



USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 28.811 J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

BROKER, PERITO AVALIADOR

USA NAR FLORIDA 278.047.111, ABR®, SFR®, BPOS, ANBIMA CPA-20
Especialista em Ativos Imobiliários e Financeiros
Private Wealth Builder

de acordo com a resolução COFECI CRECI



IMÓVEL "AVALIANDO"

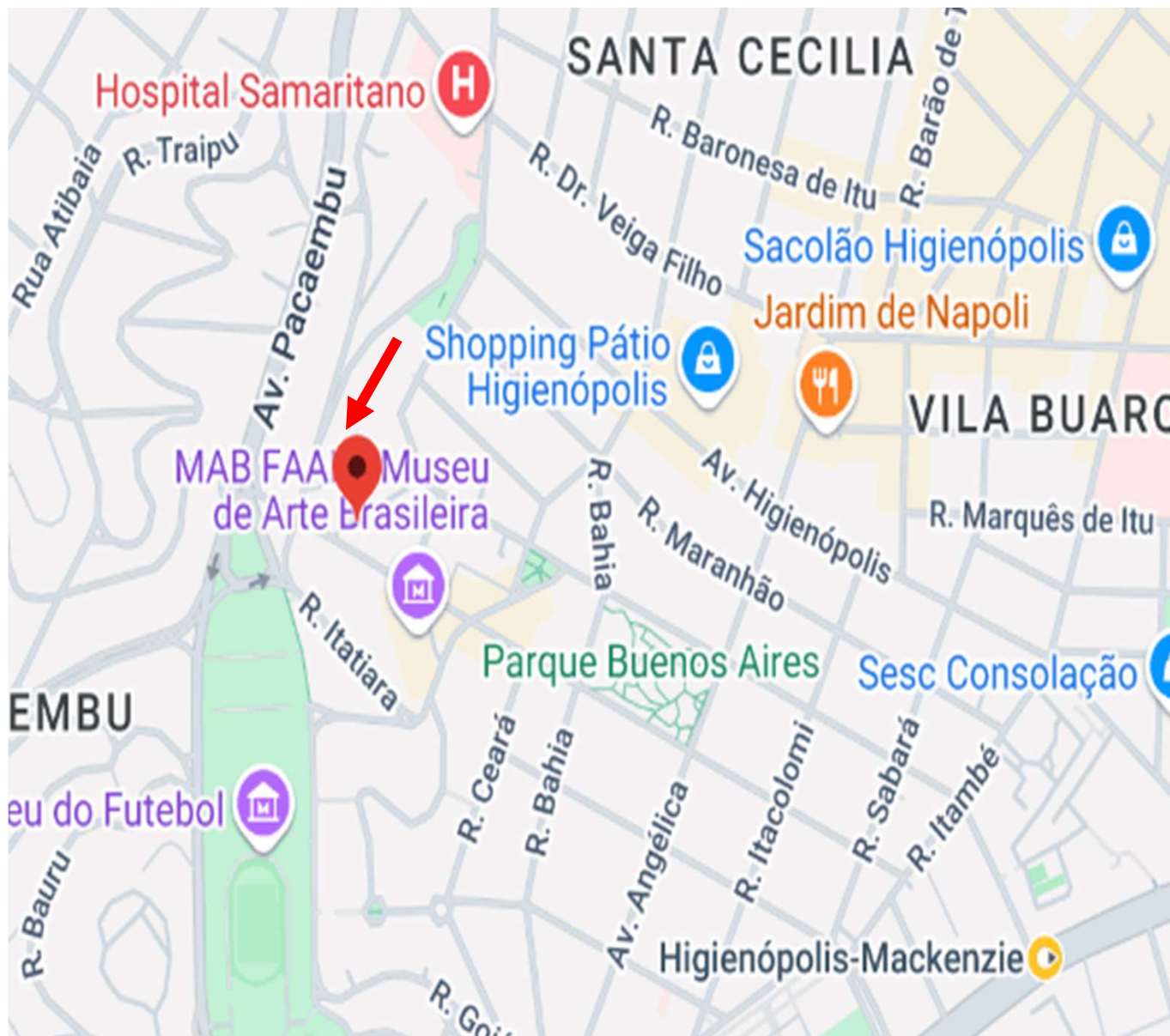
BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111

SOLICITANTE

Sr. Rony



R. Alagoas, 1020 – 6º andar
Pacaembu - São Paulo - SP - Brasil

SÃO PAULO (11) **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** (786) **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

Protocolo: 1.092.572 - CNM: 113571.2.0105018-40 - Pág.: 1 de 4

1 of 4

Valide aqui
este documentoRepública Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São PauloSérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula

105.018

Ficha

01

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 27 de setembro de 2019

IMÓVEL: Apartamento n. 61, localizado no 6.º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTELBIANCO, situado na rua Alagoas, n. 1.020, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área útil de 383,418m², (sendo 376,280m² do apartamento e 7,138m² do depósito localizado no 1.º ou 2.º subsolo), área comum de 305,123m², área de garagem de 192,396m² (06 vagas), perfazendo a área total de 880,937m², a qual corresponde a fração ideal no terreno de 12,1937%.

CONTRIBUINTE: 011.087.0193-0 (área maior).**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA ELÍAS VÍCTOR NIGRI LTDA., CNPJ 51.556.298/0001-51, com sede nesta Capital, na avenida Angélica, n. 2.071, 6.º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R. 13 de 21/08/2014 e Av. 15 de 21/01/2015 (fusão), da matrícula n. 46.889; R. 05 de 11/09/2014 e Av. 06 de 21/01/2015 (fusão), da matrícula n. 50.837; R. 17 de 24/06/2014 e Av. 18 de 21/01/2015 (fusão), da matrícula n. 90.488; e R. 10 (instituição e especificação de condomínio) de 27/09/2019, da matrícula n. 93.364, todas deste Registro de Imóveis.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrivente Autorizada

Av. 01 / 105.018 alteração do cadastro municipal

Em 11 de novembro de 2021 - Prot. 357.567 (07/10/2021)

Selo n. 113571331GO000373351GF216

Pela escritura de 29 de novembro de 2019, lavrada pelo 14.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 5.599, folhas n. 355/360, ata retificativa de 03 de dezembro de 2019, lavrada nas mesmas Notas, no livro n. 5.599, folha n. 383 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2021, expedida aos 23/10/2021, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser cadastrado sob o n. do contribuinte: **011.087.0199-1**.

