

ANÁLISE TÉCNICA MERCADOLÓGICA DADOS COMPARATIVOS DIRETOS

Proc. nº 0003720-38.2019.8.26.0477, em tramitação perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande – SP

Exequente: RESIDENCIAL JOÃO ORISAKA E RESIDENCIAL MARIA DO CARMO ORISAKA, CNPJ nº 10.283.137/0001-54

Executado: ROGERIO VALENTIN ANTONIO DIAS, RG nº 21.518.222, CPF/MF nº 118.423.448-54

IMÓVEL AVALIANDO: Matrícula Nº 135.750, do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP

I – OBJETIVO

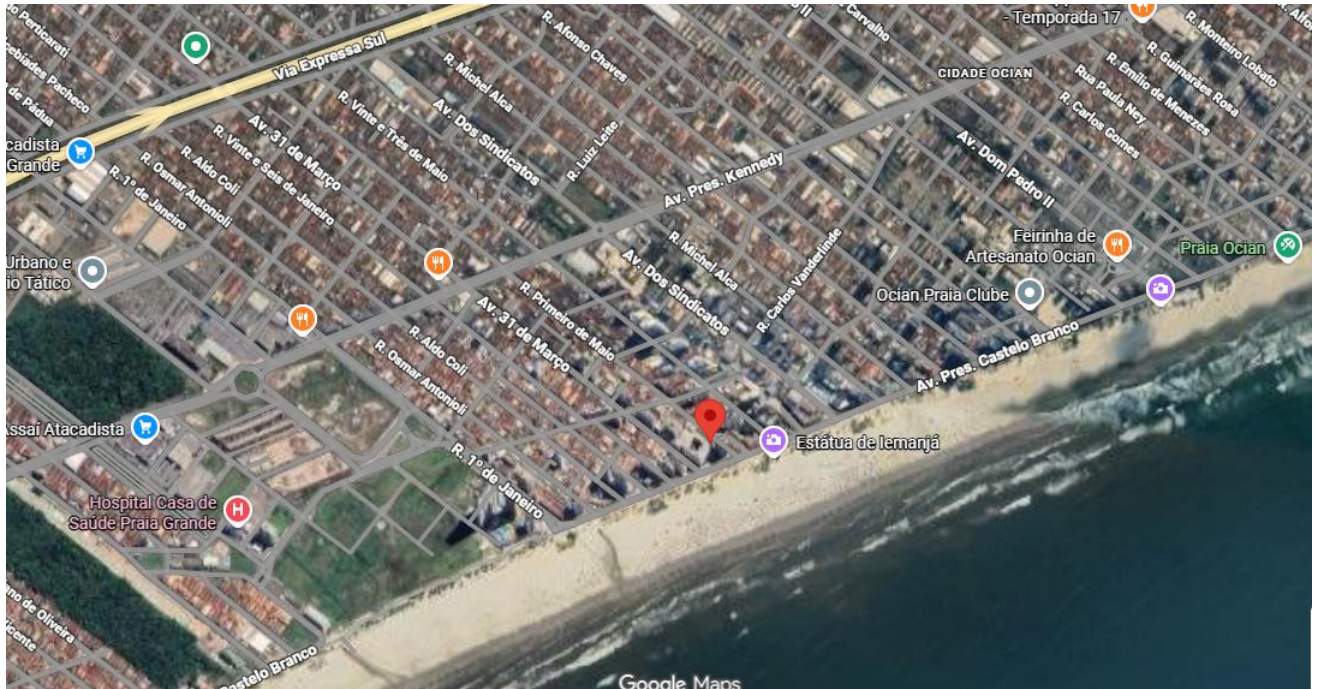
Analizando os autos do proc. **0003720-38.2019.8.26.0477, em tramitação perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande – SP**, no qual recebi a honrosa nomeação do MM. Juiz da causa para proceder o leilão do imóvel penhorado naqueles autos, constatei que não o bem não havia sido avaliado, motivo pelo qual, por meio deste instrumento, realizei uma análise comparativa de mercado acerca do imóvel para fins de definir o valor de mercado do bem, com base em anúncios da rede mundial de computadores.

II - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Apartamento número 131, localizado no décimo terceiro andar ou décimo quinto pavimento do RESIDENCIAL MARIA DO CARMO GRAÇA ORISAKA - BLOCO B, situado na Rua Primeiro de Maio, número 63, no Balneário Yolanda, nesta cidade, com a área útil de 67,4305 m², área comum de 36,0895 m², área total de 103,5200 m², correspondendo-lhes tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,9154% do todo do terreno, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, com as escadarias, com o hall dos elevadores e com a floreira, do lado direito, de quem do hall de circulação olha para o mesmo, com o apartamento número 133, do lado esquerdo, na mesma posição de observação, com a área de recuo da frente do edifício, fronteira à Rua Primeiro de Maio, e nos fundos, em linhas quebradas, com a área de recuo lateral do edifício, fronteira ao Bloco A, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.

II. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – Google Maps

Endereço do imóvel: R. Primeiro de Maio, 63 - Nova Mirim, Praia Grande - SP, 11704-710



III – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no bairro Nova Mirim, em Praia Grande/SP, situa-se entre a Via Expressa (Rodovia Padre Manuel da Nóbrega) e o bairro Vila Mirim, caracterizando-se como uma zona de expansão popular e comercial, com desenvolvimento acelerado após melhorias de infraestrutura e urbanização, como a revitalização do Canal Acaraú Mirim concluída por volta de 2008.

IV - DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

Home > Brasil > SP > Praia Grande > Vila Mirim > Rua Primeiro de Maio

Venda

R\$ 405.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 950/mês • IPTU R\$ 365



Área útil

60m²

Quartos

2

Suites

1

Banheiros

1

Garagens

1

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-vila-mirim-RS405000/id-40225420/>

Apartamento com 1 quarto à venda em Vila Mirim - SP

Rua Primeiro de Maio - Mirim - Praia Grande/SP

R\$ 225.000

R\$ 4.714 preço do m²

Condomínio R\$ 366 IPTU R\$ 143

Parcelas a partir de **R\$ 2.193**

 Área total	 Área	 Dormitórios	 Banheiros	 Vagas
47m²	47m²	1	1	1

LINK: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO743011/venda-apartamento-1-quarto-praia-grande-vila-mirim?listFrom=busca&listPosition=51>

Apartamento com 2 quartos à venda em Mirim - SP

Rua Nove de Julho - Mirim - Praia Grande/SP

R\$ 375.000

R\$ 6.736 preço do m²

Condomínio R\$ 686 IPTU R\$ 386

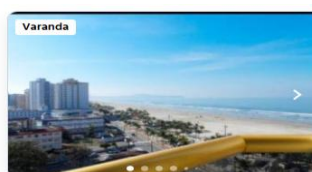
Parcelas a partir de **R\$ 3.655**

 Área total	 Área	 Dormitórios	 Suítes	 Banheiros	 Vagas
55m²	55m²	2	1	1	1

Sobre o imóvel

APARTAMENTO À VENDA - 2 DORMITÓRIOS (1 SUÍTE) COM SACADA AMPLA E ENVIDRAÇADA- Localização privilegiada! Apartamento moderno e aconchegante, perfeito para quem busca conforto e lazer em um só lugar. Destaques do imóvel: 2 dormitórios, sendo 1 ...

Ver mais
LINK: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO1139287/venda-apartamento-2-quartos-praia-grande-mirim?listFrom=busca&listPosition=52>



R\$ 390.000
 R\$ 700 Condomínio
 67 m² tot. 2 quartos 2 ban. 1 vaga
Rua Primeiro de Maio 34 0
 Vila Mirim, Praia Grande
 Baixo Apartamento à venda na Praia Grande no Bairro Nova Mirim na Rua Primeiro de Maio 34, no Condomínio Joao Maria Orisaka, com 2 dormitórios, 1 suíte, sala...

 Super destaque



R\$ 420.000
 R\$ 690 Condomínio
 90 m² tot. 2 quartos 2 ban. 1 vaga
Rua Primeiro de Maio 37
 Vila Mirim, Praia Grande
 Apartamento de 2 dormitórios, sendo 1 suíte, à venda na Vila Mirim, em Praia Grande, com vista para o mar. O imóvel possui 70m² de área útil muito bem distrib...

Destaques




R\$ 410.000

R\$ 626 Condomínio

82 m² tot. 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

Rua Primeiro de Maio 37

Vila Mirim, Praia Grande

Excelente oportunidade para quem busca qualidade de vida e praticidade! Apartamento de 1 quarto com 58m² oferece uma localização privilegiada com vista p...

 Destaque
  WhatsApp
  Contatar

LINKS: <https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-praia-grande-sp-drc-rua-primeiro-de-maio.html>

imóvel	área	valor	média valor M²
APTO mesmo prédio	60	R\$ 405.000,00	R\$ 6.750,00
APTO Mirim	47	R\$ 225.000,00	R\$ 4.787,23
APTO Mirim	55	R\$ 375.000,00	R\$ 6.818,18
APTO Vila Mirim	67	R\$ 390.000,00	R\$ 5.820,90
APTO Vila Mirim	90	R\$ 420.000,00	R\$ 4.666,67
APTO Vila Mirim	82	R\$ 410.000,00	R\$ 5.000,00
MÉDIA M² GERAL	R\$ 5.640,50		
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 380.341,49		

Para obtenção do valor médio do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da **Rede Mundial de Computadores**, servindo como valor base a média do M². Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M², com base em anúncios da rede mundial de computadores de imóveis a venda dentro do mesmo condomínio. **SEM VISITA TÉCNICA.**

V - FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Esta avaliação foi conduzida em conformidade com os princípios estabelecidos pelas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – NBR 14.653 (Partes 1 e 2) da ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011).

Considerando a natureza do imóvel e a disponibilidade de informações de mercado, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por meio da técnica de tratamento por fatores, com o suporte de planilhas eletrônicas elaboradas em Microsoft Excel.

VI - CRITÉRIO DE ESCOLHA DO MÉTODO

O método comparativo é o mais indicado para a determinação do valor de mercado de terrenos urbanos, bem como de edificações padronizadas, lojas e salas comerciais, quando há número suficiente de amostras semelhantes disponíveis no mercado. Esse procedimento baseia-se na comparação entre o bem avaliando e outros com características e condições equivalentes, ajustando-se as diferenças entre eles por meio de fatores de homogeneização que refletem as condições reais de mercado.

VII - TÉCNICA DE TRATAMENTO POR FATORES

A técnica adotada consiste em ajustar o valor unitário dos elementos de comparação, aplicando-se fatores de valorização ou desvalorização em função de suas características físicas e locacionais em relação ao imóvel avaliando.

Tais fatores permitem equalizar diferenças quanto a localização, padrão construtivo, topografia, dimensões e proporções do terreno, tornando os dados comparáveis e possibilitando a apuração do valor unitário médio de mercado.

VIII - VARIÁVEIS CONSIDERADAS NA HOMOGENEIZAÇÃO

Para o processo de homogeneização dos dados, foram analisados os seguintes aspectos:

- **LOCALIZAÇÃO:** Análise comparativa entre a posição do avaliando e dos elementos amostrais, considerando índices de valorização urbana, infraestrutura e adensamento;
- **PADRÃO CONSTRUTIVO:** Referência aos parâmetros de tipologia e padrão estabelecidos por estudos técnicos do IBAPE/SP;
- **TOPOGRAFIA:** Influência das condições de relevo (aclive, declive, depressão ou elevação) no aproveitamento do terreno e em seu valor de mercado;
- **TESTADA:** Largura frontal do lote, considerada fator valorizante quando acima da média regional, em razão da maior visibilidade e flexibilidade construtiva;
- **PROFUNDIDADE:** Proporção entre a profundidade e a área total do terreno, analisando-se o equilíbrio geométrico e o aproveitamento da área útil em relação à zona de uso. Após a aplicação dos fatores de correção, os dados apresentaram coerência entre si, não havendo discrepâncias significativas que comprometessem o tratamento estatístico. A média resultante foi considerada **representativa do mercado**.

X – CONCLUSÃO

Considere-se que o valor apurado reflete uma estimativa com base em parâmetros comuns de mercado, sem levar em conta variações específicas relacionadas ao estado de conservação e outras benfeitorias existentes. Após análise detalhada, considerando os aspectos técnicos, econômicos, bem como os dados de mercado coletados, o valor final de avaliação foi determinado com base na metodologia de **(Comparação Direta de Dados Entres Outros)**.

Levando em consideração as características do bem, o valor médio de mercado, sem considerar as possíveis benfeitorias existente no imóvel. **FOI ATRIBUÍDO O VALOR DE R\$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais). **IMÓVEL** Registrado sob o nº **135.750** do Cartório

de Registro de Imóveis de Praia Grande – SP.

O cálculo resultou em um **valor unitário homogeneizado** para o terreno paradigma de: **R\$ 5.640,00/m²** (cinco mil e seiscentos e quarenta reais).

São Paulo, 14 de março de 2026

Marta Simone Shiokawa
Leiloeira Pública
JUCESP nº 820