesmo sua visita!! com 230.00 m². Custo por m² R\$ 7.347,83 (sete mil e trezentos e quarenta e sete reais e oitenta e três centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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: CHAVES NA MÃO (www.chaves-namao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-vicente-ilha-porchat-RS1500000/id-36525901/)

R₁₃ – Valor R\$ 1.500.000,00 – Apartamento com 3 quartos à venda na Alameda Paulo Gonçalves, 63, Ilha Porchat, São Vicente

Descrição

Última atualização: 17/07/2026 às 11:08h | Ref: 34518122

Apartamento residencial para Venda

Ilha Porchat, São Vicente

3 dormitórios sendo 1 suíte, 2 salas, 3 banheiros, 2 vagas

180,00 m² útil

Área privativa

Dependência de empregada

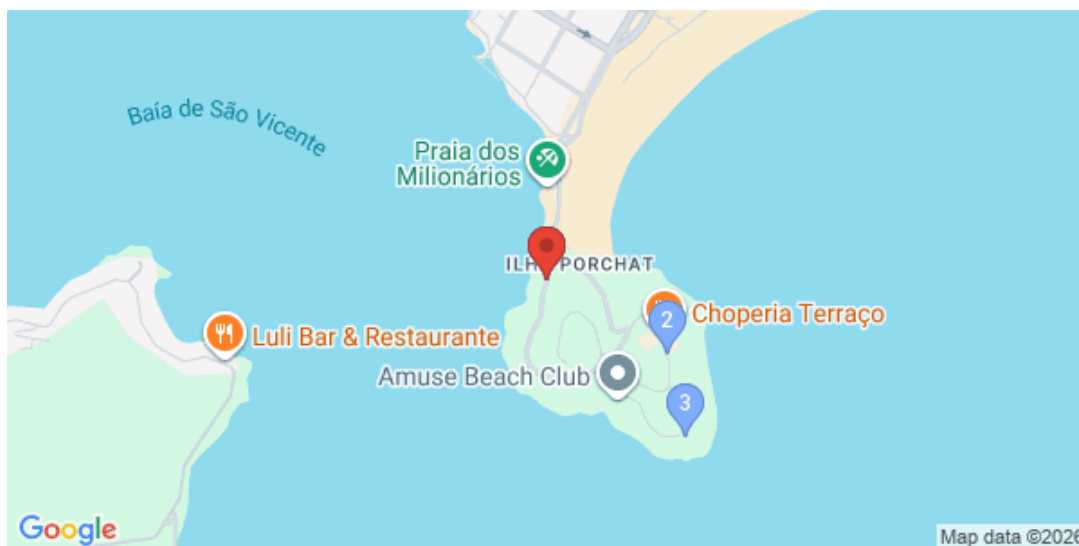
Sala de jantar com 180.00 m². Custo por m² R\$ 8.333,33 (oito mil e trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





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.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor apurado neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica resulta do tratamento técnico dos elementos amostrais coletados, incluindo análise de consistência, verificação de comparabilidade e ajustes necessários para homogeneização, conforme preconizam as normas vigentes.

11.4 - Dessa forma, o valor determinado, decorre de procedimento técnico estruturado, baseado em dados de mercado e critérios objetivos, buscando refletir o comportamento mais provável do mercado na data de referência, independentemente de percepções individuais dos avaliadores.

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 ABNT NBR 14.653-1: 2019, 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/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 1.200.000,00	155,00	7.741,94
2	R\$ 620.000,00	102,00	6.078,43
3	R\$ 1.300.040,00	310,00	4.193,68
4	R\$ 2.149.750,00	240,00	8.957,29
5	R\$ 1.705.000,00	235,00	7.255,32
6	R\$ 1.350.000,00	173,00	7.803,47
7	R\$ 1.900.000,00	250,00	7.600,00
8	R\$ 1.600.000,00	180,00	8.888,89
9	R\$ 2.100.000,00	235,00	8.936,17
10	R\$ 1.300.000,00	161,00	8.074,53
11	R\$ 1.450.000,00	170,00	8.529,41
12	R\$ 1.690.000,00	230,00	7.347,83
13	R\$ 1.500.000,00	180,00	8.333,33

Média Preço m²

7.672,33

VM = R\$ 7.672,33



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 7.672,33	143.20 m ²	R\$ 1.098.677,66