TÂNIA MARA CORREA DE ANDRADE JACOMINO
Substituta do Oficial

R. 02 / 105.018 compra e venda

Em 11 de novembro de 2021 - Prot. 357.567 (07/10/2021)

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZLS69-F386A-MEQSK-W4VRW>

.onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Código Segurança: 5o.226144889729164482313402/50301957621092572MAT105018

OBJETIVO



Este parecer tem por objetivo **determinar o “valor de mercado”** do referido imóvel, devidamente cadastrado junto ao **5º CRI e MATRÍCULA 105.018**

PARECER TÉCNICO

BPAI 071224

Este parecer Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto da Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim regido:

Art 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação de compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e/ou locação imobiliária, podendo, desde que credenciado, também produzir o "PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA".

Atende ainda às 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 também **regulamentam a sua forma de elaboração.**

IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL

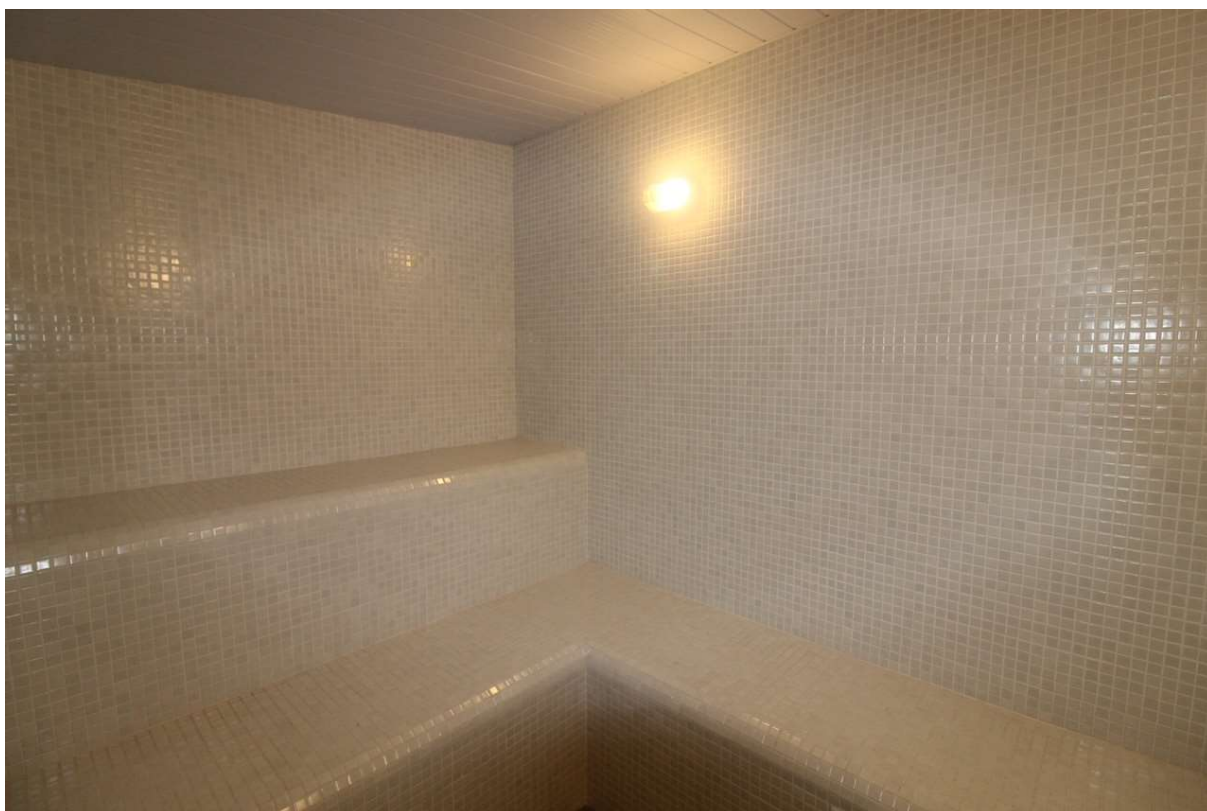
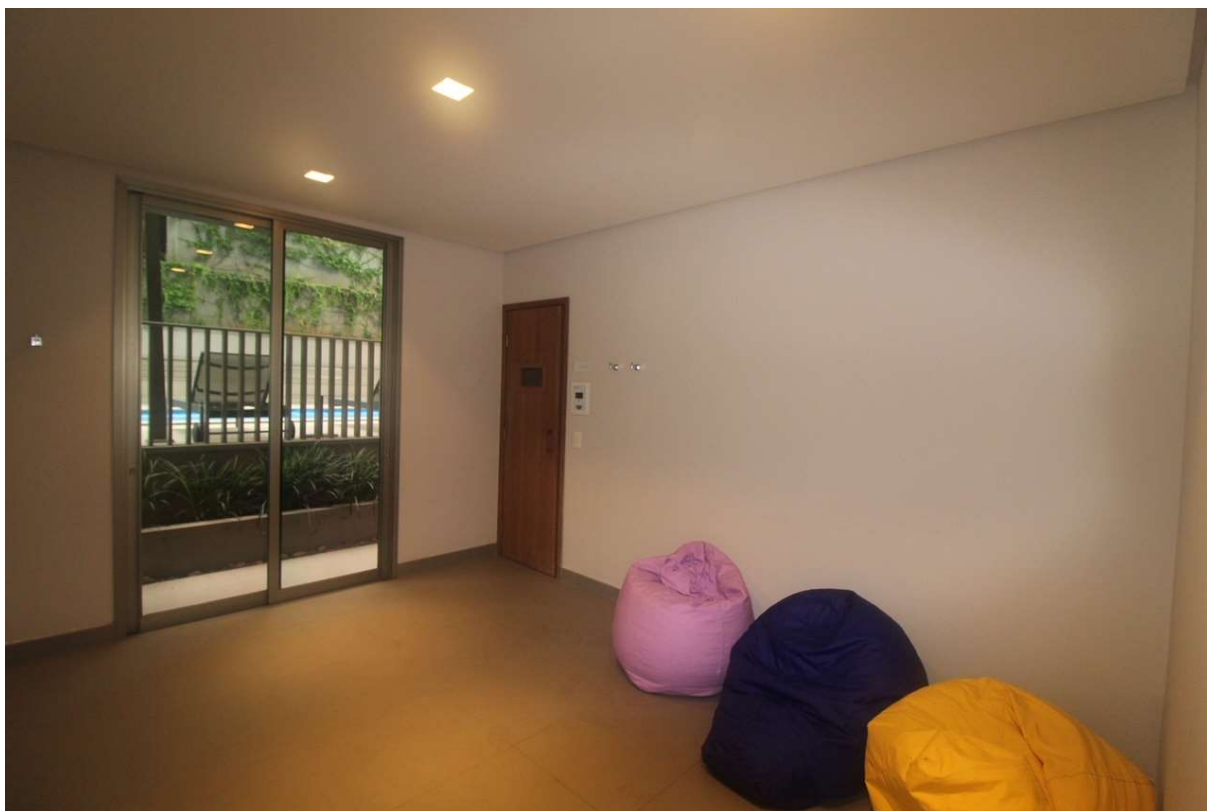
IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

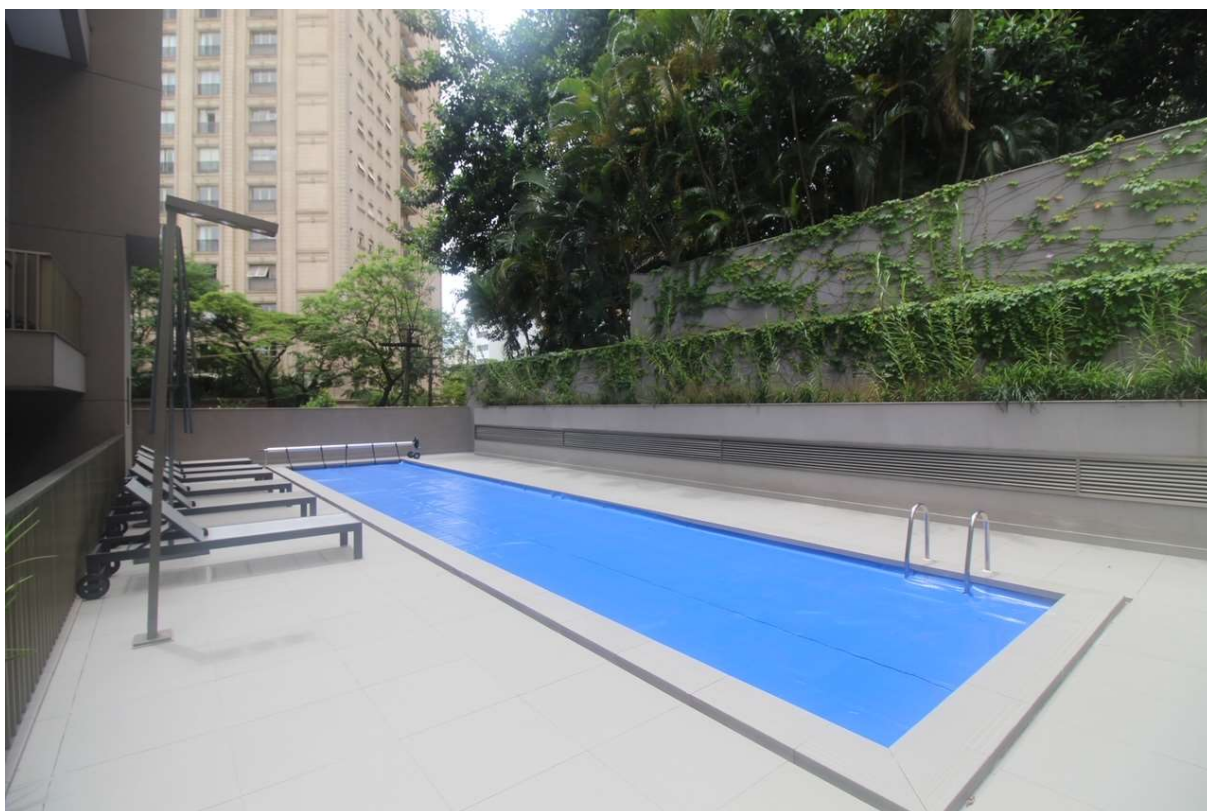
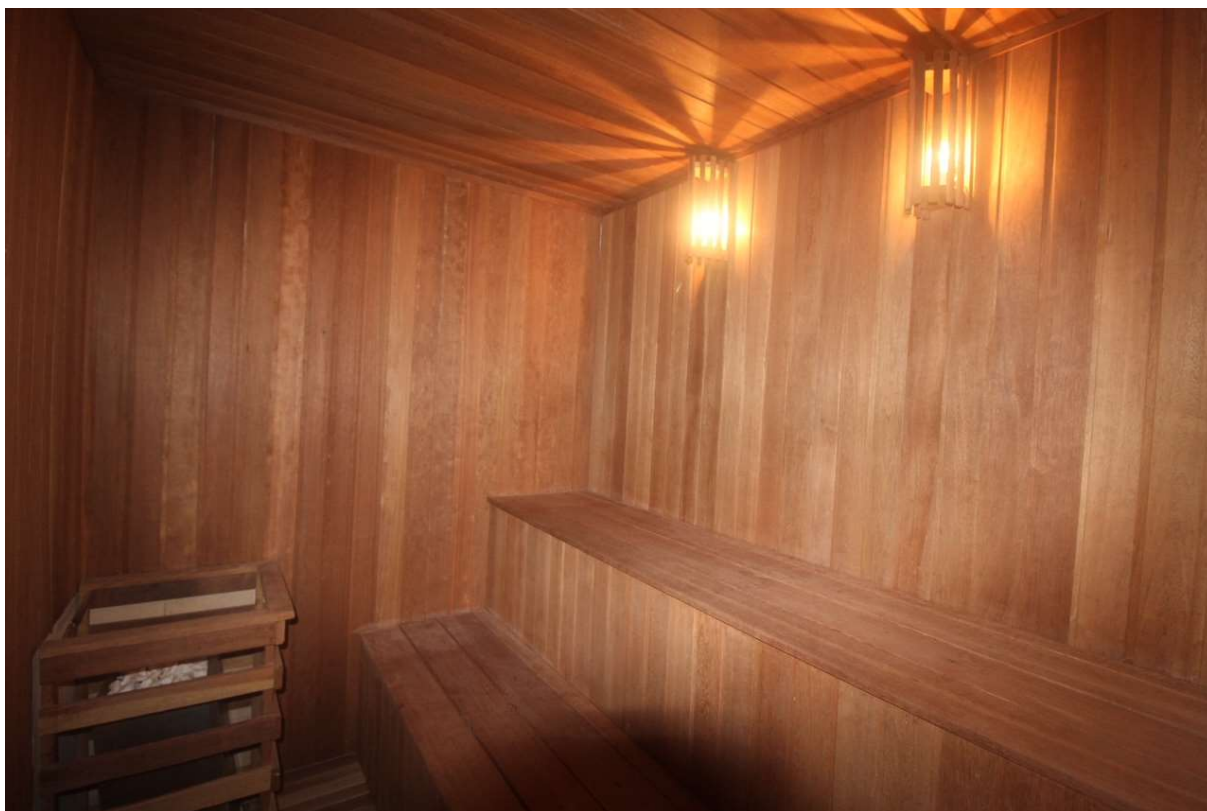
IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

