EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO.

Processo: 1071698-50.2017.8.26.0100
Falência: CONSTRUTORA VÃO LIVRE LTDA.

EUCLIDES MARASCHI JUNIOR, Leiloeiro Oficial, Jucesp 819, venho por meio desta, fornecer a avaliação comercial do Imóvel: Apartamento nº 2, localizado no pavimento térreo do Edifício Brumas, situado na Avenida Lincoln, 181, Balneário Miami Paulista, com área útil de 45,9073m², área comum de 32,6010m², área total de 78,5083m², com direito a 01 vaga de garagem sem vaga determinada, melhor descrito na **Matrícula nº 108.564 do Registro de Imóveis da Praia Grande/SP**



Objetivo: Valor de Mercado de Compra e Venda
Tipo: Apartamento
Uso: Residencial
Data: 27/01/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

HastaPública
CREDIBILIDADE EM LEILÕES

1- LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Avenida Lincoln,181** Bairro: Balneário Miami Paulista Cidade: Praia Grande/SP

2- LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de direção: Dupla	**Pistas:** Única	**Traçado:** Retilíneo
Perfil: Plano	**Pavimentação:** asfalto	**Calçadas:** Cimentadas

3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição de Oc
[ ] Residencial Multifamiliar	[ ] Alto	[ ] Alto	[X] Horizontal
[x] Residencial Unifamiliar	[ ] Médio/Alto	[ ] Médio/Alto	[ ] Vertical
[ ] Comercial/Serviços	[x] Médio	[ ] Médio	
[ ] Industrial	[ ] Médio/Baixo	[x] Médio/Baixo	**Área sujeita a**
[ ] Rural	[ ] Baixo	[ ] Baixo	[ ] Sim [

Melhoramentos Públicos

[x] Coleta de resíduos sólidos	[x] Energia elétrica	[x] Redes de cabeamento de transmissão
[x] Água Potável	[x] Telefone	[x] Redes de comunicação e televisão
[x] Águas pluviais	[ ] Gás canalizado	[x] Esgotamento Sanitário

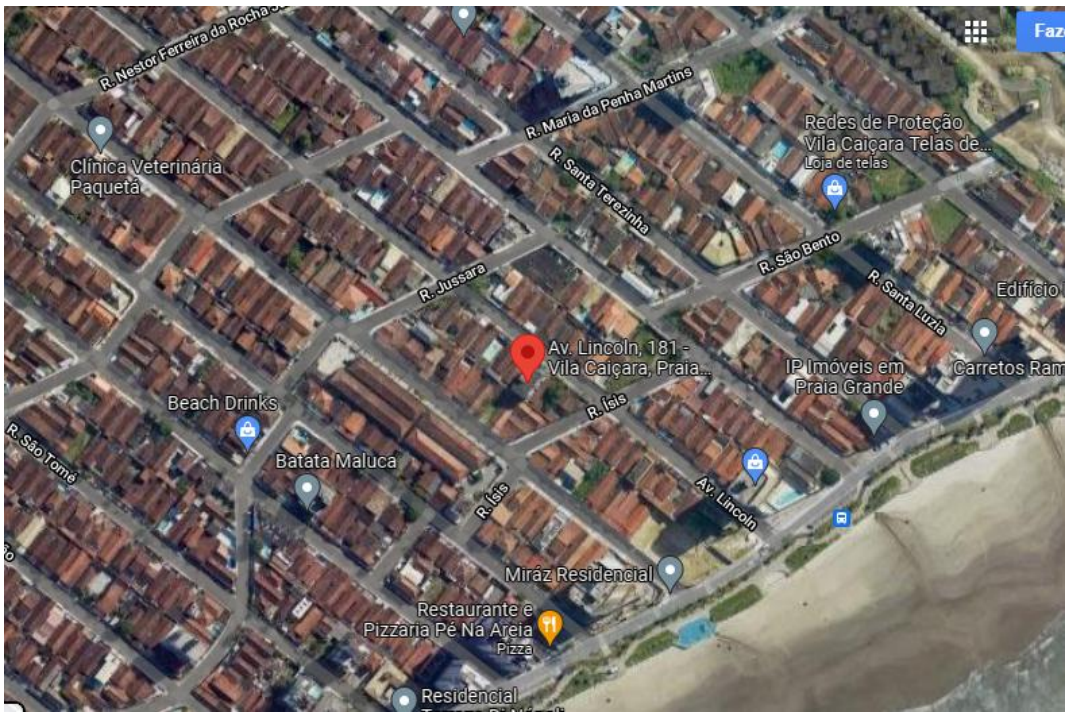
Infraestrutura Urbana

Transportes coletivos	Equipamentos comunitários	Intensidade de tráfego
[x] ônibus	[x] Segurança	[ ] Alta [ ] Média [
[ ] Lotação	[x] Educação	
[ ] Metrô	[x] Saúde	
[ ] Trem	[x] Cultura	**Nível de escoamento**
[ ] Embarcação	[x] Lazer	[x] Bom [ ] Regular [

