

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Av. Cásper Líbero, 58 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP

SUMÁRIO

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: G
b. Valor de avaliação	fls: G
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

Informações do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO DE SOUSA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 16:22, sob o número WJMJ25402657548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1084715-17.2021.8.26.0100 e código y6mkoHJz.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1084715-17.2021.8.26.0100

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Sala

Matrícula: 103.392

Cartório: 5° CRI de São Paulo

Área contruída: 19,56 m²

Endereço: Av. Cásper Líbero

Nº: 58

Complemento: Sala 910

Bairro: Centro Histórico de São Paulo

CEP: 01032-010

Cidade: São Paulo

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

 **Quartos**
N/A

 **Suítes**
N/A

 **Banheiros**
N/A

 **Vagas**
N/A

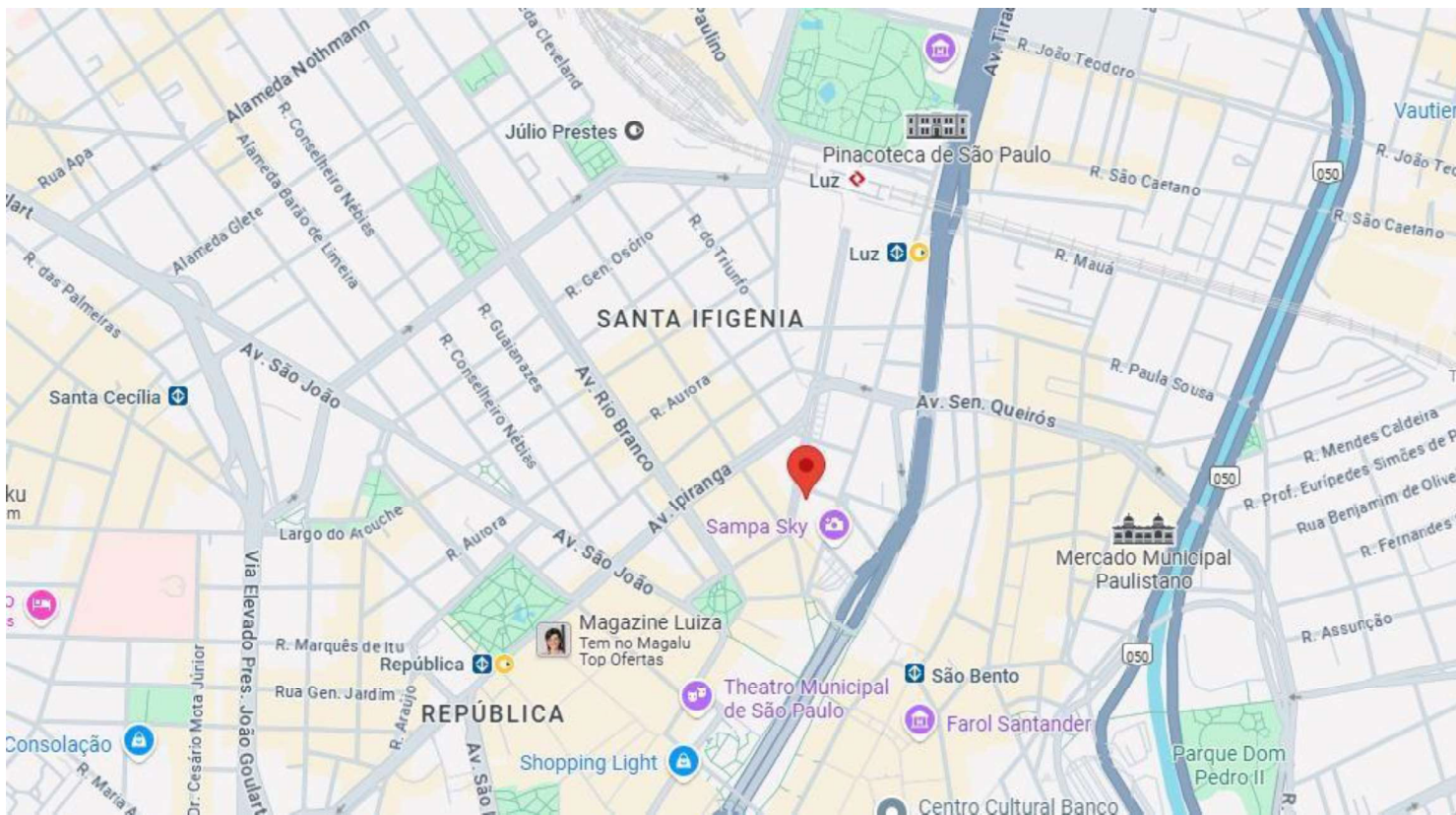
Informações do imóvel

FRENTE DO IMÓVEL



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

MAPA DA REGIÃO



Documento do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO DE SOUSA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2025 às 16:22, sob o número WJMJ25402657548. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084715-17.2021.8.26.0100 e código y6mkoHJz.

