

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL NO BAIRRO JARDIM TERESA/SP

SOLICITANTE: DRA. KATIA PEROZZO ASSUNCAO



Matrícula nº 14.230 – 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP

Trata-se do imóvel constituído pela metade do lote nº 21 da quadra 04, Jardim Tereza, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, situado à Rua Antônio dos Ouros, nº 74, São Paulo/SP.

O terreno possui 5,50 metros de frente (testada) por 25,00 metros da frente aos fundos, totalizando 125,00 m². Neste lote foi edificada uma casa habitável.

Considerando o estado atual de conservação do imóvel e os valores praticados na região, conclui-se que o valor de venda é de:

**R\$ 493.750,00**

*(Quatrocentos e noventa e três mil e setecentos e cinquenta reais)*

Tomando-se como base o valor de **R\$ 3.950,00** por m²

*(Três mil, novecentos e cinquenta reais por metro quadrado).*

São Paulo, 09 de setembro de 2025.

Thiago da Silva Mucciolo

Corretor de Imóveis – CRECI nº 231648

Thiago da Silva Mucciolo  
RG: 44.671.536-0  
CPF: 366.468.878-37

A handwritten signature in blue ink, reading 'Mucciolo', is written over a light blue grid background.



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**THIAGO DA SILVA MUCCIOLO**  
**CRECI/SP Nº 231648-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **3F3B48E7CF**

Data/hora de emissão: **10 de setembro de 2025 às 10h57m18s**

Válida até: **10h57m18s de 10 de outubro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

# PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Imóvel:**

**R. Antônio Rodrigues dos Ouros, 74 - Jardim Teresa  
São Paulo - SP, 03261-000**

**Interessado:**

**Rodolfo dos Santos Castanho**

**THAIS FERREIRA DA SILVA GRANA**

Corretora de Imóveis e Avaliadora  
CRECI nº 214445 - 2ª Região (São Paulo)  
CNAI nº 33707

Independência, São Bernardo do Campo, São Paulo  
Fone: (11)95803-5873 - E-mail: [thaisferreira@creci.org.br](mailto:thaisferreira@creci.org.br)

São Bernardo do Campo/SP, 11 de setembro de 2025

**THAIS FERREIRA DA SILVA GRANA**, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo) sob o nº 214445, e CNAI 33707, domiciliado à Independência, São Bernardo do Campo, SP, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária.

### **FINALIDADE**

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado, do imóvel avaliando para fins de comercialização. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel está localizado à R. Antônio Rodrigues dos Ouros, 74 - Jardim Teresa São Paulo - SP, 03261-000, encontra-se sob a Matrícula 14230.

Trata-se de um sobrado residencial em localização mista, com área total de 125 m² construído, nascente, situado em edificação de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. Imóvel atualmente ocupado por familiar. E não liberado a entrada de vistoria in loco.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA PEROZZO ASSUNCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 09:22, sob o número WVIP25701562890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00029368-37.2025-8.26.0009 e código 550386m9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA PEROZZO ASSUNCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 09:22, sob o número WVIP25701562890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00029368-37.2025-8.26.0009 e código 550386m9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA PEROZZO ASSUNCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 09:22, sob o número WVIP25701562890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00029368-37.2025-8.26.0009 e código 550386m9.



**ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

A expansão que vem passando o bairro onde está localizado o imóvel avaliando, com a visível melhoria da infraestrutura urbana, fruto de investimentos públicos e privados, tem incrementado a procura de imóveis na região, o que facilita a comercialização.

## CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$500.000 (quinhentos mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

São Bernardo do Campo/SP, 11 de setembro de 2025.

**THAIS FERREIRA DA SILVA GRANA**  
Corretor de Imóveis e Avaliadora  
CRECI nº 214445 - 2ª Região (São Paulo)  
CNAI nº 33707

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

- Matrícula: 14230 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

#### 1.2 - Solicitante:

- Nome: Rodolfo dos Santos Castanho
- RG: 19.663.753-x
- CPF: 414.384.998-41
- Endereço: Tv. Das Palmeiras, 12
- Bairro: Campestre
- Município: Santo André
- UF: São Paulo

#### 1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Imóvel residencial
- Agrupamento: 2 imóveis
- Endereço: R: Antônio Rodrigues dos Ouros, 74
- Bairro: Jardim Teresa
- Município: Parque São Lucas
- UF: São Paulo

