

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 119768.2.0151230-71

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

151.230

FICHA

01**Em 19 de outubro de 2.009.**

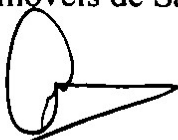
IMÓVEL: Lote de terreno 8, da quadra 52, do Balneário Esmeralda, nesta cidade, medindo 11,40 metros de frente para a Avenida Três, por 23,00 metros da frente aos fundos, nos fundos mede 11,40 metros, confrontando do lado direito de quem do terreno olha a avenida, com o lote sete, do outro lado, com o lote seis, nos fundos com o lote dois, todas as linhas divisórias são em forma diagonal, terreno irregular, encerrando a área de 250,00 m2, mais ou menos.

CONTRIBUINTE: 1 06 07 052 008 0000-1

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ FRANCISCO LIMA NEVES, português, proprietário, RG para estrangeiro 3105633, CPF 025.153.778, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, com escritório na Rua Olavo Egídio, número 579, Santana, casado sob o regime da comunhão universal de bens, com **ERCI MARQUES NEVES**.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/23.481, de 13 de dezembro de 1977, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

O Oficial:



R.01/151.230 - Praia Grande, 19 de outubro de 2.009.

Por escritura pública lavrada aos 20 de julho de 2009, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Bebedouro-SP, livro 315, folhas 248, **JOSÉ FRANCISCO LIMA NEVES**, português, comerciante, RNE W043.600-E-DPMAF/SR/SP (anteriormente portador do RG para estrangeiro 3105633), e sua mulher **ERCI MARQUES NEVES**, brasileira, do lar, RG 5.930.597-SSP/SP, inscritos no CPF sob número 025.153.778-15, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Solon, número 664, Bom Retiro, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **VANUSA JUNIA FARIAS RODRIGUES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG 46.215.387-3-SSP/SP, CPF 394.266.698-76, residente e domiciliada em Bebedouro-SP, na Rua Prudente de Moraes, número 1409, Centro, pelo valor de R\$ 2.097,65.

O Oficial:



“continua no verso”

CNM: 119768.2.0151230-71

MATRÍCULA

151.230

FICHA

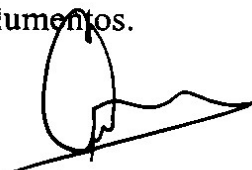
01

VERSO

AV.02/151.230 - Praia Grande, 19 de outubro de 2.009.

Nos termos do Decreto Municipal número 886, de 21 de setembro de 1981, a Avenida Três denomina-se atualmente Avenida Zelia Gigliolli Galves. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial:


AV.03/151.230 - Praia Grande, 15 de abril de 2.021.

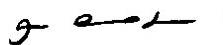
Nos termos da certidão expedida aos 09 de março de 2021, pelo Sr. Pedro Luiz Francisco Sabino, Escrivão da Primeira Vara Cível do Foro e Comarca de Estrela D'Oeste, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo número 1000089-04.2021.8.26.0185, da certidão de casamento expedida aos 10 de abril de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Bebedouro-SP, matrícula 1141240155 2014 2 00117 069 0015133 81, e do comprovante de situação cadastral, expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, é feita a presente averbação para consignar que VANUSA JUNIA FARIAS RODRIGUES DE OLIVEIRA, casou-se aos 08 de dezembro de 2014, sob o regime da comunhão parcial de bens, com JEISIEL ARENS MAMBELLI, brasileiro, filho de José Luiz Mambelli e de Ana Lúcia Arens Mambelli, CPF/MF 221.833.008-33, passando ela a assinar VANUSA JUNIA DE OLIVEIRA ARENS MAMBELLI.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 562649 de 16/03/2021.

Selo digital nº1197683310000000551583216


AV.04/151.230 - Praia Grande, 15 de abril de 2.021.

Nos termos da certidão referida na AV.03 retro, requerida pela COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS, com sede em Bebedouro-SP, na Rua Prudente de Moraes, número 534, Centro, CEP 14700-120, inscrita no CNPJ/MF sob número 54.037.916/0001-45, registrada na JUCESP sob NIRE 35400015764, em face de

“ continua na ficha 02 ”

CNM: 119768.2.0151230-71

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

151.230

FICHA

02**Em 15 de abril de 2.021.**

JEISIEL ARENS MAMBELLI e VANUSA JUNIA DE OLIVEIRA ARENS MAMBELLI, já qualificados, e com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, introduzido pela Lei 13.105/2015, é feita a presente averbação para consignar o ajuizamento da referida execução, no valor de R\$174.617,35.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 562649 de 16/03/2021.

