

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Portale Della Mooca
Rua Dias Leme, nº 123, apto 22, bloco B (torre Siena)
Mooca - 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 Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento 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. Renata Campos Xavier	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1039334-41.2017.8.26.0224

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento	
Matrícula: 138.612	
Cartório: 7º C.R.I. de São Paulo/SP	
Área privativa: 107,020m² - Área comum coberta: 63,704m²- Área comum descoberta: 19,471m²- Área total: 190,195m²	
Endereço: Rua Dias Leme	Nº: 123
Complemento: apto 22, bloco B (torre Siena)	Bairro: Mooca (Nova Veneza)
CEP: 03118-040	Cidade: São Paulo UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas 02
---	----------------	---	---------------	---	------------------	---	-------------

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Verifique aqui
se o documento
é autêntico

Protocolo nº 612623 - CRM: 124504.2.0138813-10 - Pág. 1 de 8 - Impresso por: Maria - 16/12/2024



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reproduzida, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

138.612

1

01 de FEVEREIRO de 2005

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º pavimento da TORRE SIENA no BLOCO "B", integrante do condomínio "PORTALE DELLA MOCCA", situado na rua Dias Leite nº 123, no 3º SUBDISTRITO - ALTO DA MOCCA, com a área privativa de 127,020m², e área comum coberta de 63,704m², a área comum descoberta de 18,471m², a área total de 190,195m², nela já incluídas 2 (duas) vagas indeterminadas com capacidade para um veículo de passeio em cada vaga, com anexo de manobrista/paragista e 1 (um) depósito indeterminado no 2º subsolo, correspondendo à fração ideal de 0,5194% no terreno do condomínio.

CONTRIBUINTE: nº 028.020.2070-8 (área maior).

PROPRIETÁRIA: CYRELA SACELIÁRIA LTDA., com sede nesta Capital, na avenida Engenheiro Roberto Zucchi nº 685, 1º andar, Sala Q 94 - mezanino - parte - ITM Expt, inscrita no CNPJ/MF nº 02.500.289/0001-88.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 (20/10/2001) de matrícula nº 116.408.

Cyrela Saceliária Ltda.
ENCR. AUTORIZADO

Av. 01, em 01 de FEVEREIRO de 2005

a) Confirma registro feito sob o nº 06, em data de 21/11/2002, na matrícula nº 116.408, desta Serventia, o imóvel (em área maior), acha-se **HIPOTECADO** ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, na Praça Antônio Prado nº 05, CNPJ/MF nº 81.411.833/0001-87, para garantia do empréstimo concedido, no valor de R\$10.000.000,00;

b) Da averbação feita sob o nº 07, em data de 20/01/2003 na matrícula supra, consta que a proprietária e devedora CYRELA IMOBILIÁRIA LTDA., deu em **cessão** ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO, qualificado no item "a" da Av.01, os direitos creditórios decorrentes das compromissos de venda e compra de unidades autônomas do empreendimento;

Cyrela Saceliária Ltda.
ENCR. AUTORIZADO

Av. 02, em 01 de FEVEREIRO de 2005

A presente matrícula é aberta nesta data a requerimento da proprietária nos termos da petição de 10/12/2004.

Cyrela Saceliária Ltda.
ENCR. AUTORIZADO

(CONTINUA NO VERSO)

Verifique este documento digitalizado no site e registre: <https://pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> - RUA VILA JOSE EMANUELA

Documento gerado automaticamente pelo Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo - 10/12/2004 10:00:00 - 10/12/2004 10:00:00 - 10/12/2004 10:00:00 - 10/12/2004 10:00:00

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 paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento 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.

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 pre selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre comercialização imobiliária cumulado com o artigo 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 a 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 de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos 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: Dias Leme 123, Mooca, São Paulo	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 1.300.000,00	Área útil: 107m²	Valor R\$/m²: R\$ 12.149,53	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-condominio-portale-della-mooca-03-quartos-3018608779.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Dias Leme, 123 - Mooca, São Paulo - SP	Quartos: 04	Vagas: 02
Valor: R\$ 1.030.000,00	Area útil: 107m²	Valor R\$/m²: R\$ 9.626,16	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-R\$1030000-id-2811288908/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Dias Leme, Mooca, São Paulo - SP	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 1.250.000,00	Área útil: 107m²	Valor R\$/m²: R\$ 11.682,24	
Link: https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-dias-leme-mooca-sao-paulo-3-quartos-107m2/8n1fbgqq?tipoTransacao=venda			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 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\$ 1.300.000,00 / 107m² = R\$ 12.149,53m²

Amostra 2: R\$ 1.030.000,00 / 107m² = R\$ 9.626,16m²

Amostra 3: R\$ 1.250.900,00 / 107m² = R\$ 11.682,24m²

(R\$ 12.149,53 + R\$ 9.626,16 + R\$ 11.682,24)/3 = R\$ 11.152,64m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 11.152,64m²

(onze mil, cento e cinquenta e dois reais e sessenta e quatro centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

107,020m² * R\$ 11.152,64m² = R\$ 1.193.556,38

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\$ 1.193.556,38

(um milhão, cento e noventa e três mil, quinhentas e cinquenta e seis reais e trinta e oito centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do 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 é de R\$ 1.193.556,38 (um milhão, cento e noventa e três mil, quinhentos cinquenta e seis reais e trinta e oito 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 necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 10 de junho de 2026.

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: Renata Campos Xavier CRECISP: 315914

ASS. RESP. TÉCNICO

Renata Campos Xavier

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes CRECISP: 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes