



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO CONJUNTO SANTARÉM - BLOCO II

Matricula número: 44.315 - Contribuinte: 2 01 30 002 001 1312-0

Rua Jaú, nº 929 – Praia Grande - SP

Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande - São Paulo

INTRODUÇÃO

**Processo número 0002757-59.2021.8.26.0477 onde figura como autor
Condomínio Edifício Conjunto Santarém**

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta comarca de Praia Grande - São Paulo, descrito na matrícula número 44.315

Descrição

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 312, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do CONJUNTO SANTARÉM - BLOCO 11, situado no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com 58,163 m² de área útil, 14,025 m² de área comum, 72,180 m² de área construída e com uma fração ideal de terreno de 41,02 m² do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 30 002 001 1312-0 Exercício de 1990.





MARCIO SAAD
CORRETOR N° 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

LOCALIZAÇÃO:



R. Jaú, 929 - Boqueirão



R. Jaú, 929 - Boqueirão, Praia Grande - SP, 11700-270



R. Jaú, 929 - Boqueirão



R. Jaú, 929 - Boqueirão, Praia Grande - SP, 11700-270





MARCIO SAAD
CORRETOR N° 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

Matricula:

fls. 39

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Granda - SP.

matrícula	ficha	Em 23 de março de 1990.
44.315	01	

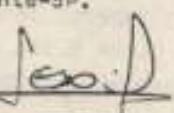
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 312, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do CONJUNTO SANTARÉM - BLOCO II, situado no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com 58,163 m² de área útil, 14,025 m² de área comum, 72,188 m² de área construída e com uma fração ideal de terreno de 41,02 m² de todo.

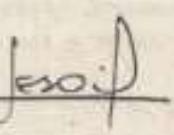
CONTRIBUINTE: 2 01 30 002 001 1312-0 Exercício de 1.990.

PROPRIETÁRIOS: LUIZ RODRIGUES LAZARO, do comércio, RG número 1.121.074-SP e sua mulher MARIA JOSÉ PINA RODRIGUES, do lar, RNE nº W 598954-0 - carteira nº 0906957-SE/DPMAF, portugueses, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, inscritos no CPF/MF sob nº 117.833.058-91, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Silva Correia, nº 142.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 80.760, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti) 

Av. 01/44.315 Em 23 de março de 1.990.
Por escritura pública de venda e compra, de 15 de janeiro de 1.990, do 1º Cartório de Notas da Comarca de São Vicente-SP, Livro 500, Fls. 7, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o proprietário LUIZ RODRIGUES LAZARO é portador atualmente do RNE nº 598955-1 - carteira nº 0901521-SE/DPMAF, conforme xerox autenticada da cédula de identidade de estrangeiro apresentada.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti) 

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO CARLONE FIGUEIREDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2024 às 12:03 , sob o número WPGE247020832525 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002757-59.2021.8.26.0477 e código CCS4IrFt .



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisa do valor do imóvel em questão.

(04) AMOSTRAS - PESQUISA DE MERCADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-praia-grande-com-garagem-61m2-venda-RS250000-id-2738744813/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-canto-do-forte-praia-grande-sp-63m2-id-2734794551/>



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-5051039144-apto-praia-grande-canto-do-forte-JM#polycard_client=search-nordic&position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=a83c9bf9-8607-4ca1-84d1-87a9e2f249bf

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-RS265000-id-2709259360/>

MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:

	valor	m ²	Vm ²
Rua Jaú, 309 - Boqueirão, Praia Grande - SP	R\$ 250.000	61	R\$ 4.098,36
R. Jaú -Praia Grande	R\$ 235.000	63	R\$ 3.730,16
Rua Jaú, Praia Grande - Canto Do Forte -SP	R\$ 255.000	50	R\$ 5.100,00
Rua Jaú, 1040 - Boqueirão, Praia Grande - SP	R\$ 265.000	60	R\$ 4.416,67
Valor médio do m²			R\$ 4.336,30



MARCIO SAAD
CORRETOR N° 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado, tem em média o valor de **R\$ 252.212,21 (Duzentos e cinquenta e dois mil, duzentos e doze reais e vinte e um centavos)** para o mês de setembro de 2024.

São Paulo, 18 de setembro de 2024.