#### 1.4 - Áreas:

- Área Real Total: 125 m<sup>2</sup>

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

### 3 - Características do terreno:

- Orientação: **nascente**
- Situação: **meio de quadra**
- Solo: **arenoso**
- Vegetação: **nenhuma**
- Proteção: **muro**

4 - Características da edificação: **imóvel misto nascente, situado em edificação de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

5 - Fotografia do imóvel avaliando:

### **Anexos**

Vista Frontal:

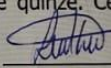


Fotos dos documentos



**SEXTO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni  
Av. Lins de Vasconcelos, 2376  
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo  
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

A matrícula retro foi ora reprografada de conformidade com o parágrafo 1º, do artigo nº 19, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICA FINALMENTE**, não consta que **ANTONIO CASTANHO FILHO e MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO**, tenham a qualquer título alienado o imóvel objeto da **matrícula nº 14.230**, retro reprografada bem como não consta que tenham constituído ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, que gravem o aludido imóvel. O 26º Subdistrito - Vila Prudente, que foi criado por Decreto de 17 de setembro de 1.934, pertenceu a este Registro, em seu primeiro período até 14 de maio de 1.939; a partir de 15 de maio de 1.939, até 20 de novembro de 1.942 passou à competência do 9º Registro de Imóveis; a contar de 21 de novembro de 1.942 a 31 de dezembro de 1.971, pertenceu ao 11º Registro de Imóveis, retornando a esta Serventia no dia 01 de janeiro de 1.972, até a presente data. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, vinte de abril de dois mil e quinze. Certidão buscada e verificada pela auxiliar Daiana Rodrigues dos Santos. Eu,  (Luciene Kina), auxiliar, a lavrei. Eu, Bárbara Ribas da Silva, escrevente autorizada, a conferi e assino.

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Emolumentos:         | R\$25,37 |
| Estado:              | R\$7,21  |
| Previdência:         | R\$5,34  |
| Sinoreg:             | R\$1,34  |
| Tribunal de Justiça: | R\$1,34  |
| ISS:                 | R\$0,50  |
| Total:               | R\$41,10 |

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE "TRINTA" (30) DIAS CONTADOS DESTA DATA (NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA), CAPÍTULO XIV ITEM 12, LETRA "D" E DETERMINAÇÃO DO MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS (PROCESSO 000.02.04824-6).

14293-5 - AA 268530



Custas recolhidas por verba.

3/3

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**DANILO DANTAS LEITE**  
**CRECI/SP Nº 138078-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **3755F42932**

Data/hora de emissão: **8 de setembro de 2025 às 15h25m20s**

Válida até: **15h25m20s de 8 de outubro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### À PEDIDO DA DRA. KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO

Eu Danilo Dantas leite corretor imobiliário, inscrito no creci-sp nº 138078. Realizei avaliação em uma casa, Rua Antonio Rodrigues dos ouros nº74, CEP 03261-000 Jardim Teresa - SP no 26º Subdistrito – Vila Prudente. Matrícula nº 14.230 registrada no 6º cartório de registro de imóveis De 5,50 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos área total do terreno 125,00 M<sup>2</sup> no terreno existe uma casa que não foi possível avaliar as condições internas.



Para chegarmos ao valor de mercado do imóvel em questão, utilizamos como parâmetro anúncios de imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação e com localização próxima ao imóvel avaliando, Não é possível determinar, com base nas informações fornecidas "matrícula do imóvel", as características do bem, suas acessões ou benfeitorias realizadas no local. Apenas foi possível apurar o valor médio dos imóveis na região, considerando o valor do metro quadrado como referência. Portanto, o cálculo se baseia exclusivamente no valor médio por metro quadrado para lotes na região, refletindo as condições, M<sup>2</sup> e tendências atuais do mercado imobiliário.

Conclui-se que com relação ao presente imóvel, que o valor de mercado no mês de setembro de 2025, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do Imóvel.

**Valor referencia para venda R\$ 475.000,00**

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

Valor de **R\$ 3.800,00** por m<sup>2</sup>

**SÃO PAULO, 08 DE SETEMBRO DE 2025**

**DANILO DANTAS LEITE  
CORRETOR IMOBILIARIO  
CRECISP- 138078**



CamScanner