AVALIAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS

Corretora de Imóveis
Silvia Maria Coelho
CRECI: 272.189
silvia.coelho@creci.org.br
(11) 96252-2234

São Paulo, 13 de setembro de 2024

A/C: Dra. Maria Cecilia Mancini Trivellato
Rua Vergueiro, nº 3185, conj. 98 - São Paulo - SP - CEP 04101-300
Tel.11-5572-6451 - ceciliatrivellato@hotmail.com

Ref.: Avaliação Mercadológica Valor de Mercado para Comercialização Imobiliária

Tipo de Imóvel: **Sala comercial**
Localização: **Edifício Infinity Trade Center**
R. Silva Bueno, 599 - conjunto comercial 306
Ipiranga, São Paulo - SP - CEP: 04208-050

Prezados Senhores;

Em conformidade com a solicitação feita pelo escritório **Dra. Maria Cecilia Mancini Trivellato, apresento através desta avaliação imobiliária,** o valor de mercado, para comercialização do imóvel acima referenciado.

A Metodologia que melhor se aplica para a realização deste trabalho, é o Método Comparativo direto de dados sendo esta avaliação baseada na norma da ABNT NBR 14.653-1 e 14653-2, que atende aos imóveis Urbanos.

Quando da elaboração deste trabalho, foi realizada uma pesquisa junto ao mercado local, para a obtenção de amostras substânciais que refletissem a realidade local, quanto ao valor praticado nesta região sendo coletado, amostras referenciais, que se aproximasse ao máximo possível, do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código E6rxJ9n1.

Dados do Imóvel

A sala comercial objeto desta avaliação, encontra-se registrada no 6º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo; onde está totalmente descrita e melhor caracterizada, na Matricula de n.º 210.681.

Características do Imóvel:
Imóvel localizado em área residencial, com toda infraestrutura local próxima, tais como: iluminação pública, cabeamento de internet,comércio, transporte e escolas.

- Tipo de Imóvel **Sala comercial**
- Ano de Edificação **2014**
- Idade do Imóvel **10 anos**
- Área útil **34,67m²**

Diante dos cálculos previstos para se obter o valor de mercado para a comercialização do imóvel acima mencionado, que faz parte desta avaliação, e após criteriosa análise de sua localização, tamanho, bairro, padrão do edifício e também com base em minha experiência profissional na elaboração de avaliações desta natureza, concluo que o valor que reflete o preço atual desta unidade de Apartamento, nesta data, é de:

R$ 241.136,48 (Duzentos e quarenta e um mil, cento e trinta e seis reais e quarenta e oito centavos)

OBS”

Atendendo à ética profissional do órgão de classe, bem como à legislação de suspeição para a execução de determinados serviços, afirmo que não possuo qualquer tipo de parentesco, interesse pessoal ou qualquer relacionamento de amizade que me impeça de realizar, com imparcialidade, a determinação do valor do bem em questão, objeto desta avaliação.

Sendo só para o momento.

Atenciosamente,

Silvia Maria Coelho
CORRETORA
Creci 272.189

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código E6rxJ9n1.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

PARECER MERCADOLÓGICO DE AVALIAÇÃO
VALOR DE MERCADO
COMERCIALIZAÇÃO

1.APRESENTAÇÃO – Sala comercial

LOCALIZAÇÃO

Edifício Infinity Trade Center
R. Silva Bueno, 599 – conjunto comercial 306
Ipiranga, São Paulo – SP - CEP: 04208-050

Câmara de Avaliação Imobiliária

VALIDADE 120 DIAS

Data de emissão 13/09/2024 VISTO DO PERITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código I5Cx4YPL.

2.CARTA E APRESENTAÇÃO

São Paulo, 13 de setembro de 2024

A/C: Dra. Maria Cecilia Mancini Trivellato
Rua Vergueiro, nº 3185, conj. 98 - São Paulo - SP - CEP 04101-300
Tel.11-5572-6451 – ceciliatrivellato@hotmail.com

Ref.: Parecer Mercadológico de Avaliação Imobiliária

IMÓVEL: Sala comercial

Prezados Senhores;

Vimos por meio deste, atender à solicitação de **Dra. Maria Cecilia Mancini Trivellato**, para apresentar o Parecer de valor para comercialização do imóvel acima referenciado, no estado em que se encontra.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer, são de propriedade do Corretor de Imóveis e Perito em Avaliação Imobiliária, devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, mantido pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo **CRECI 2ª Região**- São Paulo.

Atenciosamente

Antonio Souza
PERITO IMOBILIÁRIO

Presidente - Corretor de Imóveis
CAVIM – CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código I5Cx4YPL.

3. ESCLARECIMENTOS GERAIS

O imóvel objeto deste Laudo foi avaliado com a finalidade de se obter **valor de mercado para comercialização,** praticado na região onde se encontra.

- **- Metodologia aplicada**

  - Método Comparativo Direto de dados de Mercado com base na Norma da **ABNT NBR -14653-1 (Item 7.5)**

- **- Descrição do imóvel**

  O imóvel objeto deste parecer, está melhor descrito e caracterizado na **Matricula n.º 210.681** do **6º** Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

- **Características do Imóvel**

Tipo de Imóvel	**Sala comercial**
Pavimento	**3º andar**
Área Útil	**34,67m²**
Ano de Construção	**2014**
Idade do imóvel	**10 anos**

Câmara de Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código I5Cx4YPL.

