



## PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Pelo presente declaro que o solicitante Banco Bradesco S/A – CNPJ: 60.746.948/0001-12, em pedido de Avaliação Mercadológica dos Lotes abaixo descritos, assim estabelecendo parecer de valor de Mercado do mesmo.

### **Localização dos Lotes**

#### **Imóvel/Lotes:**

- **Lote nº 05** - Localizado na Avenida: Braga – Quadra 20 – Lote: 05 medindo 12 de frente e de fundos por 25 de comprimento de ambos os lados assim totalizando 300 m<sup>2</sup> Localizado no Balneário Jardim Portugal – Ilha Comprida/SP sob a Matrícula 46.004.
- **Lote nº 09** – Localizado em frente a Praça Nossa senhora de Fátima – Quadra: 20 – Lote 09 medindo 12 mt de frente e de fundos por 25 mt de ambos os lados assim totalizando 300 m<sup>2</sup> localizado no Jardim Portugal – Ilha Comprida/SP sob a Matrícula: 46.008.

**Benfeitorias:** Ambos os Lotes aqui mencionados não se encontram com Benfeitorias. Como; Esgoto/Demarcações/Topografias/Plantas/Edificações/Laudos Ambientais e Aprovações Construtivas.

- **Lote nº 05** sendo em rua aberta com rede de água e energia, Topograficamente no nível da rua e aproximadamente 420 mt da Avenida Beira Mar (Praia) e a 7 km do Boqueirão – Centro.
- **Lote nº 09** sendo em rua ainda não aberta com pouca infra estrutura e benfeitorias, Topograficamente no mesmo nível do Lote nº 05, aproximadamente 450 mt da Avenida Beira Mar (Praia) e a 7 km do Boqueirão – Centro.



**Avaliação de Mercado:** Tendo em consideração as situações, infra-estrutura e Localização dos Lotes aqui mencionados como também a Topografia e suas Documentações, sendo assim o Valor proposto dos Lotes assim o segue:

- Lote nº 05 da Quadra: 20: R\$ 26.000,00 (Vinte e seis mil reais)
- Lote nº 09 da Quadra: 20: R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais)

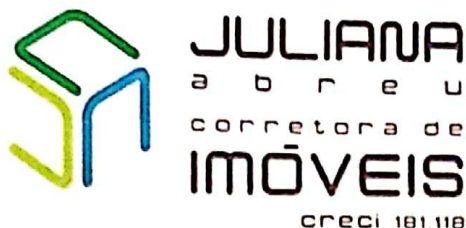
**Análise/Observação:** Para elaboração e conclusão deste documento foram considerados alguns aspectos dos Lotes a solicitados tão como o Estado que se encontram, como também com suas localizações e situação no momento, Documentações e função da flexibilidade do Mercado Imobiliário.

Ilha Comprida, 28 de Setembro de 2021.



ROBSON MARTINS DE OLIVEIRA  
CORRETOR - CRECI: 130278-f

*Robson Martins*  
CRECI: 130278-F



## PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOTE

Pelo presente declaro Bradesco S/A cujo CNPJ é 60.746.948/0001-12, tendo solicitado verbalmente uma avaliação Mercadológica do lote descrito abaixo, assim estabelecendo um parecer de mercado.

### LOCALIZAÇÃO

#### **Lote 1 cito a matrícula Nº 46.008**

Localizado no Balneário Jardim Portugal, em Ilha Comprida-SP, cujo CEP é o 11925-000 com matrícula Nº46.008, medindo aproximadamente 12,00 metros de frente para praça Nossa Senhora de Fátima, igual a largura dos fundos, e por 25,00 metros de frente em ambos os lados, com área total de 300,00 metros quadrados confrontando do lado direito de quem da praça olha o imóvel com o lote 10, e nos fundos com o lote 08.

#### **Lote 2 cito a matrícula Nº 46.004**

Localizado no Balneário Jardim Portugal, em Ilha Comprida-SP, cujo CEP 11925-000, Matrícula Nº 46.004, medindo 12,00 metros de frente para a praça Nossa Senhora de Fátima, igual a largura nos fundos, e por 25,00 metros de frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 300,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da Praça olha o imóvel com o lote 04, e do lado esquerdo com o lote 09, e nos fundos com partes do lote 03, todos na mesma quadra.

