



**GUILHERME PATRICIO DE GODOY**  
CORRETOR DE IMÓVEIS

**Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária**

---

**Responsável Técnico:** Guilherme Patricio de Godoy

**Identificação:** CRECI/SP N° 156986

**Número do Processo:** 0000020-67.2025.8.26.0534

**Objeto da Avaliação:** Matrícula nº37.027

**Exequente:** Wendell Ilton Dias

**CPF/CNPJ:** 261.301.588-82

**Metodologia Aplicada:**

---

Para a presente avaliação imobiliária, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, técnica amplamente adotada na engenharia de avaliações e reconhecida pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653-2 da ABNT). Este método consiste na comparação direta entre o imóvel objeto da análise e outros bens similares, localizados em regiões com características urbanísticas, estruturais e econômicas semelhantes, cujos valores de oferta ou transações foram recentemente verificados no mercado imobiliário.





## GUILHERME PATRÍCIO DE GODOY

CORRETOR DE IMÓVEIS

A seleção dos dados comparativos foi realizada com rigor técnico, priorizando imóveis com especificações construtivas, padrão de acabamento, localização e metragem compatíveis com o bem avaliado. A análise levou em consideração variações nos preços de mercado obtidos através de **fontes confiáveis**, tais como portais especializados, contato direto com **imobiliárias atuantes na região**, além de consultas a **bancos de dados de ofertas recentes** e documentos imobiliários oficiais.

### Finalidade da Avaliação

---

A presente avaliação tem como **finalidade principal** a **definição do valor de mercado do imóvel** para fins de **alienação judicial ou extrajudicial**, seja por iniciativa particular do proprietário ou decorrente de processos judiciais. O laudo poderá ser utilizado como subsídio técnico na formação do preço de venda, garantindo maior segurança jurídica e transparência na negociação do bem.





# GUILHERME PATRÍCIO DE GODOY

## CORRETOR DE IMÓVEIS

### Identificação e Caracterização do Imóvel

---

**Endereço:** Avenida Marechal Floriano Peixoto, s/n, Quadra 60, Lote 10 – Caraguatatuba/SP

**Inscrição Registral:** 05076010

### Descrição do bem avaliado

Um lote de terreno, com uma área total de 263m<sup>2</sup> do loteamento denominado “Parque Balneário Poiares”, localizado na fazenda Poiares. Este terreno está em rua pavimentada e perto de comércios, assim descrito e confrontado: mede 10,00m (dez metros) de frente para Avenida Marechal Floriano Peixoto; 41,20m (quarenta e um metros e vinte centímetros) de um lado, à esquerda de quem do terreno olha para a avenida, onde confina com o lote nº 09; 30,30m (trinta metros e trinta centímetros) de outro lado, à direita, onde confina com uma área reservada; mais/12,80m (doze metros e oitenta centímetros) para a área reservada até encontrar a divisa do lote 09, encerrando uma área de 263,00m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e três metros quadrados).





GUILHERME PATRÍCIO DE GODOY  
CORRETOR DE IMÓVEIS

**Área Total:** 263m<sup>2</sup>

### **Análise Mercadológica e Valor do M<sup>2</sup> da Região**

---

Com base nas pesquisas realizadas no mês da presente avaliação, o **valor médio do metro quadrado (m<sup>2</sup>)** para imóveis de padrão e localização equivalentes na cidade Caraguatatuba, especialmente no entorno do bairro Poiares, foi fixado em:

**Valor de referência do m<sup>2</sup> privativo:** R\$ 1.031,39

Este valor foi obtido através da análise comparativa de **anúncios ativos e recentes** em portais como Viva Real, OLX, ZAP Imóveis e contatos diretos com **corretores credenciados locais**, considerando ajustes por características específicas como andar, vaga de garagem, estado de conservação, padrão de acabamento e posição solar.





