



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: Akenaton de Brito Cavalcante

CPF 253.055.929-79

Tel: 11-984810229

Email fgcadvogados@yahoo.com.br

Imóvel residencial

Anexo: *Certidão de Valor Venal*

Imóvel Urbano

Ocupação Residencial

LOCALIZAÇÃO;

- Rua UMBRE; BAIRRO; Balneário Cidade Atlântica
- CIDADE; GUARUJÁ- SP
- CEP – 11441-170

<https://maps.app.goo.gl/wGXM4VrASP6wUGpi6>

DADOS CADASTRAIS

- Matrícula Nº **08871** do Cartório de Registro de imóveis da Cidade de Guarujá/SP
- Inscrição Municipal Nº **3-0979-005-000**
- Area **364,28 mts2**

Descrição Territorial;

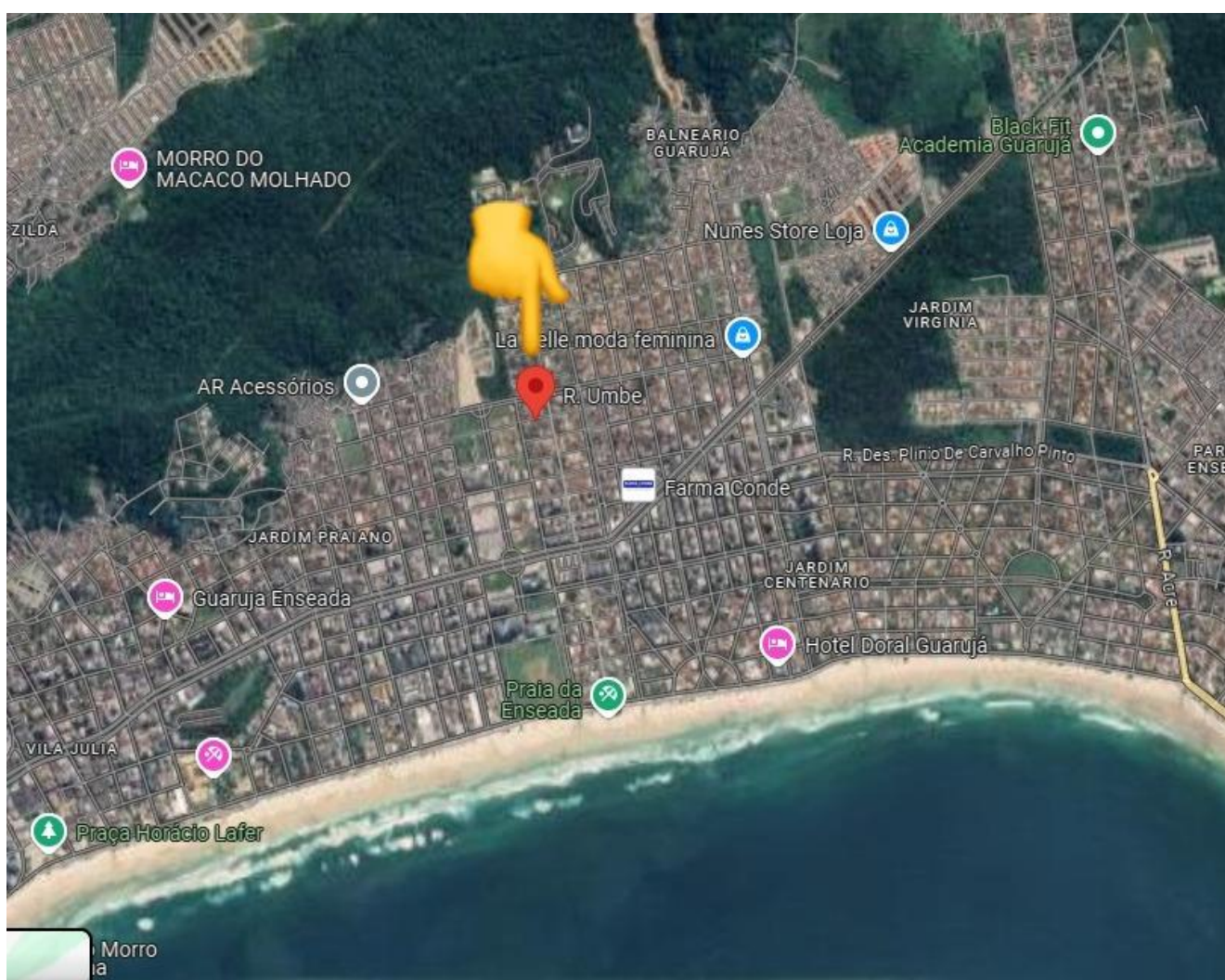
- LOTE 05 Quadra 25
- Ambos em área RESIDENCIAL

