



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FORO DE SÃO MIGUEL PAULISTA – SP.**

**Processo nº 0124628-08.2007.8.26.0005**

**Exequente: André Augusto Forte Costa e outro**

**Executado: Espólio de Donizete Chunte e outros**

## **AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL**

### **OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Imóvel descrito na matrícula nº 80.866 do Cartório de Registro de Imóveis de  
Praia Grande – SP:

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

**80.866**

FICHA

**01**

**Em 19 de maio de 1.997.**

**IMÓVEL:** Apartamento 203, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento do **EDIFÍCIO GUILHERMINA FERREIRA DE ALMEIDA**, situado na Rua Dr. Cyro Carneiro, 77, na Vila Sarita, nesta cidade, com a área útil de 57,8800 m<sup>2</sup>, área comum de 22,8277 m<sup>2</sup>, área total construída de 80,7077 m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de terreno de 18,2184 m<sup>2</sup> ou 2,0821% do todo.

**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)

[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

08/09/2026, 11:58

Certidão Valor Venal



**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 2026

Número: 033220/2026

Data de Emissão: 08/09/2026

Local do Imóvel: ED GUILHERMINA F ALMEIDA APT0 203

Logradouro.....: R DR. CYRO CARNEIRO

Nr. Oficial: 77

Codificação.....: 2.03.28.002.015.0203

Inscrição Atual: 150.151.001

Área Terreno.....: 18,21 m<sup>2</sup>

Área Const.: 80,70 m<sup>2</sup>

Testada: 0,41 ml

Valor Venal Territorial: R\$ 20.111,23 (VINTE MIL CENTO E ONZE REAIS E VINTE E TRES CENTAVOS).

Valor Venal Predial.....: R\$ 164.967,91 (CENTO E SESSENTA E QUATRO MIL NOVECENTOS E SESSENTA E SETE REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS).

Valor Venal Total.....: R\$ 185.079,14 (CENTO E OITENTA E CINCO MIL SETENTA E NOVE REAIS E QUATORZE CENTAVOS).

Observação: VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2026

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 \*\*\*

555E7-B514F-77345-1336B



Autenticação: <555E7B514F773451336B>

**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

## ESPELHO IPTU EXERCÍCIO 2026

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                 |                                                    |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <br><b>Município da Estância</b><br>Município da Estância<br>Balneária de Praia Grande<br>Secretaria de Finanças<br>Imposto Predial e Terr. Urb. e Taxas de Serv. Urb.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Notificação Recibo</b>      |                                 | <b>Lançamento</b><br><b>2.03.28.002.015.0203-0</b> |                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Ano Base</b><br><b>2026</b> | <b>Exercício</b><br><b>2026</b> | <b>Nr.do Carnê</b><br><b>1082486</b>               | <b>Emissão</b><br><b>01</b>             |
| <b>Local do Imóvel</b><br><b>ED GUILHERMINA F ALMEIDA APTO 203</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |                                 | <b>Inscrição Atual</b><br><b>150.151.001</b>       | <b>Aliquota</b><br><b>1,56</b>          |
| <b>Logradouro</b><br><b>RUA DOUTOR CYRO CARNEIRO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |                                 |                                                    | <b>Nr.Oficial</b><br><b>77</b>          |
| <b>Contribuinte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                                 | <b>Área do Terreno</b><br><b>18,21</b>             | <b>Testada</b><br><b>0,41</b>           |
| <b>Possuidor</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |                                 | <b>Área Construída</b><br><b>80,70</b>             | <b>Valor Imposto</b><br><b>2.887,23</b> |
| <br><b>PARA PAGAMENTOS, CONSULTE OS BANCOS CONVENIADOS ATRAVÉS DO QR CODE AO LADO</b><br><b>AGENDE SEU ATENDIMENTO NA SECRETARIA DE FINANÇAS ATRAVÉS DO WHATSAPP (13) 34962000</b><br><b>VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE:</b><br><b>www.praia grande.sp.gov.br</b><br><b>"SERVIÇOS ON-LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS:</b><br><b>Emissão de Boleto Dívida Ativa - Parcelamento - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS</b> |                                |                                 | <b>Vlr. Venal Terreno</b><br><b>20.111,23</b>      | <b>TSU - A</b><br><b>625,60</b>         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                 | <b>Vlr. Venal Constr.</b><br><b>164.967,91</b>     | <b>TSU - B</b><br><b>0,00</b>           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                 | <b>Vlr. Venal Total</b><br><b>185.079,14</b>       | <b>TSU - C</b><br><b>0,00</b>           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                 |                                                    | <b>CIP</b><br><b>0,00</b>               |
| <b>OBSERVAÇÕES</b><br>- Não Incluso desconto de Bom Pagador nos valores à pagar.<br>- EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA<br>- CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                 | <b>Total (Imp.+Taxas)</b><br><b>3.512,83</b>       |                                         |

## LOCALIZAÇÃO

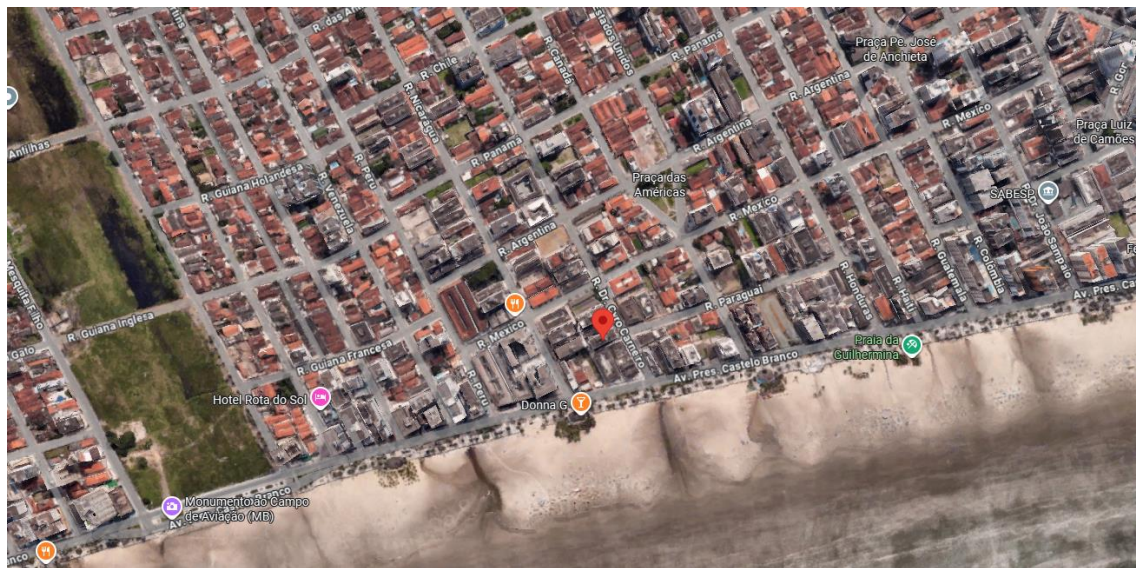
Rua Doutor Cyro Carneiro, 77 - apartamento 203

