

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/ FINALIDADE DO LAUDO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, **para fins de alienação**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preceitua a **ABNT NBR 14.653**.

O presente parecer técnico destina-se especificamente a subsidiar a alienação do bem em hasta pública (leilão judicial), atendendo às necessidades do processo em trâmite, garantindo maior transparência, segurança e referência de preço justo para as partes envolvidas.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote nº 01, da quadra nº 31, do loteamento denominado JARDIM BALNEÁRIO PIRES, nesta cidade, medindo 11,50 metros de frente para a Rua Geraldina Hatz Roder, por 11,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 126,50 m², confrontando à esquerda de quem da rua olha para o imóvel, com parte remanescente do mesmo lote onde acha-se em construção a casa nº 01 da planta, que receberá o nº 994 da Rua Manoel Feliciano de Oliveira, à direita com o loteamento denominado Balneário Maracanã, e nos fundos com parte do lote nº 02. **AV.01 e AV.06:** Fica constando que no imóvel desta matrícula, foi construída uma casa residencial nº 02 com área de 75,75m², que recebeu o nº 24 da Rua Geraldina Hatz Roder. *(transcrição da matrícula)*

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área do terreno: 126,50 m²

Área construída: 75,75 m².

Matrícula nº 556.465 do CRI de Praia Grande/SP

Contribuinte: 2.06.04.031.001.0002-8

Endereço: R. Geraldina Hatz Roder, 24 - Maracanã, Praia Grande - SP, 11705-330

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Geraldina Hatz Roder, bairro **Maracanã**, no município de **Praia Grande/SP**, em região predominantemente residencial, dotada de infraestrutura urbana básica, com vias pavimentadas, redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e transporte coletivo. O entorno conta com comércio e serviços de atendimento cotidiano, como supermercados, escolas, farmácias e demais estabelecimentos. O imóvel localiza-se a aproximadamente **1,0 km da orla da praia**, característica que contribui positivamente para sua valorização e atratividade imobiliária.

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidas amostras de imóveis comparáveis, conforme quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 339.000,00	0,90	R\$ 305.100,00	92	R\$ 3.316,30
2	R\$ 300.000,00	0,90	R\$ 270.000,00	55	R\$ 4.909,09
3	R\$ 380.000,00	0,90	R\$ 342.000,00	100	R\$ 3.420,00

Média dos valores por m²: R\$ 3.881,80

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90, com a finalidade de refletir eventual margem de negociação inerente às transações imobiliárias, considerando que os valores anunciados não necessariamente correspondem ao efetivo valor de venda.

Depreciação da edificação: Considerando que a construção foi averbada no ano de **1992**, conforme AV.01 da matrícula, conclui-se que a edificação possui aproximadamente **34 anos de idade aparente**. Em razão da antiguidade e do desgaste natural decorrente do tempo de uso, foi aplicado **fator de depreciação de 10%** sobre o valor unitário da construção, em consonância com o estado de conservação observado e com os critérios adotados para avaliação. Assim, o valor unitário da edificação passou a ser considerado em **R\$ 3.493,23m²**, já contemplando a depreciação aplicada.

CONCLUSÃO

Considerando a área construída do imóvel de 75,75m², conforme constante nas certidões de valor venal e demais elementos analisados, bem como o valor médio unitário de R\$ 3.493,23 por m², apurado com base em dados de mercado para imóveis com características semelhantes na região, obtém-se o valor estimado do bem mediante a seguinte operação:

$$\text{CASA: } 75,75\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.493,23 = \text{R\$ } 264.641,61$$

CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO estimado para o imóvel corresponde a **R\$ 265.000,00**, (duzentos e sessenta e cinco mil reais) considerando as condições atuais do bem, sua localização e as referências mercadológicas disponíveis.

DOCUMENTOS EXPEDIDOS JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL

Para fins de levantamento de informações cadastrais e urbanísticas do imóvel objeto da presente avaliação, foram consultados e obtidos **documentos e informações junto à Prefeitura Municipal**, os quais serviram de base para a verificação de dados relativos à **inscrição cadastral, área do imóvel, características do terreno e demais informações constantes no cadastro imobiliário municipal**, conforme documentos anexos.

1. Certidão de Valor venal;
2. Consulta ao Portal do Contribuinte – IPTU

Tais documentos foram utilizados como elementos auxiliares na identificação e confirmação das características do bem avaliado, contribuindo para a adequada elaboração do presente laudo de avaliação.

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Terr. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Município da Estância		Notificação Recibo		Lançamento	
	Balneária de Praia Grande				2.06.04.031.001.0002-8	
Local do Imóvel JD BAL PIRES QDRA 31 LTE 1 PTE CASA 2 Logradouro RUA GERALDINA HATZ RODER Contribuinte			Ano Base 2026	Exercício 2026	Nr.do Carnê 1134288	Emissão 01
					Inscrição Atual 200.204.010	Alíquota 1,56
					Nr.Oficial	
					Área do Terreno 126,50	Testada 11,50

IMAGENS

Imagem via satélite



PRAIA

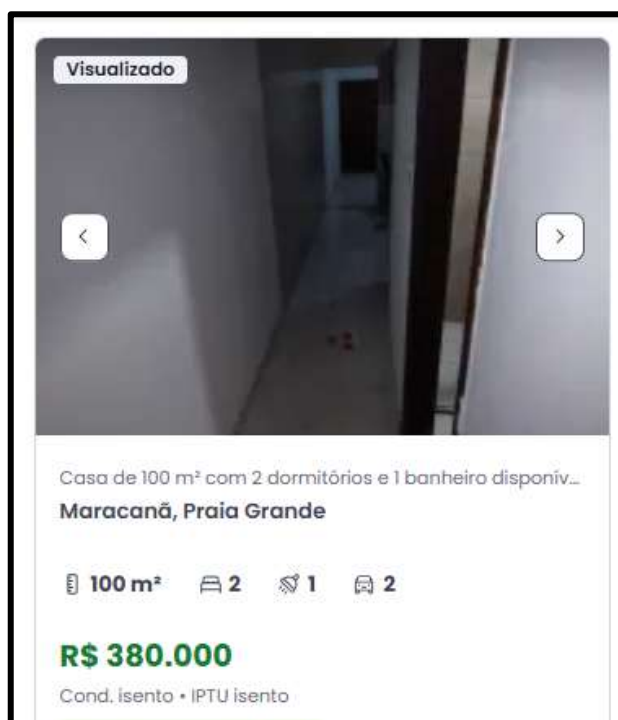


ELEMENTOS

1. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-balneario-maracana-144m2-RS339000/id-35797872/>



2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-balneario-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-55m2-venda-RS300000-id-2893207412/?source=ranking%2Crp>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-balneario-maracana-bairros-praia-grande-com-garagem-100m2-venda-RS380000-id-2873708811/?source=ranking%2Crp>



DECLARAÇÃO DO AVALIADOR

O Avaliador declara que a presente avaliação foi realizada de forma técnica, imparcial e independente, inexistindo qualquer vínculo com as partes envolvidas que possa comprometer a lisura, isenção ou credibilidade do trabalho desenvolvido, estando ciente de que o presente Laudo poderá ser utilizado para fins de alienação judicial do bem.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que o presente Laudo de Avaliação Imobiliária foi elaborado em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653, com fundamento em pesquisa de mercado e na adoção de critérios técnicos compatíveis com a finalidade a que se destina, assumindo integral responsabilidade pelas informações, fundamentos e conclusões nele constantes.

São Paulo, 08 de julho de 2026.



Jessika Neves

CRECI/SP: 116688-F

CNAI:055198