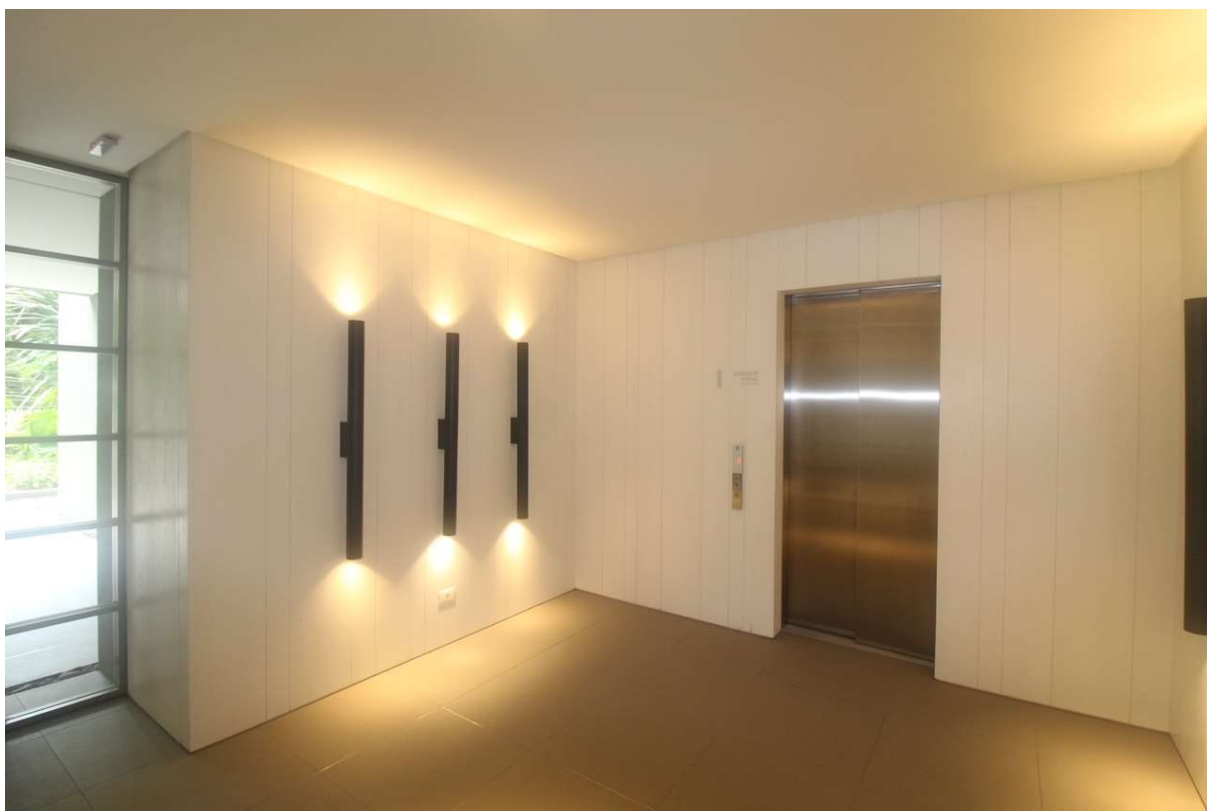
IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

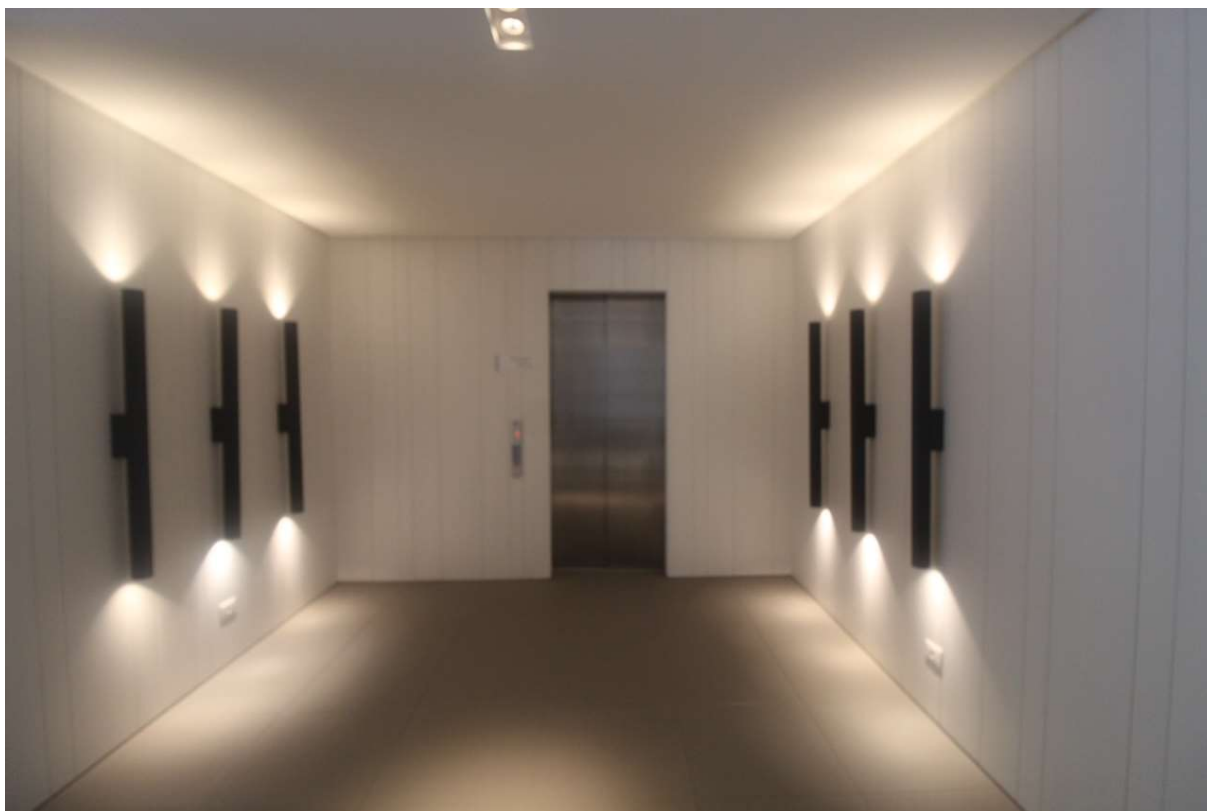
IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAT: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

IMÓVEL AVALIANDO



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO ⁽¹¹⁾ **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** ⁽⁷⁸⁶⁾ **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAVALIADORFEDERAL

DESCRIÇÃO DA REGIÃO



O Pacaembu[1][2] é um bairro nobre dos distritos da Consolação (administrado pela Prefeitura Regional da Sé) e de Perdizes (administrado pela Prefeitura Regional da Lapa), nas Zonas Oeste e Central do município de São Paulo, em São Paulo.[3] Limita-se com os bairros da Barra Funda, Perdizes, Sumaré, Higienópolis e Cerqueira César.

Tem como principal via a Avenida Pacaembu, a qual faz a ligação do bairro com a região da Barra Funda e Marginal Tietê, e também com a região da Avenida Paulista. É servido pela Linha 2-Verde do metrô na Estação Clínicas e será servido com uma estação da Linha 6 do Metrô de São Paulo.[4]

História

Sua história remonta ao século XVI, quando a Sesmaria do Pacaembu foi doada aos jesuítas por Martim Afonso de Sousa. Na época, os jesuítas a subdividiram em Pacaembu de Cima, Pacaembu do Meio e Pacaembu de Baixo. Os religiosos resolveram catequizar os índios da região. Para tal fim, estabeleceram-se em várias aldeias da região. Uma delas situava-se próxima dum riacho que sofria inundações frequentemente.



TRANSPORTE

BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111



SÃO PAULO (11) **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** (786) **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERTOAVALIADORFEDERAL

METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada foi o **"MÉTODO COMPARATIVO"**, tendo sido possível verificar junto ao mercado, imóveis com as características semelhantes ao "imóvel avaliando", obedecendo as **normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT**; optamos ainda encontrar uma média entre os imóveis referenciais, considerando que são semelhantes entre si e do próprio "imóvel avaliando", aplicando a seguir a devida e indispensável **"HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS" bem como os devidos "SANEAMENTOS" (idade aparente, padrão construtivo, área útil, área total, topografia...)**.

FONTES

A pesquisa **foi realizada baseada nos "imóveis ofertados na rua/região", através de portais imobiliários, via telefone, IN LOCO e, conversas informais com demais colegas corretores, imobiliárias e especialistas na região.**

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



BONETTI

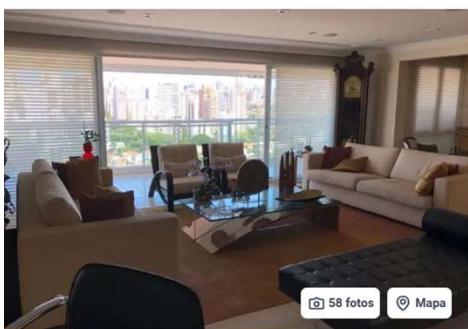
PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

♥ Favoritos



58 fotos Mapa



REVENDA IMÓVEL

Compartilhar

♥ Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Pacaembu /
Rua Conselheiro Fernandes Torres

Venda

R\$ 10.400.000

Condomínio R\$ 13.000 IPTU R\$ 6.910

847 m²

4 quartos

4 banheiros

6 vagas

11 andar

3 suítes

Todas as características ▾

Endereço

Rua Conselheiro Fernandes Torres, 148 - Pacaembu, São Paulo - SP



MPVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



Nenhuma classificação



30.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti

bonettiparcerias@gmail.com

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-847m2-id-2760609710/>

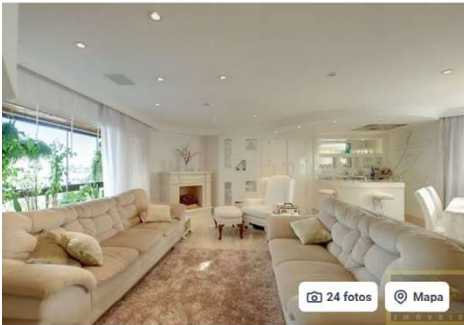
SÃO PAULO (11) **9.8141.8011** (CHAT 7/7) **MIAMI** (786) **619.1111** (CHAT 7/7)
R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

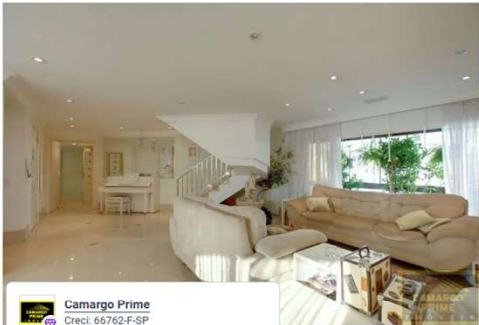
Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL



Alugar
Comprar
Lançamentos
Descobrir
Anunciar
Financiamento
Ajuda

Criar conta





Compartilhar
Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Pacaembu / Rua Conselheiro Fernandes Torres

Venda

R\$ 6.499.000

Condomínio R\$ 5.950 IPTU R\$ 2.700

Preço abaixo do mercado

725 m²
4 quartos
6 banheiros

6 vagas
4 suítes

Endereço
Rua Conselheiro Fernandes Torres, 50 - Pacaembu, São Paulo - SP

Camargo Prime
Creci: 66762-F-SP

4.4/5 (13 classificações)
1.893 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti

bonettiparcerias@gmail.com

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-725m2-id-2564835113/>

SÃO PAULO (11) **9.8141.8011** (CHAT 7/7)

