



Tecnologia Imobiliária

**Avaliação Mercadológica
Edifício Residencial Solar dos Reis
Rua Monte Castelo, 78, apto 132, cobertura
Aviação - Praia Grande/SP.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO POGGI JUNIOR, protocolado em 05/09/2025 às 07:18, sob o número WPGGE25701881679. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012379-14.2022.8.26.0477 e código m9600C94.

Sumário

fls. 522

1. Do Processo Judicial	fls: 3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

Informações do Imóvel

fls. 523

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1012379-14.2022.8.26.0477

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento/Cobertura

Matrícula: 145.044

Cartório: CRI de Praia Grande/SP

Área útil: 176,66m² - Área de garagem: 19,74m² - Área comum: 69,64 m² - Área Construída: 266,05

Endereço: Rua Monte Castelo

Nº: 78

Complemento: apto 132 cobertura

Bairro: Aviação

CEP: 11702-720

Cidade: Praia Grande UF: SP

CARACTERÍSTICAS

Quartos
N/ASuítes
N/ABanheiros
N/AVagas
02

Informações do Imóvel

fls. 524

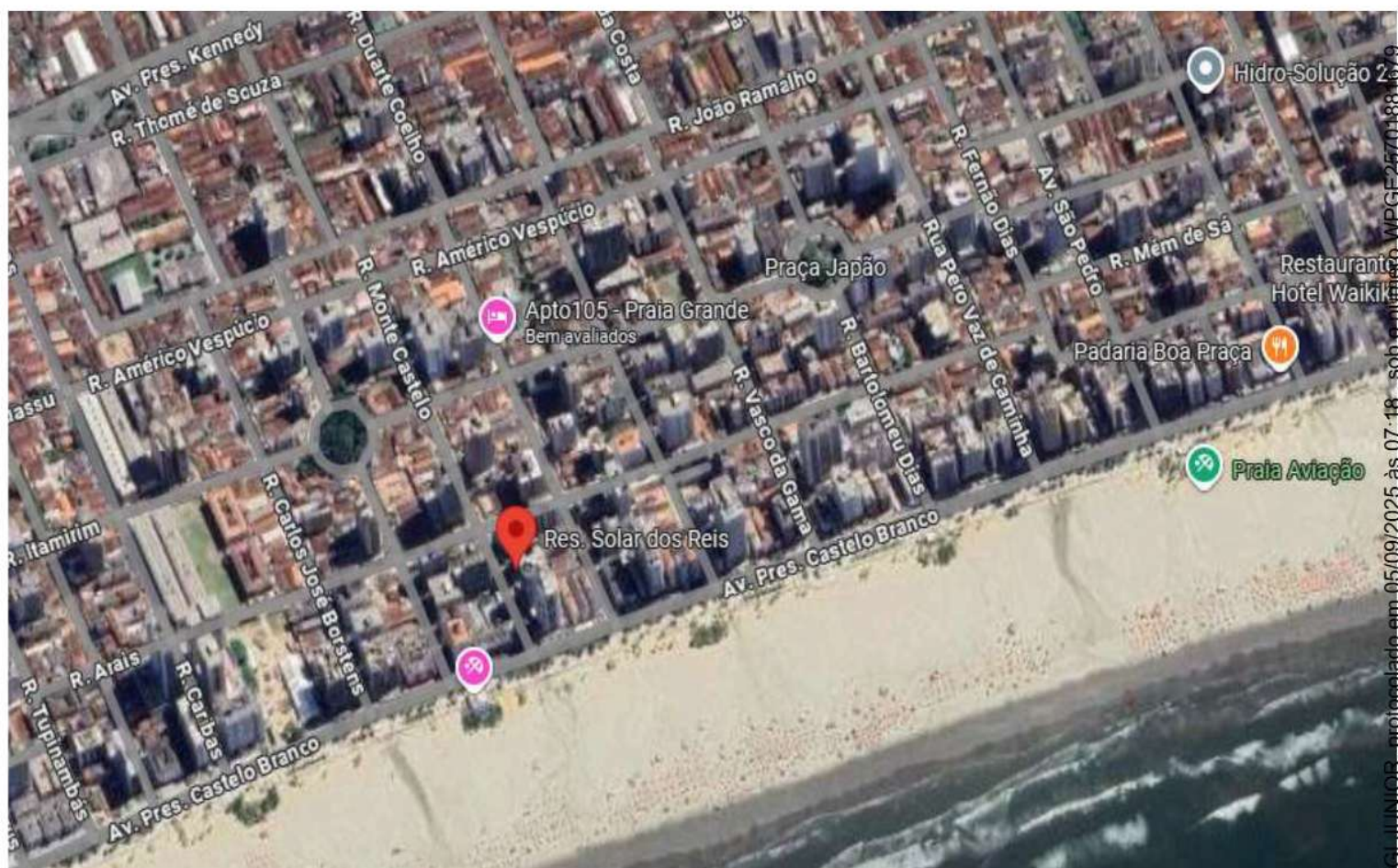
FRENTE DO IMÓVEL



Informações do Imóvel

fls. 525

MAPA DA REGIÃO



Documento do Imóvel

fls. 526

CAPA DA MATRÍCULA

fls. 473

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 119768.2.0145044-05

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA 145.044 FICHA 01

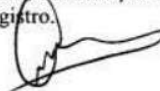
Em 23 de outubro de 2.008.