Bairro Guilhermina

Praia Grande – SP

CEP 11702-220

## Imagem satélite Google Earth

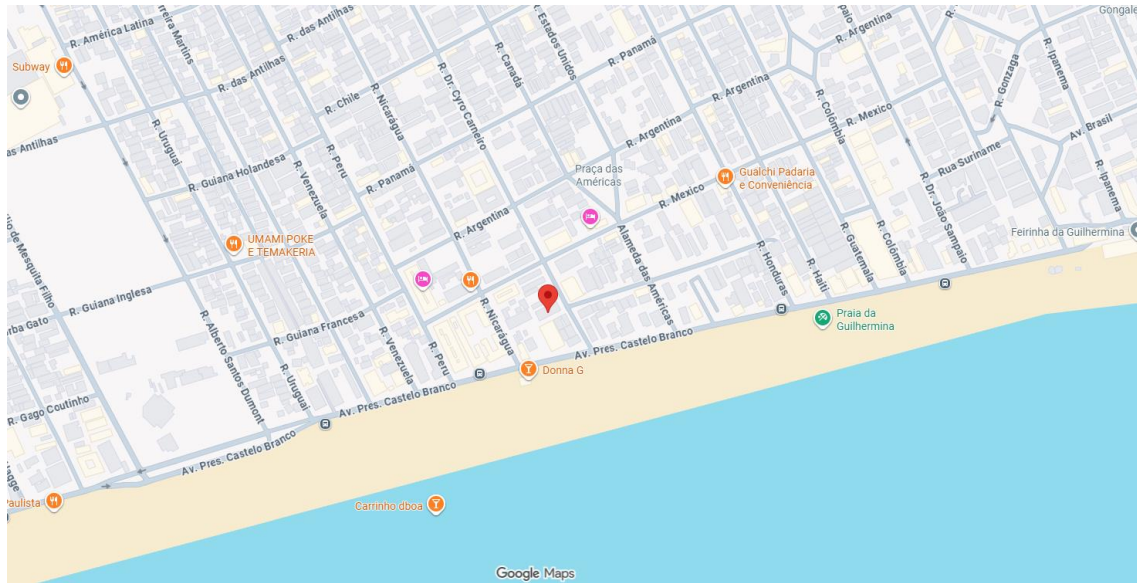


**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)

[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)

## Mapa de Localização



## Da Vaga de Garagem

Conforme dispõe a Convenção de Condomínio, a garagem coletiva destinada ao estacionamento de automóveis constitui área de uso comum, destinada ao uso de todos os condôminos ou coproprietários. A Convenção estabelece, ainda, que as respectivas vagas são inalienáveis e de uso exclusivo dos respectivos condôminos. Entretanto, não consta averbado na matrícula do imóvel qualquer direito de uso exclusivo ou individualizado de vaga de garagem vinculado à unidade imobiliária em questão.

Dessa forma, embora a Convenção de Condomínio estabeleça regras quanto à utilização das vagas, verifica-se que não há, na matrícula do imóvel, registro ou averbação que assegure especificamente o direito de uso de determinada vaga ao proprietário da unidade.

## CAPÍTULO II:

#### DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS:

**Art. 1º** - São partes comuns do Edifício Guilhermina Ferreira de Almeida, relacionadas no art. 3º da Lei nº 4.591/64, em especial o respectivo terreno sobre o qual se assenta o edifício e as áreas que o circundam, as fundações, alicerces e vigas, colunas de sustentação, pisos dos pavimentos, cobertura, paredes externas e divisórias entre as unidades autônomas, os ornamentos de fachada, os corredores, escadarias dos pavimentos, caixas d'água, elevador, bombas, troncos de água e esgoto, equipamentos de combate à incêndio, condutores de águas pluviais, depósito, área de recreação com duas A.C. e dois W.C., apartamento de zelador, entrada social e entrada de serviço, portaria, poço do elevador, o telhado, garagem coletiva para estacionamento de automóveis, entrada do edifício e os demais de acordo com a lei ou por sua própria natureza ou finalidade, destina-se ao uso comum de todos os condôminos ou co-proprietários.

**Art. 2º** - As partes de uso comuns do Edifício de propriedade e uso comum de todos os condôminos, são inalienáveis, acessórios e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas e somente poderão ser alteradas pela totalidade dos condôminos.

**Art. 8º** - A garagem coletiva é de uso exclusivo dos respectivos condôminos, não podendo as mesmas serem emprestadas, locadas ou vendidas a terceiros.