FINALIDADE:

Avaliação Atual De Valor Mercadológico Do Imóvel

CONSIDERAÇÕES INICIAIS;

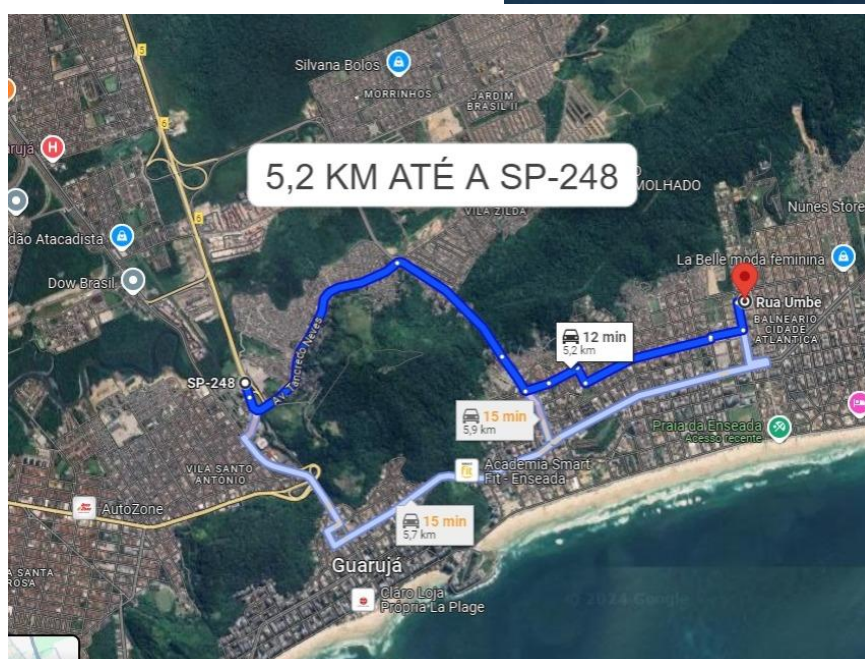
- ✚ Avaliação sem acesso ao interior do imóvel.
 - ✚ Imóvel com prenotação prejudicial para compra e venda, na Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP
- Constando 07 prenotações diversas, de indisponibilidade e de penhora.



LOCALIZAÇÃO

Dados Influenciadores;

- Localização
- Infraestrutura local e dos arredores;
 - Rua Pavimentada
 - Possui Acesso Digital
 - Possui Água Potável encanada
 - Possui Energia elétrica
 - Possui Coleta de Lixo Urbano
- Possui proximidade com;
 - Comércios locais
 - Escolas



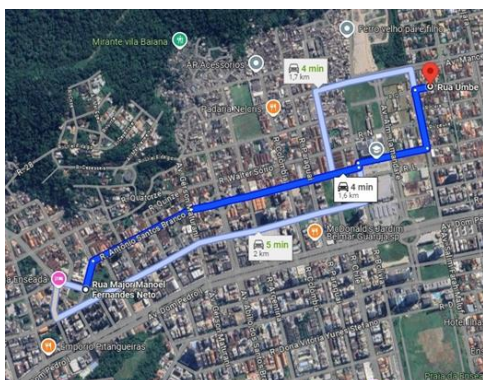
Descrição do Imóvel

Imóvel com topografia excelente

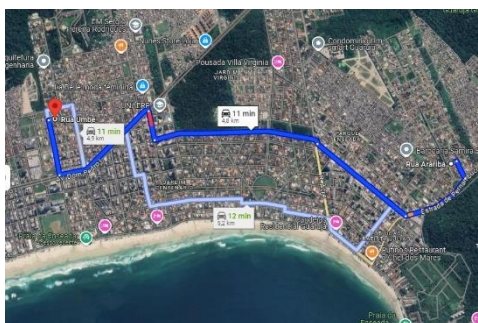
Com distância 2.2 quilômetros da avenida da praia.

