

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
R. Cardoso de Almeida, 60 - Perdizes, São Paulo - SP

1. Do Processo Judicial	fls:3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia Aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogenização	fls: 7
c. Embazamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0048200-21.2018.8.26.0224

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Sala Comercial		
Matrícula: 72.385		
Cartório: 2º CRI de São Paulo		
Área contruída: 58,18 m ²		
Endereço: R. Cardoso de Almeida	Nº: 60	
Complemento: Sala 21	Bairro: Perdizes	
CEP: 05013-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

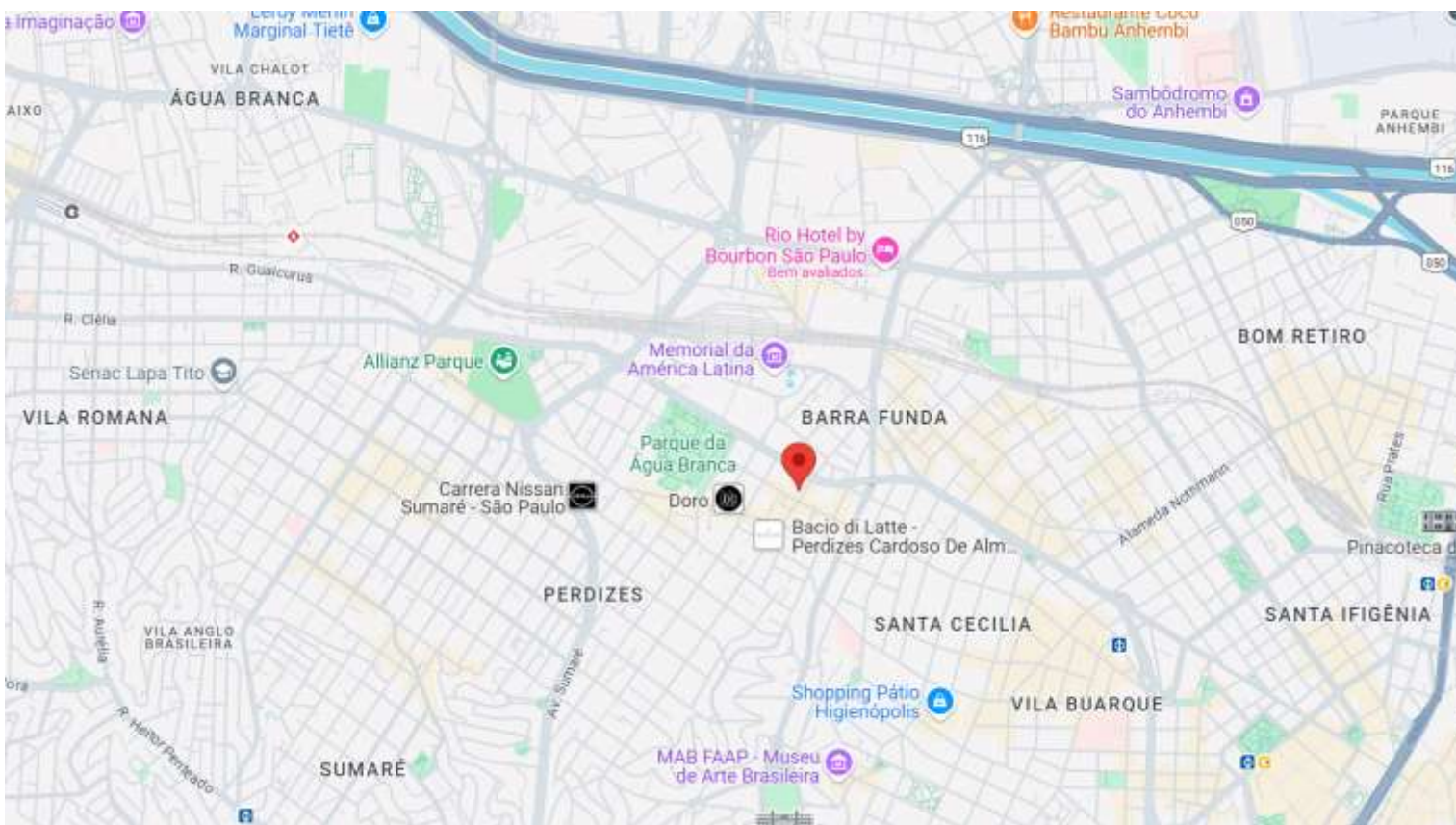
CARACTERÍSTICAS

 <p>Quartos N/A</p>	 <p>Suítes N/A</p>	 <p>Banheiros N/A</p>	 <p>Vagas N/A</p>
---	--	---	---

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISA SAMPAIO CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 15:59, sob o número WGRU25701583562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048200-21.2018.8.26.0224 e código 5VdFOHkw.

