

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,

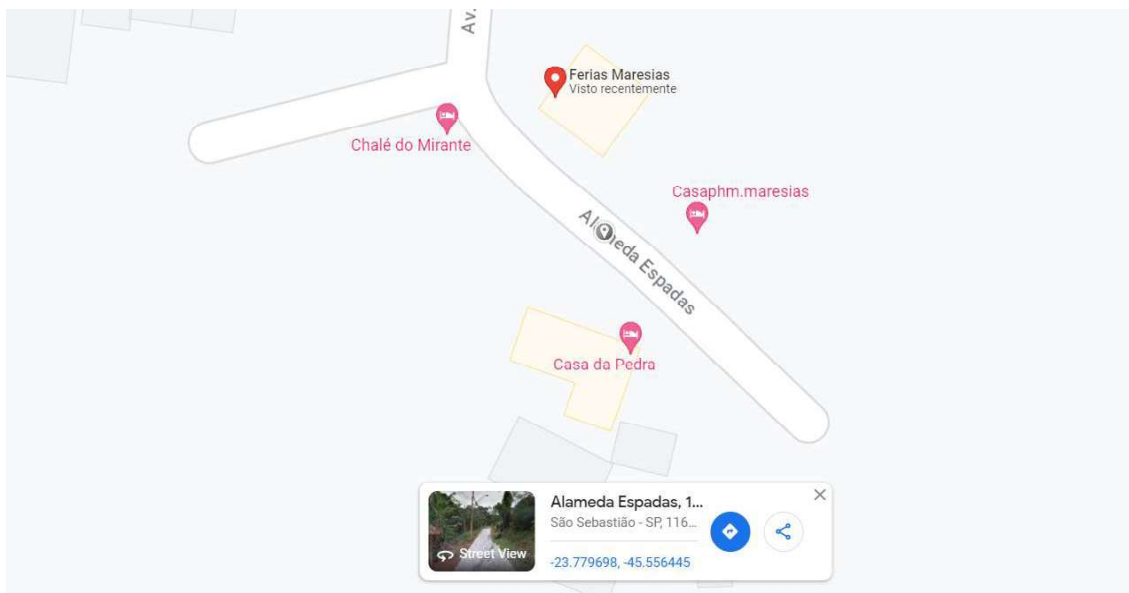


André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos do terreno



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FESTIVAL DA MUDANÇA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

[9 fotos](#)

Início / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em São Sebastião / Marcslas

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

COD. TE00077

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

<p>COMPRA</p> <p>R\$ 320.000</p>	<p>Condomínio</p> <p>SOLICITAR</p>
<p>IPTU</p> <p>R\$ 70</p>	



VivaReal

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FESTIVAL DA MUDANÇA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)

[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

<

>

2 fotos

[Início](#) / [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



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 492,00m².-

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

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

João Antunes

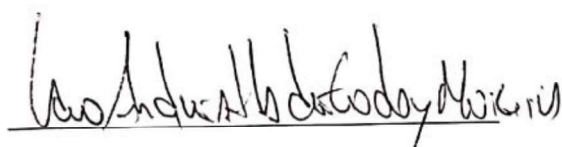
25 DE MAIO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	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 avaliando 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-condominio-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-condominio-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 m²		R\$ 587,27

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

Valor de avaliação: R\$288.938,18



R\$ 320.000

IPTU R\$ 70

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

mais

Maresias, São Sebastião

400 m²

Telefone

Mensagem



R\$ 330.000

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

mais

Maresias, São Sebastião

458 m²

Telefone

Mensagem



R\$ 130.000

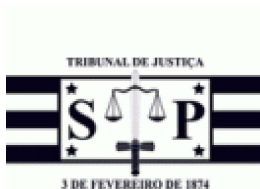
Oportunidade de terreno em Maresias Medindo de 16,5m x 50m, região Angra... mais

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.