



Avaliação Mercadológica

1. Sumário.....	fls: 2
2. Informações do imóvel.....	fls: 3
a. Dados do Imóvel.....	fls: 3
b. Características do Imóvel.....	fls: 3
c. Fotos da Frente.....	fls: 4
d. Fotos da Matrícula.....	fls: 5
3. Amostras Similares.....	fls: 6
a. Amostra 1.....	fls: 6
b. Amostra 2.....	fls: 6
c. Amostra 3.....	fls: 6
4. Informações Jurídicas.....	fls: 7
a. Metodologia Aplicada.....	fls: 7
b. Conclusão Técnica.....	fls: 8
c. Valor de avaliação.....	fls: 8
d. Valor de avaliação por m ²	fls: 8
5. Assinaturas dos Corretores.....	fls: 9
a. Assinatura Gabriella Tieri.....	fls: 9
b. Assinatura Rodrigo Seirelis.....	fls: 9
c. Assinatura Adilson.....	fls: 9

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1005038-60.2023.8.26.0554

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Terreno		
Matrícula: 2526		
Cartório: Registro de Imóveis Comarca de Cananéia		
Área Total: 250		
Endereço: O lote de terreno sob nº 07	Nº: N/A	
Complemento: Qudra nº 56	Bairro: Jardim Therezinha	
CEP: N/A	Cidade: Cananéia	UF: SP

FOTOS: MATRÍCULA



Valide aqui este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS
COMARCA DE CANANÉIA - SP
Avenida Independência, 1187 - Rocio - CEP: 11990-000 - Fone: (13) 3851-3020
e-mail: ofr@registrocananea@gmail.com
Felipe de Oliveira Santos - Oficial

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CANANÉIA
Estado de São Paulo
GUILHERME GIMENES - Escrivão
CNM: 119750.2.0002526-89
Matrícula: 2.526 Folha: 01
Cananéia, 28 de Dezembro de 1984.