MIAMI (786) **619.1111** (CHAT 7/7)

R. Paes de Araújo, 29 - Cj. 21 - 01451.010 - São Paulo - BRASIL | 1000 Brickell Ave, suite 1100 - Miami - Florida - USA

Instagram: @BONETTIPERITOAAVALIADORFEDERAL

AMOSTRA 3

zqp Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



[18 fotos](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Oeste](#) / [Pacaembu](#) / [Rua Conselheiro Fernandes Torres](#)

Venda
R\$ 10.000.000 • Condomínio R\$ 10.500 IPTU R\$ 48.000

847 m² 4 quartos 5 banheiros
 6 vagas 3 suítes Piscina

[Todas as características ▾](#)

Endereço
Rua Conselheiro Fernandes Torres - Pacaembu, São Paulo - SP

RX IMÓVEIS
Creci: 30992-J-SP

★ 4/5 (10 classificações) ⓘ
🏠 3.344 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti

bonettiparcerias@gmail.com

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento R\$

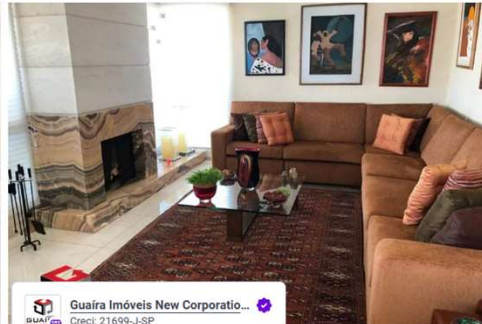
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-847m2-id-2749362364/?itl_id=1000155&itl_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto



Alugar
Comprar
Lançamentos
Descobrir
Anunciar
Financiamento
Ajuda

Criar conta





32 fotos
Video
Mapa

Destaque

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Pacaembu / Rua Conselheiro Fernandes Torres

Venda

R\$ 10.350.000

Condomínio R\$ 13.000 IPTU R\$ 6.600

847 m²
4 quartos
6 banheiros
6 vagas
11 andar
3 suítes

Todas as características

Endereço
Rua Conselheiro Fernandes Torres, 148 - Pacaembu, São Paulo - SP

Guairá Imóveis New Corporatio...
Creci: 21699-J-SP

4.6/5 (32 classificações)
20.025 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti

bonettiparcerias@gmail.com

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-847m2-id-2630555174/?itl_id=1000155&itl_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto

AMOSTRA 5



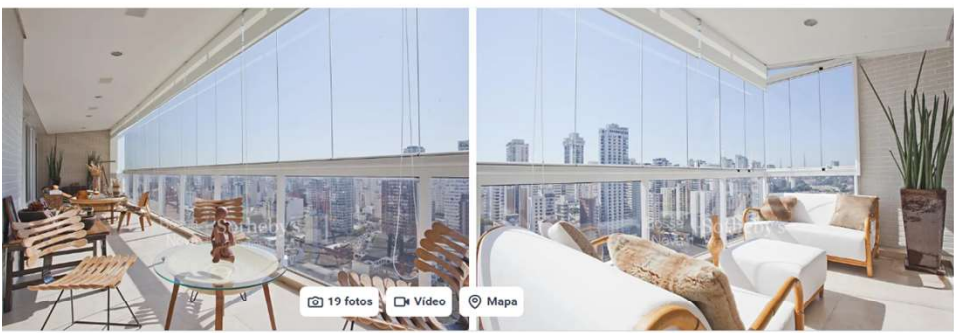
BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Google Translate Criar conta



19 fotos Video Mapa

Destaque

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Pacaembu / Rua Traipu

Venda

R\$ 15.600.000

Condomínio R\$ 6.645 IPTU R\$ 51.260

500 m² 4 quartos 8 banheiros 6 vagas Aceita animais Piscina

Todas as características ▾

Endereço
Rua Traipu - Pacaembu, São Paulo - SP

Bossa Nova Sotheby's
Creci: 27212-J-SP

★ 5/5 (7 classificações) ⓘ
🏠 4.323 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti

bonettiparcerias@gmail.com

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-500m2-id-2691185274/>

AMOSTRA 6



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▼ Descobrir Google Translate Criar conta



49 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Pacaembu / Rua Traipu

Venda

R\$ 13.800.000

Condomínio R\$ 6.150 IPTU R\$ 411

493 m² 4 quartos 7 banheiros 6 vagas 4 suítes Piscina

Todas as características ▼

Endereço
Rua Traipu, 288 - Pacaembu, São Paulo - SP

FOXTER SP

★ 4/5 (23 classificações) 39.536 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Carlos Bonetti

bonettiparcerias@gmail.com

Telefone

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-pacaembu-zona-oeste-sao-paulo-sp-493m2-id-2751584504/>



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

FONTES DE PESQUISAS & ANÁLISES



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

FONTES UTILIZADAS



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

PADRÃO CONSTRUTIVO

Tabela de valores para diferentes tipos de apartamentos e padrões construtivos.



Secovi SP
Sistema de Avaliação de Imóveis

Indicadores do Mercado

Indicadores

CUB-SP

Ano: 2016

Mês	Custo Unitário Básico R\$-N - (R\$/m²) - Total
JAN	1.232,14
FEV	1.232,70
MAR	1.232,86
ABR	1.234,38
MAI	1.234,67
JUN	1.276,68
JUL	1.292,18
AGO	1.292,27
SET	1.295,08

PADRÃO CONSTRUTIVO

CUB

TABELA
IBAPE/SP

fonte: SINDUSCON

$$VC = AC \times CUB \times c \times KD$$

TABELA DEPRECIACÃO

DECRESCENTE, cujos coeficientes podem ser resumidos na tabela abaixo:

IDADE APAR.	Resid. protec.	Resid. rúst./médica	Sup./luxo	Barraços
10	0,927	0,904	0,881	0,851
15	0,798	0,818	0,775	0,746
20	0,738	0,738	0,683	0,653
25	0,666	0,667	0,602	0,542
30	0,538	0,604	0,530	0,442
35	0,546	0,546	0,458	0,360
40	0,470	0,445	0,352	0,284
45	0,405	0,364	0,280	0,195
50	0,298	0,280	0,280	0,195

Fator de Topografia (Topo):

