

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 4.552

PROCESSO: 1010527-96.2025.8.26.0590

**SOLICITANTE: Darlan Francisco Martins do Nascimento Gonçalves (OAB
339634/SP)**

DATA: 01 de junho 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 4.552 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 67m² de área útil.

Descrição do Bem: A unidade autônoma designada sala nº 52 B com 67m² de área útil, localizado no 5º andar do Edifício Vittorio. Sito à Rua XV de Novembro, nº 266 - Centro, São Vicente - SP.

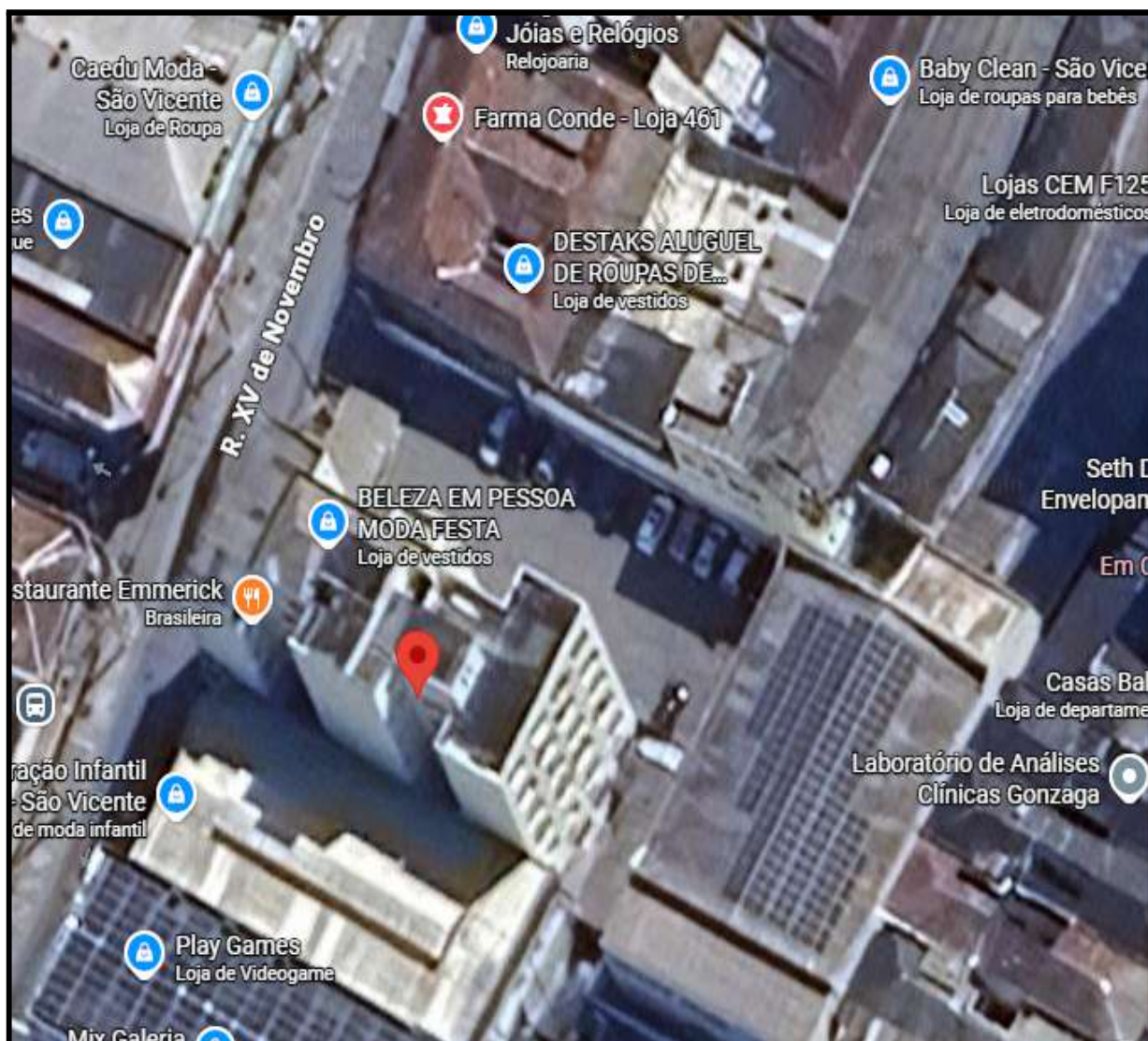
3 – Características ao redor

O entorno do Edifício Vittorio qualifica a Sala nº 52 B como um ativo imobiliário de alto desempenho potencial. Os benefícios de seu derredor transcendem a mera localização geográfica; traduzem-se em vantagens competitivas mensuráveis, caracterizadas pela eficiência logística, centralidade administrativa, forte apelo comercial e robustez da infraestrutura urbana circundante.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

NELSON LOBO OFICIAL		REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE		FOLHA -1-	
		LIVRO 2			
		REGISTRO GERAL			
		(§ Único do Art. 173 da Lei N.º 8.015, de 31/12/1973)			
1	MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO	3	CADASTRO
	4552		SALA nº 52 "B" - EDIFÍCIO VITTORIO - Rua 15 de Novembro, nº 266, SV		
Mun.	4	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES		Quadr.	Rua
SV			A UNIDADE AUTÔNOMA designada como sala nº 52 "B", sita no 5º andar ou 6º pavimento, do EDIFÍCIO VITTORIO, situada à rua 15 de Novembro, nº 266, nesta cidade, contendo: 2 salas, lavabo e W.C., confronta pela frente com a rua 15 de Novembro, de um lado com propriedade de quem de direito, de outro lado com a unidade - tipo 1, e com o corredor de circulação interno do pavimento por onde tem sua entrada e nos fundos com a área livre do prédio e com a unidade tipo 3, com a área construída de 66,895 metros quadrados .- e a fração ideal de 12,15 m2 .-	N.º	Sator
	5	Antecedentes dominiais Trs. 51.748 desta circunscrição .-		Continua no verso e nas folhas seguintes	

CNM: 123612.2.0004552-34

(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 imóvel 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/sala-comercial-centro-bairros-sao-vicente-79m2-venda-RS220000-id-2831459523/?source=ranking%2Crp	R\$ 2.785,00
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-sao-vicente-sp-55m2-id-2838936520/?source=ranking%2Crp	R\$ 3.090,00
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-centro-sao-vicente-sp-50m2-id-2787057813/?source=ranking%2Crp	R\$ 3.000,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 2.957,00

Valor do imóvel= R\$ 198.000,00

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 **imóvel o valor de R\$198.000,00 (Cento e noventa e oito mil reais)**.

01 de junho de 2026.


Gabriella Cecília 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 o imóvel em análise compreende a unidade autônoma identificada como sala nº 52 B, a qual possui uma extensão de 67 m² de área útil. O referido bem localiza-se no 5º andar do Edifício Vittorio, situado na Rua XV de Novembro, nº 266, no bairro Centro, no município de São Vicente, estado de São Paulo. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$200.000,00**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$2.985,00 o m²/.
2. Imóvel sob nº 4.552 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/São Vicente.

01 de junho de 2026



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez 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 trata-se da sala nº 52 B, uma unidade autônoma que apresenta uma área útil correspondente a 67 m². A edificação na qual o imóvel está inserido é o Edifício Vittorio, precisamente em seu 5º andar. A localização geográfica do empreendimento está estabelecida na Rua XV de Novembro, nº 266, na região central de São Vicente - SP.

Devidamente cadastrado sob nº 4.552 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - **Está avaliado para venda em R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$3.130,00/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F