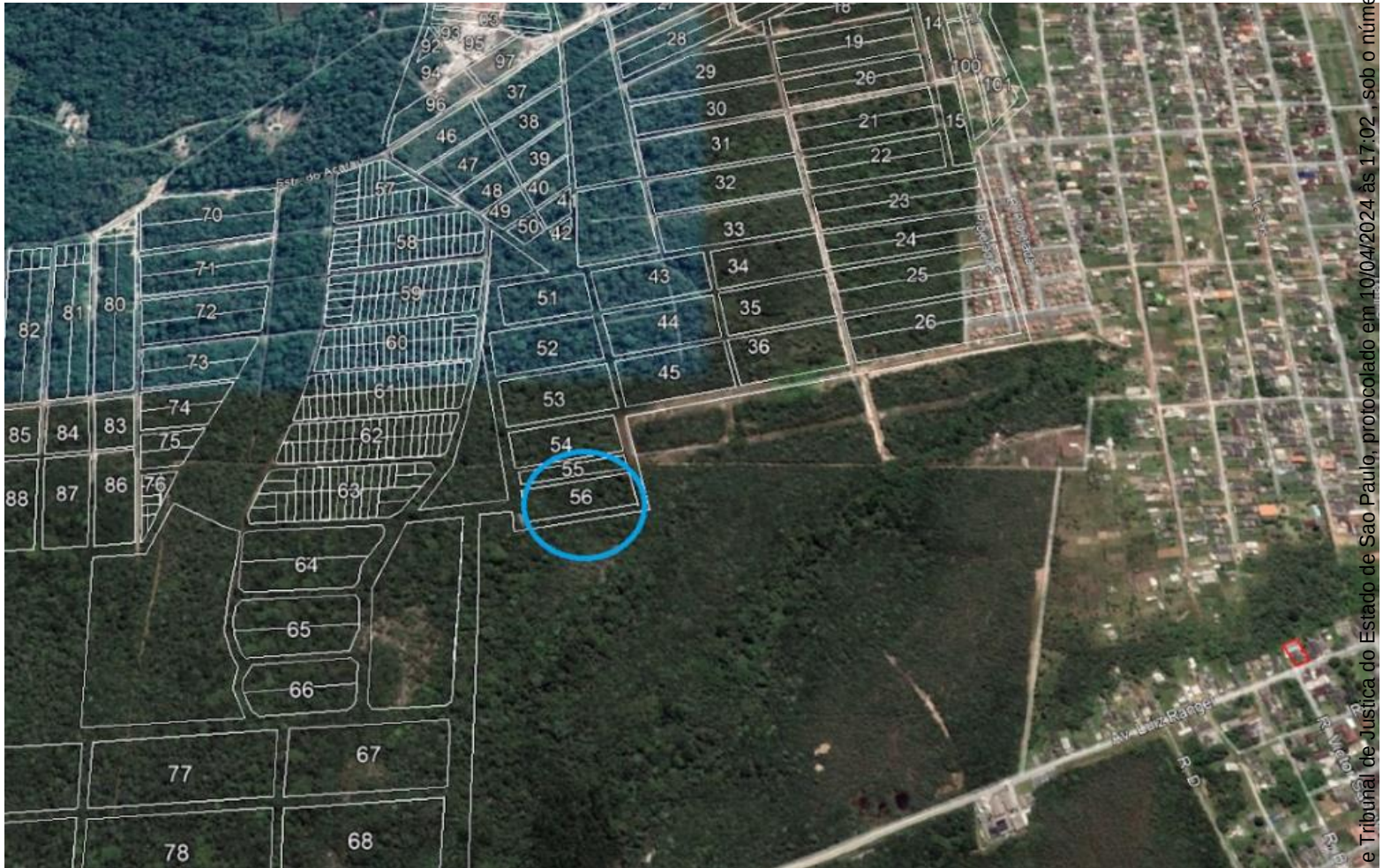
IMÓVEL: - O lote de terreno sob nº 07, da quadra nº 56, do loteamento denominado JARDIM THEREZINHA, situado neste Município e Comarca de Cananéia, assim descrito e confrontado: - mede 10,00 metros de frente para a Rua 58; do lado direito de quem da Rua olha o imóvel mede 25,00 metros; do lado esquerdo mede 25,00 metros e nos fundos mede 10,00 metros, encerrando a área de 250,00 m²., confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 06; do lado esquerdo com o lote 08 e nos fundos com o lote 32; cadastrado pela Municipalidade Local sob nº 940-56-07.
PROPRIETÁRIA: - DINORAH DOS SANTOS MORAES, do lar e s/m. ADILSON GAVIOLLI MORAES, bancário, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, portadores das cédulas de identidade nºs. 1.718.024-SP e 2.064.158-SP respectivamente e inscritos no CPF/MF sob nº 033.426.548-72, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, à Rua Euclides Pacheco nº ... 1.008.-
REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 944-123-4, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jacupiranga, antiga circunscrição imobiliária.-
D. Cr\$ 1.254,40 - guia 135/84.-
Guilherme Gimenes - Escrivão -
R.1/ 2.526, 28 de Dezembro de 1.984.-
TÍTULO: - Venda e Compra.-
DOCUMENTO E ADQUIRENTE: - Nos termos da escritura pública de venda e compra lavrada no 17º Tabelionato de São Paulo- Capital, Livro 2.204, fls. 41, aos 17/12/84, os proprietários acima qualificados, transmitiram definitivamente o imóvel da presente matrícula para VICTOR JAQUETA FILHO, brasileiro, casado com VIVIANA MARIA ROSSI JAQUETA, no regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, comerciante, portador do cédula de identidade RG nº 7.471.270 e do CIC nº 655.184.978-49, residente e domiciliado à Rua Visconde do Rio Branco nº 26- São Paulo- Capital.-
VALOR: - Cr\$ 120.000 - **VALOR VENCÍVEL:** - Cr\$ 720.000
D. Cr\$ 18.627,80 - guia 135/84.-
Guilherme Gimenes - Escrivão -
Continua no verso

Documento assinado digitalmente por THEREZA RAQUEL RODRIGUES SILVA DE ALMEIDA, lideado nos autos em 23/02/2024 às 17:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005038-60.2023.8.26.0554 e código fym5pos8.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P4QXU-PUVCA-WF2PF-SY986

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIANE ABURESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2024 às 17:02, sob o número WSNE24701240257. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005038-60.2023.8.26.0554 e código oqSeiYRp.

