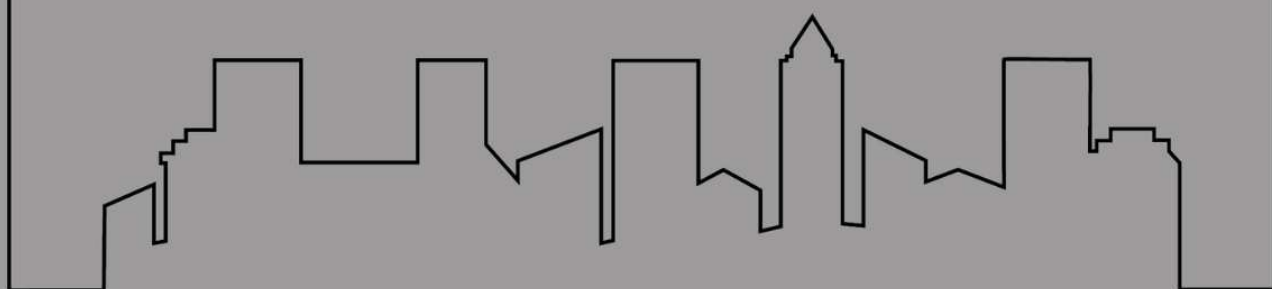


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica1

1 - **Considerações iniciais 1**

2 – **Estudo do Imóvel 1**

3 – **Detalhamento Regional..... 2**

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)2

3.2 – Características da Região e Polos de Influência2

4 – **Planta Genérica de Valores 3**

5 – **Precificação3**

5.1 – Metodologia 3

5.2 – Amostras Análogas.....4

5.3 – Método Denotativo Geométrico..... 5

5.4 – Fator de Homogeneização 5

5.5 – Valor do Imóvel 6

6 - **Considerações finais..... 6**

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 01/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 265.946 – 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1058410-25.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 33ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

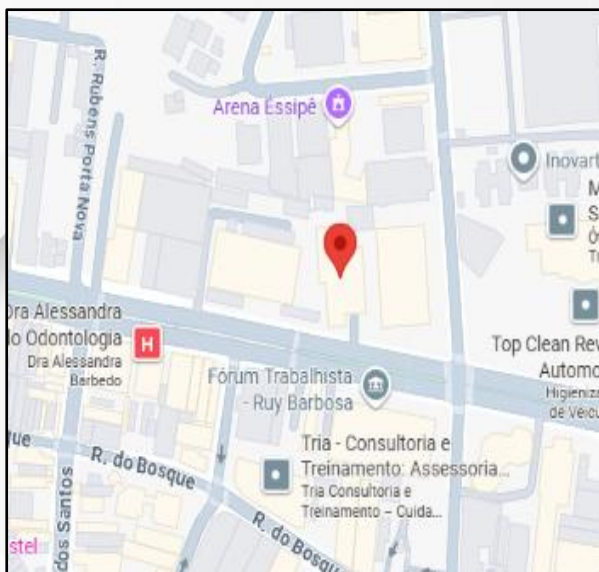
Localização: Avenida Marquês de São Vicente, 230, Escritório nº 2205 - 22º Pavimento - Condomínio Think Business Center, Barra Funda, São Paulo/SP, CEP 01139-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 265.946 – 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Cadastral: 197.022.0471-1 – De acordo com Matrícula imobiliária, o imóvel possui 39.80m² de área Privativa.

Descrição do bem: Unidade comercial localizada no 22º andar do condomínio Think Business Center, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 230, Barra Funda, São Paulo/SP. O espaço tem 39,80 metros quadrados de área interna. Conta ainda com 39,72 metros quadrados referentes a áreas comuns, sendo 29,150 m² cobertos e 6,922 m² descobertos. A área total soma 75,872 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 197.022.0471-1

Local do Imóvel:
 AV MARQUES DE SAO VICENTE, 230 - CJ 2205
 BARRA FUNDA THINK BUSINESS CENTR CEP 01139-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV MARQUES DE SAO VICENTE, 230 - CJ 2205
 BARRA FUNDA THINK BUSINESS CENTR CEP 01139-000

Contribuinte(s):
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.752
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	4.752