Selo digital nº1197683310000000551584214

AV.05/151.230 - Praia Grande, 28 de junho de 2.023.

Nos termos da certidão expedida em 19 de junho de 2023, através do Protocolo de Penhora Online: PH000470801, pelo Sr. Pedro Luiz Francisco Sabino, Escrivão/Diretor da Primeira Vara do Foro Central da Comarca de Estrela D'Oeste-SP, extraída dos autos da ação de execução civil – processo nº 1000089-04.2021.8.26.0185, movida por COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS, CNPJ/MF 54.037.916/0001-45, em face de JEISIEL ARENS MAMBELLI e VANUSA JUNIA DE OLIVEIRA ARENS MAMBELLI, já qualificados, no valor de R\$ 174.617,35, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositário Vanusa Junia de Oliveira Arens Mambelli.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 641557 de 19/06/2023

Selo digital nº 119768331000000114969323V



Selo Digital nº
1197683C3000000114969023H

CERTIDÃO**Protocolo nº 641557**

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 151230, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).
Praia Grande, quarta-feira, 28 de junho de 2023

Os valores desta
certidão já foram
cobrados no
respectivo registro do
título

Solicitado por: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS

Emitido por Aline Sousa Melo

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO PAULO STRABELLI, liberado nos autos em 11/07/2023 às 13:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/alp/arq/autenticacao/1000089-04.2021.8.26.0185 e código QoFMI-A6Z.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

CNM: 119768.2.0151231-68

MATRÍCULA

151.231

FICHA

01

Em 19 de outubro de 2.009.

IMÓVEL: Lote de terreno 7, da quadra 52, do Balneário Esmeralda, nesta cidade, medindo 11,40 metros de frente para a Avenida Três, por 23,00 metros da frente aos fundos, nos fundos mede 11,40 metros, confrontando do lado direito de quem do terreno olha a avenida, com o lote 6, do outro lado, com o lote 8, nos fundos com o lote 3, todas as linhas divisórias são em forma diagonal, terreno irregular, encerrando a área de 250,00 m², mais ou menos.

CONTRIBUINTE: 1 06 07 052 007 0000-6

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ FRANCISCO LIMA NEVES, português, proprietário, RG para estrangeiro 3105633, CPF 025.153.778, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, com escritório na Rua Olavo Egídio, número 579, Santana, casado sob o regime da comunhão universal de bens, com **ERCI MARQUES NEVES**.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/23.485, de 13 de dezembro de 1977, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

O Oficial:

R.01/151.231 - Praia Grande, 19 de outubro de 2.009.

Por escritura pública lavrada aos 20 de julho de 2009, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Bebedouro-SP, livro 315, folhas 248, **JOSÉ FRANCISCO LIMA NEVES**, português, comerciante, RNE W043.600-E-DPMAF/SR/SP (anteriormente portador do RG para estrangeiro 3105633), e sua mulher **ERCI MARQUES NEVES**, brasileira, do lar, RG 5.930.597-SSP/SP, inscritos no CPF sob número 025.153.778-15, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Solon, número 664, Bom Retiro, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **VANUSA JUNIA FARIAS RODRIGUES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG 46.215.387-3-SSP/SP, CPF 394.266.698-76, residente e domiciliada em Bebedouro-SP, na Rua Prudente de Moraes, número 1409, Centro, pelo valor de R\$ 2.097,65.

O Oficial:

"continua no verso"

CNM: 119768.2.0151231-68

MATRÍCULA

151.231

FICHA

01

VERSO

AV.02/151.231 - Praia Grande, 19 de outubro de 2.009.

Nos termos do Decreto Municipal número 886, de 21 de setembro de 1981, a Avenida Três denomina-se atualmente Avenida Zelia Gigliolli Galves. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial:


AV.03/151.231 - Praia Grande, 15 de abril de 2.021.