Principais pólos de influência: Bairro onde encontra-se localizado o imóvel é predominante de casas e apartamentos de proprietários de veraneio. Localização com toda infraestrutura a 200 da praia do Caiçara e distante 10 Km do principal Centro Comercial da Cidade.

Principais vias de acesso: Avenida Presidente Castelo Branco – Praia Grande / SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.



4- Características do Imóvel	
Tipo: Apartamento com 45,9073 M² de área útil , com 01 vaga de garagem	**Estrutura:** Concreto
Padrão Construtivo: Médio	**Telhado**: Laje
Idade Aparente: 20 anos	**Revestimento externo:** Pastilhas
	Estado de conservação: Bom

5- Unidades Avaliadas
Apartamento com 45,9073 M² de área útil, com 01 vaga de garagem
Dependências internas: Sala, 01 Quarto ,Cozinha, Banheiro e Lavanderia

6. Acabamentos internos observados
Piso frio, azulejos na cozinha e parede grafitado na sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

7. Fonte Prefeitura Local

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE
Estado de São Paulo
Secretaria de Finanças

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS
N.º: 1262 / 2025

A Searetaria de Finanças da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICAMOS, CONSTAR DÉBITOS no Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, para o imóvel sob n°. 207100030040002, lançado em nome de CONSTRUTORA VAO LIVRE LTDA . Foram constatados débitos de tributos Imobiliários referente ao(s) exercício(s): 2021 2018 2017 2019 2020 2023 2022.

Ressalta-se, ainda, que a presente certidão é valida 180 (Cento e Oitenta) dias após sua emissão

A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no(s) exercício(s) de 2024 e 2025, ou possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra.

Praia Grande 22/01/2025 às 13:54:36

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4656/2009, em 10/12/2009.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.praiagrande.sp.gov.br.

Número de controle : b8ed5f9824ac89193ab481040fd161ec

Município da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita
Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias

Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2025

Número: **001609/2025** Data de Emissão: **22/1/2025**

Local do Imóvel: **RESIDENCIAL BRUMAS APTO 2**

Logradouro.....: **AV LINCOLN** Nr. Oficial: **181**

Codificação.....: **2.07.10.003.004.0002** Inscrição Atual: **220.225.014**

Área Terreno....: **25,10 m²** Área Const.: **78,50 m²** Testada: **0,94 ml**

Valor Venal Territorial: **R$ 12.864,07 (DOZE MIL OITOCENTOS E SESSENTA E QUATRO REAIS E SETE CENTAVOS).**

Valor Venal Predial....: **R$ 114.302,55 (CENTO E QUATORZE MIL TREZENTOS E DOIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS).**

Valor Venal Total.....: **R$ 127.166,62 (CENTO E VINTE E SETE MIL CENTO E SESSENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS).**

Observação: **VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2025**

Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: **http://www.praiagrande.sp.gov.br** no tocante a sua veracidade.

Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.

***** Certidão emitida via INTERNET *****

555B7-9554D-21345-1336A

Autenticação: <555B79554D213451336A>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

8. Avaliação

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo socioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", para a definição de valores.