14.3 - Eventuais ajustes nos valores, foram realizados exclusivamente com base em critérios técnicos previamente definidos, devidamente justificados e quantificados, vedada a adoção de alterações discricionários não fundamentadas, quanto à avaliação do imóvel localizado na ALAMEDA PAULO GONÇALVES N° 901 - APTOS 131/132/133, Município de SÃO VICENTE – SP.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 7.672,33	143,20	R\$ 1.098.677,66

15.1 - A base de dados foi composta por informações de mercado obtidas em fontes confiáveis, com verificação de consistência e aderência ao objeto desta avaliação, priorizando elementos comparativos com características físicas e econômicas semelhantes, tendo-se concluído que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 1.098.677,66 (HUM MILHÃO , NOVENTA E OITO MIL , SEISCENTOS E SETENTA E SETE REAIS E SESENTA E SEIS CENTAVOS).

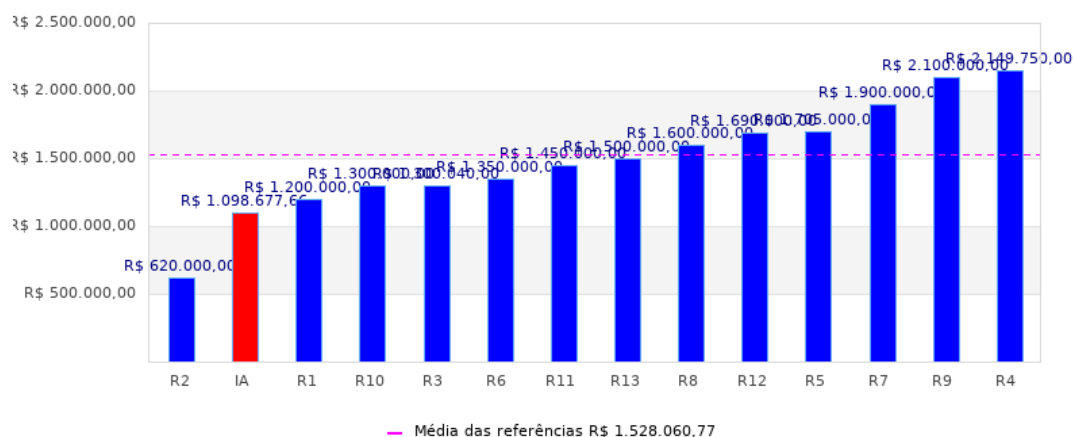


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Santos, 13 de agosto de 2026

PERITO AVALIADOR: MIGUEL SOARES FERREIRA NETO

CRECI SP nº 73007-F



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - 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

IA – imóvel em avaliando

m² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - MIGUEL SOARES FERREIRA NETO

CRECISP 73007

CNAI 32714

Dados Pessoais



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CPF: 162.292.928-40

Endereço: Rua Alagoas 01 sala 25

Bairro: Gonzaga

Cidade: Santos

Estado: SP

Telefone 1: (13) 97421-9904

Telefone 2: (13) 99712-1762

E-mail: migsoares73@creci.org.br

Formação

Formado em Comunicação Social pela Universidade Católica de Santos ,
com Habilitação em Relações Públicas em 1995.

TTI pela Escola Creci em 2004

Experiência

Corretor de Imóvel desde 2004 , por 12 anos atuei como gerente de marketing e equipe em conceituada incorporadora de São Paulo , especializada na construção e comercialização de condomínios horizontais de alto padrão

Em Santos , trabalhei por 3 anos como gerente de equipe em grande imobiliária.

Montei meu próprio escritório em 2017, e presto serviço de avaliação para inúmeros escritórios de advocacia em Santos e São Paulo

Informações Complementares

Curso de Especialização em Avaliação Imobiliária

Curso de Especialização em Perícia Judicial

Curso de Especialização em Documentação Imobiliária

Curso de Especialização em Lucro Imobiliário

Curso de Especialização em Combate Lavagem de Dinheiro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Curso de Especialização em Fotografia Imobiliária
Curso de Especialização em Inferência Estatística
Curso de Especialização em Locação e Administração Imobiliária
Curso de Especialização em Noções de Negociação Imobiliária
Curso de Especialização em Sistema Registral e Notarial
Curso de Especialização de Correspondente de Crédito Imobiliário

