

Bertioga, 15 de dezembro de 2025

Ao Sr. Victor Rubens telefone 13 97404-6130, e-mail **victorrss@live.com**

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL – Imóvel situado em Bertioga / SP Rua Humberto da Silva Piques 139, Rio da Praia, CEP 11256-040 em nome de Druziana Dadamus Martins CPF 065.449.678-15

Prezado Senhor

De acordo com a sua solicitação, apresentamos pôr fim a avaliação dos Imóveis abaixo descritos abaixo:

- Imóvel Casa situado na Rua Humberto da Silva Piques número 139, Jardim Rio da Praia, Bertioga / SP CEP 11256-040, Quadra 4 Lote 14, em área construída 197,71 m2 com terreno de 420,00 m2 conforme lançamento na Certidão de Valor Venal em anexo; imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Bertioga sob nº 15.010.014.000, e Transcrição 50.618 do 1º Registro de Imóveis de Santos;

Localização <https://maps.app.goo.gl/Wef9TdzkJazqEnwP8>

Não foi realizada uma visita interna no Imóvel, dessa forma essa avaliação ela toma como base as informações da visita externa até a frente da casa, e a análise da área construída e da metragem do terreno.

O Imóvel está bem próximo lado do SESC Bertioga, sendo construído em 1979, a menos de 200 metros da praia. A localização do Imóvel é em rua asphaltada, com guia e sarjeta, bem arborizada. Localizado a menos de 150 metros da câmara municipal. Imóvel fica perto do comercio local com Escolas, praças, padaria, mercado e restaurante a poucos metros de distância. A Região está bem servida de ônibus municipais, coleta de lixo, iluminação pública, ciclovia e cercada de imóveis residenciais e comerciais.

Tomando-se por alicerce a exposição acima, e tendo em vista, quanto ao terreno, localização, formato, extensão, posição em relação a via pública, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade da construção, avaliamos o imóvel quanto ao valor de mercado em:

- **R\$ 680.800,00 (Seiscentos e oitenta mil e oitocentos reais)**

Observações:

1. Esta avaliação considera que o Imóvel está em perfeito estado de conservação.
2. Para uma análise mais profunda de valor de mercado a de se considerar a distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, e eventualmente a necessidade de manutenção e pintura necessária para melhorar o estado geral de conservação;
3. O Valor de mercado considera 6% de honorários de comissão imobiliária já incluso no preço;

Sobre o Bairro Jardim da Canções e Rio da Praia: Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Bertioga, com infraestrutura de saneamento básico, ocupação comercial e residencial, com padrão de ocupação de renda média, apresentando facilidade de acessos, composto por grande número de comércios e residências, sendo um local de média valorização comercial, inclusive próximo a praia e ao SESC Bertioga.

A região é formada por construções de médio padrão construtivo e possui alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, sendo observado alto desenvolvimento local e de comércios no seu entorno.

Região dotada de infraestrutura de fornecimento de luz, rede de água, esgoto, e com proximidade ao ponto de transporte coletivo e acesso à Internet, dispondo de comércios diversos, e com pavimentação nas ruas onde se situam o imóvel.

Sobre a Cidade: O município de Bertioga possui uma população de aproximadamente 67.000 habitantes. A região comercial central, foi alvo de processo de melhoria pelos órgãos municipais, com recente pavimentação de ruas (asfalto), melhorias de acesso, sinalização e urbanização em geral. A quantidade de ofertas de bens similares é pequena e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na região onde se localiza (bairro), sendo sua área similar a outros imóveis encontrados para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de "MEDIA LIQUIDEZ" (média liquidez, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda é médio, estando entre 06 e 12 meses de espera).

Atenciosamente,

Rita de Cassia Gonçalves Schmidt
Avaliador de Imóveis COFECI - CNAI 011598
Corretora de Imóveis - CRECI 113413
Av Anchieta 2141, Loja 2, Bertioga/SP - CEP: 11250-363
Fones: (13) 3317-6630 Vivo 13 997473937
E-mail: rita@ritaimoveis.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE

Victor Rubens

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do Imóvel situado na Rua Humberto da Silva Piques 139, Rio da Praia, Bertiooga, CEP 11256-040 de titularidade de Druziana Dadamus Martins, inscrita no CPF sob nº 065.449.678-15;

3. IMÓVEL AVALIANDO

Uma casa, situada na Rua Humberto da Silva Piques, nº 139, Jardim Rio da Praia, Bertiooga / SP, CEP 11256-040, lote 14 da quadra 4, com área construída de 197,71 m² e terreno de 420,00 m², conforme lançamento na Certidão de Valor Venal em anexo; imóvel devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Bertiooga sob nº 15.010.014.000, e Transcrição 50.618 do 1º Registro de Imóveis de Santos.

Localização <https://maps.app.goo.gl/Wef9TdzkJazgEnwP8>

Vale ressaltar que não foi realizada uma visita interna no Imóvel, dessa forma essa avaliação ela toma como base as informações da visita apenas no ambiente externo da casa e entorno, a análise da área construída e da metragem do terreno. Com entendimento que a casa está em condições habitáveis.

4. CONCLUSÃO

Através de pesquisas de imóveis com elementos e características compatíveis e por meio do tratamento técnico e ponderações exposição acima, e tendo em vista, quanto ao terreno, localização, formato, extensão, posição em relação a via pública, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade da construção e fins de utilização, avalio o imóvel no valor de mercado em:

a) R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais), valor para venda com comissão imobiliária inclusa de 6% (seis por cento).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se compara em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóvel com característica e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Coloco à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Bertiooga, 16 de dezembro de 2025

Manoelita de Oliveira - Creci: 67235-F /SP



Declaração de Avaliação de imóvel Residencial Urbano

De acordo com a solicitação do **Sr. Victor Rubens**, ou a quem possa interessar, por fim a avaliação do imóvel, quanto ao local, terreno, localização, formato, extensão, posição em relação a praia, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade da construção e fins de utilização, quanto ao valor de comercialização para venda, Eu, **Gisele Aparecida Dias Nicoletti**, brasileira, corretora e perita avaliadora de imóveis, cadastrada no creci pessoa física, 2ª região sob o nº. 74.043, e inscrita no cadastro nacional de avaliadores de Imóveis: CNAI nº. 42.166, **avalio o imóvel** abaixo descrito no **valor de R\$ 660.000,00 (Seiscentos e sessenta mil reais) incluso a comissão imobiliária de 6% sobre o valor do imóvel.**

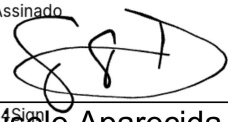
Imóvel: Casa situado na Rua Humberto da Silva Piques número 139, Jardim Rio da Praia, Bertioga / SP CEP 11256-040, Quadra 4 Lote 14, em área construída 197,71 m2 com terreno de 420,00 m2 conforme lançamento na Certidão de Valor Venal do imóvel; imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Bertioga sob nº 15.010.014.000, e Transcrição 50.618 do 1º Registro de Imóveis de Santos.

Observações:

- Não foi realizada uma visita interna no Imóvel, dessa forma essa avaliação ela toma como base as informações da visita externa até a frente da casa, e a análise da área construída e da metragem do terreno.
- Esta avaliação considera que o Imóvel está em perfeito estado de conservação.
- Para uma análise mais profunda de valor de mercado a de se considerar a distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, e eventualmente a necessidade de manutenção e pintura necessária para melhorar o estado geral de conservação;

Bertioga, 16 de dezembro de 2025.

gisele@imobert.com.br

Assinado


Gisele Aparecida Dias Nicoletti



Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 119947 em 16/12/2025

Avaliação de imóvel -Rio da Praia 16-12-25 pdf
Código do documento 2e27c44c-9e90-40ae-91f7-da6217842d7d



Assinaturas



GISELE APARECIDA DIAS NICOLETTI
gisele@imobert.com.br
Assinou



Eventos do documento

16 Dec 2025, 15:56:00

Documento 2e27c44c-9e90-40ae-91f7-da6217842d7d **criado** por GISELE APARECIDA DIAS NICOLETTI (d23c6215-b145-4220-9398-8b928ed9b856). Email:gisele@imobert.com.br. - DATE_ATOM: 2025-12-16T15:56:00-03:00

16 Dec 2025, 15:57:00

Assinaturas **iniciadas** por GISELE APARECIDA DIAS NICOLETTI (d23c6215-b145-4220-9398-8b928ed9b856). Email: gisele@imobert.com.br. - DATE_ATOM: 2025-12-16T15:57:00-03:00

16 Dec 2025, 15:57:52

GISELE APARECIDA DIAS NICOLETTI **Assinou** (d23c6215-b145-4220-9398-8b928ed9b856) - Email: gisele@imobert.com.br - IP: 191.254.198.64 (191-254-198-64.dsl.telesp.net.br porta: 63282) - **Geolocalização:** **-23.822336 -46.104576** - Documento de identificação informado: 282.097.598-41 - DATE_ATOM: 2025-12-16T15:57:52-03:00

Hash do documento original

(SHA256):550fba51d97333221626cb74cbc6f4f46c92d4141e66f80b7f660324cd2019f

(SHA512):ec42005d2793f84254cbb775dadcb868b314bc152516d11370c571e6b95e6a10f4765075be5ebfbd3117f6b83fc7514506fd11c868a563c64f677bc899781d8f

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela **D4Sign**

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.