

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 1039163-98.1999.8.26.0100

SOLICITANTE: Jose Roberto Mazetto
(OAB 31453/SP)

DATA: 13 de agosto 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 31.554 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 96,39 m² de área útil.

Descrição do Bem: O apartamento nº 22, localizado no 2º andar, do Edifício Rhodes com área útil de 96,39 m², sito à Av. Antônio Rodrigues, 409 - Centro, São Vicente – SP.

3 – Características da Região

A cidade conta com uma infraestrutura em constante evolução, com uma rede de serviços diversificada que inclui hospitais, escolas, universidades e um comércio local bem estabelecido. A proximidade com cidades vizinhas, como Santos e Praia Grande, e a facilidade de acesso a São Paulo pela **Rodovia dos Imigrantes e Anchieta** a tornam um ponto estratégico. Essa conectividade facilita o deslocamento e o acesso a outras oportunidades de trabalho e lazer na Baixada Santista e na capital.

4 – Documentos do Bem

NELSON LOBO
OFICIAL

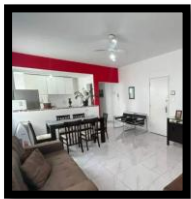
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
(§ Único do Art. 173 da Lei N.º 6.015 de 31/12/1973)

1	MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO	3	CADASTRO
	31.554		APTO NÚMERO 22 - Edifício Rhodes - Av. Antonio Rodrigues, 409, SV		
MUN.	4	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES		Cuadra	Rua N.º
SV		O APARTAMENTO NÚMERO 22, localizado no 2º andar, do EDIFÍCIO RHODES, sito à Avenida Antonio Rodrigues, nº 409, nesta cidade, com a área útil de 96,39 m2., a área comum de 30,78 m2., cabendo-lhe uma vaga na garagem, correspondendo-lhe a área de 26,16 m2., perfazendo a área total construída de 153,33 m2., o - que corresponde no terreno a uma fração ideal de 1,82% , confronta-se pela frente com a área de recuo da construção em relação ao alinhamento da avenida Antonio Rodrigues, do lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida com o apartamento de final "1" do mesmo andar, com o hall de circulação, do lado - esquerdo com a área livre do condomínio, e, nos fundos, com a caixa de escada e com o poço de claridade e ventilação do edifício.			
5	Antecedentes dominiais	M. 1046 e 1047 desta .-	Continua no verso e nas folhas seguintes		

Visualização disponibilizada

5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-vicente-centro-122m2-RS470000/id-30782214/	R\$ 3.800,00
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-centro-sao-vicente-sp-100m2-id-2821838719/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.045,00

6 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m ² do mercado:	R\$ 3.900,00
Média do mercado:	R\$,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 375.000,00

Valor de Avaliação Final

R\$ 440.000,00
(Quatrocentos e Quarenta mil reais)

São Paulo, 13 de agosto de 2025


 Gabriella Cecilia 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, o apartamento de número 22, situado no segundo pavimento do Edifício Rhodes, possui uma área útil de 96,39 metros quadrados. O imóvel está localizado na Avenida Antônio Rodrigues, 409, no bairro Centro, na cidade de São Vicente, em São Paulo. Está avaliado em R\$ 435.000,00 (Quatrocentos e Trinta e Cinco 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\$ 4.500,00 o m2/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 31.554 de matrícula junto ao CRI de São Vicente

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-vicente-centro-122m2-RS470000/id-30782214/>

13 de agosto de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 440.000,00 (Quatrocentos e Quarenta 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 com uma área útil de 96,39 metros quadrados, a unidade residencial de nº 22, no segundo andar do Edifício Rhodes, encontra-se no endereço Avenida Antônio Rodrigues, 409, no bairro Centro, na cidade de São Vicente, estado de São Paulo. Devidamente cadastrado na matrícula nº 31.554 junto ao CRI de São Vicente –Está avaliado em R\$ 440.000,00 (Quatrocentos e Quarenta mil reais).

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 4.500,00/m2
- 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.

Amstras:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-vicente-centro-122m2-RS470000/id-30782214/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-centro-sao-vicente-sp-100m2-id-2821838719/?source=ranking%2Crp>



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F