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	72
Área ocupada pela construção (m²):	2.453
Ano da construção corrigido:	2018

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.056,00
- da construção:	3.174,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	33.504,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	217.102,00
Base de cálculo do IPTU:	250.606,00



Testada (m):	46,50
Fração ideal:	0,0021
Padrão da construção:	4-D
Uso: comercial	

5 – Precificação

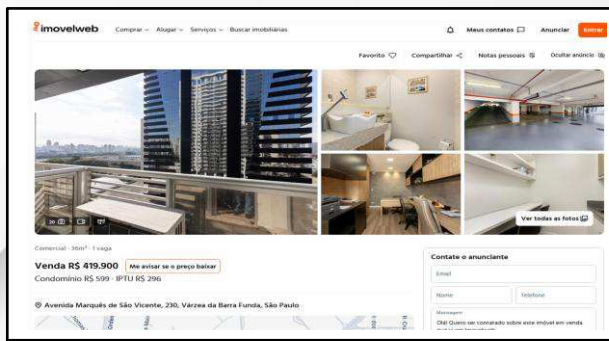
5.1 – Metodologia

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 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.

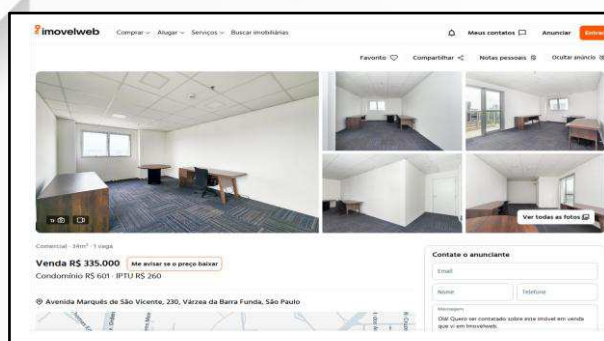
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



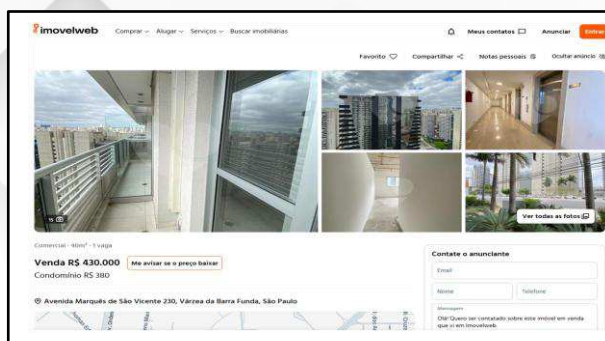
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sensacional-conjunto-comercial-para-venda-em-varzea-da-3016565041.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sensacional-conjunto-comercial-para-venda-em-varzea-da-3016614042.html>

