

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Alvaro de Carvalho, 151 – Box nº 09 - 2º Subsolo - Edifício Garagem das Bandeiras - Centro - São Paulo – SP, CEP.:01050-070.

Solicitante: Condomínio Edifício Garagem Automática das Bandeiras

CPF/CNPJ: 54324561/0001-75

Endereço: Rua Alvaro de Carvalho, 151 – Centro - São Paulo – SP, CEP.:01050-070

Data Base: 12/12/2025

Processo: 1093847-93.2024.8.26.0100

Objeto de Estudo

Box nº 9 situado no 2º subsolo no Edifício Garagem das Bandeiras, com 21m² de área útil, 14,15m² de área comum, perfazendo 35,15m² no total. Localização: Rua Álvaro de Carvalho, 151, no Centro de São Paulo/SP.

O Imóvel está matriculado perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 23.980.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 392,00.

21,00m² x R\$ 392,00/m²

Valor da Avaliação

R\$ 8.232,00


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 12/12/2025

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Garagem Automática das Bandeiras

Inscrito no CNPJ/CPF: 54324561/0001-75

Estabelecido: Rua Alvaro de Carvalho, 151 – Centro - São Paulo – SP, CEP.:01050-070

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 23.980 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Vaga de garagem nº 9 no 2º subsolo do Edifício Garagem das Bandeiras, possuindo área privativa de 21m² e área comum de 14,15m², totalizando 35,15m². Endereço: Rua Álvaro de Carvalho, 151, Centro, São Paulo/SP.

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 8.148,00** referente ao mês de **Dezembro de 2025**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP Nº314233-F

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1093847-93.2024.8.26.0100
- **Solicitante:** Condomínio Edifício Garagem Automática das Bandeiras
- **CPF/CNPJ:** 54324561/0001-75
- **Endereço:** Rua Alvaro de Carvalho, 151 – Centro - São Paulo – SP, CEP.:01050-070

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 8.652,00

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	12/12/2025
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Alvaro de Carvalho, 151 – Box nº 09 - 2º Subsolo - Edifício Garagem das Bandeiras - Centro - São Paulo – SP, CEP.:01050-070
Descrição do Imóvel	Vaga nº 9 no 2º subsolo do Edifício Garagem das Bandeiras, com 21m² de área útil e 14,15m² de área comum, somando 35,15m². O imóvel está localizado na Rua Álvaro de Carvalho, 151, Centro, São Paulo/SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 23.980 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 412,00
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 412,00 \times 21m^2 = R\$ 8.652,00$