Marcio Saad/SP - Corretor
Creci: 227933-F SP

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO CONJUNTO SANTARÉM

Rua Jaú, nº 929 – Praia Grande - SP

Matricula número: 44.315 - Contribuinte: 2 01 30 002 001 1312-0

Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande - São Paulo

CARACTERISTICAS DOS IMÓVEIS:

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 312, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do CONJUNTO SANTARÉM - BLOCO 11, situado no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com 58,163 m² de área útil, 14,025 m² de área comum, 72,180 m² de área construída e com uma fração ideal de terreno de 41,02 m² do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 30 002 001 1312-0 Exercício de 1990.



Documento Matricula:

fls. 227

161213 12/08/2024 15:02:55 1/2
CNM: 112490.2.0161213-48

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
CNS
11.249-0
Matrícula
161.213
Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral
13 de novembro de 2014

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 75 (setenta e cinco), localizada no 7º pavimento ou 7º andar da torre 1 do Residencial Vitale, situado na Avenida Guido Golfeo, 735, nesta cidade, que possui a área privativa de 47,880 metros quadrados e a área comum de 45,942 metros quadrados, incluída nesta a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, totalizando a área de 93,822 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,1980% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com o corredor de circulação, shaft e apartamento número 74; fundos e lado direito com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento número 76; cadastrado na municipalidade local sob nº 329.282. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 19.397,593 metros quadrados e tem sua convenção condonial registrada sob nº 12563, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: API SPE 60 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 09.133.263/0001-43, com sede na Avenida Paulista, 1374, 13º e 14º andares, na cidade de São Paulo, SP.

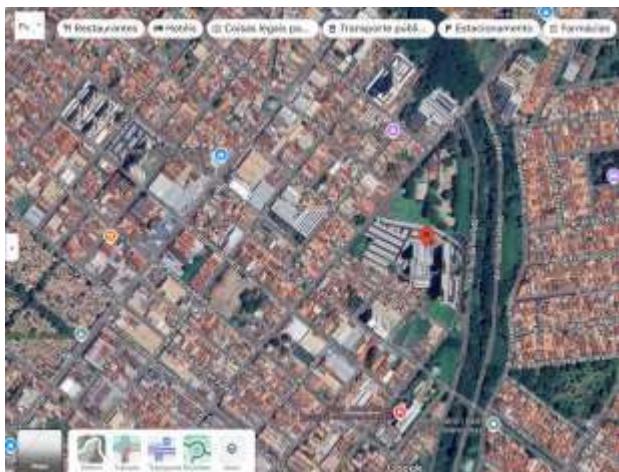
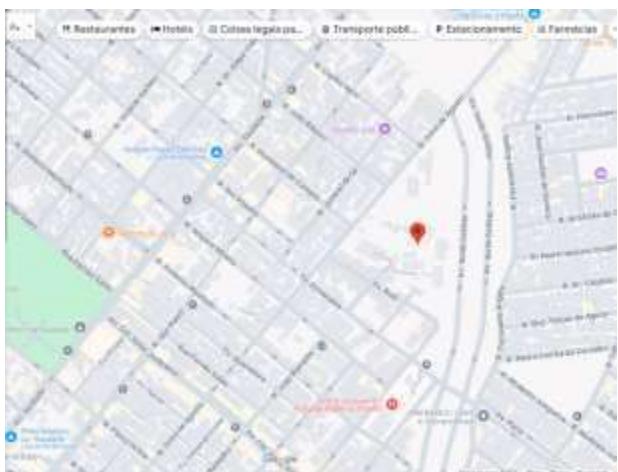
REGISTROS ANTERIORES: R.3/121671, de 16/04/2008; (matrícula nº 140601, de 16/11/2011), e condomínio instituído sob o nº 6/140601, em 13/11/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 13 de novembro de 2014. Marcelo Alves Valadares Marcelo, escrevente autorizado.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
 ** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

'fls. 12/08/2024 as 16:29, sob o numero WRPB24704552012
 9.864.941.455-0058-5, 2021.8.26.0506 e código 6AKF13TY.'

LOCALIZAÇÃO: <https://abrir.link/irobC>





1 - Considerações iniciais:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº **0002757-59.2021.8.26.0477** realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

O imóvel avaliado possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será parceado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliado.