(Conforme recomendado pela Norma IBAPE/SP)

Situação	Fator de Topografia
Terreno plano	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% a 10%	0,90
Declive de 10% a 20%	0,80
Declive > 20%	0,70
Active até 10%	0,95
Active até 20%	0,90
Active > 20%	0,85
Até 1,00 m	1,00
de 1,00 a 2,50 m	0,90
de 2,50 a 4,00 m	0,80
de 4,00 a 6,00 m	0,70
de 6,00 a 8,00 m	0,60
de 8,00 a 10,00 m	0,50

DEPRECIACÃO

TOPOGRAFIA

Método do VALOR
DECRESCENTE

fonte: IBAPE

$$VC = AC \times CUB \times c \times KD$$



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

SANEAMENTO DE AMOSTRAS

em relação ao imóvel avaliando

ABREVIATÖES

ÍNDICE FISCAL = de cada região/rua

CUB = Custo Construção

AMOSTRAS = 8 (incluindo telefone das imobiliárias e links)

AU = Área Útil

AT = Área Total

TOPOGRAFIA = Plano, Aclive, Declive...(e %)

TAB = fator correção

PADRÃO EDIFICAÇÃO = Médio, Superior, Fino e Luxo

IDADE APARENTE (interior) = 5 a 50 anos

COMERCIAL = Valor especulado (se vendido = 1,0)

ACLIVE = ACL

DECLIVE = DECL

PADRÃO SUPERIOR, FINO, LUXO = SUP, FINO, LUXO



ANÁLISE DE AMOSTRAS E SANEAMENTO

BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

PRÉDIO		EDIFICAÇÃO										COMERCIAL		
VARIÁVEIS		IND FISCAL	GAR	R\$ GAR	PAV	TAB	EDIFICAÇÃO	TAB	AU	IDADE	TAB	R\$ OFERTA	COND	TAB
CUB	R\$ 2.036,30													
IND FISCAL "AVALIANDO"	1,000	6		R\$ 50.000,00	6	1,07	LUXO	3,49	383,41	1	0,904			
AMOSTRA 1		IFISCAL	GAR	R\$ GAR	PAV	TAB	EDIFICAÇÃO	TAB	AU	IDADE	TAB	COMERCIAL		
	x	1,000	6	R\$ 50.000,00	11	1,09	FINO	3,07	847	25	0,604	R\$ 10.400.000,00	OFERTA	2
FH = Fpav x Fpad x kd	3,38													
Fpav x Fpad x Kd	2,02													
FH (Fat Homog)	1,67													
FT	1,000													
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH	R\$ 20.800.000,00	R\$ 0,00	GAR										
AU		847,00												
	q1	R\$ 41.069,74												
AMOSTRA 2		IFISCAL	GAR	R\$ GAR	PAV	TAB	EDIFICAÇÃO	TAB	AU	IDADE	TAB	COMERCIAL		
	x	1,000	6	R\$ 50.000,00	10	1,07	FINO	3,07	725	25	0,604	R\$ 6.499.000,00	OFERTA	1,5
FH = Fpav x Fpad x kd	3,38													
Fpav x Fpad x Kd	1,98													
FH (Fat Homog)	1,70													
FT	0,000													
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH	R\$ 9.748.500,00	R\$ 0,00	GAR										
AU		725,00												
	q1	R\$ 22.878,01												
AMOSTRA 3		IFISCAL	GAR	R\$ GAR	PAV	TAB	EDIFICAÇÃO	TAB	AU	IDADE	TAB	COMERCIAL		
	x	1,000	6	R\$ 50.000,00	15	1,09	FINO	3,07	847	20	0,667	R\$ 10.000.000,00	OFERTA	1,5
FH = Fpav x Fpad x kd	3,38													
Fpav x Fpad x Kd	2,23													
FH (Fat Homog)	1,51													#NAME?
FT	0,000													
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH	R\$ 15.000.000,00	R\$ 0,00	GAR										
AU		847,00												
	q1	R\$ 26.785,19												



ANÁLISE DE AMOSTRAS E SANEAMENTO

BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

		IFISCAL	GAR	R\$ GAR	PAV	TAB	EDIFICAÇÃO	TAB	AU	IDADE	TAB	COMERCIAL		
AMOSTRA 4	x	1,000	6	R\$ 50.000,00	15	1,09	FINO	3,07	847	25	0,667	R\$ 10.350.000,00	OFERTA	1,5
FH = Fpav x Fpad x kd														
Fpav x Fpad x Kd														
FH (Fat Homog)														
FT														
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH													
AU														
	q1													
AMOSTRA 5	x	1,000	6	R\$ 50.000,00	20	1,07	FINO	3,07	500	25	0,667	R\$ 15.600.000,00	OFERTA	1,5
FH = Fpav x Fpad x kd														
Fpav x Fpad x Kd														
FH (Fat Homog)														
FT														
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH													
AU														
	q1													
AMOSTRA 6	x	1,000	6	R\$ 50.000,00	20	1,07	FINO	3,07	493	5	0,904	R\$ 13.800.000,00	OFERTA	1,5
FH = Fpav x Fpad x kd														
Fpav x Fpad x Kd														
FH (Fat Homog)														
FT														
q1 = [(VO x FO) + GAR]	x FH													
AU														
	q1													



ANÁLISE DE AMOSTRAS E SANEAMENTO

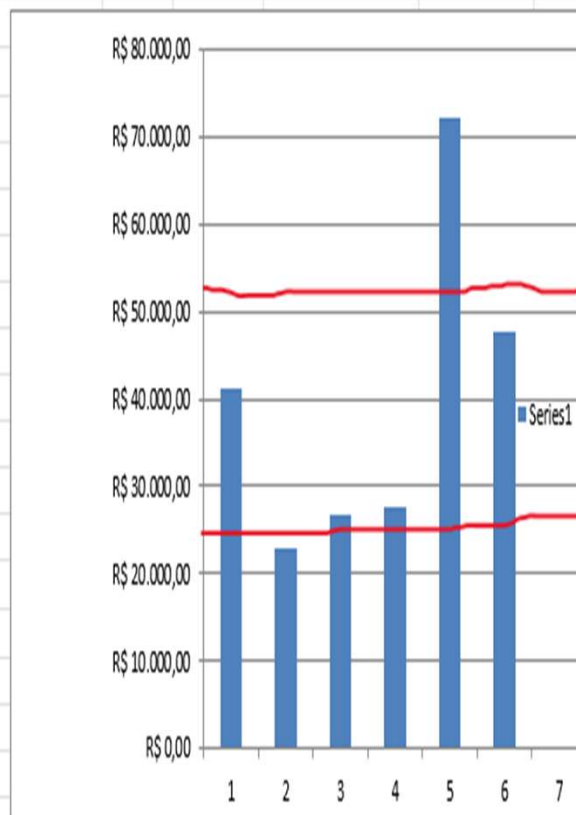
BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