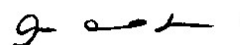
Nos termos da certidão expedida aos 09 de março de 2021, pela Sr. Pedro Luiz Francisco Sabino, Escrivão da Primeira Vara Cível do Foro e Comarca de Estrela D'Oeste, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo número 1000089-04.2021.8.26.0185, da certidão de casamento expedida aos 10 de abril de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Bebedouro-SP, matrícula 1141240155 2014 2 00117 069 0015133 81, e do comprovante de situação cadastral, expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, é feita a presente averbação para consignar que VANUSA JUNIA FARIAS RODRIGUES DE OLIVEIRA, casou-se aos 08 de dezembro de 2014, sob o regime da comunhão parcial de bens, com JEISIEL ARENS MAMBELLI, brasileiro, filho de José Luiz Mambelli e de Ana Lúcia Arens Mambelli, CPF/MF 221.833.008-33, passando ela a assinar VANUSA JUNIA DE OLIVEIRA ARENS MAMBELLI.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 562649 de 16/03/2021.

Selo digital nº1197683310000000551585212


AV.04/151.231 - Praia Grande, 15 de abril de 2.021.

Nos termos da certidão referida na AV.03 retro, requerida pela COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS, com sede em Bebedouro-SP, na Rua Prudente de Moraes, número 534, Centro, CEP 14700-120, inscrita no CNPJ/MF sob número 54.037.916/0001-45, registrada na JUCESP sob NIRE 35400015764, em face de

“ continua na ficha 02 ”

CNM: 119768.2.0151231-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

151.231

FICHA

02

Em 15 de abril de 2.021.

JEISIEL ARENS MAMBELLI e VANUSA JUNIA DE OLIVEIRA ARENS MAMBELLI, já qualificados, e com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, introduzido pela Lei 13.105/2015, é feita a presente averbação para consignar o ajuizamento da referida execução, no valor de R\$174.617,35.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 562649 de 16/03/2021.

Selo digital nº1197683310000000551586210

g e l .

AV.05/151.231 - Praia Grande, 28 de junho de 2.023.

Nos termos da certidão expedida em 19 de junho de 2023, através do Protocolo de Penhora Online: PH000470801, pelo Sr. Pedro Luiz Francisco Sabino, Escrivão/Diretor da Primeira, Vara do Foro Central da Comarca de Estrela D'Oeste-SP, extraída dos autos da ação de execução civil – processo nº 1000089-04.2021.8.26.0185, movida por COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS, CNPJ/MF 54.037.916/0001-45, em face de JEISIEL ARENS MAMBELLI e VANUSA JUNIA DE OLIVEIRA ARENS MAMBELLI, já qualificados, no valor de R\$ 174.617,35, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositário Vanusa Junia de Oliveira Arens Mambelli.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 641557 de 19/06/2023

Selo digital nº 119768331000000114969223X

g e l .



Selo Digital nº
119768331000000114969123F

CERTIDÃO

Protocolo nº 641557

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 151231, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).
Praia Grande, quarta-feira, 28 de junho de 2023

Os valores desta
certidão já foram
cobrados no
respectivo registro do
título

Solicitado por: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS

Emitido por Aline Sousa Melo

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO PAULO STRABELLI, liberado nos autos em 11/07/2023 às 13:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/alp/arq/autenticacao/1000089-04.2021.8.26.0185 e código sb1Gotgw.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1039/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Carlos de Moraes Filho (OAB 145755/SP)	DJEN
Antonio Elias Sequini Junior (OAB 374300/SP)	DJEN
Mariana Aparecida Munhaes Bigoto (OAB 343823/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Fls. 50: cadastre-se como interessada. No mais, aguarde-se a vinda do laudo pericial. Intime-se."

Praia Grande, 4 de agosto de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRAIA GRANDE ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA, liberado em 04/08/2025 às 15:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018931-58.2023.8.26.0477 e código 80004330.



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 05/08/2025

Certidão de publicação 98154

Intimação

Número do processo: 1018931-58.2023.8.26.0477

Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Órgão: Foro de Praia Grande - 1ª Vara Cível

Tipo de documento: Intimação

Disponibilizado em: 05/08/2025

Inteiro teor: [Clique aqui](#)