Com distância 5.2 quilômetros da SP-248

Imoveis comparandos;



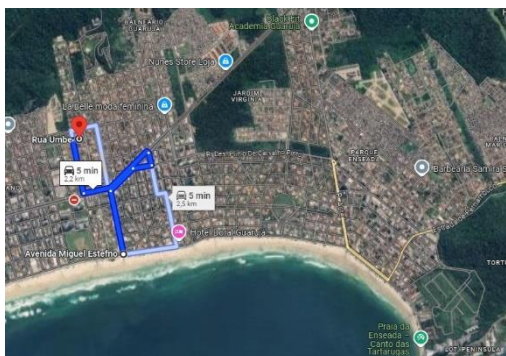
01- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-enseada-bairros-guaruja-320m2-venda-RS450000-id-2725373557/> Rua Major Manoel Fernandes Neto 320 mts2 Valor anuncio R\$ 450.000,00



02- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-enseada-bairros-guaruja-300m2-venda-RS350000-id-2628837813/> Rua Arariba 300 mts2 valor R\$ 350.000,00



3- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-enseada-bairros-guaruja-480m2-venda-RS570000-id-2644116362/> Rua Umbe - 480 mts2 - Valor R\$ 570.000,00



4 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-vista-panoramica-enseada-guaruja-sp-394m2-id-2437088974/> Av Miguel Estefno - 394 mts2 Valor R\$ 600.000,00

Comparativo	Valor	Área m2	valor do M2
1	R\$ 450.000,00	320	R\$ 1.406,25
2	R\$ 350.000,00	300	R\$ 1.166,67
3	R\$ 570.000,00	480	R\$ 1.187,50
4	R\$ 600.000,00	394	R\$ 1.522,84
Média ponderada	R\$ 1.970.000,00	1494	R\$ 1.318,61

Conclusão por MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Para embasar o presente estudo, foi levado em consideração os diferentes cenários de situação mercadológica para esta avaliação, após uma composição de dados representativa de mercado e de propriedades com características similares (tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo), foi verificado e considerado:

*As infraestruturas do local e entorno. *Topografia dos lotes *Índices urbanísticos e ambientais

Valor atual mercadológico => **R\$ 480.343,26**

Diferença de mercado para mais ou para menos de 3%

Máximo R\$ 494.753,56 - Mínimo R\$ 465.932,97

Profissional Responsável

➤ **Miguel Luis Filho**

- ❖ Corretor de Imóveis / Avaliador Imobiliário
 - ❖ CRECISP 192115 – 2 Região
 - ❖ CNAI 31183
- ❖ Responsável pelo CRECI JURIDICO 33271
 - L&C Consultoria Imobiliária e Cobranças
 - CNPJ 29.804.708/0001-87

Ribeirão Pires, 21 de outubro de 2024



Avaliação Mercadológica

CARLOS EDUARDO LOURENÇO

CORRETOR DE IMOVEIS

CRECI 64.124

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**➤ SOLICITANTE**

AKENATON DE BRITO CAVALCANTE

CPF nº 253.055.929-79

Cel. (11) 984810229

E-mail: fgcadvogados@yahoo.com.br

➤ OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano

➤ LOCALIZAÇÃO

Rua Umbe, Balneário Cidade Atlântica, Guarujá/SP, CEP: 11441-170

https://maps.app.goo.gl/nfoaQL4ug2xaXMW97?g_st=com.google.maps.preview.copy**➤ DESCRIÇÃO**

TERRENO LOCALIZADO NO BALNEARIO ATLÂNTICA, NA CIDADE DO GUARUJÁ, COM 364,28 m², COM SUA TOPOGRAFIA PLANA.

LOTE: 5

QUADRA: 25

Cadastro Municipal: 3-0979-005-000

Matricula nº 08871 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

➤ DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Certidão de valor venal

Matricula.

➤ **FINALIDADE**

Atualização do valor de mercado do imóvel.

➤ **VALOR MERCADOLOGICO ATUAL:**

- **R\$ 465.000,00** (Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais).

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Carlos Eduardo Lourenço

Corretor de imóveis

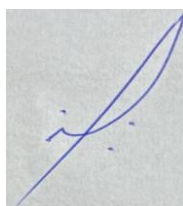
CRECI SP 64.124 – 2ª Região

RG 22.787.087-6

Telefones: (11) 97516-3043 Metro Quadrado consultoria imobiliária

Endereço: Rua Prefeito Valdirio Prisco, 39, centro, Ribeirão Pires – SP.