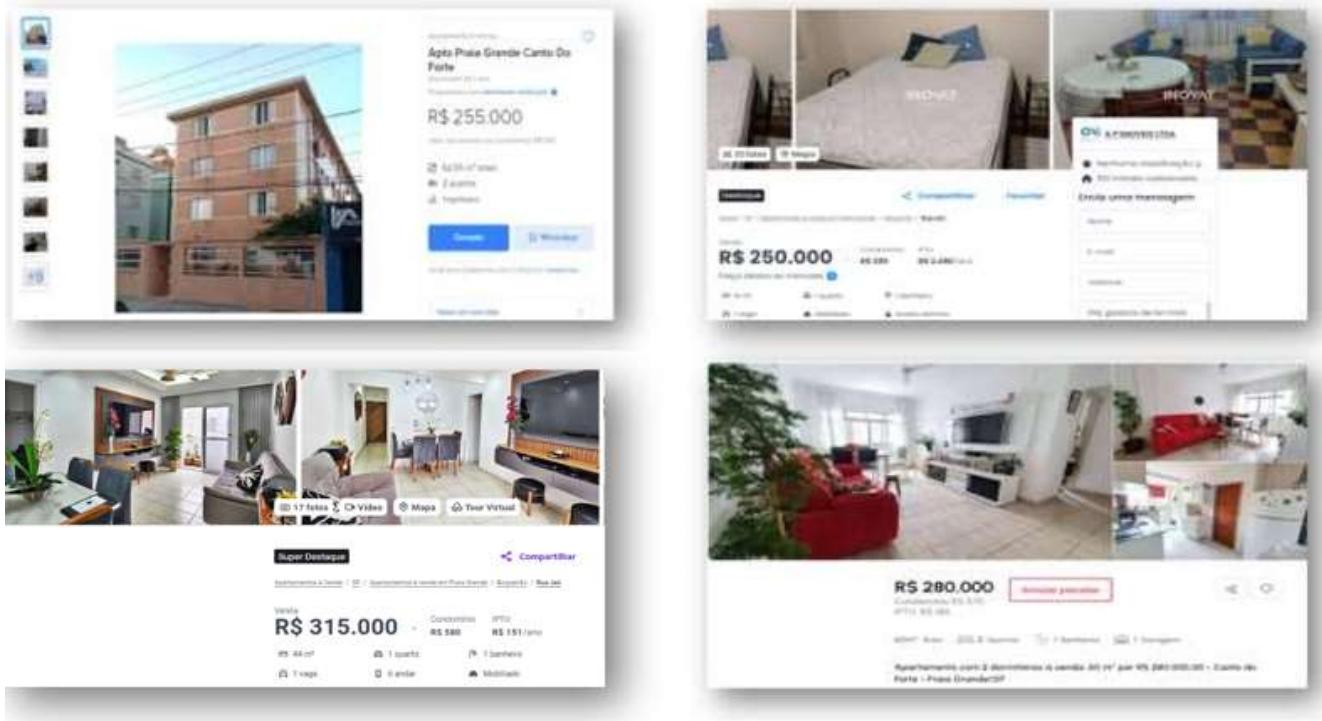
AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-5051039144-apto-praia-grande-canto-do-forte-JM#position%3D6%26search_layout%3Dstack%26type%3Ditem%26tracking_id%3Ddbc4ff8e9-4a65-49d3-a9cd-719d52763d10

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-praia-grande-com-garagem-61m2-venda-RS250000-id-2738744813/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-boqueirao-praia-grande-sp-44m2-id-2742244077/>

<https://www.chavesnاماо.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-canto-do-forte-80m2-RS280000/id-22040803/>



The image contains four separate screenshots of real estate listings from the FV Leilões website. The top-left listing shows a three-story brick building with a garage, priced at R\$ 255,000. The top-right listing shows a room with a white sofa and a small table, also priced at R\$ 250,000. The bottom-left listing shows a modern living room with a red sofa and a large TV, priced at R\$ 315,000. The bottom-right listing shows a spacious living room with a red sofa, a large TV, and a dining area, priced at R\$ 280,000.

	valor	m²	Vm²
Boqueirão, Praia Grande - Sp	R\$ 255.000	62	R\$ 4.112,90
Boqueirão, Praia Grande - SP	R\$ 250.000	61	R\$ 4.098,36
R. Jaú, Boqueirão, Praia Grande - SP,	R\$ 315.000	44	R\$ 7.159,09
R. Jaú, Praia Grande - SP,	R\$ 280.000	60	R\$ 4.666,67
Valor médio do m²			R\$ 5.009,26

MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:

58,163m² x R\$ 5.009,26(m²)

Conclui-se a Avaliação do imóvel pelo valor de **R\$ 291.353,58 (Duzentos e noventa e um mil, trezentos e cinquenta e tres reais e cinquenta e oito centavos)** para o mês de setembro de 2024.