CIRP





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - MATRÍCULA

CNM: 123612.2.0097585-04

NELSON LOBO **REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. VICENTE**
OFICIAL **LIVRO 2**
REGISTRO GERAL
(S Único do Art. 173 da Lei N.º 6.015, de 31/12/1973)

1	MATRÍCULA	2	RUA E Nº DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO
	37585		APARTAMENTO Nos 131/132/133 (junção) "EDIFÍCIO SEVEN SEAS"
MUNICÍPIO		CADASTRO	
SÃO VICENTE		Quadra	Rua N.º Setor
1 CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES			
"O APARTAMENTO Nos 131/132/133 (junção), localizado no 13º andar do "EDIFÍCIO SEVEN SEAS", situado a Rua Paulo Gonçalves, 201, na ilha -- Porchat, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Vicente, contendo: dois banheiros, 2 dormitórios, cozinha, sala-living, quarto e W.C. de empregada, abrangendo este apartamento uma área útil de 143,20 metros quadrados, -o que equivale a uma quota parte ideal de 3,6746% no terreno e nas coisas construídas, correspondendo a 36,65 ms.2, nas coisas comuns e construídas do condomínio, do lado esquerdo com o apartamento nº 134, do lado direito com o terreno do edifício, confrontante com o lote 49, e nos fundos com o corredor de circulação, vazão de iluminação e terreno do prédio, confrontante com a Rua Paulo Gonçalves, situando-se este apartamento "a direita de quem do mar olha para o prédio, inclusive a fração ideal de 0,44414% no terreno correspondente ao espaço para estacionamento de automóvel, situado no 5º andar".- CONTRIBUINTE: PROPRIETÁRIO: FRANCISCO CINTA GORDINHO, brasileiro, viúvo, advogado, R.º 155.232-SP e c/c. 228.551.608/06, residente a Rua Diachuelo, 209, em São Paulo.- REGISTRO ANTERIOR: TRANSCRIÇÃO Nº 4.648 desta.- R.1/M-97.585, em data de 19 de outubro de 1.983.- Por escritura pública de venda e compra, lavrada em 12 de setembro de 1.983, das notas do 2º Cartório de São Vicente, as fls. 148 do livro nº 429, o proprietário, supra qualificado, vendeu o imóvel acima descrito, pelo preço de Cr.\$15.000.000,00, para a firma - ACC-ADU SEL-SO COMPETIÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado, à Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 2.027 e CGC - nº 44.016.418/0001/62.- PROCOLO Nº 230.366/950.- REGISTRADO POR: Av.02, em 03 de abril de 1.998. Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 5, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº. 16-00722-0107-00901-128, conforme prova o recibo de imposto expedido para o exercício de 1.998, pela Prefeitura Municipal de São Vicente. CONTINUA NO VERSO			
5	Antecedentes domínios		Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2289B51F-606F-46D8-9F41-17D43BC49D01>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - MATRÍCULA

CNM: 123612.2.0097585-04

6	PROPRIETÁRIOS
O OFICIAL SUBSTITUTO,	
RENATO TERRA DA COSTA	
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 329.129	ROLO Nº 4.476
Av.03, em 03 de abril de 1.998.	
Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 5, para constar que a adquirente pelo R. 1, é constituída de SOCIEDADE CIVIL, sendo sua denominação completa A.C.C. ADU CELSO COMPETIÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., e não como constou do R. 1, conforme prova o instrumento particular de alteração de contrato de sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, datado de 11 de julho de 1.990, devidamente registrado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas desta comarca, sob nº. 00049, em 16 de agosto de 1.990.	
O OFICIAL SUBSTITUTO,	
RENATO TERRA DA COSTA	
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 329.129	ROLO Nº 4.476
Av.04, em 03 de abril de 1.998.	
Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 4, para constar que, em razão da alteração de sua denominação social, a adquirente pelo R. 1, ACC. ADU CELSO COMPETIÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., passou a girar sob a denominação de PLANNING PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO S/C. LTDA., conforme prova o instrumento particular de alteração de contrato da sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, datado de 11 de julho de 1.990, publicado no Diário Oficial do Estado em 21 de julho de 1.990 e registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas desta comarca, em 16 de agosto de 1.990, sob nº. 00049.	
O OFICIAL SUBSTITUTO,	
RENATO TERRA DA COSTA	
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 329.129	ROLO Nº 4.476
R.05, em 03 de abril de 1.998.	
Por escritura de 2 de março de 1.998, do 2º. Serviço Notarial desta comarca, (Lº. 650, fls. 2), a adquirente pelo R. 1, PLANNING PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO S/C. LTDA., sucessora de ACC. ADU CELSO COMPETIÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., com sede nesta cidade, na avenida Presidente Wilson, nº. 218, inscrita no CGC/MF. sob nº. 44.016.418/0001-62, representada por <u>Eduardo Celso Santos</u>, RG. 3.336.999-SSP/SP, e CIC. 065.800.508/10, <u>transmitiu o imóvel</u>, objeto desta matrícula, <u>por venda feita, a</u> <u>ANTONIO MARTINEZ GOMEZ</u>, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. 2.469.495-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 074.188.688/04, residente e domiciliado nesta cidade, na alameda Paulo Gonçalves, nº. 901, apto. 94, Ilha Porchat, pelo valor de R\$40.000,00; cumprindo-se cessão feita por FÁBIO SEOANE	
CONTINUA NA FICHA Nº 02	
Vide Fls. Seguinte	