**GUILHERME PATRICIO DE GODOY**  
CORRETOR DE IMÓVEIS

### **Cálculo de Valor de Mercado do Imóvel**

---

A avaliação foi pautada sobre a **área total**, considerando que é o critério mais comumente utilizado nas transações imobiliárias residenciais, conforme práticas do mercado:

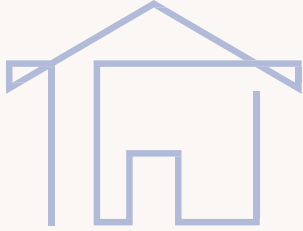
**263m<sup>2</sup> (Urbana) × R\$ 1.031,39 (valor do m<sup>2</sup>) = R\$ 271.257,36**

**Valor de mercado estimado do imóvel: R\$ 271.257,36**

---

Guilherme Patricio Godoy





# Rafaella Falcão

corretora de imóveis

## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**Solicitante:** Wendell Ilton Dias

**CNPJ/CPF:** 261.301.588-82

**Endereço:** Rua Doutor João Ribeiro, 498-A - Penha de França, SP

**Imóvel avaliado:** Matrícula nº 37.027

**Responsável Técnico:** Rafaela Marques Cardoso Falcão Matias

**CRECI:** BA nº 25251

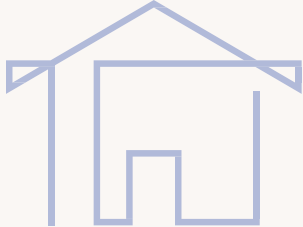
**Data da Avaliação:** 04/08/2025

### Objetivo do Parecer

O presente parecer técnico tem como objetivo estimar o valor de mercado do imóvel descrito neste documento, utilizando critérios técnicos respaldados pela legislação vigente, com vistas à sua eventual comercialização, seja por iniciativa particular ou em processos judiciais.

### Fundamento Legal

Este parecer foi elaborado conforme os preceitos da Lei Federal nº 6.530, de 12 de maio de 1978, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/78, que dispõe



# Rafaella Falcão

corretora de imóveis

sobre o exercício da profissão de Corretor de Imóveis. Em especial, destaca-se o Art. 3º, que estabelece a competência legal do profissional para emitir pareceres técnicos referentes à comercialização de bens imóveis.

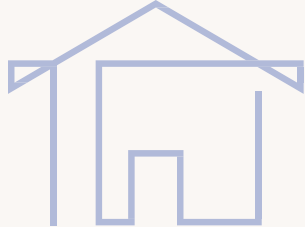
## Método Utilizado

O método adotado para esta avaliação é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme as diretrizes da **NBR 14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)**. Esse método fundamenta-se na comparação com imóveis similares situados na mesma região do bem avaliado, levando em consideração características como localização, área privativa, padrão construtivo, infraestrutura, estado de conservação, além de dados coletados junto a portais imobiliários, corretores locais e anúncios públicos.

## Identificação do Imóvel Avaliado

**Endereço do Imóvel:** Avenida Marechal Floriano Peixoto, s/n,  
Quadra 60, Lote 10 – Caraguatatuba/SP

**Tipo de Imóvel:** Urbano, um lote de terreno (vias asfaltadas).



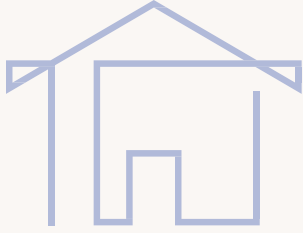
# Rafaella Falcão

corretora de imóveis

**Descrição do Imóvel:** O terreno possui as seguintes dimensões: 10,00 metros de frente voltados para a Avenida Marechal Floriano Peixoto; 41,20 metros do lado esquerdo, tomando-se como referência quem observa o lote de frente para a avenida, confrontando com o lote nº 09; 30,30 metros do lado direito, onde faz divisa com uma área reservada; e mais 12,80 metros, ainda na área reservada, até reencontrar a divisa com o lote nº 09. A área total é de 263,00m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e três metros quadrados). O imóvel está localizado no loteamento denominado "Parque Balneário Poiares", situado na antiga fazenda Poiares, em via pavimentada e próximo a comércios.