São Paulo, 16 de setembro de 2024.



**André Ventura / FV Leilões
Creci 177.801**



GUSTAVO
JUREMA

CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 233764-F

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

19/09/2024

AV. DO TRABALHADOR, Nº 2121 – SALA 02 – CENTRO EMPRESARIAL CASTELO BRANCO –
BOITUVA/SP – CEP:18552-100
(15) 98157-9292 – GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM – WWW.GUSTAVOJUREMA.COM



Características do imóvel

CONJUNTO SANTARÉM

MATRÍCULA: 44.315

**R. JAÚ, 929 - BOQUEIRÃO
PRAIA GRANDE - SP, 11700-270**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRAIA GRANDE - SP



GUSTAVO JUREMA - CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 233764-F



Descrição do imóvel

CONJUNTO SANTARÉM

DESCRIÇÃO

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 312, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do CONJUNTO SANTARÉM - BLOCO II, situado no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com 58,163 m² de área útil, 14,025 m² de área comum, 72,188 m² de área construída e com uma fração ideal de terreno de 41,02 m² do todo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

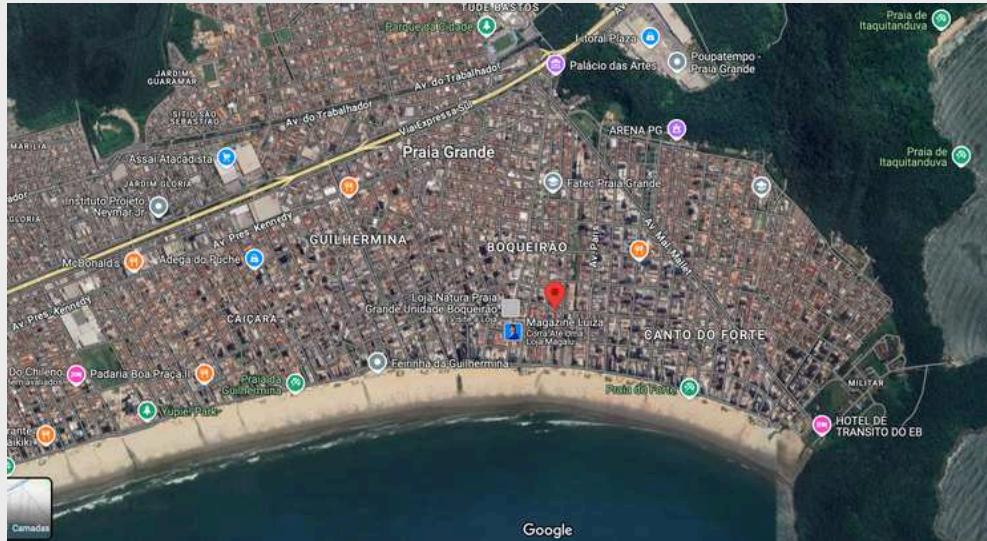
matricula 44.315	ficha 01	Em 23 de março	de 1990.
---------------------	-------------	----------------	----------

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 312, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do CONJUNTO SANTARÉM - BLOCO II, situado no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com 58,163 m² de área útil, 14,025 m² de área comum, 72,188 m² de área construída e com uma fração ideal de terreno de 41,02 m² do todo.

SER
ir.org.br

A Localização 2D



GUSTAVO JUREMA - CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 233764-F



Avaliação Utilizada

Visando analisar de forma criteriosa e minuciosa, tendo em vista a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizado a avaliação mercadológica identificando imóveis com características semelhantes na região do imóvel inserido nos autos, com o foco no efeito de venda do bem que será leiloado.

Toda informação gerada, foi com base na R. Jaú, 929 – Boqueirão – Praia Grande – SP, 11700-270, tendo como critério de avaliação a localização, visando a proximidade a serviços, transporte, escolas, padarias, farmácias, estabelecimentos essenciais em geral; tamanho do imóvel, incluindo área construída e terreno, o que se torna um critério chave; idade do empreendimento; infraestrutura local analisando a qualidade da infraestrutura, incluindo serviços públicos, redes de água e energia; valorização futura da região dá a perspectiva da valorização local em que o imóvel está localizado.