SANEAMENTO

TOTAL AMOSTRAS	R\$ 238.294,40	
# DE AMOSTRAS	6	
MÉDIA AMOSTRAS	R\$ 39.715,73	
SANEAMENTO (1) ALTO	R\$ 51.630,45	ABNT
SANEAMENTO (1) BAIXO	R\$ 27.801,01	ABNT
AMOSTRA 1	R\$ 41.069,74	s
A2	R\$ 22.878,01	
A3	R\$ 26.785,19	s
A4	R\$ 27.722,67	s
A5	R\$ 72.106,68	
A6	R\$ 47.732,09	s
SANEAMENTO (2)	R\$ 143.309,70	4
QU	R\$ 35.827,43	
AVALIANDO AU		
AU	383,41	
q MED	R\$ 35.827,43	
VALOR AVALIANDO	R\$ 13.736.593,22	





BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

REFERÊNCIAS

Dr. Ives Gandra Martins

Sócio Fundador – GANDRA MARTINS Advocacia
3085.4544

Sr. José Augusto Viana

Presidente – CRECI/São Paulo
3886.4900

Sr. Alexandre Tirelli

Presidente – Sindicato dos Corretores de São Paulo
3889.5899

Dr. Gilberto Morelli de Andrade

Sócio Advogado
9.9221.9299

Dra. Alessandra Fachada

Proprietária de Imóveis e Advogada (arbitragem)
9.9981.7908

Sr. André Lima Sampaio

CEO – Lima Sampaio Construtora
9.8405.9888

Sr. Ricardo Lapoian

Corretor de Imóveis – LOPES Imóvel A
9.9222.6400

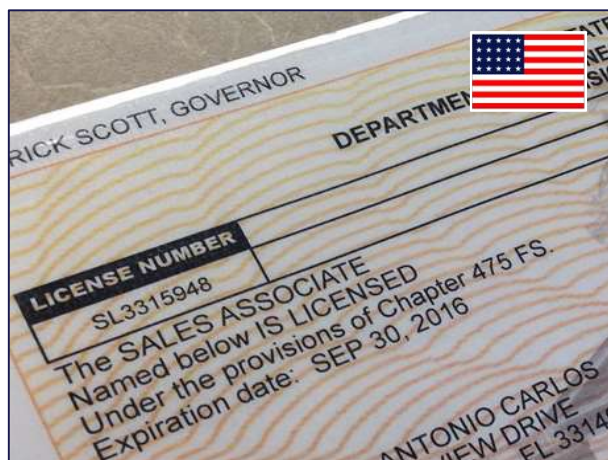
Sra. Olga Cunha Bueno Ferreira

Proprietária de Imóveis
9.9930.8618

Sr. Luiz Phelipe Zogbi

Proprietário de Imóveis
9.8758.0070

CREDENCIAIS PROFISSIONAIS



Licensed REALTOR® Flórida (USA)
Broker Price Opinion Specialist



Perito Avaliador (Judicial e Assistente)



Graduado Consultor Imobiliário

**CREDENCIAIS
PROFISSIONAIS**



**PERITO AVALIADOR FEDERAL
Judiciário e Assistente**

CURRÍCULO PROFISSIONAL



LINHA DIRETA
24/7

Carlos Bonetti
bonettiparcerias@gmail.com

SÃO PAULO

Wapp: (11) **9 8141 8011**

MIAMI

Cel: (786) **619 1111**



SOTHEBY's REALTY (Brasil)
Diretor de Novos Negócios (2008)



GRUPO J. MACÊDO AUTOS
Diretor de Novos Negócios (1992 – 1995)

AUTOMOBILISMO



INDY CAR
Test Driver – Genoa Racing (1993)



INDY LIGHTS
Rookie of The Year (1992)



FÓRMULA FORD
Recordista Brasileiro
Interlagos, Jacarepaguá e Curitiba



FÓRMULA KART
Campeão Brasileiro e Paulista (1986)

FORMAÇÃO



GOLD COAST SCHOOLS (USA)
Graduação
Consultoria Imobiliária



UNISCIESP
Peritagem e Consultoria Imobiliária



BOSTON UNIVERSITY
Inglês



FAAP
Propaganda e Marketing



Colégio Santo Américo
Ensino Médio e Fundamental



BONETTI

PROFISSIONALISMO IMOBILIÁRIO ÚNICO

USA REALTOR © 278.047.111 BRA CNAI: 11.111 CRECI: 130.111

CONCLUSÕES

em relação ao imóvel avaliando

CONCLUSÕES

Considerando os resultados de nossas **pesquisas produzidas "IN LOCO", "ONLINE" e "TELEFÔNICAS"**, bem como em conversas com diversos colegas do mercado e, analisando as **"áreas informadas no documento"**, bem como diversos fatores como pavimento, idade aparente, padrão construtivo, localização e outras variáveis, comparando-se às **diversas outras amostras e ofertas atualmente em comercialização** (eliminando ofertas sub/super avaliadas, segundo normas ABNT), **constato que o valor de mercado deste imóvel é:**

R\$ 13.736.593,22
(de acordo com as normas técnicas COFECI CNAI)

Relembramos também que o preço é regido pelo "soberano mercado" e da vontade e necessidade entre as partes; situações "além do controle do vendedor/investidor" podem afetar os valores de comercialização.

Atenciosamente,

ANTONIO CARLOS FERREIRA BONETTI

Broker REALTOR®, ABR®, SFR®, BPOS, ANBIMA CPA-20

Especialista em Ativos Financeiros e Imobiliários

Perito Avaliador Imobiliário Federal

Brasil

CNAI 11.111 - CRECI 28.811 J

EUA

GLOBAL REAL ESTATE ADVISOR

Licensed USA NAR FLORIDA Broker REALTOR ® 278.047.111

BROKER PRICE OPINION SPECIALIST (BPO)