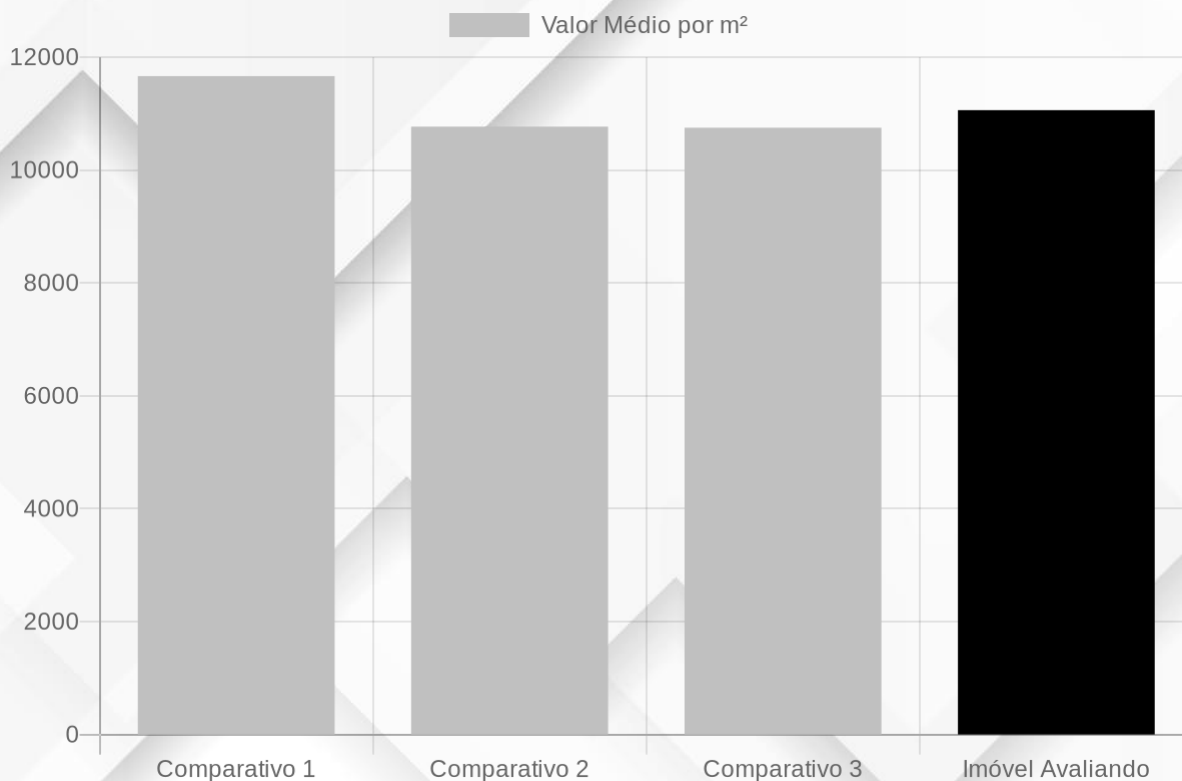
Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-varzea-da-barra-funda-3010975906.html>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 11.663,89** (onze mil seiscentos e sessenta e três Reais e oitenta e oito Centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 10.769,23** (dez mil setecentos e sessenta e nove Reais e vinte e três Centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.750,00** (dez mil setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$/m² 11.061,04** (onze mil e sessenta e um Reais e três Centavos).

5.4 – 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, 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.

5.5 – Valor do Imóvel

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:

(39.80m² de área Privativa x R\$/m² 11.061,04)
=
<u>R\$ 440.229,39</u>
(quatrocentos e quarenta mil duzentos e vinte e nove Reais e trinta e oito Centavos)
Setembro de 2025

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$/m² 11.061,04**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 440.229,39**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Marquês de São Vicente, 230, Escritório nº 2205 - 22º Pavimento - Condomínio Think Business Center, Várzea da Barra Funda, São Paulo/SP, CEP 01139-000.

Solicitante: Raquel Torres Yamaguchi

CPF/CNPJ: 222.337.028-40

Endereço: Rua Maria Abadia dos Santos, 107, apartamento 61, bloco 02, Jardim Maria Rosa, Taboão da Serra/SP, CEP 06764-030

Data Base: 01/09/2025

Processo: 1058410-25.2023.8.26.0100

Objeto de Estudo

Escritório no 22º andar do Think Business Center, localizado na Avenida Marquês de São Vicente, número 230, conjunto 2205, em São Paulo, bairro da Barra Funda. A área interna da unidade corresponde a 39,80 m². A metragem comum é de 39,72 m², dividida entre 29,150 m² de espaços cobertos e 6,922 m² ao ar livre. A área global é de 75,872 m².

O Imóvel está matriculado perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 265.946.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 10.839,82.

39.80m² x R\$ 10.839,82/m²

Valor da Avaliação

R\$ 431.424,80


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 01/09/2025.

Solicitante do parecer técnico: Raquel Torres Yamaguchi.

Inscrito no CNPJ/CPF: 222.337.028-40.

Estabelecido: Rua Maria Abadia dos Santos, 107, apartamento 61, bloco 02, Jardim Maria Rosa, Taboão da Serra/SP, CEP 06764-030.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 265.946 – 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: Sala comercial situada no endereço Avenida Marquês de São Vicente, 230, conjunto 2205, pavimento 22, no empreendimento Think Business Center, na região da Barra Funda, em São Paulo. A metragem privativa é de 39,80 m². As dependências compartilhadas abrangem 39,72 m², das quais 29,150 m² são cobertas e 6,922 m² descobertas. A superfície total é de 75,872 m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 427.022,51 para Setembro/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1058410-25.2023.8.26.0100

Solicitante: Raquel Torres Yamaguchi.

CPF/CNPJ: 222.337.028-40.

Endereço: Rua Maria Abadia dos Santos, 107, apartamento 61, bloco 02, Jardim Maria Rosa, Taboão da Serra/SP, CEP 06764-030.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 453.436,27

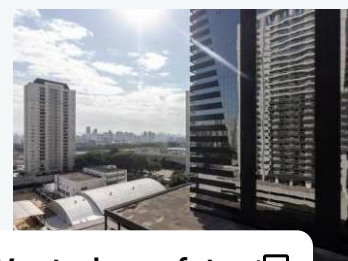
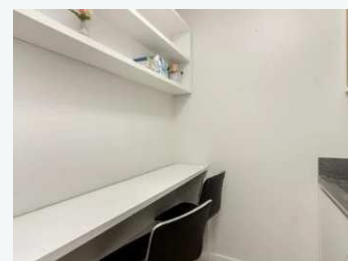


Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	01/09/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Marquês de São Vicente, 230, Escritório nº 2205 - 22º Pavimento - Condomínio Think Business Center, Barra Funda, São Paulo/SP, CEP 01139-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel comercial no Condomínio Think Business Center, situado na Avenida Marquês de São Vicente, nº 230, conjunto 2205, no 22º andar, Barra Funda, São Paulo/SP. Dispõe de 39,80 m² de área útil. A área comum equivale a 39,72 m², composta por 29,150 m² de cobertura e 6,922 m² descobertos. O total de área atribuída à unidade é de 75,872 m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 265.946 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 11.392,87.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 11.392,87 \times 39.80m^2 =$ R\$ 453.436,27



20 



Ver todas as fotos 

Comercial · 36m² · 1 vaga

Venda R\$ 419.900

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 599 · IPTU R\$ 296

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

36 m² tot.36 m² útil

1 banheiro



1 vaga



7 anos

Atraente conjunto comercial para venda em Várzea da Barra Funda, 36m² - remaxfront#MGEXD

remaxfront#MGEXD - Para quem busca o imóvel ideal! Encontre o seu lar aqui. - EXCELENTE OPORTUNIDADE! Sala Comercial para Venda! Localização Estratégica: Av. Marquês de São Vicente, em frente ao Fórum Trabalhista! Características: - m de área - vaga - Ótima visibilidade e acessibilidade - Perfeita para escritórios, consultórios ou outros negócios que buscam um local

[Ler descrição completa](#) ✓

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

[Esta disponível?](#)[Eu posso visitar?](#)[Qual o valor do condomínio?](#)[Qual andar?](#)

0/200

[Enviar](#)

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

[Abrir preferências](#)[Aceito](#)



Ver todas as fotos 

Comercial · 36m² · 1 vaga

Venda R\$ 419.900

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 599 · IPTU R\$ 296

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

36 m² tot.36 m² útil

1 banheiro



1 vaga



7 anos

Elegante conjunto comercial para venda em Várzea da Barra Funda, 36m²

- EXCELENTE OPORTUNIDADE! Sala Comercial para Venda! Localização Estratégica: Av. Marquês de São Vicente, em frente ao Fórum Trabalhista! Características: - m de área - vaga - Ótima visibilidade e acessibilidade - Perfeita para escritórios, consultórios ou outros negócios que buscam um local nobre e movimentado Ideal para: - Escritórios de advocacia - Consultórios - Empresas de serviços -

[Ler descrição completa](#)

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

[Esta disponível?](#)[Eu posso visitar?](#)[Qual o valor do condomínio?](#)[Qual andar?](#)

0/200

[Enviar](#)

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

[Abrir preferências](#)[Aceito](#)