CAPA DA MATRÍCULA

LIVRO No 2 - REGISTRO Nacional
 GERAL do Sistema de Registro
 Eletrônico de Imóveis

matrícula 72.385 ficha 01

Visualização de Matrícula

CARTÃO Nº 877
 DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 DA CAPITAL
 PELA LEI Nº 10.258/2001

São Paulo, 18 de setembro de 1990

IMÓVEL:- ESCRITÓRIO Nº 21, no 2º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTOBELLO COMMERCIAL BUILDING", sito na rua Cardoso de Almeida nº 60, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 58,180m², a área comum de 45,324m², e a área total de 103,504m², correspondente à fração ideal de 1,819568%, no terreno.

CONTRIBUINTE:- 021.816.8336-5.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ELIAS VICTOR MIGRI LTDA., com sede nesta Capital, na avenida Angélica nº 2.318, 6º andar, inscrita no CGC/MF. sob nº 51.556.298/0001-51.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 6 (aquisição) e R. 11 (instituição de condomínio) M. nº 17.349, deste Cartório.

O Oficial-Maior:- *[Assinatura]*

Av. 1 de 18 de setembro de 1990

ÔNUS - HIPOTECA

Conforme registro feito sob nº 89, na matrícula nº 17.349, a proprietária, acima qualificada, por seu representante legal, constituiu hipoteca sobre o imóvel onde se acha construído o "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTOBELLO COMMERCIAL BUILDING", do qual faz parte integrante o imóvel objeto desta matrícula, a favor de ITAÚ S/A. - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, 12º andar - Bloco "B", inscrita no CGC/MF. sob nº 62.888.977/0001-97, para garantia de uma dívida de Cr\$ 1.877.950,25.

O Oficial-Maior:- *[Assinatura]*

" continua no verso "

SOLICITADO POR: GHISHEFT ATIVOS - CPF/CNPJ: *** 787.170-** DATA: 24/10/2023 13:52:50 - VALOR: R\$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATANE BRITO DA SILVA, protocolado em 09/09/2024 às 14:10, sob o número WGRU24705981162. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048200-21.2018.8.26.0224 e código 70123kop.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISA SAMPAIO CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 15:59, sob o número WGRU25701583562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048200-21.2018.8.26.0224 e código 5VdFOHkw.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis, paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

FATOR DE HOMOGENIZAÇÃO

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

EMBAZAMENTO LEGAL

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais do mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor do mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, I e IV do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

AMOSTRA - 1

Tipo: Sala Comercial	Endereço: Rua Cardoso de Almeida, 60 - Perdizes, São Paulo - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 400.000,00	Área construída: 60 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 6.666,66	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS400000-id-2740492422/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Sala Comercial	Endereço: Rua Cardoso de Almeida, Perdizes, São Paulo	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 385.000,00	Área construída: 51 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 7.549,01	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-perdizes-1-quarto-51-m-sao-3002873949.html			

AMOSTRA - 3

Tipo: Sala Comercial	Endereço: Rua Cardoso de Almeida, Perdizes, São Paulo	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 424.000,00	Área construída: 54 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 7.851,85	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-sp-54m2-id-2743769558/			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 400.000,00 / 60 m² = R\$ 6.666,66 m²

Amostra 2: R\$ 385.000,00 / 51 m² = R\$ 7.549,01 m²

Amostra 3: R\$ 424.000,00 / 54 m² = R\$ 7.851,85 m²

(R\$ 6.666,66 + R\$ 7.549,01 + R\$ 7.851,85)/3 = R\$ 7.355,84 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 7.355,84 m²

(sete mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação

58,18 m² * R\$ 7.355,84 m² = R\$ 427.963,12

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 427.963,12

(quatrocentos e vinte e sete mil, novecentos e sessenta e três reais e doze centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio das técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando em disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 20 de Março de 2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	
Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844	

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	 EDILSON PIRES PEREIRA Corretor e Perito Avaliador CRECI-SP 124.107 CNAI 15859
Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107	

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	
Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497	