

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 105.182

PROCESSO: 0000788-51.2021.8.26.0366

SOLICITANTE: Humberto de Moraes Junior (OAB 236057/SP)

DATA: 05 de Fevereiro de 2026

bayit

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas 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 105.182 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 260 m² de área total.

Descrição do Bem: O lote de terreno sob nº 21 da quadra nº 34 da Estância Balneária Barigui, situado no município de Mongaguá com área total de 260 m² de área total.

3 – Características ao redor

O entorno da Estância apresenta um potencial latente para o turismo sustentável e o comércio de proximidade. A sinergia entre o setor público e privado na região tem fomentado a instalação de novos estabelecimentos, o que gera o fenômeno da valorização por benfeitorias indiretas. Juridicamente, isso se traduz em um incremento na base de arrecadação tributária (IPTU) que, por sua vez, deve ser revertido em melhorias contínuas para a própria vizinhança.

5 – Documentos do bem

de aqui documento

105182

Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Microfilmada

MATRÍCULA N.º **105.182** DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL **ESTÂNCIA BALNEÁRIA BARIGUI**

CADASTRO **Urbano** N.º **1** SETOR **1**

LOTE **21** QUADRA **34** RUA **Avenida Nossa Senhora de Fátima** Nº **52**

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 21 da quadra nº 34, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA BARIGUI, situado no município de Mongaguá, medindo 10,00ms. de -- frente para a Avenida Nossa Senhora de Fátima, igual medida nos fundos onde confronta com o lote 14; por 26,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 22, de outro lado com o lote 20, encerrando a área de 260,00ms2.-

PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE AGRÍCOLA FAZENDA BARIGUI LIMITADA, com sede em Mongaguá-SP, a Avenida Nossa Senhora de Fátima nº 52, inscrita no - CGC. sob nº 58.141.482/0001-80.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 19.465, e inscrito sob nº 123(Dec. Lei 58), na 3ª Circ. de Santos.-

Itanhaém, 21 de Março de 1.984.-

O Escrevente Autorizado _____

Av.1 - Itanhaém, 21 de Março de 1.984.-

Procede-se a esta averbação na presente matrícula, para ficar constando que o imóvel acha-se comprometido em favor de ARISTIDES PINHEIRO, brasileiro, casado, motorista, domiciliado em São Bernardo do Campo-SP a Rua João Bogem Jr. nº 48, Vila Auvinópolis, conforme averbação nº .. 102, feita a margem da inscrição nº 123, as fls. 152 do livro 8-F, em 08 de Julho de 1.980, na 3ª Circ. de Santos.-

O Escrevente Autorizado _____

R.2 -- Itanhaém, 21 de Março de 1.984.-

Nos termos da Escritura de Venda e Compra e Cessão, de 28 de Dezembro de 1.983, das notas do 2º Cartório de Itanhaém, livro 277, as fls. 89, ARISTIDES PINHEIRO, motorista, RG. 4.205.026 e sua mulher ESTELA VISCUZO PINHEIRO, do lar, RG. 9.551.199, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP, a Rua João Borge Junior nº 48, Bairro Americanópolis, cederam e transferiram a ANDRÉ LOPES, brasileiro, sapateiro, RG. 8.339.097, CIC. 584.824.318-20, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com Maria Aparecida de Lucí Lopes, domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, a Rua Hipólito José da Costa nº 150, Jardim Independência, pelo preço de Cr\$ 110.000,00, todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra referido na Av.1.-(Emol. Cr\$ 4.158,00 -- Est. Cr\$ 832,00 - Apos. Cr\$ 832,00 - Total: Cr\$ 5.822,00).- Recibo nº 40.634-A.-

O Escrevente Autorizado _____

R.3 -- Itanhaém, 21 de Março de 1.984.-

Nos termos da Escritura referida no R.2, a proprietária vendeu o imóvel a ANDRÉ LOPES, casado, já qualificado, pelo preço de Cr\$ 110.000,00.-(Emol. Cr\$ 4.158,00 - Est. Cr\$ 832,00 - Apos. Cr\$ 832,00 - Total: Cr\$ 5.822,00).- Recibo nº 40.634-A.-

O Escrevente Autorizado _____

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-baleario-jussara-bairros-mongagua-250m2-venda-RS149820-id-2868104577/?source=ranking%2Crp	R\$ 599,28
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-baleario-martinez-bairros-mongagua-250m2-venda-RS120000-id-2830680251/?source=ranking%2Crp	R\$ 480,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-florida-mirim-bairros-mongagua-280m2-venda-RS114070-id-2868499447/?source=ranking%2Crp	R\$ 407,39

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 495,55

Valor do imóvel = R\$ 128.843,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$128.843,00.**

05 de Fevereiro de 2026.


Gabriella Cecília 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 individualizado sob o nº 21 (vinte e um), integrante da quadra nº 34 (trinta e quatro), do loteamento denominado Estância Balneária Barigui. O referido ativo imobiliário encontra-se circunscrito à jurisdição territorial do município de Mongaguá/SP, perfazendo uma extensão superficial de 260 m² (duzentos e sessenta metros quadrados) de área total, conforme os registros e confrontações constantes em sua respectiva matrícula imobiliária. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$ 130.000,00**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. Imóvel sob nº 105.182 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Itanhaém.

05 de fevereiro de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 135.000,00 (Cento e Trinta 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 imóvel situado na Estância Balneária Barigui, no município de Mongaguá, devidamente identificado como o lote 21 da quadra 34. A propriedade em questão compreende uma área total de 260 m², guardando estrita observância ao projeto de loteamento aprovado e aos limites territoriais da mencionada comarca. A descrição limita-se à sua caracterização física e registral, servindo como base para os efeitos de direito que o caso requer.

Devidamente cadastrado sob nº 105.182 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém - **Está avaliado para venda em R\$135.000,00.**

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F