Ver todas as fotos 

Comercial · 39m² · 1 quarto · 1 vaga

Venda R\$ 364.800

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 570 · IPTU R\$ 150

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

39 m² tot.39 m² útil

1 banheiro



1 vaga



1 quarto



2 anos

THINK BUSINESS CENTER - SALA COMERCIAL PRONTA NA BARRA FUNDA COM VAGA E VARANDA PRÉDIO NOVO E MODER

SALA COMERCIAL PRONTA NA BARRA FUNDA COM VAGA E VARANDA PRÉDIO NOVO E MODERNO

Essa é uma oportunidade única de adquirir uma sala comercial em um condomínio novo e moderno, em uma das regiões mais valorizadas de São Paulo: a Barra Funda. Esta sala é perfeita para quem

[Ler descrição completa](#) ✓

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

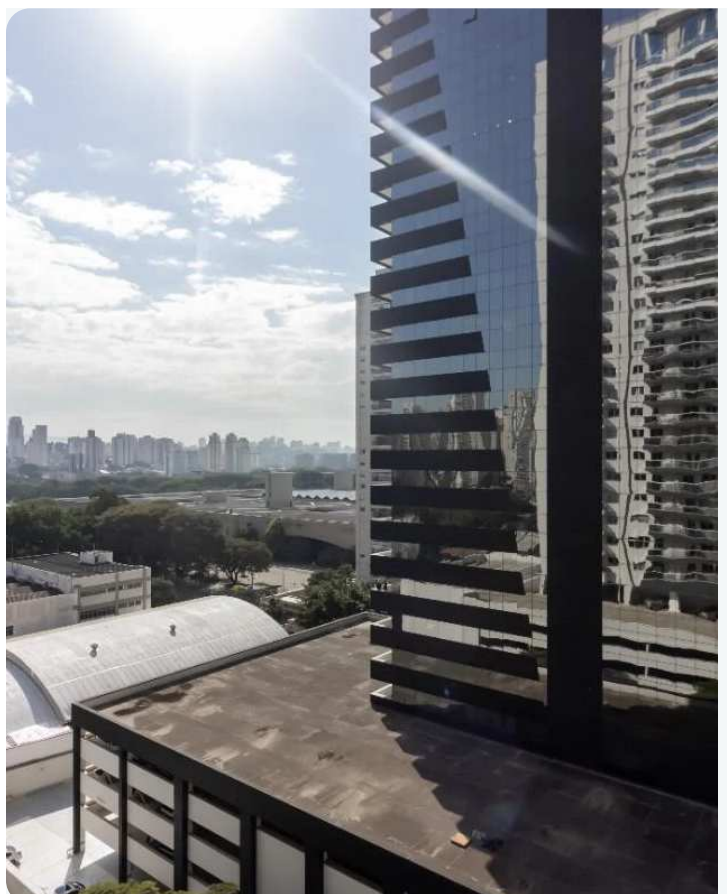
0/200

Enviar

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito



Comercial · 36m² · 1 vaga

Venda R\$ 419.900

Condomínio R\$ 599 · IPTU R\$ 296

📍 Avenida Marquês de São Vicente, 230, Várzea da Barra Funda, São Paulo





36 m² tot.



36 m² útil



1 banheiro



1 vaga



7 anos

Versátil conjunto comercial para venda em Várzea da Barra Funda, 36m² - remaxmonarca#MGEXD

remaxmonarca#MGEXD - Para quem busca o imóvel ideal! Encontre o seu lar aqui. - EXCELENTE OPORTUNIDADE! Sala Comercial para Venda! Localização Estratégica: Av. Marquês de São Vicente, em frente ao Fórum Trabalhista! Características: - m de área - vaga - Ótima visibilidade e acessibilidade - Perfeita para escritórios, consultórios ou outros negócios que buscam um local nobre e movimentado Ideal para: - Escritórios de advocacia - Consultórios - Empresas de serviços - Outros negócios que buscam uma localização estratégica Não perca essa chance! Entre em contato

[Ler descrição completa](#)

Como evitar fraudes imobiliárias?

[Imovelweb](#) > [Comerciais](#) > [Comprar](#) > [São Paulo](#) > [São Paulo](#) > [Várzea da Barra Funda](#) > [Versátil conjunto comercial para venda em Várzea da Barra Funda, 36m² - remaxmonarca#MGEXD](#)

Ver mais no Brasil

Institucional

Soluções para

Países