CAPA DA MATRÍCULA



Validar aqui
www.documento.org

PROTOCOLO: 1.038.822 - CNM: 1135/12.0103392-68 - Pág.: 1 de 8

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

Fls. 209

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula: **103.392** Ficha: **01** CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, **21 de setembro de 2018**

IMÓVEL: Sala n. 910, localizada no 9.º andar do EDIFÍCIO SANTA JULIA, situado na avenida Casper Libero, n. 58, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área autônoma de 19,56m² e uma participação correspondente a 17,50m² nas áreas comuns, totalizando 37,06m² de área bruta, correspondendo-lhe a quota ideal do terreno de 2,9648m².

CONTRIBUINTE: 001.046.0370-4.

PROPRIETÁRIA: CHAPÉUS VICENTE CURY S/A, com sede em Campinas, neste Estado, na rua Baúcho Geraldo de Rezende, n. 142.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 19.049 de 05/04/1943 e Av. 03 de 09/03/1965 (instituição e especificação de condomínio) feita à margem da referida transcrição, deste Registro de Imóveis.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escriturante Autorizada

Av. 01 / 103.392 *remissão*
Em 21 de setembro de 2018 - Prot. 320.275 (12/09/2018)

a) Conforme Av. 263, feita aos 10/09/2014, à margem da transcrição n. 19.049, deste Registro de Imóveis, consta a indisponibilidade dos bens de CHAPÉUS CURY LTDA., CNPJ 45.989.233/0001-05, nos termos do protocolo da indisponibilidade n. 201408.2218.00035877-1A-260, disponibilizado aos 22 de agosto de 2014, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 0007419320135150114; Data e Hora: 22/08/2014 às 18:45:19; Emissor da Ordem: 9ª Vara do Trabalho de Campinas, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª. Região.

b) Conforme Av. 270, feita aos 19/05/2017, à margem da transcrição n. 19.049, deste Registro de Imóveis, consta a indisponibilidade dos bens de CHAPÉUS CURY LTDA., CNPJ 45.989.233/0001-05, nos termos do protocolo da indisponibilidade n. 201702.0818.00236920-1A-960, disponibilizado aos 09 de maio de 2017, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00014482420135150094; Data e Hora: 09/05/2017 às 11:48:41; Emissor da Ordem: 7ª. Vara do Trabalho de Campinas, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª. Região.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escriturante Autorizada

(continua no verso)

Código Segurança: 5n 740R146R8238R8274R23134/16478125762103R822MAT103392

Informações Jurídicas

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis e a outros 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 a 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.”

Amostras Similares e Conclusão Técnica

AMOSTRA - 1

Tipo: Sala	Endereço: Avenida Cásper Líbero, Centro, São Paulo	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 300.000,00	Área contruída: 27 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 11.111,11	
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-centro-1-quarto-27-m-sao-2976876924.html		

AMOSTRA - 2

Tipo: Sala	Endereço: Avenida Cásper Líbero, 58 - Centro, São Paulo	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 130.000,00	Área contruída: 20 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 6.500,00	
Link:	http://vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-20m2-venda-RS130000-id-2713016615/		

AMOSTRA - 3

Tipo: Sala	Endereço: Centro, São Paulo - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 250.000,00	Área contruída: 28 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 8.928,57	
Link:	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893344121/comprar/kitnet-1-quarto-centro-sao-paulo		

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em um raio de 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.

Informações da Avaliação

CÁLCULO MÉDIO DO M²

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

Amostra 1: R\$ 300.000,00 / 27 m² = R\$ 11.111,11 m²

Amostra 2: R\$ 130.000,00 / 20 m² = R\$ 6.500,00 m²

Amostra 3: R\$ 850.000,00 / 28 m² = R\$ 8.928,57 m²

(R\$ 11.111,11 + R\$ 6.500,00 + R\$ 8.928,57)/3 = R\$ 8.846,56 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 8.846,56 m²

(oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e cinquenta e seis centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*19,56 m² * R\$ 8.846,56 m² = R\$ 173.038,72*

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\$ 173.038,72

(cento e setenta e três mil e trinta e oito reais e setenta e dois centavos)

Conclusão e Assinaturas dos Corretores

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 de 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 em Setembro/2024 de R\$ R\$ 800.629,85 (oitocentos mil, seiscientos e vinte e nove reais e oitenta e cinco centavos), 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 à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 07 de Janeiro de 2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO

