



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Condominio Residencial Sabías

Rua das Servalhas, 91 – Conj. Res. Sitio Oratorio, 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: 1013771-69.2021.8.26.0009

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 85.188		
Cartório: 6º CRI de São Paulo		
Área contruída: 49,324 m²		
Endereço: Rua das Servalhas	Nº: 91	
Complemento: Apto 44 – Bloco 02- 4º Andar	Bairro: Conj. Res. Sitio Oratorio	
CEP: 03978-280	Cidade: São Paulo	UF: SP

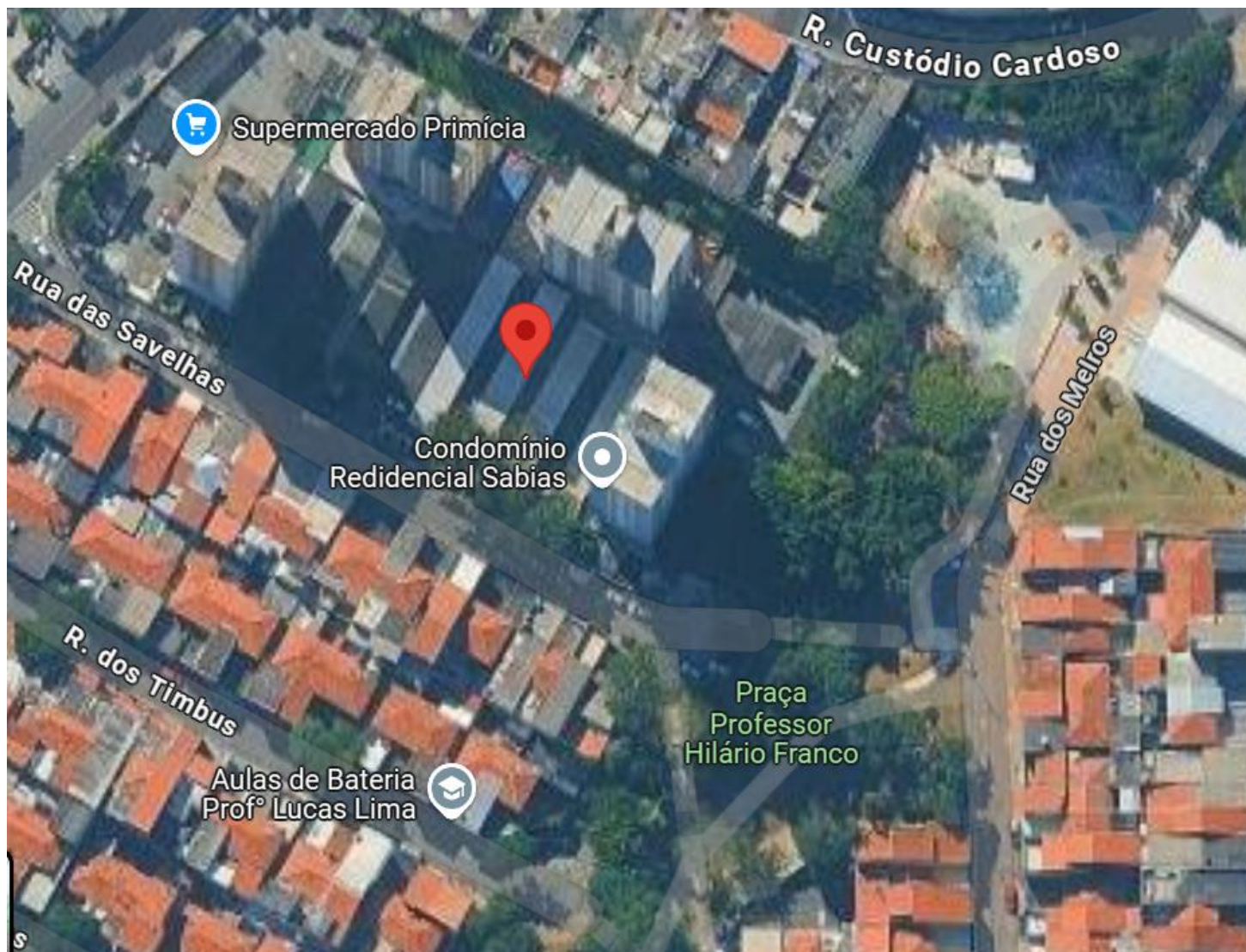
CARACTERÍSTICAS

 Quartos N/A	 Suítes N/A	 Banheiros N/A	 Vagas N/A
--	---	--	--

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

Protocolo 837400 - Pag 1

CNM 142935.2.0085188-34

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

85.188

folha

01

São Paulo, 04 de março de 19 86.

