

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de vaga de garagem



Frente do imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 280/2025

Endereço do imóvel: Rua Aurora, nº 990 – Garagem 1E1

República
São Paulo/SP

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Garagem Automática Republica.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Uma vaga de garagem sob matrícula nº 24.623 localizado na Rua Aurora, nº 990, situado na República - SP. Inscrito no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo– SP.

O imóvel em questão tem área total de 15,60m² e está identificado como Garagem 1E1, localizado no 1º andar do Edifício Garagem Automática República. Encontra-se cadastrado sob o número 007.061.0119-7.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matricula 24.623	ficha 01	São Paulo, 10 de Julho de 19 79	
IMÓVEL: A garagem 1-E-1 do 1º andar do EDIFÍCIO GARAGEM AUTOMÁTICA REPÚBLICA, situado à Rua Aurora, 990, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área de 15,60ms2, ao qual corresponde a fração ideal de 1/395 do terreno: CONTRIBUINTE: 007.061.0119-7 PROPRIETÁRIOS: MANOEL JOAQUIM GONÇALVES JUNIOR e sua mulher, ZULEIKA DA MOTA E SILVA GONÇALVES, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR. Transcrição 28.212 deste Registro. O OFICIAL <i>maia</i> <i>Patrício</i>			

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Imóveis referenciais

- Referência 01: https://www.megaleiloes.com.br/imoveis/vagas-de-garagem/sp/sao-paulo/box-de-garagem-15-m2-edificio-garagem-automatica-republica-centro-sao-paulo-sp-j113511?utm_source=megaleiloes&utm_medium=link&utm_campaign=box-de-garagem-15-m2-edificio-garagem-automatica-republica-centro-sao-paulo-sp-j113511&utm_term=J113511&utm_content=link&srsid=AfmBOooHPdppfrZsXV-2cYcx1luPETIKrOafyr5VOh70GLaK-pA9Ge_n

Box de Garagem 15 m² (Edifício Garagem Automática República) - Centro - São Paulo - SP

Localização

Rua Aurora, 990, Centro, São Paulo, SP

R\$ 20.378,62 (Vinte mil, trezentos e setenta e oito reais e sessenta e dois centavos)

- Referência 02: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-sp-sao-paulo-centro-RS12227/id-33197944/>

Venda

R\$ 12.227

 Solicitar Visita

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

 Rua Aurora, 990, Centro, São Paulo/SP

Área útil

 15m²

Banheiros

 --

Garagens

 --

- Referência 03: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000522221.html>

Comercial · 15m²

Venda R\$ 20.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 130 · IPTU R\$ 61

 Rua Galvão Bueno , Liberdade, São Paulo

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 15.500,00.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Assinaturas



Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 11 set 2025 às 10:30:16

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

- 11 set 2025, 10:25:16 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 810ebd05-0cef-4cd5-85b9-e2c46e435acc. Data limite para assinatura do documento: 11 de outubro de 2025 (10:25). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 11 set 2025, 10:25:59 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 31 de outubro de 2025 (09:05).
- 11 set 2025, 10:25:59 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto. e CPF 052.635.588-30.
- 11 set 2025, 10:26:00 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 11 set 2025, 10:30:16 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 12e20e(...), vide anexo manuscript_11 set 2025, 10-29-32.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.222. Componente de assinatura versão 1.1298.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 set 2025, 10:30:16 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 810ebd05-0cef-4cd5-85b9-e2c46e435acc.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 11 de setembro de 2025. Versão v1.48.0.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 810ebd05-0cef-4cd5-85b9-e2c46e435acc, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 11 set 2025 às 10:30:16

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 12e20e(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.
manuscript_11 set 2025, 10-29-32.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2025

INTERESSADO: Condomínio Garagem Automática República.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Aurora, 990, República - SP

ENTRADA DO EDIFÍCIO ONDE CONSTA A VAGA 1E1:



CARACTERÍSTICAS

Vaga de nº1E1, do 1º andar, localizado no “Edifício Garagem Automática República” que está registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sob matrícula 24.623.

A vaga é individual e tem uma área privativa de 15,60m², área comum de 8,4m². Totalizando 24m² e consta cadastrada sob o número 007.061.0119-7.