Email. : carlos.e.lourenco@hotmail.com



Carlos Eduardo Lourenço
Corretor de imóveis
CRECI SP 64.124 – 2ª Região

Ribeirão Pires, 21 de outubro de 2024

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA DE IMÓVEL

Solicitante: AKENATON DE BRITO CAVALCANTE

CPF nº 253.055.929-79

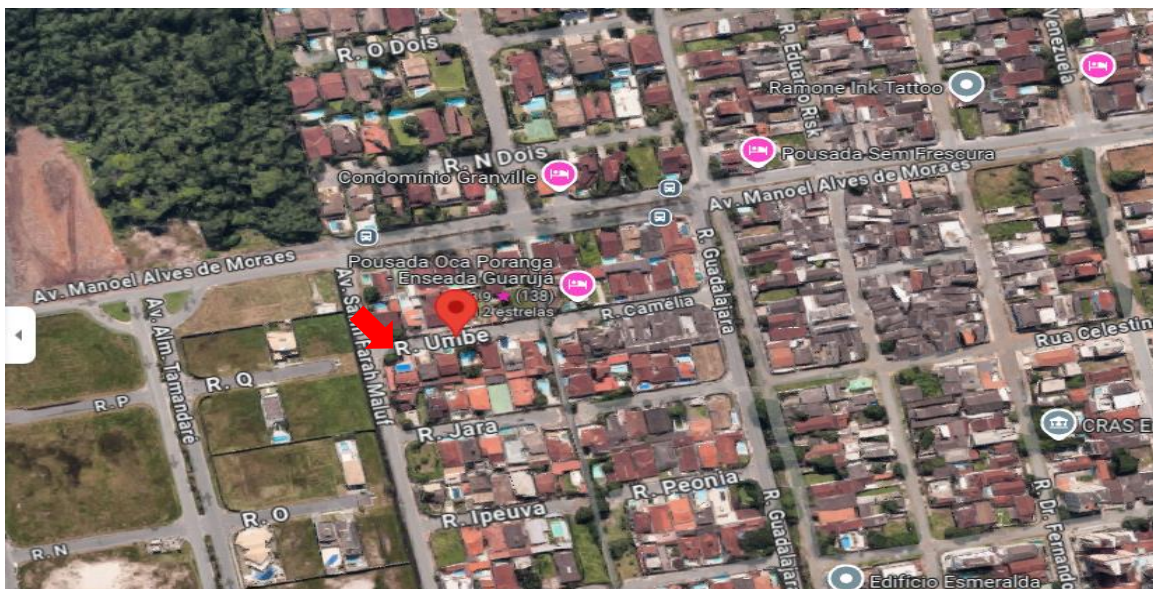
Cel. (11) 984810229

E-mail: fgcadvogados@yahoo.com.br

Imóvel Urbano

➤ LOCALIZAÇÃO;

- Rua Umbe
- Bairro: **Balneário Cidade Atlântica**
- Cidade: **Guaruja/SP**
- CEP: **11441-170**



<https://maps.app.goo.gl/PeJvhQL5jvQmQ38Z6>

➤ DADOS CADASTRAIS

- Matrícula Nº **08871** do Cartório de Registro de imóveis da Cidade do Guarujá/SP
- **Cadastrado municipal nº 3-0979-005-000**
- Lote: **5**
- Quadra: **25**
- Portal Guarujá

➤ DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA PARA A AVALIAÇÃO

- Matrícula
- Certidão de Valor venal

➤ **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Terreno com a sua topografia no nível da rua (plana), localizado no Balneario Cidade Atlantica, na cidade do Guarujá, com uma área de **364,28 m²**.
- Distância de 2,2 km até a praia da Enseada.
- Distância de 4,4 km até o centro da cidade.