IMÓVEL: Apartamento nº 44 ; localizado no 4 º andar do BLOCO 02 , com acesso pela Rua "S", do Condomínio Residencial "SABIAS", na quadra "U", situado na Rua S, sem número oficial, esquina com a Rua 4, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, contendo a área útil de 49,324m2, área comum de 28,226m2, área total de 77,550m2 e a fração ideal no terreno de ... 0,480769%, correspondendo-lhe uma vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área esta inclusa na área comum da unidade, com 16,19m2.-

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL "CRISTOVÃO COLOMBO", com sede nesta Capital, na Rua Santanésia, nº 528, inscrita no CCG/MF. sob nº.. 50.643.139/0001-21.-

REGISTRO ANTERIOR: R.1/M.- 56.108 e Matr. nº 79.485, deste Registro, em 19/04/1985.-

CONTRIBUINTE: 153.100.0037-1 (área maior)

O OFICIAL

R.1/M.- 85.188 - M 04 de março de 1986

Por instrumento particular de 29 de novembro de 1985, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, a proprietária, já qualificada, - transmitiu por VENDA feita a MARIA HELENA GONÇALVES PEDRO, brasileira, comerciária, separada consensualmente, RGM nº 13.841.608/SP, CPF nº 028.734.648-01, domiciliado no município de Santo André, neste Estado, à Rua Guadaluja nº 128, e JOSÉ ANTÔNIO DE MORAES, brasileiro, solteiro, - comerciário, RG. nº 16.113.991-SSP/SP, maior, CPF nº 055.270.978-66, domiciliado em Santo André, neste Estado, à Rua Olegário Mariano nº 52, Utinga, pelo preço de Cr\$ 82.825,089, hoje Cr\$ 82.825,09, o imóvel objeto desta matrícula.

ANTONIO JOSE DA SILVA AFFONSO

Escrivão Autorizado

mento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRE FERREIRA FERRO, liberado nos autos em 16/05/2024 às 15:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013771-69.2021.8.26.0009 e código F01ElywH.

Med. 1 - R.0.000 - 10/85

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL LOZANO BALDOMERO JUNIOR, protocolado em 25/06/2025 às 13:47, sob o número WVIP25700974355 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013771-69.2021.8.26.0009 e código vEinoDV8.

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 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, 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:	Endereço	Rua das Savelhas - Conjunto Residencial	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Apartamento	Sitio Oratório -SP			
Valor: R\$	Área contruída: 58 m²		Valor R\$/m²: R\$ 3.189,65	
185.000,00				
Link: https://www.lopes.com.br/imovel/REO756130/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-sapopemba?listFrom=busca&listPosition=1				

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rus das Savelhas, -Conjunto Residencial Sitio Oratorio-SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 210.000,00	Área contruída: 55m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.818,18	
Link: https://www.123i.com.br/apartamento-venda-conjunto-residencial-sitio-oratorio-sao-paulo-55m2-2-dorms-ID18f05890			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua das Savelhas, Conjunto Residencial Sítio Oratório- SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 200.000,00	Área contruída:50 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.000,00	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-residencial-sitio-oratorio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS200000-id-2753251995/?source=ranking%2Crp			

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\$ 185.000,00 / 58 m² = R\$ 3.189,65 m²

Amostra 2: R\$ 210.000,00 / 55 m² = R\$ 3.818,18 m²

Amostra 3: R\$ 200.000,00 / 50 m² = R\$ 4.000,00 m²

(R\$ 3189,65 + R 3.818,18 + R\$ 4.000,00)/3 = R\$ 3.669,27m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.669,27 m²

(tres mil, seiscentos e sessenta e nove reais e vinte e sete centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

49,324 m² * R\$ 3.669,27 m² = R\$ 180.983,07

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\$ 180.983.07

(cento e oitenta mil, novecentos e oitenta e tres reais e sete centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I, 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 à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 17 de Junho de 2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO

Edilson Pires Pereira
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

Rodrigo Serelis Alvares