

# Avaliação Mercadológica Imobiliária

---

**PROCESSO:** 1008666-92.2023.8.26.0704

---

**SOLICITANTE:** *Raimundo de Castro Costa*  
(OAB 157914/SP)

**DATA:** 26 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 49.348 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 90m<sup>2</sup> de área privativa.**

Descrição do Bem: A unidade autônoma designada como apartamento nº 132, contendo 90m<sup>2</sup> de área privativa no 13º andar do Edifício Dijon; bloco D do Residencial Maison D'OR, situado na Rua Judith Passald Esteves, nº 255 - Vila Sonia, São Paulo – SP.

## 3 – Características da Região

Este bairro oferece uma ampla gama de comércios e serviços, incluindo supermercados, agências bancárias, instituições de ensino, padarias, farmácias, restaurantes e bares, atendendo às necessidades básicas e de lazer dos moradores. A localização do bairro é privilegiada, com proximidade a dois importantes centros de compras: o Raposo Shopping e o Shopping Butantã, proporcionando opções adicionais de compras e entretenimento. O bairro possui fácil acesso a importantes vias, como a Avenida Francisco Morato e a Rodovia Raposo Tavares, facilitando a locomoção para outras regiões da cidade e arredores. A oferta de transporte público é diversificada, com diversas linhas de ônibus, incluindo opções intermunicipais, que conectam o bairro a diferentes destinos.



## 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

<i>Amostra de Mercado</i>	<i>Link</i>	<i>Valor de m2</i>
	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-sonia-sao-paulo-sp-2941552904.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-sonia-sao-paulo-sp-2941552904.html</a>	R\$ 5.100,00
	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-de-96m-na-vila-sonia-3007629340.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-de-96m-na-vila-sonia-3007629340.html</a>	R\$ 5.200,00

## 7 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m<sup>2</sup> do mercado:</i>	R\$ 5.200,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 470.000,00
<b>PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>	<b>R\$ 468.000,00</b>

<i>Valor de Avaliação Final</i>
<b>R\$ 468.000,00</b>
<i>(Quatrocentos e sessenta e oito mil reais)</i>

São Paulo, 26 de setembro de 2025

  
 Gabriella Cecilia Hidalgo D' Ursó Guimarães Silva  
 CRECISP: 238525

## Avaliação Imobiliária: R\$ 495.000,00 (Quatrocentos e noventa e cinco 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 **apartamento** de número **132**, uma **unidade autônoma** que totaliza **noventa metros quadrados** (90 m<sup>2</sup>) de área privativa. O imóvel está posicionado no **décimo terceiro andar** do **Edifício Dijon**, que constitui o **bloco D** do complexo denominado **Residencial Maison D'OR**. O endereço completo é **Rua Judith Passald Esteves, nº 255**, no bairro **Vila Sonia**, pertencente à capital **São Paulo**, em **São Paulo**. Devidamente cadastrado na matrícula nº 49.348 junto ao 18º CRI de São Paulo – Está avaliado em R\$ 495.000,00 (Quatrocentos e noventa e cinco mil reais).

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 5.500,00/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.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-de-96m-na-vila-sonia-3007629340.html>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS530000-id-2738542240/?source=ranking%2Crp>



Luana Karen da Silva  
CRECI/SP: 257.038-F

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** de número **132**, correspondente a um **apartamento**, está situada no **décimo terceiro andar** do **Edifício Dijon**. O imóvel possui uma área privativa de **noventa metros quadrados** (90 m<sup>2</sup>) e integra o **bloco D** do **Residencial Maison D'OR**. O empreendimento localiza-se na **Rua Judith Passald Esteves**, número **255**, no bairro **Vila Sonia**, no município de **São Paulo**, estado de **São Paulo**. Está avaliada em R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta 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 em R\$ 5.300,00 o m<sup>2</sup>/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 49.346 de matrícula junto ao 18° CRI de São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-de-96m-na-vila-sonia-3007629340.html>

26 de setembro de 2025



Gustavo Vieira dos Santos  
CRECI/SP: 288.144-F