

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0019752-41.2022.8.26.0016

SOLICITANTE: *Leandro Augusto Padilha*
(OAB 451627/SP)

DATA: 01 de dezembro 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 16.022 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 135 m² de área total.

Descrição do Bem: Uma casa e seu respectivo terreno, situados à Rua Lopes Trovão nº 88, antigo nº 16, no 159 Subdistrito Bom Retiro, medindo 4,50ms de frente, por 30,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 135,00 m².

3 – Características da Região

A localização estratégica do Bom Retiro é um grande trunfo. Situado próximo ao centro da cidade, ele oferece fácil acesso a diversas linhas de metrô e ônibus, o que o torna um ponto de conexão vital para moradores e trabalhadores. Essa centralidade facilita a mobilidade urbana e a integração com outras regiões de São Paulo, o que impulsiona a economia local e o torna um local atrativo para negócios.

Além disso, a vitalidade econômica do Bom Retiro é inegável. O comércio de moda, em particular, é um motor da economia local, atraindo compradores de todo o país. Essa intensa atividade comercial, combinada com a oferta de serviços e a presença de indústrias criativas, gera empregos e movimenta a economia da região. A capacidade do bairro de se reinventar e de prosperar a partir de sua herança multicultural e de seu dinamismo comercial é uma prova de sua resiliência e de seu potencial.



OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis

Página nº 1
Certidão na última página

Pedido nº 1.766.488
CNM:113746.2.0016022-45

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matricula 16.022.-

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

[Assinatura]

São Paulo, 26 de agosto de 19 77.

ficha 1.-

Uma casa e seu respectivo terreno, situados à Rua Lopes Trovão nº 88, antigo nº 16, no 15º Subdistrito-Bom Retiro, mediado 4,50ms de frente, por 30,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura, digo, fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 135,00ms2., confrontando de um lado, com Beleza & Companhia, por muro de meação e do outro lado e nos fundos com Luiz Framarin. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal, sob nº 019.071.0008.

PROPRIETÁRIOS: RENATO ANTONIO LAZZARI, que também é conhecido e assina RENATO LAZZARI, do comércio e sua mulher ARACY NICOLOSI LAZZARI, brasileiros, CÍRG nº 6.751.085-SP., CPF nº 151.692.278-68, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Lopes Trovão nº 88, Bom Retiro.

TÍTULO ANTERIOR: Tr. 32.387 deste Registro.

O Escrevente: Maria Odalvia P. de Barros
A Escrevente Autorizada: Hélia Luim Sem...

[Assinatura]

R. 1/ 16.022 Por escritura de venda e compra de 3 de agosto de 1.977, de notas do 17º Tabelião local, (Livº 1.535 fls 255), os proprietários transmitiram à MARIA AZIZ SALIM, brasileira, solteira, maior, CÍRG nº 3.949.285-SP. e CIC nº 526.504.138-91, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Lopes Trovão nº 76, pelo valor de R\$ 350.000,00, o imóvel matriculado, São Paulo, 26 de agosto de 1.977. O Escrevente: Maria Odalvia P. de Barros A Escrevente Autorizada: Hélia Luim Sem...

Av-2, Protocolo nº 760.005, em 02/03/2021. ATUALIZAÇÃO DE CONTRIBUINTE. O número atual da inscrição do imóvel no cadastro municipal de contribuintes é 019.071.0008-3, conforme escritura a seguir mencionada e certidão de dados cadastrais emitida pelo Município. São Paulo, SP, 18 de março de 2021. Aline Braga
Continua no verso.

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel
(Número do IPTU)

019 071 0008 3

Data 08/09/2025

SQL	Valor	Endereço
019.071.0008.3	676.274,00	R LOPES TROVAO, 00088 01127-030

Pesquisar

Limpar

Voltar

Dados de Integração
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

[Fechar painel](#)

Atributo	Valor
Setor	019
Quadra	071
Lote	0008
Situação	ATIVO
Dígito SQL	3
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R LOPES TROVAO
Número da Porta	88
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	135
Área construída	130

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>
	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS750000-id-2830723776/?source=ranking%2Crp	R\$ 6.600,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-102m2-venda-RS800000-id-2827872331/?source=ranking%2Crp	R\$ 7.300,00


7 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m² do mercado:</i>	R\$ 6.900,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 730.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 850.000,00

<i>Valor de Avaliação Final</i>

R\$ 850.000,00
<i>(Oitocentos e cinquenta mil reais)</i>

São Paulo, 01 de dezembro de 2025


Gabriella Cecília Hidalgo D' Uorso 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 consiste em uma casa edificada em terreno próprio, localizado na Rua Lopes Trovão, número 88 (antigo número 16), no 159º Subdistrito de Bom Retiro. O terreno possui 4,50 metros de testada e 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambas as laterais, com a mesma largura na linha de divisa dos fundos, totalizando uma área de 135,00 m². Está avaliado em R\$ 860.000,00 (Oitocentos e Sessenta 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\$ 6.600,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 16.022 de matrícula junto ao 8º CRI de São Paulo

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS750000-id-2830723776/?source=ranking%2Crp>

01 de dezembro de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária:
R\$ 865.000,00 (oitocentos e sessenta 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 de uma propriedade composta por uma residência e seu respectivo lote, situada na Rua Lopes Trovão, 88, anteriormente identificado como número 16, no 159º Subdistrito Bom Retiro. As dimensões do terreno são de 4,50 metros de frente por 30,00 metros de profundidade, com igual largura na parte posterior, perfazendo uma área total de 135,00 m². Devidamente cadastrado na matrícula nº 16.022 junto ao 8º CRI de São Paulo –Está avaliado em R\$ 865.000,00 (oitocentos e sessenta e cinco mil reais).

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 6.600,00/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.

Amostras:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS750000-id-2830723776/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-102m2-venda-RS800000-id-2827872331/?source=ranking%2Crp>



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F