Destinatários(as): JEISIEL ARENS MAMBELLI

COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS

Advogado(as): MARIANA APARECIDA MUNHAES BIGOTO - OAB SP - 343823

JOSE CARLOS DE MORAIS FILHO - OAB SP - 145755

ANTONIO ELIAS SEQUINI JUNIOR - OAB SP - 374300

Teor da Comunicação

Processo 1018931-58.2023.8.26.0477 - Carta Precatória Cível - Obrigações (nº 1000089-04.2021.8.26.0185 - JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ESTRELA D'OESTE/DP) - Cooperativa de Credito Credicitrus - Jeisiel Arens Mambelli - Volpi & Bigoto Ltda - Me - Vistos. Fls. 50: cadastre-se como interessada. No mais, aguarde-se a vinda do laudo pericial. Intime-se. - ADV: MARIANA APARECIDA MUNHAES BIGOTO (OAB 343823/SP), JOSE CARLOS DE MORAIS FILHO (OAB 145755/SP), ANTONIO ELIAS SEQUINI JUNIOR (OAB 374300/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/X21azVqRwOsgGzBSKTyPvbXRAKmGWl/certidao>
Código da certidão: X21azVqRwOsgGzBSKTyPvbXRAKmGWl



Exmo (a). Dr (a). Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande - SP

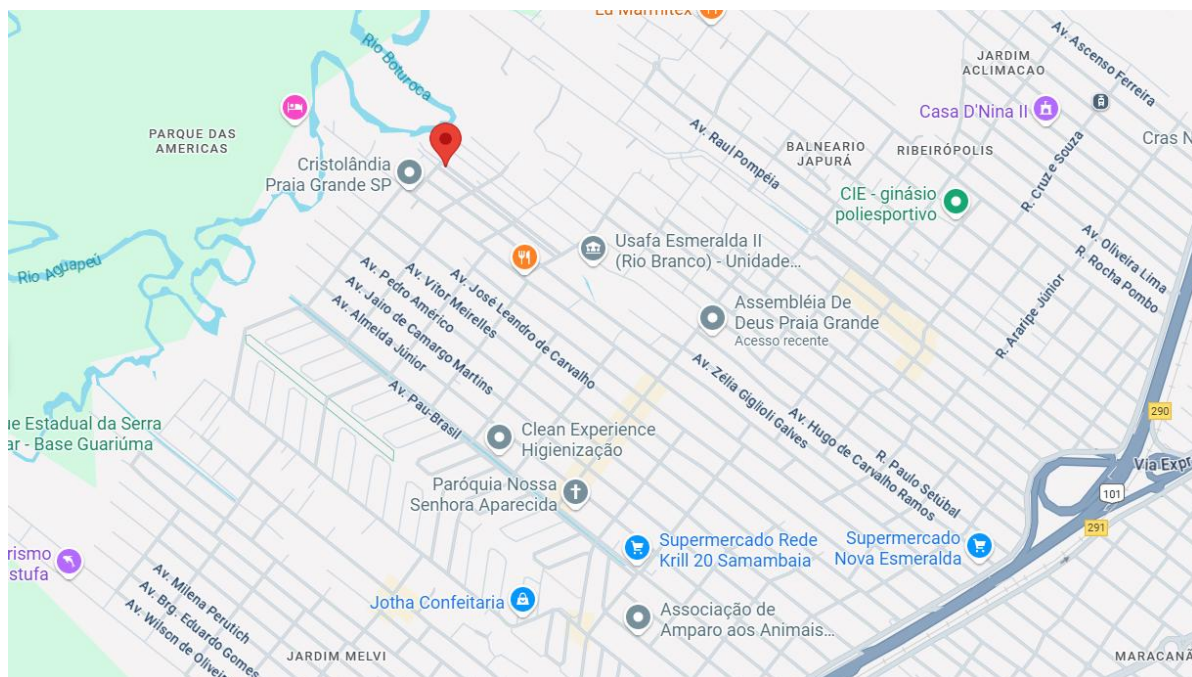
Processo: 1018931-58.2023.8.26.0477

Requerente: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS

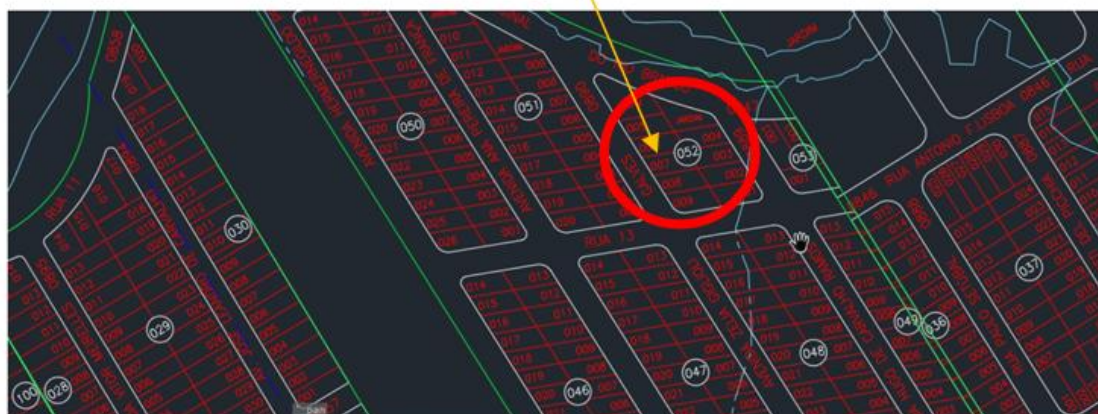
Requerido: JEISIEL ARENS MAMBELLI

Luís Henrique M. de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA nº 0601961430, **PERITO DO JUÍZO** nomeado por V. Exa. e compromissado nos autos do processo em referência, tendo efetuado as diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi conferida, vem respeitosamente apresentar os resultados auferidos, consubstanciados no presente **LAUDO PERICIAL**, descrito a seguir e com base nas prerrogativas do Art. 473 da CPC - Lei 13.105 de 16 de março de 2015.

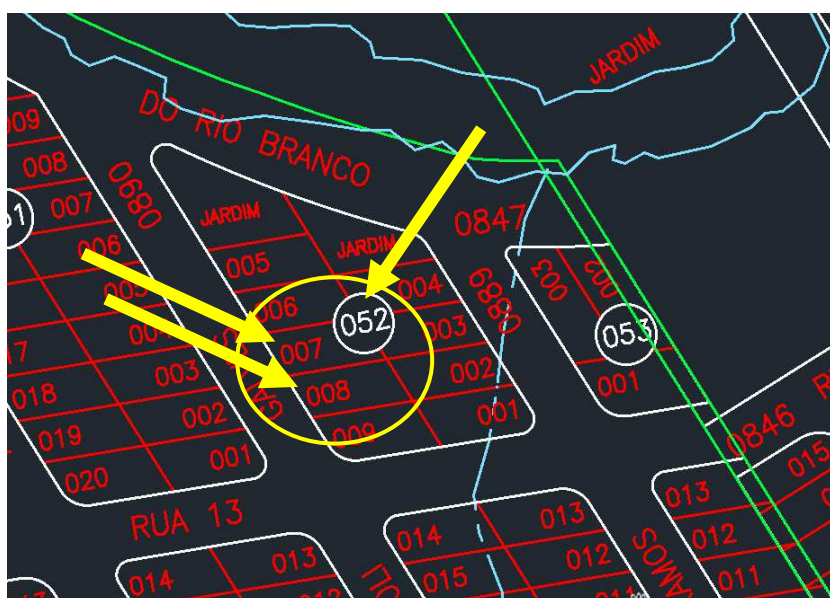
§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.



Localização do imóvel e entorno com as facilidades de acesso existentes.



Localização estimada dos imóveis objeto da perícia.



Localização do imóvel na planta de Loteamento de Praia Grande - SP.



4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O entorno do imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada com iluminação pública e rede de água tratada;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Supermercados, farmácias e comércio em geral;
- Rede de transporte municipal;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal.

5. LAUDO FOTOGRAFICO







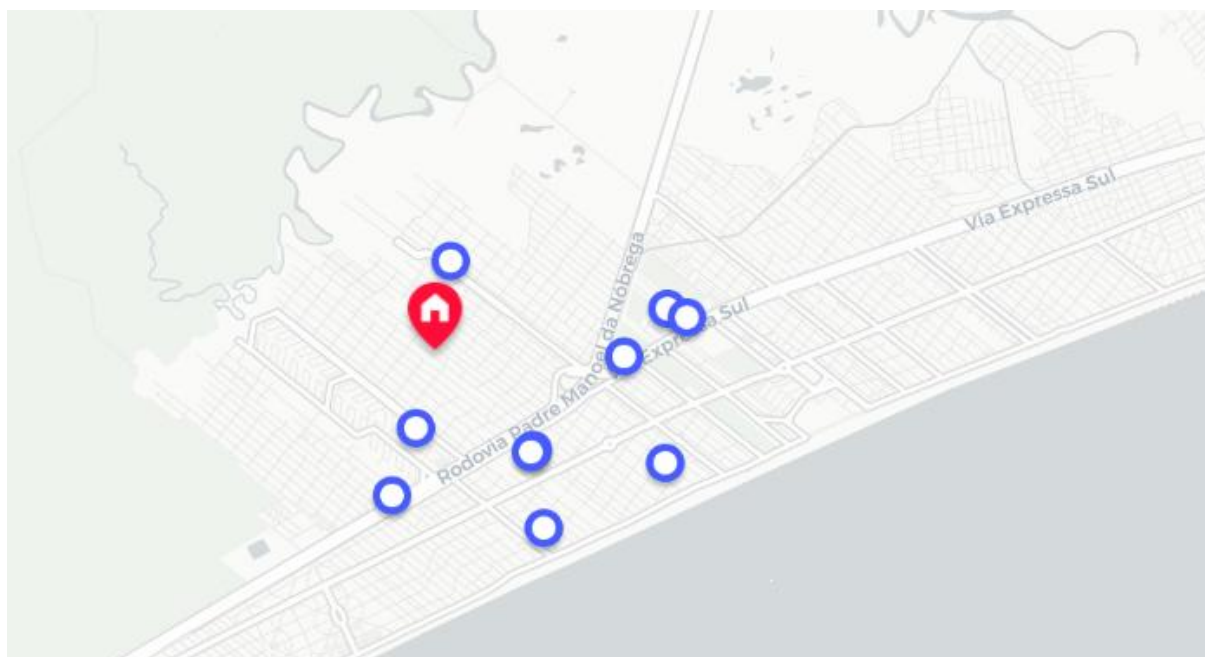
6. ANÁLISE DOS FATOS E PESQUISA

Após análise dos autos, nos dirigimos em 08 de julho de 2025 às 15h00 no imóvel localizado a avenida Zelia Giglioli Galves, com ponto de encontro na esquina com avenida Hugo de Carvalho Ramos – Praia Grande – SP – Lotes 007 e 008 – Quadra 052, a fim de realizar a vistoria e levantamento de informações técnicas, que tomou cerca de uma hora, para a confecção do presente Laudo Pericial. Não houve comparecimento das partes.

7. PERSPECTIVAS DO MERCADO

As avaliações foram desenvolvidas dentro de um cenário econômico global e regional, onde buscamos informações dentro de um mercado competitivo, entre imóveis em oferta de venda dentro de um determinado período, as avaliações são feitas com base em elementos comparativos diretos de dados de mercado, onde encontramos propriedades com valores aceitáveis, a fim de formar um valor de venda correto de mercado para o imóvel objeto avaliando. A perspectiva de procura para este tipo de imóvel é elevada, onde em um fator de venda imediata ou futura, pode se encontrar num mercado bem competitivo.

A região tem potencial residencial e comercial, com boas perspectivas e ofertas de imóveis para venda e locação. Baseamos nossas amostras em imóveis compatíveis e com características semelhantes ao avaliando.



Disponibilidade de Imóveis a venda na região do Imóvel Avaliando.

8. VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS

O método de avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Portanto, segue pesquisa de mercado entre ofertas a venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a homogeneização para comparação com o imóvel avaliando, detalhe que todos os elementos comparativos estão localizados na zona de abrangência do imóvel objeto, com imóveis que estejam aptos a homogeneização para a respectiva avaliação do imóvel objeto.

AMOSTRA 01



Terreno, Cidade da Criança, Praia Grande - R\$ 190 mil, Cod: 7436-6

Avenida São Paulo, 2.381
Cidade da Criança, Praia Grande/SP

275m²

R\$ 190.000
Iptu: R\$ 730

Contatar



AMOSTRA 02



Terreno à venda na Avenida Presidente Kennedy, Jardim Real, Praia Grande

Avenida Presidente Kennedy
Jardim Real, Praia Grande/SP

250m²

R\$ 520.000

Contatar

AMOSTRA 03



Terreno à venda, 399 m² por R\$ 450.000,00
- Balneário Flórida - Praia Grande/SP

Rua Das Gardênia
Balneário Flórida, Praia Grande/SP

399m²

R\$ 450.000

Iptu: R\$ 610

Contatar

AMOSTRA 04



Terreno à venda, 288 m² por R\$ 299.000,00
- Jardim Imperador IV - Praia Grande/SP