### DESCRIÇÃO DO LOTE E SUAS CARACTERÍSTICAS

#### **Lote 1) Quadra 20 lote 09**

Sem rede de água e de esgoto, está a aproximadamente 400 metros de distância da Beira mar, necessitando aterro para nivelar acima da rua. Aparentemente sem vegetação nativa, necessitando laudo ambiental específico para comprovar tal informação.

Local com infraestrutura de energia.

#### **Lote 02) Quadra 20 lote 05**

Sem rede de água e esgoto, com rede de energia, estando a aproximadamente 450 metros de distância da Beira Mar e cerca de 7 km do centro da cidade, necessitando aterro para elevar acima do nível da rua, estando em localização com acesso através de rua cascalhada e

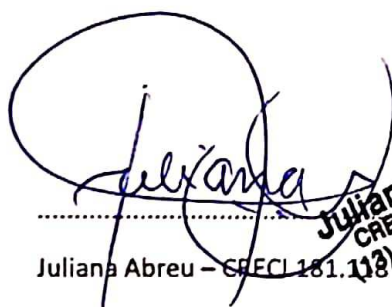
aparentemente sem vegetação nativa, porém somente laudo ambiental específico para atestar e afirmar a situação real.

Lote 1 – 24.500,00 (Vinte e quatro mil e quinhentos reais)

Lote 2 – 23.000,00 (Vinte e três mil reais)

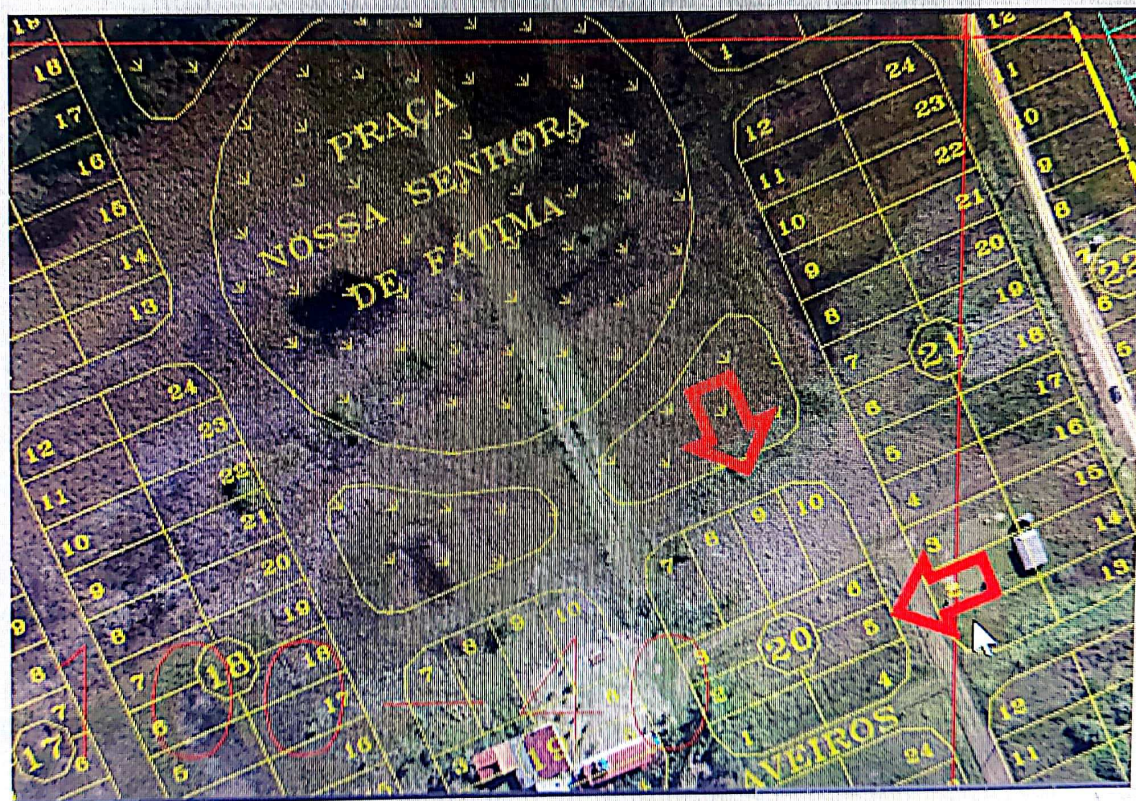
Concluo a avaliação, onde considero os aspectos principais dos lotes acima descrito, documentação apresentada e atual mercado Imobiliário.