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2289B51F-606F-46D8-9F41-17D43BC49D01>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - MATRÍCULA

CNM: 123612.2.0097585-04

NELSON ROBERTI DA COSTA **Registro de Imóveis de São Vicente**
OFICIAL

ESTADO DE SÃO PAULO
Nelson Roberti da Costa - OFICIAL
Livro nº 2 - Registro Geral

matrícula **97.585** ficha **02**

SOALHEIRO, qualificado no título, promissário comprador por contrato não registrado.
O OFICIAL SUBSTITUTO, _____
RENATO TERRA DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 329.129 ROL Nº 4.476

Av.06, em 28 de abril de 2.009.

Por instrumento particular de locação datado de 21 de janeiro de 2.009, o adquirente pelo R. 5, ANTONIO MARTINEZ GOMEZ, solteiro, maior, RG. 2.469.495-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob nº. 074.188.688-04, já qualificado, deu em caução, o imóvel objeto desta matrícula, em garantia das obrigações assumidas no contrato de locação firmado em 21 de janeiro de 2.009, entre a locadora GUIOMAR DOS SANTOS MORENO, brasileira, viúva, do lar, RG. 3.687.904-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob nº. 221.488.088-77, residente e domiciliada em São Caetano do Sul/SP., na rua Flórida, nº. 321, apto. 51, Barcelona, e a locatária ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede em São Paulo, capital, na rua Domingos de Moraes, nº. 2.747, Vila Mariana, inscrita no CNPJ. sob nº. 46.834.461/0001-60, representada por Antonio Martinez Gomez, tendo por objeto a locação do imóvel constituído do ESCRITÓRIO Nº. 304, situado na RUA MANOEL COELHO, nº. 600, e AVENIDA ROBERTO SIMONSEN, nº. 201, em SÃO CAETANO DO SUL/SP., objeto da MATRÍCULA Nº. 18.562, do 2º. Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP., cujo prazo de locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se no dia 1 de fevereiro de 2.009, e término previsto para 31 de janeiro de 2.010, pelo valor mensal de R\$450,00, e demais condições constantes do título.

O OFICIAL, _____
NELSON ROBERTI DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 395.891

=CONTINUA NO VERSO=

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2289B51F-606F-46D8-9F41-17D43BC49D01>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - MATRÍCULA

CNM: 123612.2.0097585-04

matrícula **97.585** ficha **02** Livro nº 2 - Registro Geral

Av.7, em 23 de abril de 2010.

Por instrumento particular datado de 29 de janeiro de 2010, as partes, de um lado como locadora GUTOMAR DOS SANTOS MORENO, viúva, de outro lado, como locatária ÂNCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., atualmente com sede em SantosSP., na avenida Ana Costa, nº 484, cpto. 912, Gonzaga, representada por Antônio Martinez Gomes, RG. 2.469.495-SSP/SP. e CPF/MF. nº 074.188.688-04 e Manuel Andrés Crego Paineira, RNE. V-071.324-C e CPF/MF. nº 047.311.238-87, e como caucionante, o adquirente pelo R. 5, ANTÔNIO MARTINEZ GOMES, solteiro, maior, já qualificados, de comum acordo rescindiram a locação mencionada na Av. 6 desta matrícula, ficando por conseguinte cancelada a caução constante da referida averbação.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENA TO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 405.233

Ato: Av. 7/M. 97.585 Valor: R\$190,48.

