

web  
direta

Tecnologia Imobiliária

**Avaliação Mercadológica**  
**Rua Marechal Barbacena, nº 1108, Vila Regente Feijó**  
**São Paulo - SP**

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

## DADOS DO PROCESSO

Número do Processo:

Local:

## IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 254.345

Cartório: 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Área construída: 52,91 m<sup>2</sup>

Endereço: Rua Marechal Barbacena

Nº: 1108

Complemento: Apto. 206

Bairro: Vila Regente Feijó

CEP: 03333-000

Cidade: São Paulo

UF: SP

## CARACTERÍSTICAS

 Quartos  
1

 Suítes  
N/A

 Banheiros  
1

 Vagas  
1

FRENTE DO IMÓVEL





CAPA DA MATRÍCULA



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP  
Francisco Raymundo - Oficial

fls. 86

Fone: (011) 3107-2631  
WWW.ARISE.COM.BR  
S17070008563M#01-11\*00\*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Código (CNS)Nº11.377-9  
22 de abril de 2014

matrícula: 254.345  
folha: 01

São Paulo,

**IMÓVEL:**- Apartamento nº 206, localizado no 20º pavimento do edifício CONDOMÍNIO VISION ANALIA FRANCO, situado na Rua Marechal Barbacena nº 1108 e Rua Coronel Trineu de Castro, nº 61, no Jardim Guandú, 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo: Área privativa de 52,910m2; Área comum de 51,587m2 (onde se inclui a área correspondente a (01) uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a área total de 104,497m2; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4387% no terreno condominial.

**PROPRIETÁRIA:**- GAFISA S/A., com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 19º andar, Jardim Universidade, Pinheiros, CEP: 05425-070, inscrita no CNPJ/MP sob nº 01.545.826/0001-07.

**REGISTROS ANTERIORES:**- Registro nº 06, feito em 09/05/2.011, na matrícula nº 19.317; Registro nº 03, feito em 22/12/2.010, na matrícula nº 23.934; Registro nº 17, feito em 08/04/2.011, na matrícula nº 40.774; Registro nº 03, feito em 22/12/2.010, na matrícula nº 70.617; Registro nº 11, feito em 22/12/2.010, na matrícula nº 79.482; Registro nº 08, feito em 18/03/2.011, na matrícula nº 122.798; Registro nº 02, feito em 23/12/2.010, na matrícula nº 124.642; Registro nº 05, feito em 22/12/2.010, na matrícula nº 206.624; registros nºs 18 e 19, feitos em 29/03/2.011 na matrícula nº 225.869; Registro nº 03, feito em 15/02/2.011 na matrícula nº 226.136; Registro nº 01, feito em 23/02/2.011 na matrícula nº 226.786 (aquisições do terreno); e R.22, feito nesta data, na matrícula nº 228.993 (instituição condominial), todos deste Registro de Imóveis.

**C. CONTRIBUINTE:**- 054.203.0007-9, 054.203.0008-7, 054.203.0051-6, 054.203.0053-2, 054.203.0054-0, 054.203.0057-5, 054.203.0058-3, 054.203.0059-1, 054.203.0060-5, 054.203.0061 3, 054.203.0062 1 (maior área).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
Degenile M. de G. Zambelli - Cacr Autorizada

continua no verso

1.182.930 - Página: 1/5

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-0020 - www.9risp.com.br  
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

QUALQUER ADIÉSTRADO, SANADA OU EMENDA, REVELA CAXIPE INEXISTENTE!

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS SANTANA MATOS LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 14:54, sob o número WFAV24700526088. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001655-16.2023.8.26.0191 e código OODzmuzz.

## 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 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 HOMOGENEIZAÇÃO

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, haja 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.

## EMBASAMENTO 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.”

## AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Marechal Barbacena, 1108	Quartos: 1	Vagas: 1
Valor: R\$ 639.000,00	Área construída: 52 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 12.288,46	
Link: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-sp-52m2-id-2694190977/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-sp-52m2-id-2694190977/</a>			

## AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Marechal Barbacena, 1108	Quartos: 1	Vagas: 1
Valor: R\$ 680.000,00	Área construída: 52 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 13.076,92	
Link: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-sp-52m2-id-2691843856/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-sp-52m2-id-2691843856/</a>			

## AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Marechal Barbacena, 1108	Quartos: 1	Vagas: 1
Valor: R\$ 670.000,00	Área construída: 52 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 12.884,62	
Link: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-tatuape-zona-leste-sao-paulo-sp-52m2-id-2729078633/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-tatuape-zona-leste-sao-paulo-sp-52m2-id-2729078633/</a>			

## CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em um raio de 0 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 se encontram em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

**CÁLCULO MÉDIO DO M<sup>2</sup>**

*Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m<sup>2</sup>*

Amostra 1: R\$ 639.000,00 / 52 m<sup>2</sup> = R\$ 12.288,46 m<sup>2</sup>

Amostra 2: R\$ 680.000,00 / 52 m<sup>2</sup> = R\$ 13.076,92 m<sup>2</sup>

Amostra 3: R\$ 670.000,00 / 52 m<sup>2</sup> = R\$ 12.884,62 m<sup>2</sup>

(R\$ 12.288,46 + R\$ 13.076,92 + R\$ 12.884,62) / 3 = R\$

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>**

**R\$ 12.750,00 m<sup>2</sup>**

( )

**CÁLCULO DA AVALIAÇÃO**

*Cálculo:*

*Área do Imóvel Avaliado \* Valor médio do m<sup>2</sup> = Valor de Avaliação*

52,91 m<sup>2</sup> \* R\$ 12.750,00 m<sup>2</sup> = R\$ 674.602,50

**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\$ 674.602,50**

( )

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS SANTANA MATOS LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 14:51, sob o número WFAV24700526068. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001655-16.2023.8.26.0191 e código OODzmuz.

**CONCLUSÃO**

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871 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 julho/2024 de R\$ R\$ 674.602,50 ( ), 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, 28 de julho de 2024

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

<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>	<b>ASS. RESP. TÉCNICO</b>
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	

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