FOTOS: FRENTE IMÓVEL



AMOSTRAS - 1

Tipo: Terreno Endereço: Paraíso dos Pássaros - CANANÉIA/SP

Área total: 432,60

Valor: R\$
21.200,00

Valor R\$/m²: R\$ 49,01

Link: <https://www.cananeiaimobiliaria.com.br/comprar/sp/cananeia/paraíso-dos-passaros/terreno/71874220>

Responsável técnico: Gabrielle Moresi Tieri
CRESCI: 245.844

AMOSTRAS - 2

Tipo: Terreno Endereço: Jardim Maratayama - Cananéia/SP

Área total: 360

Valor: R\$
22.000,00

Valor R\$/m²: R\$ 61,11

Link: <https://www.cananeiaimobiliaria.com.br/comprar/sp/cananeia/jardim-maratayama/terreno/70187054>

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

AMOSTRAS - 3

Tipo: Terreno Endereço: Vila Nossa Senhora dos Navegantes,
Cananéia - Litoral Sul de SP

Área total: 300

Valor: R\$
33.000,00

Valor R\$/m²: R\$ 110,00

Link: <https://www.cananeiaimobiliaria.com.br/comprar/sp/cananeia/nossa-senhora-dos-navegantes/terreno/70900179>

Responsável técnico: Rodrigo Serelis Alvares
CRECISP: 243.497

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **3** amostras em um raio de **1000 Metros** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

VALOR MÉDIO DO M²**R\$ 73,37***(Setenta e três reais e trinta e sete centavos)*

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 18.343,10*(Dezoito mil trezentos e quarenta e três reais e dez centavos)***DATA: 14/03/2024**

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

fivebitech

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245844

ASS. RESP. TÉCNICO



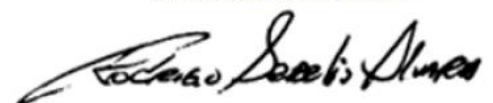
fivebitech

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



fivebitech



Avaliação Mercadológica

1. Sumário.....	fls: 2
2. Informações do imóvel.....	fls: 3
a. Dados do Imóvel.....	fls: 3
b. Características do Imóvel.....	fls: 3
c. Fotos da Frente.....	fls: 4
d. Fotos da Matrícula.....	fls: 5
3. Amostras Similares.....	fls: 6
a. Amostra 1.....	fls: 6
b. Amostra 2.....	fls: 6
c. Amostra 3.....	fls: 6
4. Informações Jurídicas.....	fls: 7
a. Metodologia Aplicada.....	fls: 7
b. Conclusão Técnica.....	fls: 8
c. Valor de avaliação.....	fls: 8
d. Valor de avaliação por m ²	fls: 8
5. Assinaturas dos Corretores.....	fls: 9
a. Assinatura Gabriella Tieri.....	fls: 9
b. Assinatura Rodrigo Seirelis.....	fls: 9
c. Assinatura Adilson.....	fls: 9

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1005038-60.2023.8.26.0554

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Terreno		
Matrícula: 2525		
Cartório: Registro de Imóveis Comarca de Cananéia		
Área Total: 250		
Endereço: O lote de terreno sob nº 06	Nº: N/A	
Complemento: Qudra nº 56	Bairro: Jardim Therezinha	
CEP: N/A	Cidade: Cananéia	UF: SP

FOTOS: MATRÍCULA



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA fls. 177
JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS
COMARCA DE CANANÉIA - SP
Avenida Independência, 1187 - Rocio - CEP: 11990-000 - Fone: (13) 3851-3020
E-mail: ofr@registrocananea.sp.gov.br
Felipe de Oliveira Santos - Oficial

LIVRO N.º 2 REGISTRO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CANANÉIA
GERAL Estado de São Paulo
GUILHERME GIMENES - Escrivão
MATRÍCULA 2.525 FOLHA 01 CNM: 119750.2.0002525-92
Cananéia, 28 de Dezembro de 1984