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2289B51F-606F-46D8-9F41-17D43BC49D01>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - MATRÍCULA

97.585



Registro de Imóveis e Anexos de São

Vicente

Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000

Andre Luiz da Silva Blanco - Oficial Interino

+550593+

Pedido nº 550593

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

CERTIFICO que, para **Matrizes de parcelamentos e condomínios, conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma**, deverá ser emitida **certidão específica do lote e quadra ou da unidade em questão**. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.

CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, **sempre deve ser consultada a Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), para verificar a existência de ordens de indisponibilidade**, uma vez que, nos termos do item 407 das NSCGJ, que assim dispõe: "A consulta à Central nacional de indisponibilidade de Bens (CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

CERTIFICO que, com relação aos **imóveis do Município de Praia Grande**, estes passaram a ser **registrados naquele Registro de Imóveis a partir de 14/06/1984**, junto ao qual deve ser consultada sua situação atual. CERTIFICO que aos **imóveis em área de marinha** aplica-se o regulamento legal: Decreto Lei nº 9.760 de 05 de setembro de 1946, Decreto Lei nº 2398, de 21/12/1987 e Lei 9.636 de 15 de maio de 1998.

CERTIFICO ainda que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Vicente, 12 de agosto de 2026.

Fernanda Alves Vasconcellos Rodrigues, Escrevente Autorizada (assinatura digital).

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Atenção: Para os fins do item 59, letra "c", do Capítulo XIV, das NSCGJ, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contada da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$45,88	R\$13,04	R\$8,92	R\$2,41	R\$3,15	R\$2,20	R\$2,41	R\$78,01

Selo Digital: 1236123C3132030055059326K



GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2289B51F-606F-46D8-9F41-17D43BC49D01>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.6 - MATRÍCULA

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=2289B51F-606F-46D8-9F41-17D43BC49D01>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.7 - ESPELHO IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA						
IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)	IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)						
Nome: ANTONIO MARTINEZ GOMES	Inscrição Cadastral 1600722010700901128						
Endereço de Entrega: ALAMEDA PAULO GONCALVES, 901, GAR 04 - BAIRRO: ILHA PORCHAT	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Ano Base</th> <th style="text-align: left;">Exercício</th> <th style="text-align: left;">Aviso - Recibo No</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2026</td> <td style="text-align: center;">2026</td> <td style="text-align: center;">00012904/2026</td> </tr> </table>	Ano Base	Exercício	Aviso - Recibo No	2026	2026	00012904/2026
Ano Base	Exercício	Aviso - Recibo No					
2026	2026	00012904/2026					
	DECLARO TER RECEBIDO OS CARNÊS A QUE SE REFERE ESTE CANHOTO DATA: ____/____/____ Nome Legível						

INSTRUÇÕES

1. Pague até 08/01 e ganhe 5% de desconto.
2. Ao receber o carnê, o contribuinte deverá conferir os dados lançados.
3. Eventuais reclamações deverão ser formuladas em até 30 dias após o recebimento, conforme previsto no artigo 124 do Código Tributário Municipal.
4. 2ª Via ou após o vencimento, gerar novo boleto com os devidos acréscimos legais através do site: <http://online.saovicente.sp.gov.br/2via>
5. As parcelas não pagas no vencimento sofrerão acréscimo de: A) Multa de 0,34% por dia de atraso, até o limite de 10% e B) Juros de Mora de 1% ao mês, devidos a partir do vencimento de cada parcela
6. Os débitos vencidos e não pagos até 31/12/2025 serão encaminhados para protesto e cobrança judicial.
7. Para informações sobre débitos de exercícios anteriores, dirija-se à Procuradoria Fiscal da Dívida Ativa. Endereço: Rua Nicolau Guirão Perez, 75 (ao lado do Fórum).
8. Isenções para aposentados, pensionistas e outros. Prazo para requerimento: de 01 de Fevereiro à 31 de Julho.
9. Evite transtornos e multas atualizando sempre seu cadastro junto à prefeitura utilizando a ficha de alteração cadastral inclusa neste carnê ou pelo link: <http://online.saovicente.sp.gov.br/recadastramento>
10. Pagável nas agências dos bancos: Banco Mercantil, Bradesco, Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Itau e Santander (SOMENTE CORRENTISTAS nos Caixas Eletrônicos e Internet Banking) - Correspondentes Bancários (Lotéricas, Correios e Supermercados Conveniados - PÚBLICO EM GERAL)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.8 - ESPELHO IPTU

Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso Nº	Acesso	Tributo	DATAS DE VENCIMENTO		
1600722010700901128	2026	2026	00012904/2026	37015	02			
Área Terreno / Fração Ideal	Valor m² Terreno	Valor Venal Terreno	Perímetro	Limitação	Matrícula CRI	Única		
8,15	2.157,53	17.583,87	1	01	97.585	31/01		
Área Construída	Valor m² Construção	Valor Venal Construção	Tipo	Subcl		1ª	2ª	3ª
21,74	866,62	18.840,32	N2	B		31/01	11/02	11/03
Valor Venal do Imóvel	Alíquota	Imposto Anual	TSU Anual	TSU 1 C.Dif.	IPTU Isenção	4ª	5ª	6ª
36.424,19	1,30	805,88	184,70	NI	NI	11/04	11/05	11/06
Valor Venal (R\$) Anterior ao Geoproc.	Dif. Área Construída - Geoproc.	Dif. Valor Venal Construção (R\$) - Geoproc.	Imposto Anual - Dif. Geoproc (R\$)	Área Construída c/ Geoproc.				
0,00	0	0,00	0,00	21,74				
Total Anual	Parcela s/ Multa	Imp. Verde Red(%)	IPTU Calc. Dif.					
990,58	82,55	0,00	00					
Proprietário								
ANTONIO MARTINEZ GOMES								
Possuidor								
Local do Imóvel								
ALAMEDA PAULO GONCALVES, 901, GAR 04 - BAIRRO: ILHA PORCHAT								

INSTRUÇÕES 1. Este formulário destina-se à atualização do endereço de entrega do carnê e do nome de proprietário / possuidor do imóvel. 2. A ATUALIZAÇÃO CADASTRAL deverá ser entregue na PMSV, no Serviço de IPTU, na Rua Frei Gaspar, 384, sala 04 - Térreo, CEP 11.310-900. As informações entregues até 30 de Setembro do Exercício vigente serão providenciadas para o seguinte. 3. Para a atualização do campo PROPRIETÁRIO deverá ser untada certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis. 4. Para a atualização do campo POSSUIDOR deverá ser juntada cópia do contrato válido de aquisição com firmas reconhecidas. 5. Os dados deverão ser preenchidos com letra de forma legíveis e sem rasuras. 6. As informações prestadas são de inteira responsabilidade do sr. (a) contribuinte.		 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA		ATUALIZAÇÃO CADASTRAL IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)	
Inscrição Cadastral		Número Matrícula		Circunscrição	
1600722010700901128					
Endereço do Imóvel					
ALAMEDA PAULO GONCALVES, 901, GAR 04 - BAIRRO: ILHA PORCHAT					
Endereço para entrega do Carnê (Rua/Av.)				Número	Andar
Apto/Sala	UF	CEP	Bairro	Cidade	
Proprietário (a)				CPF	
Possuidor (a)				CPF	
DATA: ____/____/____			ASSINATURA		



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.9 - CRITÉRIOS DE ROSS-HEIDECKE

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS. Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos.	O - Ótimo	0,00%
	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa		
B	ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.	MB - Muito bom	0,32%
	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência		
C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i>	B - Bom	2,52%
	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.		
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i>	I - Intermediário	8,09%
	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.		
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i>	R - Regular	18,10%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.		
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES. Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>	D - Deficiente	33,20%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.		
G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>	M - Mau	52,60%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.		
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR. Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.	MM - Muito mau	75,20%
	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		
I	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM - Demolição	100,00%



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.10 - TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,83
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,84
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,85
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,86
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,87
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,87
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,88
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,88
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,89
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,89
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,9
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,91
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,91
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,92
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,92
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,93
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,94
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,94
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,96
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,96
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,97
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,98
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,99
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	1
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.11 - SELO CERTIFICADOR CNAI

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Miguel Soares Ferreira Neto, CPF nº 16229292840, RG nº 24572181-2 SSP/SP, CRECI nº 73007, Endereço: Alagoas 1 Sala 25 Gonzaga, Santos-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 10030849420258260590

Vara Cível

Comarca: SÃO VICENTE - SP

SANTOS-SP, 13 de Agosto de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 141596



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 141596, 13 de Agosto de 2026