

BÁRBARA GÓES

CRECI 255595

São Paulo | 26 de janeiro | 2026

Imóvel Avaliado

Apartamento residencial, com área privativa de 127 m², localizado no Condomínio Edifício Residencial Mourellos IV, situado na Rua Maria de Lourdes Simões e Simões, nº 39, unidade 11, bairro Vila Caiçara, Praia Grande/SP, composto por 3 dormitórios e vaga de garagem coletiva, inserido em edifício residencial localizado na quadra da praia.

Registro Imobiliário:

Matrícula: nº 125.825 – Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

Finalidade do Parecer

Determinação do valor de mercado do imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Metodologia aplicada

Neste método, a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliado é obtida por meio da comparação com outros imóveis que possuam características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, cujos dados foram obtidos por pesquisa criteriosa no mercado local. As informações coletadas são analisadas e ajustadas por meio de técnicas de homogeneização devidamente normatizadas, que permitem a devida ponderação das variáveis envolvidas, garantindo maior precisão e coerência na valoração final.

Foto do imóvel



Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com

Imóveis de referência

- **Apartamento VISTA MAR com 3 dormitórios à venda, 125 m² por R\$ 750.000**
Apartamento VISTA MAR com 3 dormitórios à venda no Caiçara, em Praia Grande/SP
- **Apartamento à venda, 125 m² por R\$ 610.000,00 - Caiçara - Praia Grande/SP**
Vende-se apartamento 125 m² em Praia Grande

Análise da localização

O imóvel está localizado na Rua Maria de Lourdes Simões e Simões, nº 39, bairro Vila Caiçara, em Praia Grande/SP, região consolidada, predominantemente residencial e com infraestrutura completa de comércio, serviços e transporte. O edifício situa-se na quadra da praia, característica que confere maior valorização e atratividade ao imóvel, tanto para moradia quanto para investimento.

Consideração final

Com base nas informações levantadas e nos comparativos de mercado, estimo que o valor de mercado atual do imóvel seja de aproximadamente:

R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Sem mais.

Atenciosamente,

Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliado

Apartamento residencial localizado no Condomínio Edifício Residencial Mourellos IV, situado na Rua Maria de Lourdes Simões e Simões, nº 39, bairro Vila Caiçara, município de Praia Grande/SP, com área privativa de 127 m², composto por 03 dormitórios, demais dependências usuais, contando com vaga de garagem coletiva, **matriculado sob nº 125.825 no Registro de Imóveis de Praia Grande/SP**, inserido em edifício residencial localizado na quadra da praia.

Objetivo da Avaliação

Este documento tem como finalidade identificar o valor de mercado do imóvel descrito, observando os parâmetros técnicos e legais que regem a atividade de corretagem, conforme previsto na Lei Federal nº 6.530/1978 e nas Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

Critério Adotado

A precificação foi definida mediante análise comparativa de mercado, considerando imóveis similares, com características físicas e localização equiparáveis. Foram ponderados fatores como padrão construtivo, estado de conservação, metragem, uso, entorno e liquidez na região, aplicando técnicas de homogeneização reconhecidas pelo segmento imobiliário.

Conclusão e Valor de Mercado

Com base nos estudos realizados e nos dados de mercado obtidos, atribui-se ao imóvel avaliado o valor de:

R\$ 677.000,00 (seiscentos e setenta e sete mil reais).

São Paulo, 26 de janeiro de 2026.

Debora Sonia Ignacio de Oliveira

CRECISP nº 302826-F

E-mail: deboraignacio36@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Identificação do Imóvel

- **Endereço:** Condomínio Edifício Residencial Mourellos IV, situado na Rua Maria de Lourdes Simões e Simões, nº 39, unidade 11, Vila Caiçara, Praia Grande/SP.
 - **Descrição:** Apartamento residencial localizado no Condomínio Edifício Residencial Mourellos IV, no bairro Vila Caiçara, município de Praia Grande/SP, com área privativa de 127 m², composto por 03 dormitórios, demais dependências usuais, contando com vaga de garagem coletiva.
 - **Matrícula:** nº 125.825 – Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.
-

2. Finalidade

Apurar o valor de mercado atual do imóvel descrito, observando parâmetros técnicos, critérios de avaliação e dados reais de mercado, conforme a Lei nº 6.530/1978 e as Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

3. Metodologia

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, fundamentado na análise de imóveis de tipologia e padrão construtivo semelhantes, localizados na mesma região.

4. Localização e Infraestrutura da Região

O imóvel encontra-se situado no município de Praia Grande/SP, integrado à Vila Caiçara, bairro de padrão residencial consolidado, predominantemente voltado para uso residencial e com forte apelo turístico. A região apresenta infraestrutura completa e atendimento por serviços essenciais compatíveis com a ocupação local.

O entorno imediato conta com comércio diversificado, supermercados, farmácias, padarias, restaurantes e serviços de apoio, garantindo comodidade para o dia a dia dos moradores. As vias de acesso são pavimentadas, permitindo deslocamento eficiente para diferentes pontos da cidade, bem como fácil conexão com a orla marítima.

Trata-se de área com circulação constante de ofertas e negociações de imóveis residenciais, especialmente em função da proximidade com a praia, demonstrando boa liquidez e valorização regular no mercado local.



5. Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e na metodologia aplicada, o valor estimado de mercado é de:

R\$ 690.000 (aproximadamente seiscentos e noventa mil reais).

São Paulo, 26 de janeiro de 2026.

Marcia Braz

CRECISP nº 247823

E-mail: marciabraz49.mb@gmail.com