Condomínio é exclusivamente de vagas de garagens e está localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércio próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo à Av. Ipiranga.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Vaga com aproximadamente 15m², no mesmo Ed. Garagem República e com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 20.000,00;
<https://www.cagedeimoveis.com.br/imovel/box-garagem-sao-paulo/GR0001-CAGE?from=sale>
- Referência 02: Vaga com aproximadamente 13m², na Rua Aurora 424 e com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 17.755,50;
<https://www.destakleiloes.com.br/lote/imovel-e-vagas-de-garagem/4089/>
- Referência 03: Vaga com aproximadamente 20m², em outro condomínio e com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 10.000,00;
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-rua-da-gloria-ao-lado-do-forum-2953186805.html>

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 17.200,00 (Dezessete mil e duzentos reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 11 de setembro de 2025

Tatiane Raymundo

Assinaturas



Tatiane Raymundo

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 11 set 2025 às 11:22:47

Tatiane Raymundo

Log

- | | |
|-----------------------|--|
| 11 set 2025, 10:26:18 | Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 4acec8ce-7da6-493c-97e1-feddddfc4c. Data limite para assinatura do documento: 11 de outubro de 2025 (10:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro. |
| 11 set 2025, 10:27:15 | Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 06 de novembro de 2025 (09:05). |
| 11 set 2025, 10:27:16 | Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10. |
| 11 set 2025, 10:27:16 | Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiape27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2. |
| 11 set 2025, 11:22:47 | Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 141381(...), vide anexo manuscript_11 set 2025, 11-22-33.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 191.178.194.201. Componente de assinatura versão 1.1298.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com. |
| 11 set 2025, 11:22:50 | Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4acec8ce-7da6-493c-97e1-feddddfc4c. |

ClicksignDatas e horários em GMT -03:00 Brasília
Log gerado em 11 de setembro de 2025. Versão v1.48.0.**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4acec8ce-7da6-493c-97e1-feddddfcdb4c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.**Anexos****Tatiane Raymundo**

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 11 set 2025 às 11:22:47

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 141381(...)

Tatiane Raymundo
manuscript_11 set 2025, 11-22-33.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de vaga de garagem

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Aurora, nº 990 – box 1E1, Ed. Garagem Automática
República – República - SP

São Paulo 11 de setembro de 2025

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Condomínio Garagem Automática República.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Uma vaga de garagem localizada no “Edifício Garagem Automática República”, que fica situado na República, São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula nº 24.623 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, descrito como vaga nº 1E1, do 1º andar, tem área útil privativa de 15,60m², área comum de 8,4m², tendo assim uma área total de 24m². cadastrada na prefeitura sob o número 007.061.0119-7.

Nro do Contribuinte:	007.061.0119-7							
Local do Imóvel:	R AURORA,00990 BOX 1 E 1							
CEP:	01209-002				Código do Logradouro:	02595-0		
Mensagem:	Imóvel Regular no CEDI.							
Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
07/05/1985		1966	1-REGULAR	*****	14,50	580	24	0,0025
10/05/2017	L. 16.642/17	1966	1-REGULAR	*****	14,50	580	24	0,0025

Página: 1

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Fica localizado próximo à Avenida São João, 1,52km de distância do Mercado Municipal de São Paulo, com fácil acesso as estações República, Santa Cecília, Anhangabaú.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Vaga de garagem semelhante na Garagem Automática Araújo, com 20m² de área útil privativa. Anunciado à venda por R\$ 16.544,74 (Dezesseis mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e setenta e quatro centavos);

<https://www.alienajud.com.br/lote/direitos-box-de-garagem-c-20m-republica-sao-paulo-sp/9093/>

6.2 Referência 02

Vaga de garagem semelhante, com 10m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais);

<https://www.baruimoveis.com.br/imovel/box-garagem-sao-paulo/GR0010-BA1?from=sale>

6.3 Referência 03

Vaga de garagem semelhante, com 15m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 14.000,00 (Quatorze mil reais);

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000521240.html>

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais).

ARIANE MALANGA

MITSUIAMA:41291216855

Assinado de forma digital por ARIANE
MALANGA MITSUIAMA:41291216855
Dados: 2025.09.11 10:53:17 -03'00'

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.