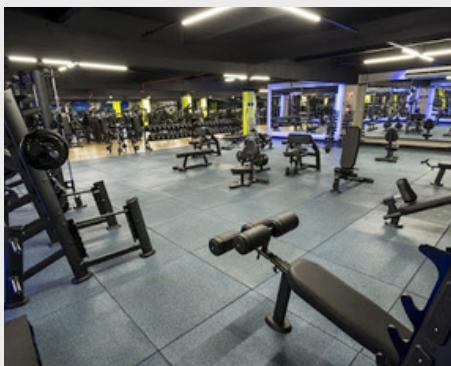
Infraestrutura local



PRAIA DO BOQUEIRAO



PIZZARIA OCIAN II -
BOQUEIRÃO, PRAIA GRANDE



BLUEFIT



Imóveis à venda

1



Canto do Forte, Praia Grande
Rua Jaú

O imóvel conta com uma sala, um quarto, um banheiro, cozinha, 1 vaga na garagem coletiva com elevadores no 6º andar. Valor à vista é de R\$ 265 Mil...

40 m² | 1 B | 1 B | 1 Vaga

R\$ 265.000
Cond. R\$ 450 | IPTU R\$ 1.560

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

2



Boqueirão, Praia Grande
Rua Jaú

Lagradouro: Rua Jaú Número: 1410 Bairro: Boqueirão Cidade: Praia Grande CEP: 11701190 Obs: vai ficar no apto. geladeira, box da cama de casal, armários da...

50 m² | 1 B | 1 B | 1 Vaga

R\$ 260.000
Cond. R\$ 680 | IPTU R\$ 1.680
Preço abaixo do mercado

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

3



Destaque
Boqueirão, Praia Grande
Rua Jaú

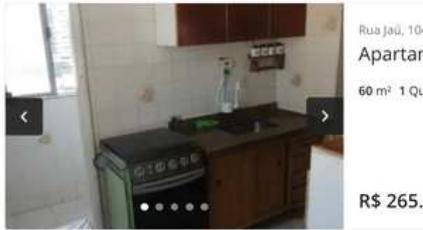
Apartamento com um dormitório grande com com armário e cama box televisão sala completa com dois sofás mesa de quatro lugares com cadeiras mai...

61 m² | 1 B | 1 B | 1 Vaga

R\$ 250.000
Cond. R\$ 309 | IPTU R\$ 2.496
Preço abaixo do mercado

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

4



Rua Jaú, 1040 - Boqueirão, Praia Grande - SP
Apartamento com Quarto à Venda, 60m²

60 m² | 1 Quarto | 1 Banheiro | 1 Vaga

R\$ 265.000

[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)

 Anúncios via link

1. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-boqueirao-praia-grande-sp-40m2-id-2664932598/>
2. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-boqueirao-praia-grande-sp-50m2-id-2728001734/>
3. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-boqueirao-praia-grande-sp-61m2-id-2738744813/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boqueirao-bairros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-RS265000-id-2709259360/>





Avaliação de mercado

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

R. JAÚ, 929 – BOQUEIRÃO
PRAIA GRANDE – SP, 11700-270

ENDERECO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Rua Jaú, 979 - Boqueirão, Praia Grande - SP	40 R\$	265.000,00 R\$	6.625
Rua Jaú, 1410 - Boqueirão, Praia Grande - SP	50 R\$	260.000,00 R\$	5.200
Rua Jaú, 309 - Boqueirão, Praia Grande - SP	61 R\$	250.000,00 R\$	4.098
Rua Jaú, 1410 - Boqueirão, Praia Grande - SP	60 R\$	265.000,00 R\$	4.417
	MEDIA TOTAL DO M2	R\$	5.085

METRAGEM DO IMÓVEL: 58,163 M²

X

MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$5.085

BUSCANDO DE MANEIRA EFETIVA A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL, CONSIDERANDO ANÚNCIOS COM CARACTERÍSTICAS PRÓXIMAS, UNINDO TODOS OS ATRIBUTOS QUE A REGIÃO POSSUI, TENDO EM VISTA A OSCILAÇÕES DE MERCADO E APlicando DE MANEIRA EFETIVA, CONCLUI NO MÊS DE JUNHO QUE O VALOR DO IMÓVEL NO MERCADO É DE:



R\$ 295.758,90

(DUZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL E SETECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E NOVENTA CENTAVOS)



AV. DO TRABALHADOR, Nº 2121 – SALA 02 – CENTRO EMPRESARIAL CASTELO BRANCO –
BOITUVA/SP – CEP:18552-100
(15) 98157-9292 – GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM – WWW.GUSTAVOJUREMA.COM