Imóveis comparando

- 1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-enseada-bairros-guaruja-320m2-venda-RS450000-id-2725373557/>
Rua Major Manoel Fernandes Neto, com 320 m², com o valor anunciado de R\$ 450.000,00
- 2) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-enseada-bairros-guaruja-507m2-venda-RS700000-id-2726472156/>
Rua Jara, com 507 m², com o valor anunciado de R\$ 700.000,00
- 3) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-enseada-bairros-guaruja-459m2-venda-RS600000-id-2534594546/>
Rua Leonor da Silva Quadros, com 459m² e com o valor anunciado de R\$ 600.000,00
- 4) <https://www.rochaimoveisguaruja.com.br/imovel/terreno-guaruja-500-m/TE0037-ROG?from=sale>
Terreno localizado na praia da enseada, com 500m², com o valor anunciado de R\$ 600.000,00
- 5) <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-fechado-2988518624.html>
Av. Gerson Maturani, com 504m², com o valor anunciado de R\$ 447.000,00

Imóvel Comparando	Valor	Área (M²)	Valor do M²
1	R\$ 450.000,00	320	R\$ 1.406,25
2	R\$ 700.000,00	507	R\$ 1.380,67
3	R\$ 600.000,00	459	R\$ 1.307,19
4	R\$ 600.000,00	500	R\$ 1.200,00
5	R\$ 447.000,00	504	R\$ 886,90

Média de R\$ 1.236,20

Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características similares, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, foi levado em consideração a topografia do lote, índices urbanísticos e ambientais e a infraestrutura do local e do entorno.

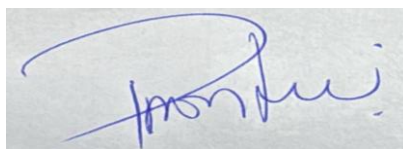
 **FINALIDADE: Avaliação de valor mercadológico atual do Imóvel**

R\$ 450.322,94

(Quatrocentos e cinquenta mil, trezentos e vinte e dois reais e noventa e quatro centavos)

Profissional Responsável:

Lucas Prado Monteiro
Corretor de Imóveis
CRECI SP 195507 - 2ª Região
CNAI 34603
RG nº 47.557.096-0
Cel. (11) 995609701
E-mail: lpradomonteiro@icloud.com



Lucas Prado Monteiro
CRECI SP 195507 – 2ª Região

Ribeirão Pires, 21 de Outubro de 2024


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Pires

FORO DE RIBEIRÃO PIRES

3ª VARA

Avenida Prefeito Valdério Prisco, nº 150, ., Centro - CEP 09400-005, Fone: (11)2192-2411, Ribeirão Pires-SP - E-mail: ribpires3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0001824-70.2019.8.26.0505**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Responsabilidade Civil**
 Exequente: **Conceição Pereira Custódio**
 Executado: **Fábio Rodrigues Faria**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). BRUNO IGOR RODRIGUES SAKAUE

Vistos.

Considerando que a parte ré foi citada por **edital** na **fase de conhecimento** e foi nomeado curador especial após a sua revelia, correta a **intimação por edital** na **fase de cumprimento de sentença (fl. 30)**, conforme exegese dos artigos 513, § 2º, IV, do CPC.

Rejeito a alegação de nulidade.

Ainda, nos termos do artigo 525, §§ 4º e 5º, CPC, quando o executado alegar que o exequente, em **excesso** de execução, pleiteia quantia superior à resultante da **sentença**, cumprir-lhe-á declarar de imediato o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo e na hipótese do § 4º, não apontado o valor correto ou não apresentado o demonstrativo, a impugnação será liminarmente rejeitada, se o **excesso** de execução for o seu único fundamento, ou, se houver outro, a impugnação será processada, mas o juiz não examinará a alegação de **excesso** de execução.

O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento pelo rito dos recursos repetitivos, declarou que é indispensável apontar, na petição de **impugnação ao cumprimento de sentença**, a parcela incontroversa do débito, bem como as incorreções encontradas nos cálculos do credor, sob pena de rejeição **liminar** da petição, não se admitindo emenda à inicial. (...) (REsp 1387248/SC RECURSO ESPECIAL 2012/0245894-

Rejeito impugnação de fls. 239/242.
Homologo laudo de avaliação no valor médio de fls. 215/216.

Intime-se o leiloeiro para prosseguimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Pires

FORO DE RIBEIRÃO PIRES

3ª VARA

Avenida Prefeito Valdério Prisco, nº 150, ., Centro - CEP 09400-005, Fone: (11)2192-2411, Ribeirão Pires-SP - E-mail: ribpires3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Int.

Ribeirão Pires, 18/02/2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**