Tratamento de dados e Identificação do Resultado

O valor obtido foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

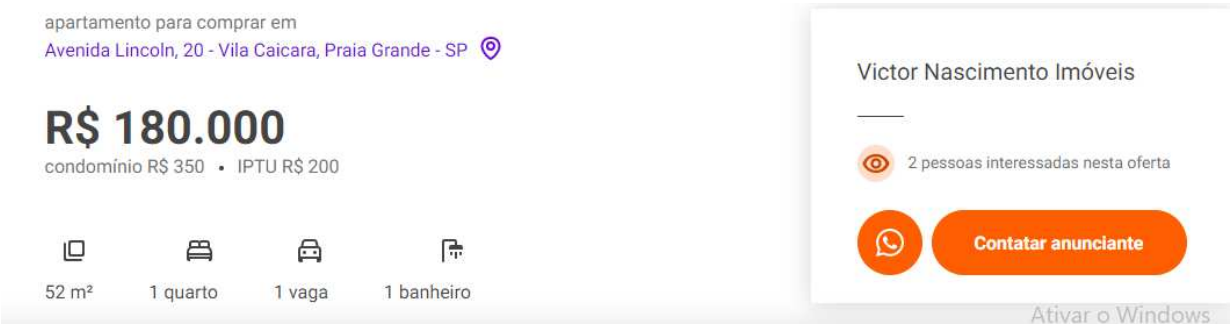
a) Equivalência de situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
b) Equivalência de tempo:
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
c) Equivalência de características:
Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Valor de avaliação do Imóvel: R$ 174.000,00 (Cento e setenta e quatro mil reais)

Valor da fração ideal de 2/3 arrecadada: R$ 116.000,00 (Cento e dezesseis mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

9. Amostras de valores



https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-vila-caicara-praia-grande-sp-52m2-id-2546673520/



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-01-dormitorio-no-caicara-2989769436.html



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-praia-grande-vila-caicara-RS174000/id-5015513/

Média Aritmética das Amostras: R$.174.666,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

10. Observações importantes

- **Imóvel Ocupado – Alugado para temporada;**
- **Imóvel com débitos de IPTU;**
- **Valor aproximado do Condomínio R$.400,00 mensal;**
- **Localização do imóvel no térreo do prédio;**

11. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O Laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

12. Fotos Internas do imóvel

Sala



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

Cozinha e Lavanderia



Banheiro



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

Quarto



Acesso aos Apartamento Térreo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

Vaga de Garagem

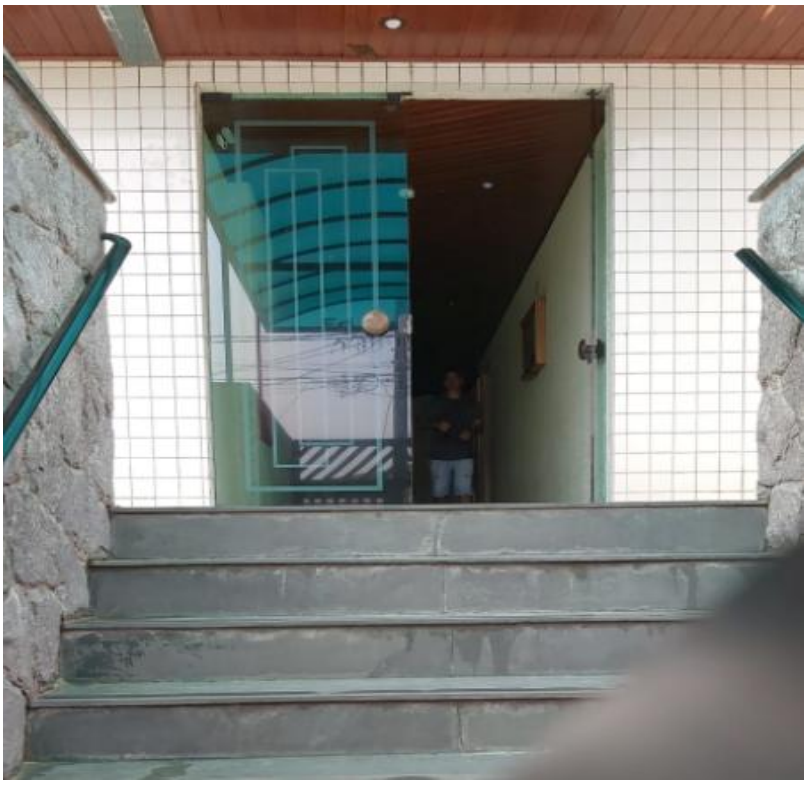


Acesso a Garagem



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

Acesso a Recepção



Entrada Principal



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.

13. Fotos da rua do imóvel





Coloco-me à disposição,

Atenciosamente.

_____

Euclides Maraschi Junior
Leiloeiro Oficial
JUCESP 819

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA RAMOS GARCIA LEAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2025 às 19:26 , sob o número WJMJ25402144494
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071698-50.2017.8.26.0100 e código hKOH8Kkq.