**Parágrafo único** - É expressamente vedado sob qualquer título, a todos os funcionários do edifício, sem exceção, guardarem veículos próprios na garagem coletiva.



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

## FOTOS



**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**



**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



## **Da Finalidade e Fundamentação Legal**

Em cumprimento às diretrizes processuais e considerando o disposto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, a presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos em epígrafe, mediante análise de suas características, localização, padrão construtivo e condições observadas no mercado imobiliário. O presente trabalho tem por objetivo fornecer ao Juízo parâmetros atualizados de valor, de modo a subsidiar a futura alienação judicial do bem, observadas as características específicas do imóvel avaliando e as condições do mercado imobiliário local.

## **Do Conceito de Valor de Mercado**

Para os fins desta avaliação, considera-se valor de mercado a expressão monetária estimada para o bem na data de referência da avaliação, correspondente ao valor pelo qual o imóvel poderia ser negociado em condições normais de mercado, entre partes independentes e devidamente informadas, considerando-se suas características intrínsecas e extrínsecas, bem como as condições de oferta e procura verificadas no segmento imobiliário em que está inserido.

## **Da Metodologia Aplicada**

Para a consecução do escopo técnico, adotou-se prioritariamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em estrita observância às normas técnicas vigentes (ABNT NBR 14653). Através deste procedimento, o valor do imóvel é determinado a partir da análise técnica e estatística de elementos amostrais assemelhados, de mesmo padrão construtivo e enquadrados no mesmo universo socioeconômico.

A amostragem foi obtida por meio de rigorosa pesquisa no mercado imobiliário digital da região. Procedeu-se, em seguida, às devidas adequações e homogeneizações técnicas frente aos atributos do imóvel avaliando.

Complementarmente, na eventual escassez de dados amostrais em oferta diretamente comparáveis no micromercado do imóvel avaliando, autoriza-se a utilização de dados oriundos de regiões socioeconomicamente assemelhadas, bem como o suporte subsidiário de outros métodos avaliatórios consagrados pela engenharia de avaliações — tais como os Métodos Involutivo, Evolutivo, de Capitalização da Renda ou de Quantificação do Custo —, conforme a especificidade do caso concreto.

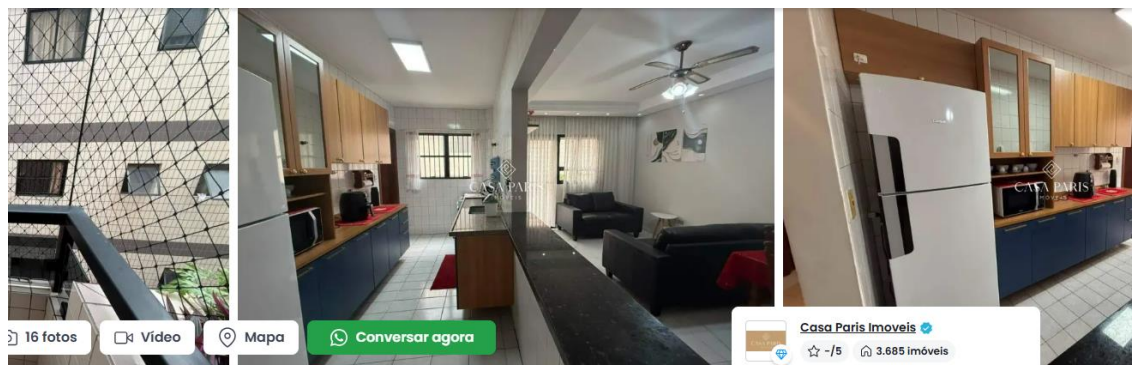


GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-56m2-venda-RS380000-id-2900788805/?source=ranking%2Crp>



### Apartamento com 1 Quarto à venda, 56m² - Vila Guilhermina

Metragem  
56 m²

Quartos  
1

Banheiros  
1

Vagas  
1

Aceita animais • Varanda • Elevador

+6

### Localização

Rua Doutor Ciro Carneiro, 77 - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP



### Valores

Venda  
**R\$ 380.000**

Condomínio  
**R\$ 635/mês**

IPTU ⓘ  
**R\$ 278**

### Apartamento com 1 Quarto à venda, 56m² - Vila Guilhermina

(Código do anunciante: 18332 | Código no Viva Real: 2900788805)

Apartamento à venda na Guilhermina, em Praia Grande/SP

Aceita financiamento bancário, utilize seu FGTS!

