

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 20.930 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião - SP, sendo um lote de terreno localizado no loteamento 'ANGRA DE MARESIAS'.

Área:

Área total do terreno = 492,00m²

Imóvel:

Imóvel com área privativa de 492,00m².

Valor:

De acordo com apartamentos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$310.000,00 (trezentos e dez mil reais).

São Paulo, 24 de Maio de 2023.

Atenciosamente,

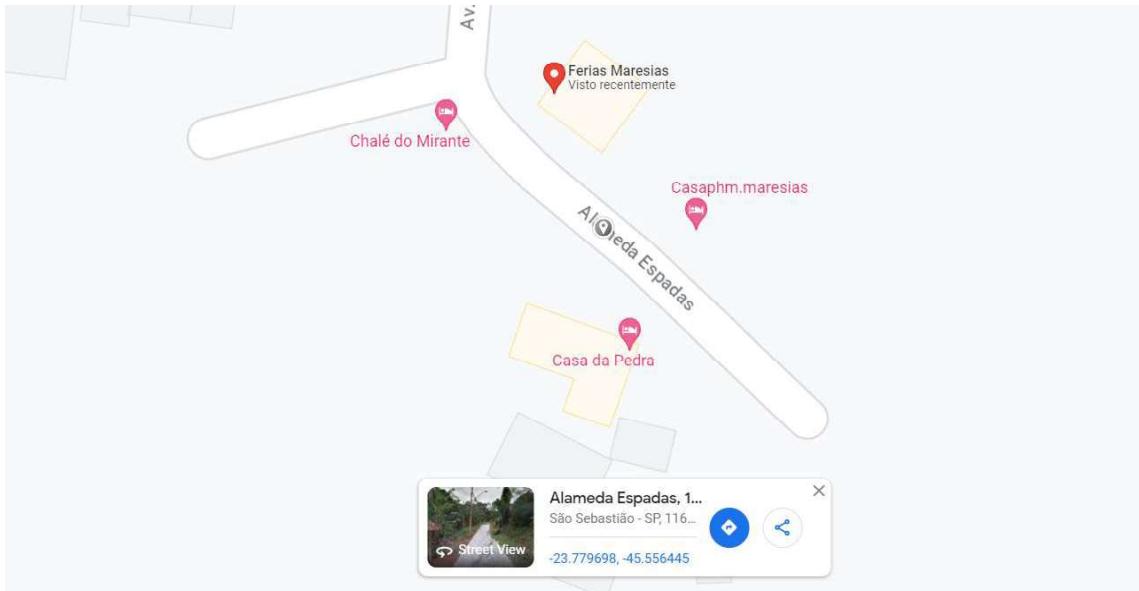


André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos do terreno



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

Início / Venda / Sítio / Lotes/Terrenos à venda em São Sebastião / Maresias

Lote/Terreno à Venda, 400 m² por R\$ 320.000

COD. TE00077

Maresias, São Sebastião - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 320.000

Condomínio
IPTU

SOLICITAR
R\$ 70

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



2 fotos

Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Sebastião / Maresias

Lote/Terreno à Venda, 458 m² por R\$ 330.000

COD. TE00075

COMPRA

R\$ 330.000

—

6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 229 230 231 232 233 234 235 236 236 237 238 239 239 240 241 242 243 244 245 245 246 247 248 249 249 250 251 252 253 254 255 255 256 257 258 259 259 260 261 262 263 264 265 265 266 267 268 269 269 270

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Lote de Terreno

Endereço: Número 11 da Quadra MG.

Município: São Sebastião

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo.

Área total: 492,00m².

Observações gerais:

MATRÍCULA N.º 20.930 FICHA N.º 01 DATA 18/11/1.983

IMÓVEL - O LOTE DE TERRENO de número 11 (onze) da Quadra MG, do loteamento "ANGRA DE MARESIAS", localizado no bairro e distrito de Maresias, deste município e comarca de São Sebastião, deste Estado, com a seguinte descrição:- faz frente para a Alameda das Espadas, com 12,80m. (doze metros e oitenta centímetros), do lado direito de quem da Alameda olha para o lote mede 38,50m. (trinta e oito metros e cinquenta centímetros) e confronta com o lote 10; do lado esquerdo de quem da Alameda olha para o lote, mede 38,50m. (trinta e oito metros e cinquenta centímetros) e confronta com o lote nº 12; nos fundos onde mede 12,80m. (doze metros e oitenta centímetros) e confronta com o lote 4, encerrando o perímetro do lote - com uma área de 492,00ms2.-

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS).



