

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 71.001

DATA: 25 de maio de 2026

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 71.001 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 25,70 m² de área privativa.

Descrição do Bem: Box indeterminado nas garagens do 1º e 2º subsolos do “Edifício Santa Geneveva” contendo 25,70 m² de área privativa. Situado à Rua Itacolomi, nº 420 - Higienópolis, São Paulo - SP.

3 – Características ao redor

O entorno da Rua Itacolomi, nº 420, reúne os principais atributos de centralidade urbana positiva. A convergência entre infraestrutura consolidada, mobilidade multimodal eficiente, oferta de serviços essenciais e áreas de lazer qualifica a região como um dos quadriláteros mais resilientes e desejáveis do tecido urbano paulistano, ideal tanto para o uso residencial quanto para investimentos corporativos.

4 – Fotos dos imóveis



(Fachada do Condomínio)

5 - Documentos dos bens

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 29 de março de 1999	
71.001	01		
<p>IMÓVEL: BOX indeterminado nas garagens do 1º e 2º subsolos do "EDIFÍCIO SANTA GENOVEVA", situado à rua Itacolomi, nº 420, no 7º SUBDISTRITO-CONSOLAÇÃO, com a área de 25,70m², área privativa de 24,65m² e comum de 1,05m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,414% no terreno.</p> <p>CONTRIBUINTE: 010.015.0294-9 (garagem)</p> <p>PROPRIETÁRIA: DIMOR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA., com sede nesta Capital, à rua Almirante Brasil, nº 224, inscrita no CGC/MF sob nº 60.852.357/0001-20.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 102.172 de 18/07/1974, deste Oficial de Registro de Imóveis.</p> <p style="text-align: right;">WAGNER GIANNELLA Substituto</p> <p style="text-align: center;">***** **** *****</p> <p>R. 01 - M. 71.001, em 29 de março de 1999</p> <p>Por escritura de 04/12/1998, lavrada no 3º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro nº 1.802 às fls. 393, a proprietária DIMOR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA., já qualificada, transmitiu por VENDA feita a DARIO MIGLIANO, brasileiro, médico veterinário, RG nº 5.220.580-SP, CIC nº 041.321.688-83, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 4.020, no Livro nº 03, Registro Auxiliar, do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com EDIANGELI ROSSI MIGLIANO, brasileira, advogada, RG nº 10.325.311-7-SP, OAB/SP sob nº 80.029, CIC nº 106.579.938-16, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Itacolomi, nº 420, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).</p> <p style="text-align: right;">WAGNER GIANNELLA Substituto</p> <p style="text-align: center;">***** **** *****</p> <p>Av. 2 / 71.001 alteração do cadastro municipal Em 21 de dezembro de 2004 - Prot. 181.675 (7/12/04)</p> <p>Pelo Formal de Partilha expedido aos 24 de abril de 2003, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões desta Capital e Certidão de Dados Cadastrais do</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p>			

(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 Box 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
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS240000-id-2811487774/?source=ranking%2Crp	<p>R\$13.285,00</p>
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-higienopolis-com-3-quartos-1-suite-e-3-3033855303.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1	<p>R\$ 11.910,00</p>
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-167m2-venda-RS1989000-id-2820596842/?source=ranking%2Crp	<p>R\$ 14.074,00</p>

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 13.088,00

Média do mercado: R\$ 3.500.000,00

Valor do box = R\$ 337.000,00

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 **box de garagem o valor de R\$337.000,00 (trezentos e trinta e sete mil reais)**.

25 de Maio de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525