

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 17155 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 290 m² de área total.

Descrição do Bem: O lote de terreno nº 09 da quadra 16 com área total de 290m², sito à Rua 5, Jardim Guaraú, Peruíbe – SP.

3 – Características da Região

Nos últimos anos, Peruíbe tem investido no aprimoramento de sua infraestrutura, buscando oferecer melhores serviços aos seus habitantes e turistas. A rede hoteleira diversificada, restaurantes com variadas opções gastronômicas e um comércio local em expansão demonstram o desenvolvimento turístico da região. Além das atrações naturais, a cidade conta com pontos turísticos como o Aquário de Peruíbe e o Centro de Artesanato, que enriquecem a experiência dos visitantes.

4 – Documentos do Bem



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

7155

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PERUIBE

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Oficial: Oscar Luz Sanches Pereira

CPF. nº 615.734.858-53

FOLHA Nº

01

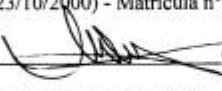
IMÓVEL: O lote de terreno nº. 09 da quadra 16, da VILA PERUIBE, no município de Peruibe, medindo 10,00ms de frente para a Rua 5, por 29,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 290,00m2, confrontando do lado direito com o lote 08, do lado esquerdo com o lote 10, e nos fundos com o lote 26.

Cadastro Municipal nº. 1.5.236.0040.001.205.

PROPRIETÁRIA: NOEMY JORGE, brasileira, solteira, maior, do lar, RG 13.389.856-SP e CPF 048.146.038-19, domiciliada em Osasco-SP, na Rua Ida Chiaramonte, nº. 90, Jardim das Flores.

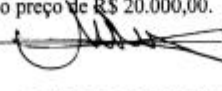
TÍTULO AQUISITIVO: R.3 (23/10/2000) - Matrícula nº. 84.628 do Registro de Imóveis de Itanhaém.

Peruibe, 18 de maio de 2011.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

R. 1 - Peruibe, 18 de maio de 2011 (Protocolo nº. 22678).

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 03 de maio de 2011, do Tabelionato Molina de Itanhaém-SP, livro 1.138, págs. 369/371, a proprietária supra qualificada **vendeu** o imóvel a MOYSÉS MOREIRA PINHO, português, separado consensualmente, comerciante, RNE W534877-B-CGPI/DIREX/DPF e CPF 791.064.478-72, domiciliado na Avenida Diretriz, nº. 26, Jardim Mutinga, em Barueri-SP, CEP 06463-180, pelo preço de R\$ 20.000,00.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/LK8Q2-LGYXZ-4HTUL-SWCC2>

fls. 550

5 – Valor de Mercado

<i>Amostra de Mercado</i>	<i>Link</i>	<i>Valor de m2</i>
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-peruibe-bairros-peruibe-260m2-venda-RS155000-id-2810485466/?source=ranking%2Crp	R\$ 560,00
	https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/terreno-em-peruibe-1400249502?lis=listing_1100	R\$ 1.074,00

6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m² do mercado:</i>	R\$ 700,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 150.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 190.000,00

<i>Valor de Avaliação Final</i>
R\$ 190.000,00
<i>(Cento e Noventa Mil Reais)</i>

São Paulo, 30 de maio de 2025


 Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que o lote de terreno nº 09 da quadra 16 com área total de 290m², sito à Rua 5, Jardim Guaraú, Peruíbe – SP. Está avaliado em R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 620,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 17.155 de matrícula junto CRI de Peruíbe/SP

https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/terreno-em-peruibe-1400249502?lis=listing_1100

30 de maio de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que o lote de terreno nº 09 da quadra 16 com área total de 290m², sito à Rua 5, Jardim Guaraú, Peruíbe – SP devidamente cadastrado na matrícula nº 17.155 junto ao CRI de Peruíbe/SP – Está avaliado em 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 672,00 (Seiscentos e Setenta e Dois) /m².

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-peruibe-bairros-peruibe-312m2-venda-RS120000-id-2646526900/?source=showcase%2Crp>



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F