IMÓVEL: - O lote de terreno sob nº 06, da quadra nº 56, do loteamento denominado JARDIM THEREZINHA, situado neste Município e Comarca de Cananéia, assim descrito e confrontado: - mede 10,00 metros de frente para a rua 58; 25,00 metros do lado direito; 25,00 metros do lado esquerdo e 10,00 metros nos fundos, encerrando área de 250,00 m²., confrontando do lado direito de quem da Rua olha o imóvel com o lote 05 e do lado esquerdo com o lote 07 e nos fundos com o lote 31; cadastrado pela Municipalidade Local sob nº 940-56-06.-

PROPRIETÁRIA: - DINORAH DOS SANTOS MORAES, do lar e s/m. ADILSON GAVIOLLI MORAES, bancário, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, portadores das cédulas de identidade RG nº 1.718.024-SP e 2.064.158-SP respectivamente e inscritos no CPF/MF sob nº 033.426.548-72, residentes e domiciliados em São Paulo- Capital, à rua Euclides Pacheco, nº.. 1.008.-

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 944-123-A, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jacupiranga, antiga circunscrição imobiliária.-

D. C\$ 1.254,40 - guia 135/84.-

Guilherme Gimenes - Escrivão

R.1/ 2.525, em 28 de Dezembro de 1.984.-

TÍTULO: - Venda e Compra.-

DOCUMENTO E ADQUIRENTE: - Nos termos da escritura pública de venda e compra lavrada no 17º Tabelionato de São Paulo- Capital, livro 2.204, fls. 37, aos 17/12/84, os proprietários acima qualificados, transmitiram definitivamente o imóvel da presente matrícula para VICTOR JAQUETA FILHO, brasileiro, casado com VIVIANA MARIA ROSSI JAQUETA, no regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº... 7.471.270 e do CIO nº 655.184.978-49, residente e domiciliado à Rua Visconde do Rio Branco nº 26 - São Paulo- Capital.-

VALOR: - C\$ 120.000 - **VALOR VENCID:** - C\$ 120.000

D. C\$ 18.627,80 - guia 135/84.-

Guilherme Gimenes - Escrivão

Continua no verso

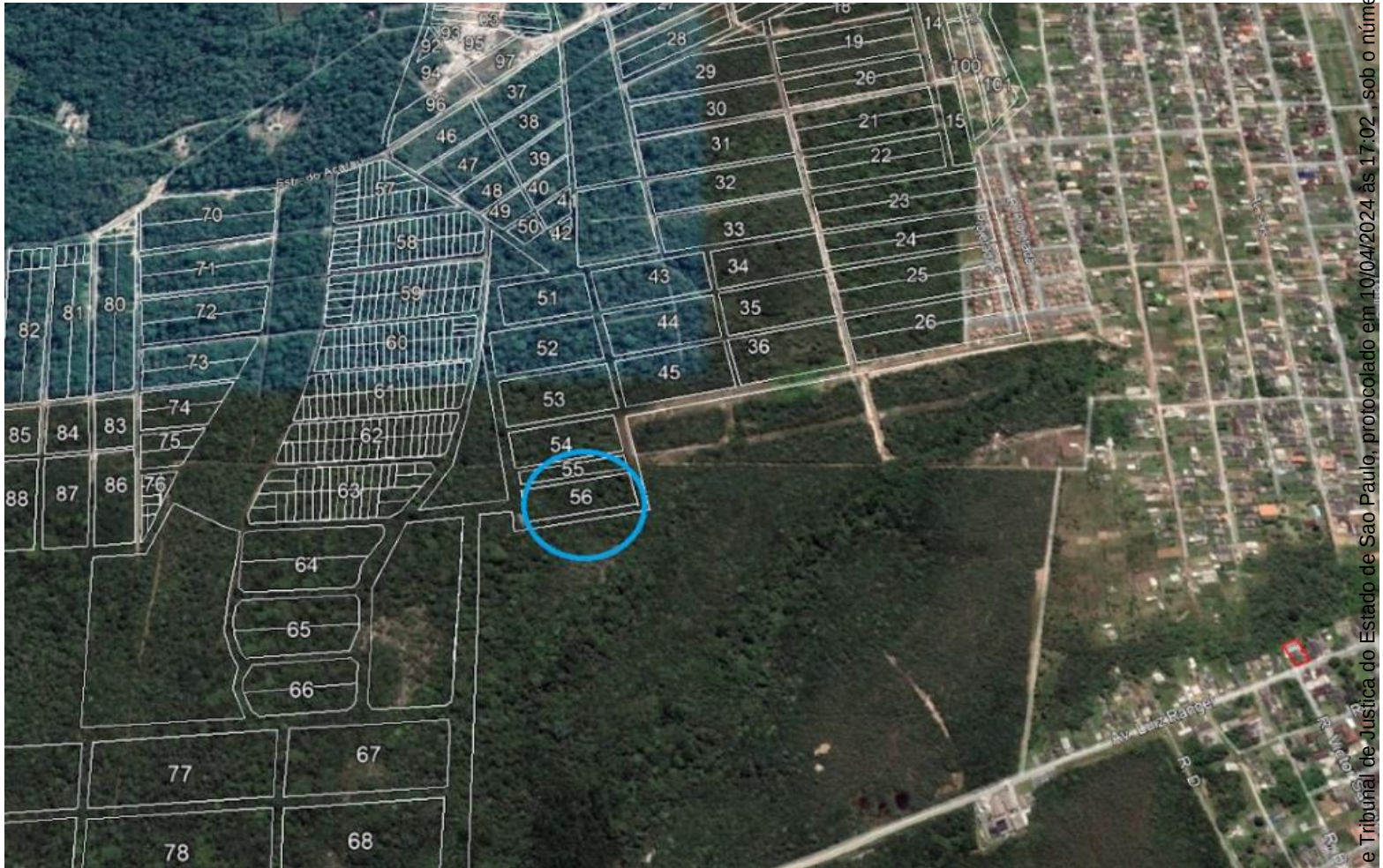
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3M726-2VL6Y-55GK4-T8T23>