4. CONCLUSÃO

Atendendo ao disposto em **NORMA da ABNT 14.653-1 – 7.7** e em especial ao **item 7.7.1**; para o Imóvel Avaliando, sendo considerado todos os itens descritos no corpo deste Parecer e no estado em que se encontra; **CONCLUÍMOS** que o valor de Mercado para esta edificação nesta data, importa hoje em:

- **VALOR DE MERCADO PARA VENDA = R$ 248.594,31 (Duzentos e quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e quatro reais e trinta e um centavos).**

Por tratar-se de um Parecer Mercadológico de Avaliação Imobiliária, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma; para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho e assim atendendo a **NORMA da ABNT 14.653-1 – item 7.7.1 alínea "b"** .

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 13 de setembro de 2024.

Antonio Souza
PERITO IMOBILIÁRIO

ANTONIO B. L. S. SOUZA
CRECI N.º **16.649** habilitado desde **1979**
Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob **nº 00964**
Perito Avaliador desde 2000
Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

"NOTA IMPORTANTE"

Este parecer foi elaborado dentro dos preceitos de total imparcialidade e ética profissional. Assim sendo, declaro que não tenho qualquer tipo de relação de parentesco familiar, de amizade e ou de interesse pessoal, descaracterizando qualquer tipo de conflito de interesses.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código I5Cx4YPL.

.

5. Referenciais

Para elaboração deste Parecer Mercadológico de Avaliação, foram coletadas amostras referenciais em um raio admissível na região, obtendo assim dados para serem passiveis de comparação

Após coleta de dados foram analisadas suas características gerais, de tamanho, localização e, valores; em seguida foram tabulados em uma planilha, aplicando-se fatores para homogeneização dos dados.

Os imóveis ofertados no mercado imobiliário, estão indicados na tabela abaixo, com seu devido Link de acesso para uma possível constatação e analise.

1 - https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-ipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-35m2-venda-RS276000-id-2586657258/

2 - https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-ipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS247000-id-2740066276/

3 - https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-ipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-35m2-venda-RS285000-id-2664701318/

Data da pesquisa – 12/09/2024

“OBS”

Os imóveis acima destacados, foram pesquisados e coletados na data acima mencionada; no entanto, em caso pesquisa após esta data, poderão ocorrer algumas situações tais como: falhas dos sistemas de busca, Imóvel indisponível e ou qualquer outra informação que possa impedir seu acesso; no entanto, vale salientar e afirmar de que estavam ativos quando da pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código I5Cx4YPL.

6. Dados do Escritório

CAVIM - CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Razão Social - AVALIAR – Serviço Nacional de Avaliações e Informações Ltda. – EPP

CNPJ 07.196.885/0001-95

Rua Antônio Gil, 645 – sala 1 Jardim Alzira.

São Paulo – SP – CEP 04655-001

Tel. 55 - (11) 94758-2135 55 - (11) 98905-3222 - 55-(11) 5562-9344

e-mail: peritoimobiliario@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código I5Cx4YPL.

Coretora de Imóveis
CreciSP- n.º 240.203

Najara Bizerra de Souza
Rua Melquiades, n.º 214 - Sala 1
Tel. 55 -11 -98905-3164
najarabsouza@yahoo.com.br

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

São Paulo, 13 de setembro 2024

A/C: Dra. Maria Cecilia Mancini Trivellato
Rua Vergueiro, nº 3185, conj. 98 - São Paulo - SP - CEP 04101-300
Tel.11-5572-6451 – ceciliatrivellato@hotmail.com

IMÓVEL: **Sala comercial**
LOCALIZAÇÃO: Edifício Infinity Trade Center
R. Silva Bueno, 599 – conjunto comercial 306
Ipiranga, São Paulo – SP - CEP: 04208-050

Prezados Senhores;

Atendendo à solicitação efetuada pelo Escritório de advocacia: Dra. Maria Cecilia Mancini Trivellato, venho através deste parecer, apresentar o valor de mercado para comercialização nesta data, do imóvel acima referenciado.

Para a elaboração desta valoração, foram utilizados preceitos de avaliação imobiliária constantes das normas de avaliação vigentes e baseadas em busca de imóveis semelhantes no mercado onde se encontra o imóvel em avaliação.

Foi considerado nesta pesquisa, realizada no dia 12/09/2024, a localização, distância, tipo de imóvel, e ainda aplicado fatores que possam homogeneizar os dados coletados, bem como minha experiência profissional.

A Metodologia utilizada para a realização deste trabalho, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, condição esta citada nas normas da ABNT, para esta finalidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código Z1qkp5Yh.

Descrição geral do Imóvel:

O imóvel acima referenciado e objeto desta avaliação, está descrito com suas características específicas na Matrícula do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n.º 210.681.

Características do Imóvel:

- Tipo de Imóvel	Sala comercial
- Área útil	34,67m²
- Ano de Construção	2014
- Idade do imóvel	10anos

Conclusão:

Após análise dos dados coletados para amostras referenciais, homogeneização dos dados com aplicação de fatores inerentes ao processo avaliatório, conclui-se que a importância que representa o valor de mercado nesta data é:

R$ 258.538,08 (Duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e trinta e oito reais e oito centavos).

Atendendo a legislação pertinente e ao código de ética profissional de minha categoria, DECLARO, para os devidos fins de direito e a quem possa interessar, que não possuo laços familiares, interesses pessoais e, qualquer tipo de relacionamento pessoal de amizade, com o proprietário do referido imóvel, bem como com o solicitante.

Assim sendo, fica aqui esclarecido minha total imparcialidade na elaboração deste trabalho para que não possa ser em momento algum, considerado conflito de interesse.

Sendo o que me cumpria informar.

Atenciosamente

Najara Souza

Najara Bizerra de Souza

Corretora de Imóveis

Credenciada – Creci SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 17:17 , sob o número WJMJ24421281760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020088-21.2021.8.26.0100 e código Z1qkp5Yh.