Ilha Comprida, 28 de Setembro de 2021.

  
Juliana Abreu  
CRECI 181.118  
99678-8774

Juliana Abreu – CRECI 181.118





Digitalizado com CamScanner



## IMOBILIÁRIA ALCEU FOGAÇA

CORRETORES: FOGAÇA - CRECI N.º 71.432-F / VERA LUCIA - CRECI N.º 71.094-F

ESCRITÓRIO: AV. BEIRA MAR, 10.970 – BALNEÁRIO ADRIANA

(A 50 METROS DA PREFEITURA) – CEP: 11.925-000 - ILHA COMPRIDA - SP

FONES (13) 3842-1096 – (13) 9-9760-4508 – (13) 9-9729-6142

E-mail: [jlimoveis.ilha@terra.com.br](mailto:jlimoveis.ilha@terra.com.br)

Site: [www.alceufogacaimoveis.com.br](http://www.alceufogacaimoveis.com.br)

Pelo presente, declaramos ao Banco Bradesco S/A – CNPJ: 60.746.978/0001-12, solicitante destas avaliações mercadológicas, para os lotes abaixo descritos, assim estabelecendo parecer de valor de mercado dos mesmos.

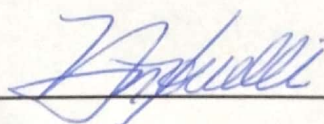
### PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES, SEM CONSTRUÇÃO

**LOTE N.º 05** : localizado na Avenida Braga – Quadra: 20 (vinte) – Lote: 05 (cinco), cadastrado na Prefeitura Municipal de Ilha Comprida sob o número: 062.020.005.3, e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape, cuja Matrícula é 46.004, situado no loteamento denominado “Balneário Jardim Portugal”, localizado em zona urbana do Município de Ilha Comprida, Comarca de Iguape, Estado de São Paulo, que assim se descreve e confronta: Faz frente para a Avenida Braga onde mede 12,00 m (doze metros) para essa Avenida e igual medida nos fundos, onde se confronta com o lote n.º 02 (dois): pelo lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a Avenida Braga, mede 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, onde se confronta com o lote n.º 04 (quatro) e pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, mede igualmente 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos e se confronta com o lote n.º 06 (seis), todos da mesma quadra, encerrando a área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados). Lote com topografia no nível da rua e aproximadamente 400 metros da Avenida Beira Mar e a 7.450 metros do boqueirão (centro da Ilha). **Possui**: rua aberta, rede de energia elétrica, cabo telefônico. **Não possui**: rede de esgoto, demarcação, edificação, laudo ambiental. **Nosso parecer baseado no valor de mercado, é de: R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais).**

**LOTE N.º 09** : localizado em frente a Praça Nossa Senhora De Fátima – Quadra: 20 (vinte) – Lote: 09 (nove), cadastrado na Prefeitura Municipal