O imóvel possui 56 m² com 1 quarto, sala 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, 1 banheiro e 1 vaga de garagem.

Localização que permite aproveitar a praia sem necessidade de carro.

Valor do Metro Quadrado R\$ 6.786,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS214000-id-2712050136/>

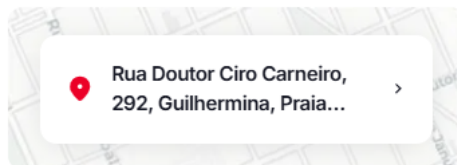


Venda

**R\$ 388.000**

Ver parcelas

Condomínio R\$ 489/mês • IPTU R\$ 329



Área útil

55m<sup>2</sup>

Área total

55m<sup>2</sup>

Quartos

1

Banheiros

1

Garagens

1

### Apartamento 1 dormitório p/ venda na Guilhermina em Praia Grande

#### Descrição

Última atualização: 28/07/2026 às 19:59h | Ref: PI183

Apartamento c/ 55 m<sup>2</sup> contendo 1 dormitório, sala c/ 2 ambientes, sacada gourmet envidraçada, cozinha americana, banheiro, área de serviço c/ acesso p/ a sacada e 1 vaga de garagem coletiva, com a mobília, e os planejados. Excelente localização no bairro da Guilhermina. Aproveite a oportunidade, venha conhecer. Agende uma visita com nossos corretores. CODIGO DO IMÓVEL - PI183  
OBS: ACEITA FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Valor do Metro Quadrado R\$ 7.054,50

**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



- Elemento Comparativo 3

Link: [https://www.livima.com.br/buscar-imoveis/apartamento-2\\_quartos-venda-praia\\_grande-sp-liv-27537-27537](https://www.livima.com.br/buscar-imoveis/apartamento-2_quartos-venda-praia_grande-sp-liv-27537-27537)



Código: LIV-27537

Apartamento

Rua Doutor Ciro Carneiro, Guilhermina, Praia Grande, SP

Venda

**R\$ 399.900,00**

Condomínio: R\$ 679,37

IPTU/mês: R\$ 276,00

 127.2m² total  91.2m² útil  2  1  2

### Descrição

O apartamento apresenta a localização com pontos importantes próximos como padaria, feira, supermercado, centro, rodoviária e shopping.

Está a 77 mts da praia, o prédio tem ducha e entradas laterais pós banho de mar.

Mobiliado e precisa somente pintar para entrar, bem ventilado e tem dependência de empregada.

Envie uma mensagem através do portal para agendar uma visita ou retirar a sua dúvida!

Valor do Metro Quadrado R\$ 4.385,00

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Elemento Comparativo 1 | R\$ 6.786,00 / m² |
| Elemento Comparativo 2 | R\$ 7.054,50 / m² |
| Elemento Comparativo 3 | R\$ 4.385,00 / m² |
| Média dos Elementos    | R\$ 6.075,00 / m² |



### **Análise do Valor de Mercado**

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>57,88 m² X R\$ 6.075,00</b>    |
| <b>Valor de Mercado do Imóvel</b> |
| <b>R\$ 351.621,00</b>             |
| <b>Setembro de 2026</b>           |

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 351.621,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 316.459,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 297.472,00.

### **Conclusão**

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Avaliação Mercadológica do Imóvel</b> |
| <b>R\$ 297.472,00</b>                    |
| <b>Setembro de 2026</b>                  |

São Paulo, 08 de setembro de 2026.