## Análise Mercadológica

Com base na pesquisa comparativa realizada na região, foi possível identificar imóveis de padrão semelhante que serviram de referência para a presente avaliação. Os dados comparativos consideraram a **localização, metragem, finalidade de uso e características construtivas.**



# Rafaella Falcão

corretora de imóveis

## Determinação do Valor de Mercado

Com base na análise mercadológica, o valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) para imóveis com características similares na região foi estimado em:

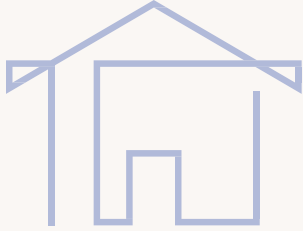
**R\$ 1.107,39/m<sup>2</sup>**

Considerando que o imóvel possui uma área de 263m<sup>2</sup>, temos:

**263m<sup>2</sup> x R\$1.107,39/m<sup>2</sup> = R\$ 291.244,74**

Com base na metodologia aplicada e nos dados mercadológicos levantados, o valor estimado para o imóvel avaliado é de:

**R\$ 291.244,74 (Duzentos e noventa e um mil, duzentos e quarenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)**



# Rafaella Falcão

corretora de imóveis

## Considerações Finais

Este parecer técnico foi elaborado com base em informações atualizadas e fidedignas, considerando a ampla experiência da responsável técnica no mercado imobiliário, respeitando os princípios éticos e legais da profissão.

Rafaella Marques Cardoso Falcão Matias

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**

**TERMO DE AVALIAÇÃO OPINATIVO – AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO**

<b>Imóvel:</b> Matrícula nº 37.027
<b>Data da Elaboração:</b> 04/08/2025
<b>Responsável Técnico:</b> Jacinto Willy – CRECI/SP nº 49.795
<b>Solicitante:</b> Wendell Ilton Dias
<b>CPF:</b> 261.301.588-82
<b>Endereço:</b> Rua Doutor João Ribeiro, 498-A - Penha de França/ SP

**Finalidade**

Este parecer técnico tem como propósito principal a determinação do valor de mercado de bem imóvel urbano, localizado no município de Caraguatatuba/SP, com vistas à sua precificação prévia para fins de alienação em leilão público.

A avaliação foi elaborada conforme os preceitos legais vigentes, observando os princípios técnicos e éticos da profissão, com respaldo na Lei Federal nº 6.530/1978, que regulamenta o exercício da atividade de corretor de imóveis, e nas diretrizes da Norma Brasileira NBR 14.653-2 da ABNT, que trata especificamente da avaliação de imóveis urbanos.

## Objeto da Avaliação

O presente estudo tem por objeto um bem imóvel urbano que se dá por um lote de terreno.

**Localização:** Avenida Marechal Floriano Peixoto, s/n, Quadra 60, Lote 10 – Caraguatatuba/SP

**Descrição do Imóvel:** Um terreno situado no loteamento denominado “Parque Balneário Poiares”, localizado na antiga fazenda Poiares, com área total de 263,00m<sup>2</sup>. O imóvel está em via asfaltada e apresenta as seguintes confrontações e dimensões: possui 10,00 metros de testada voltada para a Avenida Marechal Floriano Peixoto; limita-se, à esquerda de quem observa o lote de frente para a avenida, com o lote nº 09, medindo 41,20 metros nesse lado; do lado direito, confronta-se com uma área destinada a reserva, medindo 30,30 metros; estendendo-se ainda por mais 12,80 metros dentro dessa área reservada, até atingir novamente a divisa com o lote nº 09. A área total do terreno é de 263,00m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e três metros quadrados).

WSBR25700098067  
sobre o número  
10/09/2025 às 16:29, sob o número  
0000021-52.2025.8.26.0534 e código Cb19P1SU.  
WENDELL ILTON DIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2025 às 16:29, sob o número  
0000021-52.2025.8.26.0534 e código Cb19P1SU.  
original, assinado digitalmente por WENDELL ILTON DIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2025 às 16:29, sob o número  
0000021-52.2025.8.26.0534 e código Cb19P1SU.  
O site <https://www.tjsp.br>

## Metodologia de Avaliação

A metodologia aplicada para esta avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste na comparação do imóvel avaliado com outros de características similares e localizados em região equivalente, cujas ofertas ou transações tenham sido verificadas em período recente.