de Ilha Comprida sob o número: 062.020.009.3, e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape, cuja Matrícula é 46.008, situado no loteamento denominado " Balneário Jardim Portugal ", localizado em zona urbana do Município de Ilha Comprida, Comarca de Iguape, Estado de São Paulo, que assim se descreve e confronta: Faz frente para a Praça Nossa Senhora De Fátima onde mede 12,00 m (doze metros) para essa praça e igual medida nos fundos, onde se confronta com o lote n.º 06 (seis): pelo lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a praça, mede 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, onde se confronta com o lote n.º 10 (dez) e pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, mede igualmente 25,00 (vinte e cinco metros) da frente aos fundos e se confronta com o lote n.º 08 (oito), todos da mesma quadra, encerrando a área de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados). Lote com topografia ligeiramente baixa em relação à rua e aproximadamente 420 metros da Avenida Beira Mar e a 7.450 metros do boqueirão (centro da Ilha). Possui: rua fechada. Não Possui: rede de energia elétrica, cabo telefônico, distando do local, cerca de 50 metros, esgoto, demarcação, edificação, laudo ambiental. Nosso parecer baseado no valor de mercado, é de: R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais).

Ilha Comprida, 29 de setembro de 2021.



Vera Lucia Antonelli - CRECI.71.094

Corretora de Imóveis

































The screenshot displays a real estate listing on the website [vivamapio.com/detalhe/24883432/?gallery=2](http://vivamapio.com/detalhe/24883432/?gallery=2). The main advertisement is for a plot of land for sale:

- Terreno à venda R\$ 20.000 276 m<sup>2</sup>**
- Avenida Beira Mar, 18200 - Balneário jardim**
- Portugal, Ilha Comprida - SP**

The central image shows a map of the location and a photograph of the grassy plot. To the left and right of the main listing are several rental listings:

- Left sidebar:**
  - Apto para alugar com 3 quartos - R\$ 1.380
  - Casa para alugar com 3 quartos - R\$ 4.800
  - Apto para alugar com 2 quartos
- Right sidebar:**
  - Apto para alugar com 3 quartos - R\$ 1.380
  - Apto para alugar com 2 quartos - R\$ 1.650
  - Casa para alugar com 1 quarto - R\$ 600

Each listing includes a small thumbnail image and a "Saber mais" (Learn more) link. The browser's address bar and various tabs are visible at the top of the page.



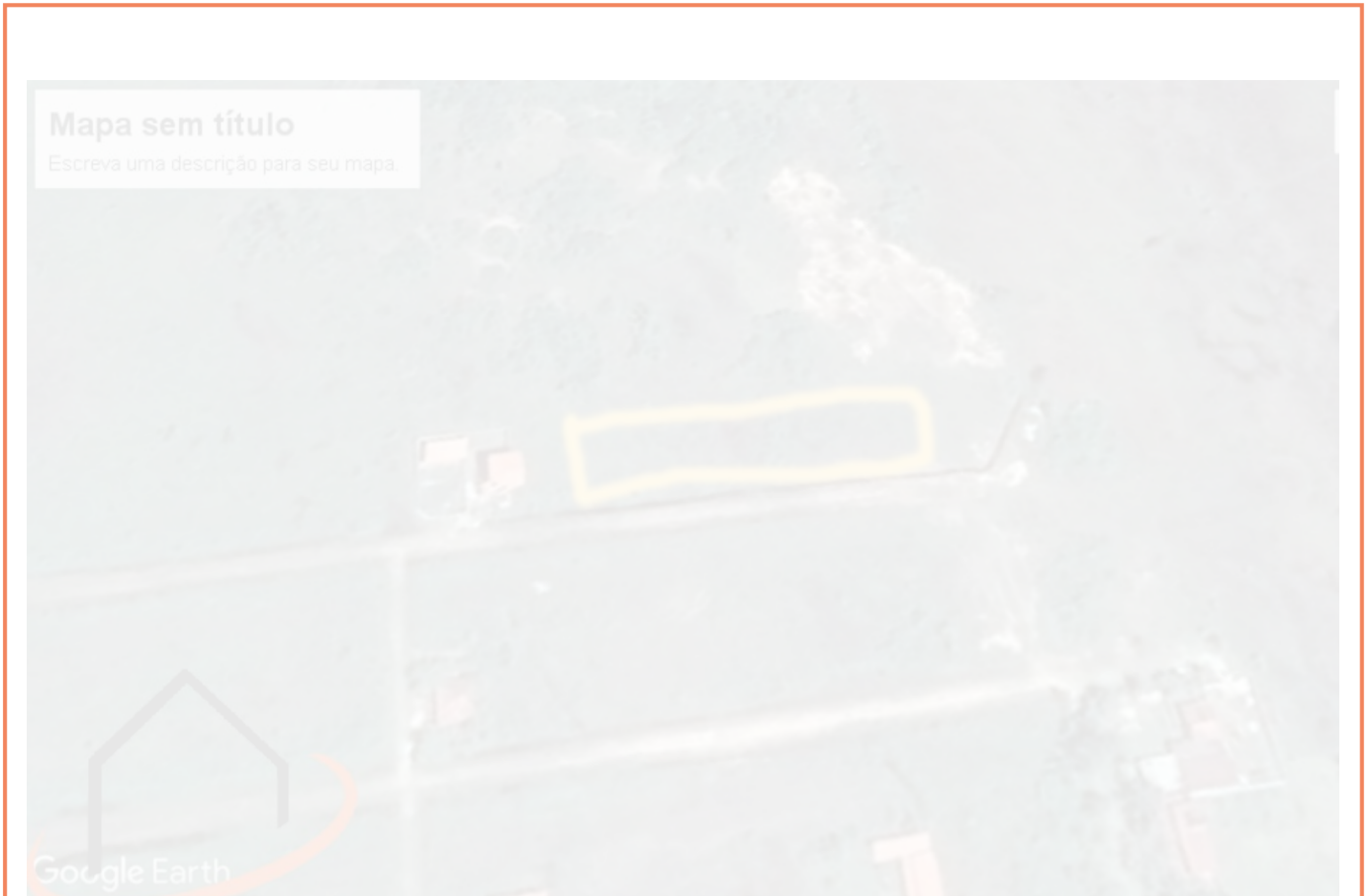
(<https://ilhacompridaimoveis.com.br>)

