

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 1055245-83.2023.8.26.0224

SOLICITANTE: *Giovanni Marchesim*
(OAB 240128/SP)

DATA: 11 de setembro de 2025

(Via google maps)



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais 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 111.061 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 39,72 m² de área útil.

Descrição do Bem: Apartamento nº 101, contendo 39,72 m² de área útil, localizado no 1º andar do “Residencial Búzios” e com o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem localizada na garagem coletiva do mesmo edifício, sito à Rua Leblon, nº 683 - Guilhermina, Praia Grande – SP.

3 – Características da Região

Além do lazer, a **infraestrutura** de Praia Grande é um fator crucial em seus pontos positivos. A cidade tem investido massivamente em **serviços públicos essenciais**, como saneamento básico, saúde e educação. A expansão e modernização de unidades de saúde, a oferta de escolas de qualidade e a melhoria contínua da rede de abastecimento de água e coleta de esgoto refletem o compromisso da administração municipal com o desenvolvimento socioeconômico e a elevação do padrão de vida de seus habitantes. A **diversificação econômica**, com o incentivo ao comércio, serviços e, mais recentemente, a atração de indústrias, também contribui para a geração de empregos e renda, consolidando a cidade como um lugar atrativo para se viver e trabalhar.

4 – Documentos do Bem

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA	FICHA	Em 16 de agosto de 2.002.	
111.061	01		
IMÓVEL: Apartamento número 101, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do RESIDENCIAL BÚZIOS, situado na Rua Leblon, 683, no Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 39,725 m2, área comum de 27,04776297 m2, área total de 66,77276297 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 6,695488024% do todo, confrontando pela frente, por onde possui sua entrada, com o hall de circulação do pavimento e com o apartamento 102, pelo lado direito com vista para a área de recuo lateral esquerda do edifício, fronteira ao lote 17, pelo lado esquerdo com o apartamento 102, e nos fundos com vista para a área de recuo da frente do edifício, fronteira à Rua Leblon; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada, para o estacionamento de veículo de passeio. CONTRIBUINTE: Não consta. PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA MALIBU DE PRAIA GRANDE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Paris, 386, Boqueirão, inscrita no CNPJ sob número 02.759.907/0001-64. REGISTRO ANTERIOR: R-03/46.355, de 28 de outubro de 1.998, e instituição de condomínio registrada sob número 06/46.355, deste Registro. O Substituto do Oficial: (José Rodrigues de Lima). AV.01/111.061 - Praia Grande, 03 de outubro de 2.002. Nos termos da escritura pública lavrada aos 11 de setembro de 2002, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta comarca, livro 923, pág. 077, e do aviso de lançamento de imposto (IPTU) número 010185777, emitido pela Prefeitura desta cidade, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na “continua no verso”			

5 - Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica consagrada pela engenharia de avaliações e amplamente prevista nas normas da ABNT (NBR 14.653), sendo um dos métodos mais utilizados em avaliações imobiliárias por refletir de forma fidedigna o comportamento do mercado em determinado momento.

Esse método tem como premissa a comparação do bem avaliado com outros imóveis de características semelhantes, situados em uma mesma faixa de mercado, observando-se aspectos como localização, área, aptidão do solo, acessibilidade, infraestrutura existente e condições de conservação. No caso de imóveis rurais, também se avaliam fatores específicos como topografia, disponibilidade hídrica, produtividade agrícola, existência de reservas legais e áreas de preservação permanente, bem como o uso efetivo da propriedade.

A aplicação dessa metodologia permite identificar o valor de mercado por meio da análise de transações recentes e ofertas efetivas de propriedades comparáveis, ajustando-se as diferenças entre o imóvel avaliado e aqueles utilizados como parâmetro. Assim, delimitando-se um universo de propriedades semelhantes e coletando informações mercadológicas, é possível estabelecer um valor médio ponderado, capaz de refletir a realidade de mercado de forma técnica e fundamentada.

6 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-37m2-venda-RS230000-id-2824959232/?source=ranking%2Crp	R\$ 5.800,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-43m2-venda-RS255000-id-2828657747/?source=ranking%2Crp	R\$ 5.500,00

7 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m ² do mercado:	R\$ 5.650,00
Média do mercado:	R\$ 245.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 220.000,00

Valor de Avaliação Final
R\$ 220.000,00
(Duzentos e vinte mil reais)

São Paulo, 11 de setembro de 2025


 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 imóvel em questão, identificado como apartamento nº 101, dispõe de uma área útil de 39,72 m². Sua localização é no primeiro andar do empreendimento denominado "Residencial Búzios". Adicionalmente, o direito de uso de uma vaga de garagem, situada na área coletiva do mesmo edifício, está incluso. O endereço do imóvel é Rua Leblon, nº 683, no bairro Guilhermina, em Praia Grande, São Paulo. Está avaliado em R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta mil reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 5.800,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 111.061 de matrícula junto ao CRI de Praia Grande

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-43m2-venda-RS255000-id-2828657747/?source=ranking%2Crp>

11 de setembro de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 235.000,00 (Duzentos 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 se Trata do apartamento de número 101, com área útil especificada em 39,72 m². Este imóvel está situado no primeiro andar do "Residencial Búzios". O direito a uma vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do edifício, é concedido. O endereço do "Residencial Búzios" é Rua Leblon, nº 683, bairro Guilhermina, Praia Grande – SP. Devidamente cadastrado na matrícula nº 111.061 junto ao CRI de Praia Grande –Está avaliado em R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais).

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 6.000,00/m2
- Esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

Amostras:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-37m2-venda-RS230000-id-2824959232/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-43m2-venda-RS255000-id-2828657747/?source=ranking%2Crp>



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F