

# Avaliação Mercadológica Imobiliária

---

**PROCESSO: 0007553-58.2011.8.26.0505**

---

**SOLICITANTE: *Eliane Aburesi (OAB 92813/SP)***

**DATA: 09 de setembro de 2025**



(Via google maps)

# AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## 1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais 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 13.744– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 10,70 m<sup>2</sup> de área útil.**

Descrição do Bem: A UNIDADE AUTÔNOMA designada BOX SIMPLES Nº 26, localizada no subsolo do EDIFÍCIO DOMINGOS RICCI, situado na R. Alegre, nº 177 - Santa Paula, São Caetano do Sul – SP e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 10,70m<sup>2</sup>, a área comum de 5,82 m<sup>2</sup>, a área total construída de 16,52 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,43% no terreno.

## 3 – Características da Região

A economia de São Caetano do Sul é robusta e diversificada, com um Produto Interno Bruto (PIB) per capita elevado, que reflete a prosperidade e a capacidade de geração de renda do município. O setor de serviços é o principal motor econômico, mas a indústria também desempenha um papel relevante. A cidade oferece um ambiente favorável para negócios, atraindo empresas e fomentando o empreendedorismo, o que se traduz em boas oportunidades de emprego e um mercado de trabalho aquecido.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º Cartório do Registro de Imóveis DE SÃO CAETANO DO SUL

matrícula 13.744 ficha 1

São Caetano do Sul, 28 de setembro de 1993

"A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX nº26, SIMPLES, localizado no sub-solo, do "EDIFÍCIO DOMINGOS RICCI" a, rua ALEGRE, nº177, nesta cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, -- com a área útil de 10,70m2, a área comum de 5,82m2, a área total construída de 16,52m2, a fração ideal de 0,43% no terreno com frente para a área de manobras, confrontando, do lado direito, com a área de estacionamento para motos e com a área de manobras, do lado esquerdo, com o box 25, e nos fundos, com a parede divisória lateral direita do prédio".-----

CADASTRO MUNICIPAL:- Inscrição nº 04-047-024 (área maior).--

PROPRIETÁRIA -- CIMEC- COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, a rua Santa Catarina, nº 244, 1º andar, cjs.-- 1001/1006, CGC/MF. nº 59.323.245/0001-59, JUCESP. 646.742/73 e alterações.--

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/ 11.377 de 14 de julho de 1988 (CONDOMÍNIO R.4/ 11.377 de 23 de junho de 1992), deste Cartório. --  
A Oficial Substituta  
*Francisca Carvalho Leal da Rocha*  
(Francisca Carvalho Leal da Rocha)

R.1/13.744, em 28 de setembro de 1993.- PROTOCOLO 36.500.- VENDA E COMPRA:- Por Escritura Pública de 03 de março de 1993, de notas do 3º Tabelionato desta Comarca, Laerci Pereira, Oficial Maior, LP 273, fls. 111/113, a proprietária supra identificada, representada por seu sócio, Sergio Martinez, qualificado no título, transmitiu a unidade autônoma supra matriculada, que, conforme consta no título, encontra-se quites -- com as obrigações condominiais, por venda feita a ALDO PIZZINATTO, brasileiro, comerciante, RG. 3.228.470, SP, CIC.060.648 258/04, residente e domiciliado nesta cidade, a rua General Osório, nº 400, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com ROSEMAYRE BOLANO PIZZINATTO, brasileira, comerciante e do lar, RG. 5.935.260, SP, CIC (comum) pelo preço certo e ajustado de R\$20.471,95 (Vinte mil, quatrocentos e setenta e um cruzeiros e noventa e cinco centavos -- padrão monetário da época), em cumprimento ao compromisso de venda e compra firmado entre as partes em 11 de junho de 1986 não registrado. Vencido de 1993 (CR\$56,23-UFESD - CR\$4095,08).-- Registrado por *Sônia Tereza Dias de Carvalho Pereira*  
(Sônia Tereza Dias de Carvalho Pereira)  
Escrevente Autorizada

Av.2/13.744, em 10 de janeiro de 1997.- PROTOCOLO 40.770.-

RETIFICAÇÃO/CANCELAMENTO:- Por escritura pública de retificação e ratificação de 12 de abril de 1994, lavrada nas Notas do 3º Tabelião desta cidade, Fernando Solon Borges, Livro 287, fls. 108/109, entre partes CIMEC - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, já identificada, representada por seu sócio, Sergio Martinez, qualificado no título, transmitiu a unidade autônoma supra matriculada, que, conforme consta no título, encontra-se quites -- com as obrigações condominiais, por venda feita a ALDO PIZZINATTO, brasileiro, comerciante, RG. 3.228.470, SP, CIC.060.648 258/04, residente e domiciliado nesta cidade, a rua General Osório, nº 400, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com ROSEMAYRE BOLANO PIZZINATTO, brasileira, comerciante e do lar, RG. 5.935.260, SP, CIC (comum) pelo preço certo e ajustado de R\$20.471,95 (Vinte mil, quatrocentos e setenta e um cruzeiros e noventa e cinco centavos -- padrão monetário da época), em cumprimento ao compromisso de venda e compra firmado entre as partes em 11 de junho de 1986 não registrado. Vencido de 1993 (CR\$56,23-UFESD - CR\$4095,08).-- Registrado por *Sônia Tereza Dias de Carvalho Pereira*  
(Sônia Tereza Dias de Carvalho Pereira)  
Escrevente Autorizada

(CONTINUA NO VERSO)

## 5 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica consagrada pela engenharia de avaliações e amplamente prevista nas normas da ABNT (NBR 14.653), sendo um dos métodos mais utilizados em avaliações imobiliárias por refletir de forma fidedigna o comportamento do mercado em determinado momento.

Esse método tem como premissa a comparação do bem avaliado com outros imóveis de características semelhantes, situados em uma mesma faixa de mercado, observando-se aspectos como localização, área, aptidão do solo, acessibilidade, infraestrutura existente e condições de conservação. No caso de imóveis rurais, também se avaliam fatores específicos como topografia, disponibilidade hídrica, produtividade agrícola, existência de reservas legais e áreas de preservação permanente, bem como o uso efetivo da propriedade.

A aplicação dessa metodologia permite identificar o valor de mercado por meio da análise de transações recentes e ofertas efetivas de propriedades comparáveis, ajustando-se as diferenças entre o imóvel avaliado e aqueles utilizados como parâmetro. Assim, delimitando-se um universo de propriedades semelhantes e coletando informações mercadológicas, é possível estabelecer um valor médio ponderado, capaz de refletir a realidade de mercado de forma técnica e fundamentada.

6 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m <sup>2</sup> c/ vaga de garagem
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-119m2-venda-RS555000-id-2753343614/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-119m2-venda-RS555000-id-2753343614/?source=ranking%2Crp</a>	R\$ 3.900,00
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-37m2-venda-RS270000-id-2517641591/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-37m2-venda-RS270000-id-2517641591/?source=ranking%2Crp</a>	R\$ 4.900,00

7 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m <sup>2</sup> do mercado de vaga de garagem:	R\$ 4.200,00
Média do mercado:	R\$ 58.000,00
<b>PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>	<b>R\$ 45.000,00</b>

Valor de Avaliação Final

**R\$ 45.000,00**  
(quarenta e cinco mil reais)

São Paulo, 09 de setembro de 2025

  
 Gabriella Cécilia 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 a unidade autônoma identificada como Box Simples nº 26. Este box está situado no subsolo do Edifício Domingos Ricci, localizado na Rua Alegre, nº 177, no bairro Santa Paula, em São Caetano do Sul – SP, sob o registro da 1ª Circunscrição Imobiliária. A área útil do box totaliza 10,70 m<sup>2</sup>, com uma área comum de 5,82 m<sup>2</sup>, resultando em uma área total construída de 16,52m<sup>2</sup>. A fração ideal correspondente no terreno é de 0,43%. Está avaliado em R\$ 43.800,00 (quarenta e três mil e oitocentos reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

#### Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 4.100,00 o m<sup>2</sup>.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 13.744 de matrícula junto ao 1º CRI de São Caetano do Sul

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-119m2-venda-RS555000-id-2753343614/?source=ranking%2Crp>

09 de setembro de 2025



Gustavo Vieira dos Santos  
CRECI/SP: 288.144-F

## Avaliação Imobiliária: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois 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 se trata do Box Simples nº 26, uma unidade autônoma localizada no subsolo do Edifício Domingos Ricci. O imóvel encontra-se na Rua Alegre, 177, bairro Santa Paula, na cidade de São Caetano do Sul – SP, pertencente à 1ª Circunscrição Imobiliária. Com uma área útil de 10,70 m<sup>2</sup> e área comum de 5,82m<sup>2</sup>, a área total construída atinge 16,52m<sup>2</sup>. Devidamente cadastrado na matrícula nº 13.744 junto ao 1º CRI de São Caetano do Sul –Está avaliado em R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 3.900,00/m<sup>2</sup>
- Esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

Amostras:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-37m2-venda-RS270000-id-2517641591/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-119m2-venda-RS555000-id-2753343614/?source=ranking%2Crp>



Luana Karen da Silva  
CRECI/SP: 257.038-F