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por THEREZA RAQUEL RODRIGUES SILVA DE ALMEIDA, lido em 23/02/2024 às 17:17:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005038-60.2023.8.26.0554 e código TCwQMKd.

FOTOS: FRENTE IMÓVEL



AMOSTRAS - 1

Tipo: Terreno Endereço: Paraíso dos Pássaros - CANANÉIA/SP

Área total: 432,60

Valor: R\$
21.200,00

Valor R\$/m²: R\$ 49,01

Link: <https://www.cananeiaimobiliaria.com.br/comprar/sp/cananeia/paraíso-dos-passaros/terreno/71874220>

Responsável técnico: Gabrielle Moresi Tieri
CRESCI: 245.844

AMOSTRAS - 2

Tipo: Terreno Endereço: Jardim Maratayama - Cananéia/SP

Área total: 360

Valor: R\$
22.000,00

Valor R\$/m²: R\$ 61,11

Link: <https://www.cananeiaimobiliaria.com.br/comprar/sp/cananeia/jardim-maratayama/terreno/70187054>

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

AMOSTRAS - 3

Tipo: Terreno Endereço: Vila Nossa Senhora dos Navegantes,
Cananéia - Litoral Sul de SP

Área total: 300

Valor: R\$
33.000,00

Valor R\$/m²: R\$ 110,00

Link: <https://www.cananeiaimobiliaria.com.br/comprar/sp/cananeia/nossa-senhora-dos-navegantes/terreno/70900179>

Responsável técnico: Rodrigo Serelis Alvares
CRECISP: 243.497

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **3** amostras em um raio de **1000 Metros** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

VALOR MÉDIO DO M²**R\$ 73,37***(Setenta e três reais e trinta e sete centavos)*

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 18.343,10*(Dezoito mil trezentos e quarenta e três reais e dez centavos)***DATA: 14/03/2024**

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

fivebitech

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245844

ASS. RESP. TÉCNICO



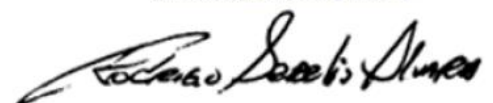
fivebitech

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



fivebitech