Foram observados e ponderados os seguintes atributos para a análise:

- Localização geográfica;
- Área total do terreno;
- Estado de conservação das edificações;
- Tipologia das construções;
- Padrão construtivo e acabamento;
- Potencial de valorização;
- Situação documental e viabilidade de regularização.

As amostras comparativas utilizadas para a precificação foram obtidas por meio de pesquisas em portais especializados, registros públicos, além de consulta junto a corretores atuantes na microrregião.

## **Análise e Determinação do Valor de Mercado**

Com base nos dados levantados e após criteriosa análise dos imóveis de referência, concluiu-se que o valor médio unitário do metro quadrado de terrenos com características similares na região é de R\$ 1.053,11.

## **Cálculo do Valor do Imóvel**

**Área Total do Terreno:** 263m<sup>2</sup>

**Valor Médio por m<sup>2</sup>:** R\$ 1.053,11

**Valor de Avaliação:** 263m<sup>2</sup> x R\$1.053,11= R\$ 276.968,04

## **Conclusão – Valor de Mercado Atribuído**

Com fundamento na análise técnica realizada, atribui-se ao imóvel objeto deste laudo o seguinte valor:

**R\$ 276.968,04**

**(Duzentos e setenta e seis mil, novecentos e sessenta e oito reais e quatro centavos)**

correjacintowilly@gmail.com

**JACINTO WILLY**

Este valor representa a estimativa de mercado na data da presente avaliação, considerando as condições atuais do imóvel e do mercado local.

Este documento foi elaborado com a observância dos princípios da imparcialidade, boa-fé, rigor técnico e diligência profissional, visando conferir segurança jurídica e mercadológica ao solicitante.

**Jacinto Willy**

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 49.795





# Prefeitura Municipal de Caraguatatuba

RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO

CEP 11660270 - CARAGUATATUBA / SP

Tel: (12) 3897-8100

CNPJ: 46.482.840/0001-39

## Certidão de Valor Venal - 2025

Número: 571142/2025

### Identificação no Cadastro Imobiliário

**Inscrição Cadastral:** 05076010 - Situação: **Ativa**

**Matrícula do Imóvel:** 37027

**Proprietário:** JOSE OLAVO GARCIA

**Endereço:** AVENIDA MAL FLORIANO PEIXOTO, 0 - B POIARES - Quadra: 60 - Lote: 10

**Cidade:** CARAGUATATUBA / SP

**Área do Terreno:** 263,00m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 0,00m<sup>2</sup>

**Testada:** 10,00m

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2025:

#### PARA FINS DE IPTU:

**Valor Venal do Terreno:** R\$ 46.339,16 (*Quarenta e Seis Mil, Trezentos e Trinta e Nove Reais e Dezesseis Centavos*)

**Valor Venal da Construção:** R\$ 0,00 (*Zero*)

**Valor Venal Excedente:** R\$ 0,00 (*Zero*)

**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 46.339,16 (*Quarenta e Seis Mil, Trezentos e Trinta e Nove Reais e Dezesseis Centavos*)

#### PARA FINS DE ITBI:

**Valor Venal do Terreno:** R\$ 185.377,80 (*Cento e Oitenta e Cinco Mil, Trezentos e Setenta e Sete Reais e Oitenta Centavos*)

**Valor Venal da Construção:** R\$ 0,00 (*Zero*)

**Valor Venal Excedente:** R\$ 0,00 (*Zero*)

**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 185.377,80 (*Cento e Oitenta e Cinco Mil, Trezentos e Setenta e Sete Reais e Oitenta Centavos*)

Certidão emitida em **01/08/2025** às **12:38:19h** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **172.17.72.1 / 200.170.248.106**

Código de Controle da Certidão: **0792.8007.EA47E**

Validade: **Vitalícia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço

<http://www.caraguatatuba.sp.gov.br>.