

# PARECER TÉCNICO

# MATRÍCULA 202.915

**PROCESSO: 0024346-93.2010.8.26.0477**

**SOLICITANTE: Cláudia Maria Aparecida Mori (OAB 216855/SP)**

**DATA: 26 de novembro de 2025**

## 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 202.915 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 38,40 m<sup>2</sup> de área útil.

**Descrição do Bem:** Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do “Condomínio Edifício Vateal” contendo 38,40 m<sup>2</sup> de área útil, sito à Rua Malmequer, nº 536 Jardim Real, Município de Praia Grande/SP.

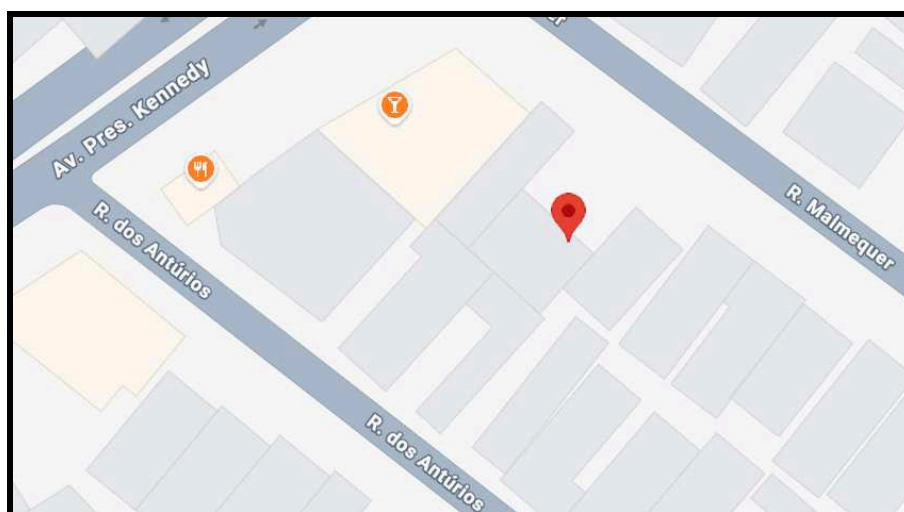
## 3 – Características ao redor

Infraestrutura e conveniência, o Jardim Real apresenta um desenvolvimento significativo. A região conta com um comércio local crescente e diversificado, incluindo mini-mercados, açougues, farmácias, padarias e outros serviços básicos que atendem as necessidades cotidianas dos moradores, permitindo que muitas atividades possam ser resolvidas sem grandes deslocamentos. A acessibilidade é facilitada pela proximidade com vias importantes, como a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Avenida Presidente Kennedy, a qual concentra uma vasta rede de comércio mais forte, incluindo supermercados maiores, postos de gasolina e centros comerciais.

#### 4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

## 5 – Documentos do bem

|                                    |                    |                                                                                                              |
|------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b> |                    | <b>Registro de Imóveis de Praia Grande - SP</b><br><small>Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8</small> |
| MATRÍCULA<br><b>202.915</b>        | FICHA<br><b>01</b> | <b>Em 17 de abril de 2.018.</b>                                                                              |

**IMÓVEL:** Apartamento número 21, localizado no segundo andar do EDIFÍCIO VATE REAL, situado na Avenida do Telégrafo, nesta cidade, com uma área útil de 38,40 m<sup>2</sup>, área comum de 10,60 m<sup>2</sup>, a área construída total de 49,00 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma área de terreno de 25,808 m<sup>2</sup>, ou seja, 9,211% do seu todo, confrontando, pela frente com o hall de distribuição externa e pelos lados com confinantes laterais do terreno, sendo que o terreno sobre o qual foi construído o Condomínio Edifício Vate Real é constituído do lote 13, da quadra 10, do loteamento denominado Jardim Real.

**CONTRIBUINTE:** 2 08 12 010 013 0021-8.

**PROPRIETÁRIO:** DENIS ALMEIDA RODRIGUES, português, comerciante, portador da C.I. Mod. 19, RG 3.633.982, RE 661.877, CPF/MF 334.218.208-30, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Pico do Papagaio, número 19, Vila Saleté, Penha, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com **MARIA DA PAZ MORGADO RODRIGUES**.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/21.705, de 23 de fevereiro de 1979, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus)  
Protocolo nº 485154 de 20/03/2018.

---

**AV.01/202.915 - Praia Grande, 17 de abril de 2.018.**

Nos termos do Decreto Municipal 1.051, de 13 de janeiro de 1964, a Avenida do Telégrafo denomina-se atualmente Avenida Presidente Kennedy. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus)  
Protocolo nº 485154 de 20/03/2018.

---

“ continua no verso “

(Matrícula)

## 6 – Precificação

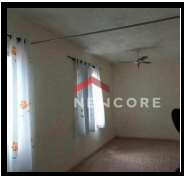
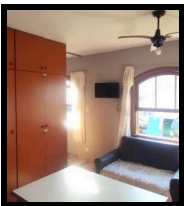
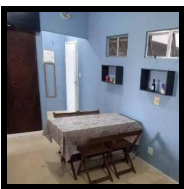
Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do bem avaliado por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de imóveis 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, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, tipologia e infraestrutura 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 do apartamento 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 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|    | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-em-rua-florida-real-praia-grande-sp-2993216010.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=3">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-em-rua-florida-real-praia-grande-sp-2993216010.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=3</a>                                                                       | R\$4.600,00 |
|    | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imperdivel-apartamento-a-venda-em-praia-grande-sp-3020700067.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pills=Permite+animais&amp;n_pg=1&amp;n_pos=6">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imperdivel-apartamento-a-venda-em-praia-grande-sp-3020700067.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pills=Permite+animais&amp;n_pg=1&amp;n_pos=6</a> | R\$4.830,00 |
|  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-par-a-venda-em-jardim-imperador-de-33.00m-3022521304.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=11">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-par-a-venda-em-jardim-imperador-de-33.00m-3022521304.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=11</a>                                               | R\$4.850,00 |

## ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m<sup>2</sup> do mercado: R\$ 4.605,00

Valor do apartamento = R\$ 170.000,00

## 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 **apartamento o valor de R\$170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)**.

**26 de novembro de 2025.**

  
Gabriella Cecilia 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 é o Apartamento nº 21, o qual se encontra situado no segundo pavimento do empreendimento denominado "Condomínio Edifício Vatoreal". Sua localização específica é na Rua Malmequer, número 536, no bairro Jardim Real, no Município de Praia Grande, estado de São Paulo. A unidade privativa possui uma área útil que totaliza 38,40 metros quadrados. **Então, se dá a precificação de avaliação em R\$175.000,00.**

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

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$4.800,00 o m2.
2. Imóvel sob nº 202.915 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Praia Grande.

26 de novembro de 2025.



Gustavo Vieira dos Santos  
CRECI/SP: 288.144-F

## **Avaliação Imobiliária: R\$ 184.000,00 (Cento e Oitenta e Quatro 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 a unidade condominial de número 21, que ocupa o segundo andar do edifício conhecido como Vatoreal. O apartamento dispõe de uma área útil de 38,40 m². Sua completa localização é identificada pelo seguinte endereço: Rua Malmequer, 536, Jardim Real, na cidade de Praia Grande/SP.

Devidamente cadastrado sob nº 202.915 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP - **Está avaliado para venda em R\$184.000,00 (Cento e Oitenta e Quatro Mil Reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$4.700,00/m².

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