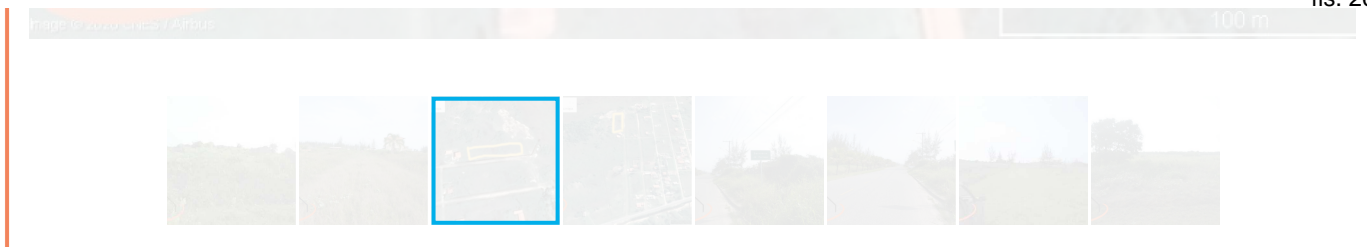


**REFERÊNCIA: LT31470V**

# Lotes Baln Jardim Portugal

Ilha Comprida - SP | Balneário Jardim Portugal





## Características

Categoria: **Lote**

Transação: **Venda**

Área Útil: **0 M<sup>2</sup>**

Área do Terreno: **276 M<sup>2</sup>**

Área privativa: **0 M<sup>2</sup>**

Dormitório: **0**

Banheiros: **0**

suites: **0**

Vagas: **0**

Demi suites: **0**

Estado do Imóvel: **Não Informado**

## Condições Financeiras

\* Valor Venda **R\$: 20.000,00**

\* Valor Locação **R\$: Não Informado**

\* Valor avaliação **R\$: Não Informado**

\* Condomínio **R\$: Não Informado**

\* Valor temporada **R\$: Não Informado**

\* Iptu R\$: **Não Informado**

Aceita FGTS: **Não**

Aceita Financiamento: **Não**

Aceita Automóvel C/ Entradal: **Não**

Aceita Imóvel C/ Entradal: **Não**

\* O valor, disponibilidade e condição de pagamento deste imóvel está sujeito a confirmação com o proprietário, podendo sofrer alterações a qualquer tempo sem nenhum aviso prévio.

