

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 uma unidade autônoma, designada apartamento nº 32 do tipo A com área privativa de 91,14m<sup>2</sup> localizado no 4º pavimento do Ed. Castro Alves, situado à Rua Castro Alves, 564, Aclimação – São Paulo/SP, está avaliado em R\$ 580.000,00 (Quinhentos e Oitenta Mil 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 R\$ 6.400,00 o m<sup>2</sup>/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 61.362 de matrícula junto ao 16º Cartório de Registro de São Paulo/SP.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS869000-id-2786043344/>

17 de Março de 2025



Guatavo Vieira dos Santos  
CRECI/SP: 288.144-F

# Avaliação Mercadológica Imobiliária

---

**PROCESSO: 1111749-35.2019.8.26.0100**

---

**SOLICITANTE: Dr. SERGIO SEITI KURITA  
OAB/SP 93.287**

**DATA: 17 de Março 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 61.362 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 91,14 m<sup>2</sup> de área privativa.**

Descrição do Bem: Designa-se como unidade autônoma o apartamento de número 32, tipo A, com área privativa de 91,14m<sup>2</sup>, situado no 4º pavimento do Edifício Castro Alves, localizado à Rua Castro Alves, número 564, no bairro da Aclimação, em São Paulo, SP

## 3 – Características da Região


No âmbito da infraestrutura, a Aclimação dispõe de uma ampla gama de serviços, incluindo escolas, hospitais, centros comerciais e opções de transporte público, o que a torna um local conveniente para se viver. A diversidade de estabelecimentos comerciais e gastronômicos reflete a pluralidade da população, que abrange desde famílias tradicionais até jovens profissionais e estudantes.

Um dos seus principais atrativos é o Parque da Aclimação, um extenso espaço verde que abriga um lago, áreas de lazer e equipamentos culturais, proporcionando aos moradores um refúgio em meio à agitação da cidade. A presença do parque exerce um papel fundamental na qualidade de vida local, contribuindo para a amenização do clima e para a promoção de atividades ao ar livre.

Em suma, a Aclimação se apresenta como um bairro multifacetado, que equilibra o charme do passado com a dinâmica do presente. Sua localização estratégica, aliada à qualidade de vida e à diversidade de serviços, a torna um dos locais mais desejados para se viver em São Paulo.

## 4 – Documentos do Bem

16.241



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

**16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

ficha

61.362

1

São Paulo, 12 de julho de 1.985

---

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO Nº 32, do tipo "A", localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Castro Alves, situado à Rua Castro Alves nº 564, no 37º subdistrito-Aclimação, com a --- área real:- área privativa de 91,14m2, área comum de 26,65m2 área da unidade de 117,79m2; área de construção:- área privativa de 91,14m2, área comum de 16,57m2, área da unidade de 107,71m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de -- 6,9230% ou 26,5843m2.-

**PROPRIETÁRIOS:- da nua propriedade:-** MODESTA DA PENHA PINOTTI CHAVES, brasileira, viúva, proprietária, RG. número - - - 921.222-SP e CIC nº 029.191.178-04, domiciliada nesta Capital; ARNALDO JOSÉ PACÍFICO, advogado, RG. nº 1.398.267-SP e sua - mulher LÍCIA MARIA PACÍFICO, do lar, RG. nº 1.453.895-SP, -- brasileiros, inscritos no CPF sob nº 002.474.728-91, domici- liados nesta Capital; ARON EHELICH, bancário, RG. número - - 2.562.963-SP e sua mulher MARIA LUCIA PINOTTI CHAVES EHELICH do lar, RG. nº 2.176.734-SP, brasileiros, inscritos no CPF -- sob nº 002.475.108-49, domiciliados nesta Capital; e ANA MA- RIA PACHECO, do lar, RG. nº 2.812.376-SP e seu marido ANTO-- NIC CARLOS BEVILAQUA PACHECO, comerciante, RG. número - - - 2.807.674-SP, brasileiros, inscritos no CPF sob número - - - 108.423.148-49, domiciliados em Rio Claro, neste Estado; e - do usufruto:- ANA DE SOUZA PINOTTI, brasileira, viúva, pro- prietária, RG. nº 827.533-SP e CIC nº 253.395.168-49, domici- liada nesta Capital.

**CONTRIBUINTE:-** 038.021.1134-6

**REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula nº 51.363, deste.

O OFICIAL, *Adriano Romão*

---

R-1/ 61.362.- Por escritura de venda e compra, datada de - 23 de abril de 1985 (livro 3.831 - fls. 150) das notas do 9º tabelião desta Capital, o imóvel foi transmitido a MARCOLI- ZA DE CASTRO ALVES, brasileira, solteira, maior, do lar, RG. nº 785.675-SP e CIC nº 043.024.898/98, domiciliada nesta Ca- pital; e JUDITH DE CASTRO ALVES, brasileira, solteira, maior do lar, RG. nº 785.677-SP e CIC nº 043.024.928/48, domici- lia da nesta Capital, pelo preço de CR\$12.000.000.- São Paulo, - 12 de julho de 1.985.- O escrevente autorizado,-----  
*Maria Helena Santos*

---

AV-2/61.362.- Do Formal de Partilha referido no registro nº 3, desta matrícula e Certidão de fls. 259V do livro nº C-074, termo nº 30374, expedida em 16 de julho de 1999, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito-Butantã, desta Capital, em 06 de julho  
(continua no verso)

## 5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS540000-id-71806336/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS540000-id-71806336/</a>	R\$ 6.500,00
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS599000-id-2752100148/c">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS599000-id-2752100148/c</a>	R\$ 8.500,00

## 6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m<sup>2</sup> do mercado:</i>	<i>R\$ 7.500,00</i>
<i>Média do mercado:</i>	<i>R\$ 700.000,00</i>
<b>PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>	<b>R\$ 650.000,00</b>

Valor de Avaliação Final
<b>R\$ 650.000,00</b>
(Seiscentos e Cinquenta Mil Reais )

São Paulo, 17 de Março de 2025

  
 Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva  
 CRECISP: 238525

## **Avaliação Imobiliária: R\$ 600.000,00 (Seiscentos 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 um apartamento nº 32, do tipo A, com área privativa de 91,14m<sup>2</sup>, localiza-se no 4º andar do Edifício Castro Alves, na Rua Castro Alves, 564, Aclimação, São Paulo, SP, devidamente cadastrado na matrícula nº 16º junto ao 61.362 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Está avaliado em R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais)

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 6.500,00 (Seis Mil e Quinhentos Reais)/m<sup>2</sup>

Vale Ressaltar que 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.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS540000-id-71806336/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS869000-id-2786043344/>



Luana Karen da Silva  
CRECI/SP: 257.038-F