25 DE MAIO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

Tel.: (11) 3782-6060

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliado:

Lote de terreno localizado em Maresias, no Loteamento de Angra de Maresias, no município de São Sebastião, com área útil de 492m².

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

Interessado:

A quem se interessar pelo mercado imobiliário.

Valor de mercado:

R\$288.938,18 (duzentos e oitenta e oito mil novecentos e trinta e oito e dezoito centavos)

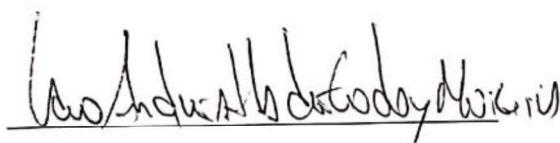
Corretor de imóveis:

Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f

Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053

Data de expedição:

24 de Maio de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-codominio-maresias-sao-sebastiao-sp-400m2-id-2629832468/	R\$ 320.000,00	0,9	R\$ 288.000,00	400	R\$ 720,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-codominio-maresias-sao-sebastiao-sp-458m2-id-2629832202/	R\$ 130.000,00	0,9	R\$ 117.000,00	825	R\$ 141,82
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maresias-bairros-sao-sebastiao-825m2-venda-R\$130000-id-2633406788/	R\$ 435.000,00	0,9	R\$ 391.500,00	435	R\$ 900,00
			média de venda do m ²		R\$ 587,27

Área Privativa 492m² x 587,27R\$/m² = R\$288.938,18

Valor de avaliação: R\$288.938,18

destaque



R\$ 320.000

IPTU R\$ 70

Ótimo terreno a venda há 1 km da praia de Maresias! Murado ,Com água e...

Maresias, São Sebastião

400 m²

[Telefone](#) [Mensagem](#)

visualizado



R\$ 330.000

Excelente terreno com Escritura definitiva no sertão de Maresias!...

Maresias, São Sebastião

458 m²

[Telefone](#) [Mensagem](#)

visualizado



R\$ 130.000

Oportunidade de terreno em Maresias Medindo de 16,5m x 50m, região Angra...

Maresias, São Sebastião

825 m²

[Telefone](#) [Mensagem](#)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO
FORO DE SÃO SEBASTIÃO
1ª VARA CÍVEL
Rua Emídio Orselli, 333, Centro - Varadouro
CEP: 11611-627 - São Sebastião - SP
Telefone: (12) 2163-1857 - E-mail: saoseba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0001135-03.2021.8.26.0587**
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Exequente: **Prominer Projetos Ltda.**
 Executado: **MINERAÇÃO MANACÁ LTDA (Clivanir Vanice Liberali Me)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GLAUCIA FERNANDES PAIVA**

Vistos.

1. À vista da manifestação de fls. 227/228, HOMOLOGO as avaliações apresentadas às fls. 210/216, acolhendo o valor do imóvel em R\$ 296.312,72 (duzentos e noventa e seis mil, trezentos e doze reais e setenta e dois centavos - data base maio/2023).

No mais, defiro o pedido de alienação do imóvel penhorado em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

2. Para a realização do leilão, nos termos do art. 833, parte final, do CPC, diante da manifestação do credor (fls. 204/209) e a **ausência de anotação de intercorrências ou punições no cadastro de Auxiliares da Justiça** nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA**, autorizado e credenciado na JUCESP sob o nº. 1116, CPF 387932978-82 com endereço na Av. Alameda dos Maracatins 780, Sala 1201 – Indianópolis – São Paulo, CEP – 04089-001, com telefone – (11) 3136-0640, e-mail CONTATO@LEILOARIASMART.COM.BR , que, conforme consta, é habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.