Avenida Vítor Meirelles
Jardim Imperador, Praia Grande/SP

288m²

R\$ 299.000

Iptu: R\$ 24

Contatar

AMOSTRA 05



Terreno à venda, 288 m² por R\$ 400.000,00
- Jardim Imperador - Praia Grande/SP

Rua Marquês De Olinda
Jardim Imperador, Praia Grande/SP

288m²

R\$ 400.000

Contatar

**AMOSTRA 06**

Terreno, Solemar, Praia Grande
- R\$ 360 mil, Cod: 70832761



Rua Lamartine Babo, 53
Solemar, Praia Grande/SP

284m²

R\$ 360.000

Iptu: R\$ 300

Contatar

AMOSTRA 07

Terreno à venda na Avenida Raul
Pompéia, 1625, Ribeirópolis, Praia Grande



Avenida Raul Pompéia, 1625
Ribeirópolis, Praia Grande/SP

254m²

R\$ 260.000

Iptu: R\$ 187

Contatar

AMOSTRA 08

Terreno, Cidade da Criança, Praia
Grande - R\$ 250 mil, Cod: 979



Avenida Presidente Castelo Branco, 15216
Cidade da Criança, Praia Grande/SP

130m²

R\$ 250.000

Iptu: R\$ 170

Contatar

DADOS DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	METRAGEM	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	275,00 m ²	R\$ 190.000,00
ELEMENTO 02	250,00 m ²	R\$ 520.000,00
ELEMENTO 03	399,00 m ²	R\$ 450.000,00
ELEMENTO 04	288,00 m ²	R\$ 299.000,00
ELEMENTO 05	288,00 m ²	R\$ 400.000,00
ELEMENTO 06	284,00 m ²	R\$ 360.000,00
ELEMENTO 07	254,00 m ²	R\$ 260.000,00
ELEMENTO 08	130,00 m ²	R\$ 250.000,00



HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS				
AMOSTRAS	VALOR DAS AMOSTRAS		METRAGEM	VALOR POR METRO QUADRADO
ELEMENTO 01	R\$	190.000,00	÷ 275,00 m ²	R\$ 690,91
ELEMENTO 02	R\$	520.000,00	÷ 250,00 m ²	R\$ 2.080,00
ELEMENTO 03	R\$	450.000,00	÷ 399,00 m ²	R\$ 1.127,82
ELEMENTO 04	R\$	299.000,00	÷ 288,00 m ²	R\$ 1.038,19
ELEMENTO 05	R\$	400.000,00	÷ 288,00 m ²	R\$ 1.388,89
ELEMENTO 06	R\$	360.000,00	÷ 284,00 m ²	R\$ 1.267,61
ELEMENTO 07	R\$	260.000,00	÷ 254,00 m ²	R\$ 1.023,62
ELEMENTO 08	R\$	250.000,00	÷ 130,00 m ²	R\$ 1.923,08

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPRATIVOS			
SOMA DOS ELEMENTOS	÷	SOMA DAS ÁREAS DOS ELEMENTOS	R\$/M ² PONDERADO
R\$ 2.729.000,00		2.168,00 m ²	R\$ 1.258,76

Valor do imóvel avaliando= Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio ponderado unitário homogeneizado, levando-se em conta um fator de depreciação de 25%:

ÁREA DO IMÓVEL	DEPRE	R\$/M ² PONDERADO DEPRECIADO	VALOR DE AVALIAÇÃO
250,00 m ²	25,00%	R\$ 944,07	R\$ 236.017,50

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor estimado do imóvel para venda é de: R\$ 238.370,00 (duzentos e trinta e oito mil e trezentos e setenta reais).

9. CONCLUSÕES

Diante dos dados apurados concluímos que: **O valor mensurado para a venda de cada um dos imóveis é de R\$ 238.370,00 (duzentos e trinta e oito mil e trezentos e setenta reais).**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos como concluído o presente Laudo Pericial, composto por 11 (onze) folhas numeradas, sendo esta folha datada e assinada eletronicamente por este Perito.

Praia Grande, 12 de agosto de 2025.

Engº Perito Luís Henrique M. de Souza

CREA - 0601961430