## Descrição

Cinco lotes por R\$ 20.000,00 cada, 276m<sup>2</sup> cada lote.

A 7km do centro sentido sul.

Documentação: Contrato de Compra e Venda.



### Formulário de Contato

Solicite Mais informações

Nome

(\_\_)-\_\_\_\_-\_\_\_\_

Email

[Acessar políticas e termos](#)

Receber mais informações sobre o imóvel Ref: LT31470V e imóveis similares a este.

ENVIAR MENSAGEM!

## Mapa Área Aproximada

## Formulário de Contato



Nome

( ) \_\_\_\_-\_\_\_\_

Email

Receber mais informações sobre o imóvel Ref: LT31470V e imóveis similares a este.

ENVIAR MENSAGEM!

## Imóveis Similares

Confira a listagem de imóveis similares

<https://ilhacompridaimoveis.com.br/imovel/LOTE+BALN+ARA%03%07%03%01+3324092.html> <https://ilhacompridaimoveis.com.br/imovel,+Baln+Le%C3%A3o+Marinho-2390909.ht>

<https://ilhacompridaimoveis.com.br/imovel/LOTE+BALN+ARA%C3%A7%C3%A1+Baln+Le%C3%A3o+Marinho-2390909.html>

<https://ilhacompridaimoveis.com.br/imovel/LOTE+BALN+ARA%C3%A7%C3%A1+Baln+Le%C3%A3o+Marinho-2390909.html>

<https://ilhacompridaimoveis.com.br/imovel/LOTE+BALN+ARA%C3%A7%C3%A1+Baln+Le%C3%A3o+Marinho-2390909.html>

**Ilha Comprida - SP (Balneário Araçá)**  
**Lote / Venda**

Ilha Comprida - SP (Balneário Araçá)

**Valor Venda** R\$: 30.000,00

Área : 0 M<sup>2</sup>  0  0  0

<https://ilhacompridaimoveis.com.br/imovel/LOTE+BALN+ARA%C3%A7%C3%A1+Baln+Le%C3%A3o+Marinho-2390909.html>

<https://ilhacompridaimoveis.com.br/imovel/LOTE+BALN+ARA%C3%A7%C3%A1+Baln+Le%C3%A3o+Marinho-2390909.html>

<https://ilhacompridaimoveis.com.br/imovel/LOTE+BALN+ARA%C3%A7%C3%A1+Baln+Le%C3%A3o+Marinho-2390909.html>

**Ilha Comprida - SP (Bal Leão Marinho)**  
**Lote / Venda**

Ilha Comprida - SP (Bal Leão Marinho)

**Valor Venda** R\$: 20.000,00

Área : 0 M<sup>2</sup>  0  0  0



37092-J

61.432.092/0001-73

### Contato

📞 (13) 3842-2222 (<https://api.whatsapp.com/send?L=Pt&Phone=551338422222>)

☎️ (13) 3842-4228 (Tel:1338424228)

📞 (13) 99601-9353 (<https://api.whatsapp.com/send?L=Pt&Phone=5513996019353>)

### Localização

📍 Avenida Beira Mar, 12874, Samburá, ILHA COMPRIDA - SP 11925-000

(<http://www.youtube.com>)   
 (<https://www.facebook.com/planner.imoveis.7>) in   
 (<http://br.linkedin.com>)   
 ([www.ilhacompridaimoveis.com.br](http://www.ilhacompridaimoveis.com.br))   
 (<http://twitter.com>) (<http://www.blogger.com>)

Site para Imobiliária

(<https://www.gruposistemapro.com.br/siteparaimobiliaria/>)

Sistema Pró - Todos os Direitos Reservados. (<https://www.gruposistemapro.com.br>)

2169269 Acessos (<https://v2.paineldosistema.com.br>)

Administração (<https://v2.paineldosistema.com.br>)

(<https://v2.paineldosistema.com.br>)

(<https://v2.paineldosistema.com.br>)

(<https://v2.paineldosistema.com.br>)

(<https://v2.paineldosistema.com.br>)

(<https://v2.paineldosistema.com.br>)