IMÓVEL: Apartamento duplex número 132, localizado no pavimento de cobertura do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL SOLAR DOS REIS**, situado na Rua Monte Castelo, 78, na Vila Balneária Ipanema Guassu, nesta cidade, com a área útil de 176,6664 m2, área de garagem de 19,7400 m2, área comum de 69,6449 m2, área construída de 266,0513 m2, e a fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 4,9081% do todo; confrontando a parte inferior, pela frente por onde tem sua porta de entrada com o corredor de circulação, o poço do elevador, as escadarias e com um vão livre; do lado direito, com vista para a área de recuo lateral do prédio; do lado esquerdo, com vista para a área de recuo lateral do prédio; e, nos fundos, com vista para a área de recuo dos fundos do prédio; e a parte superior, pela frente de quem da rua olha para o apartamento, com escadarias, elevador, hall social e um vão livre; do lado direito com a área de recuo lateral; do lado esquerdo com a área de recuo lateral do prédio; e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio; As áreas de garagem correspondem as vagas privativas números 33 e 34, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: Vaga número 33, medindo 2,10 metros de frente para a área de circulação e manobras do edifício, igual medida nos fundos, onde confronta com o hall social do edifício e o hall de serviço, por 4,70 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação e manobras olha para a mesma, do lado direito, com sua vaga privativa número 34; e, do lado esquerdo com a vaga privativa número 32 que pertence unicamente ao apartamento duplex número 131, encerrando a área total de 9,87 m2, e Vaga número 34, medindo 2,10 metros de frente para a área de circulação e manobras do edifício, igual medida nos fundos, onde confronta com o hall de serviço do edifício, por 4,70 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação e manobras olha para a mesma, do lado direito, com a área livre do edifício; e, do lado esquerdo com sua vaga privativa de n. 33, encerrando a área total de 9,87 m2.

CONTRIBUINTE: 2 03 04 004 004 0132-8.

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, 4.030, sobreloja, na Vila Antártica, inscrita no CNPJ 02.932.379/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/33.229 e R.01/136.423, ambos de 27 de fevereiro de 2007, e instituição de condomínio registrada sob número 02/136.424, todos deste Registro.

O Oficial: 

"continua no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO POGGI JUNIOR, protocolado em 03/07/2024 às 14:14, sob o número WPGE25701403873 e documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO POGGI JUNIOR, protocolado em 05/09/2025 às 07:18, sob o número WPGE25701881679. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012379-14.2022.8.26.0477 e código m9600C94.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigma semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já previamente selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a se assistir por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado a emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

Amostras Similares e Conclusão Técnica

fls. 528

AMOSTRA - 1

Tipo: Cobertura	Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco, 4520 - Aviação, Praia Grande - SP	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 1.800.000,00	Área útil: 176 m²	Valor R\$/m²: R\$ 10.227,27	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-aviacao-praia-grande-sp-176m2-id-2825527614/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Cobertura	Endereço: Rua Balneário Camburiu, Aviação, Praia Grande - SP	Quartos: 04	Vagas: 02
Valor: R\$ 1.900.000,00	Área útil: 183 m²	Valor R\$/m²: R\$ 10.382,51	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-aviacao-183m2-RS1900000/id-25075311/			

AMOSTRA - 3

Tipo: Cobertura	Endereço: Rua Monte Castelo, 60 - Aviação, Praia Grande - SP	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 1.600.000,00	Área útil: 150 m²	Valor R\$/m²: R\$ 10.666,66	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-aviacao-bairros-praia-grande-com-garagem-150m2-venda-RS1600000-id-2829877717/?source=ranking%2Crp			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

Informações da Avaliação

fls. 529

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 1.800.000,00 / 176 m² = R\$ 10.227,27m²

Amostra 2: R\$ 1.900.000,00 / 183 m² = R\$ 10.382,51m²

Amostra 3: R\$ 1.600.000,00 / 150 m² = R\$ 10.666,66m²

(R\$ 10.227,27 + R\$ 10.382,51 + R\$ 10.666,66)/3 = R\$ 10.425,48m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 10.425,48 m²

(dez mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*176,66 m² * R\$ 10.425,48m² = R\$ 1.841.766,07*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 1.841.766,07

(um milhão, oitocentos e quarenta e um mil, setecentos e sessenta e seis reais e sete centavos)

Conclusão e Assinaturas dos Corretores

fls. 530

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 1.841.766,07 (um milhão, oitocentos e quarenta e um mil, setecentos e sessenta e seis reais e sete centavos)**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 04 de setembro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 19859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO

