

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS****Processo: Nº 1100509-83.2018.8.26.0100**

JOSÉ SEBASTIÃO SAMPAIO DE SOUSA, Avaliador de Imóveis (CNAI14427), tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SUMÁRIO

Sumário

1.	COMPETÊNCIA.....	3
2.	PRELIMINARES	3
3.	VISTORIA	4
3.1.	Localização	4
3.2.	Melhoramentos Públicos	4
3.3.	Localização do imóvel	5
4.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
4.1.	Conjunto/Matrícula	10
5.	Critérios e Metodologia	11
6.	Avaliação.....	12
6.1.	Elementos Comparativos	12
6.2.	Homogenização dos dados.....	19
7.	VALOR DO IMÓVEL	20
8.	ENCERRAMENTO.....	21

1. COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob nº 14447 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

Para que não reste dúvida quanto à competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2. PRELIMINARES

- 2.1. – O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 132874-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.
- 2.2. – A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de avaliadores.
- 2.3. – O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 63.241 folha 1 junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, SP.

3. VISTORIA

Vistoria realizada in loco conforme fotos no laudo.

3.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Boa Vista Nº230 Centro São Paulo.

3.2. Melhoramentos Públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede pública de energia elétrica;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Guias e sarjetas.

Abaixo, tem-se uma tomada da via para a qual o imóvel objeto faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes.

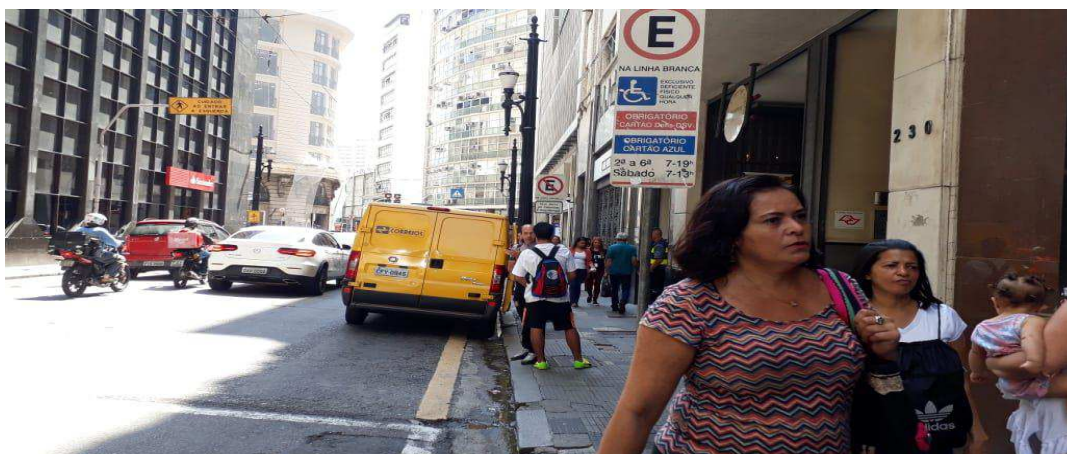


Imagem 01: Rua de frente para o imóvel.

3.3. Localização do imóvel



Imagem 02: Aspecto “Google Maps”, onde nota se a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Edifício Banco Planalto é composto por uma torre única, possuindo 2 elevadores e portaria.



Imagem 03: Vista de frente para o imóvel.



Imagem 04: Vista de frente para o imóvel.



Imagem 05: interior do imóvel.



Imagem 06: Nas imagens acima nota-se a entrada do prédio, do conjunto e também os dois elevadores.



Imagem 07: Portaria do imóvel com porteiro.



Imagem 08: Entrada do conjunto

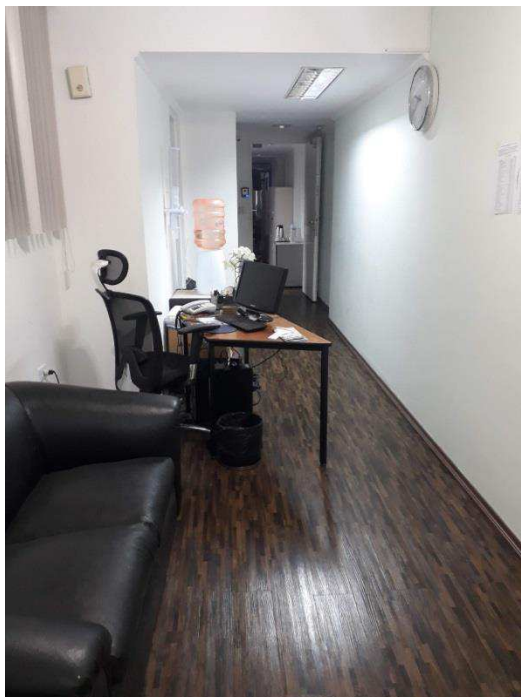


Imagem 09: Imagem da sala



Imagem 10: Imagem do banheiro



Imagem 11: Imagem do banheiro

4.1. Conjunto/Matrícula

O conjunto avaliando possui a seguinte descrição e característica:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 27 de dezembro de 1982	
63.247	01		
IMÓVEL: CONJUNTO Nº 302, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO RIO, anteriormente denominado Edifício Banco Planalto, sito à rua Boa Vista, nº 230, no 1º subdistrito-Sé, com a área útil de 99,40m2., e a quota parte ideal no terreno de 2,914%, apresentando o salão nos fundos, um terraço de 10,06 m2. CONTRIBUINTE: 001.075.0352-2. PROPRIETÁRIO: ERNESTO COCITO, brasileiro naturalizado, proprietário, casado com PAULINA SCHMIDT COCITO, domiciliado nesta Capital, onde tem escritório à Rua Senador Feijó, nº 29, 2º andar.			

Imagem 12: Cópia do registro do imóvel.

Assim, o conjunto avaliando possui uma área útil equivalente a **99,40 m² (noventa e nove e quarenta metros quadrados)** a qual será considerada nos cálculos.

5. Critérios e Metodologia

Para a determinação do real valor de venda do imóvel avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14.653-2.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel objeto, a metodologia mais adequada a ser aplicada na avaliação do bem em questão é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Considerou-se, também, os coeficientes de transposição, padrão construtivo e estado de conservação.

A pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**.

6. Avaliação

6.1. Elementos Comparativos

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O signatário procedeu o minudente estudo, enfocando seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter 05 (cinco) elementos, todos situados na mesma região do Edifício do avaliando.

← → ↻ <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+se+centro+sao-paulo+sp+110m2/ID-18850457/?paginaoferta=5>

Imagem 13: Link do imóvel anunciado.

Consulta realizada em 30/03/2019, às 16:49 via internet.

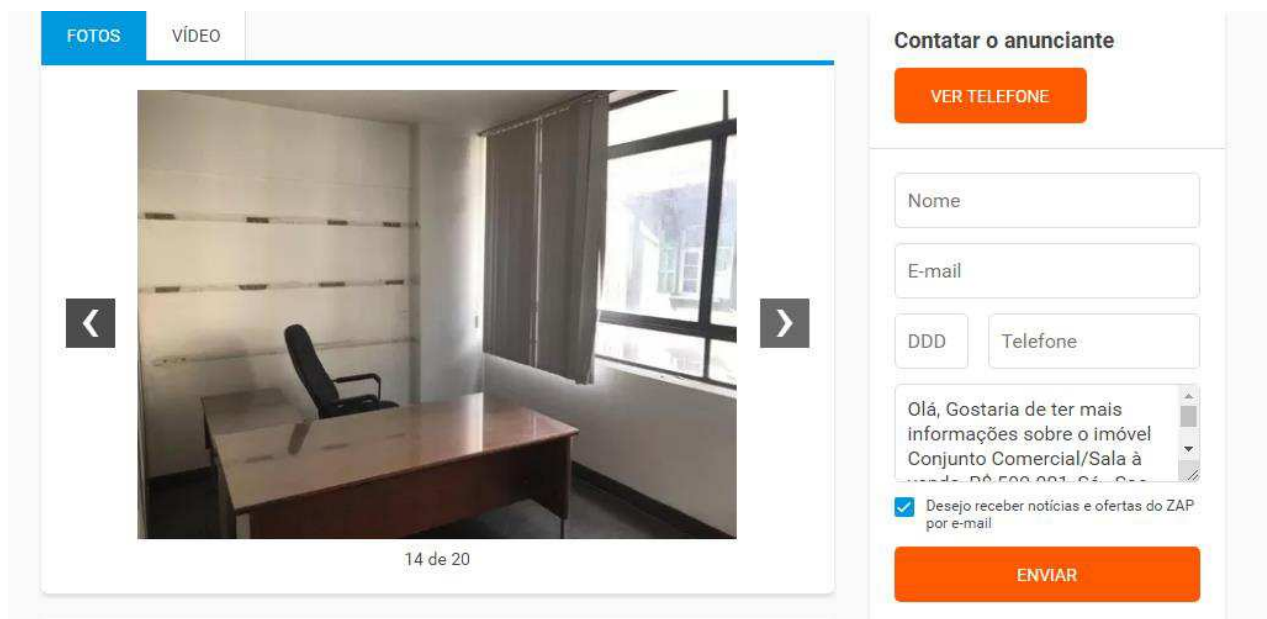


Imagem 14: Foto do imóvel no site de vendas.

CONJUNTO COMERCIAL/SALA À VENDA		VALOR DE VENDA		
Rua Riachuelo		R\$ 500.001,00		
Sé, São Paulo - SP		Locação R\$ 3.000		

110	110	R\$ 4.545	R\$ 1.600	R\$ 180
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Descrição

(REFERENCIA 43454) Sala comercial de 110 m² em bom estado próximo a AV. 23 de maio Á 5 min do metro SÉ Sala com 2 banheiros, 6 salas , sendo 1 de reunião bem localizado próximo ao centro cultural Ouvidor e ao fórum João Mendes Junior

Características

Andares: 10 | Ano de Construção: 1990

Características do Imóvel: Armário de Cozinha, Armário Embutido

Características das Áreas Comuns: Copa

Imagem 15: Valor anunciado no site.

Anúncio referente à oferta do elemento comparativo 01. Informações confirmadas com Daniele(atendente).fone 4302-7954

VIVAREAL INTERNET LTDA. [BR] | https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-centro-sao-paulo-95m2-venda-RS550000-id-1637165479/?_vt=udp...

Imagem 16: Link do imóvel anunciado.

Consulta realizada em 30/03/2019, às 17:14 , via internet.

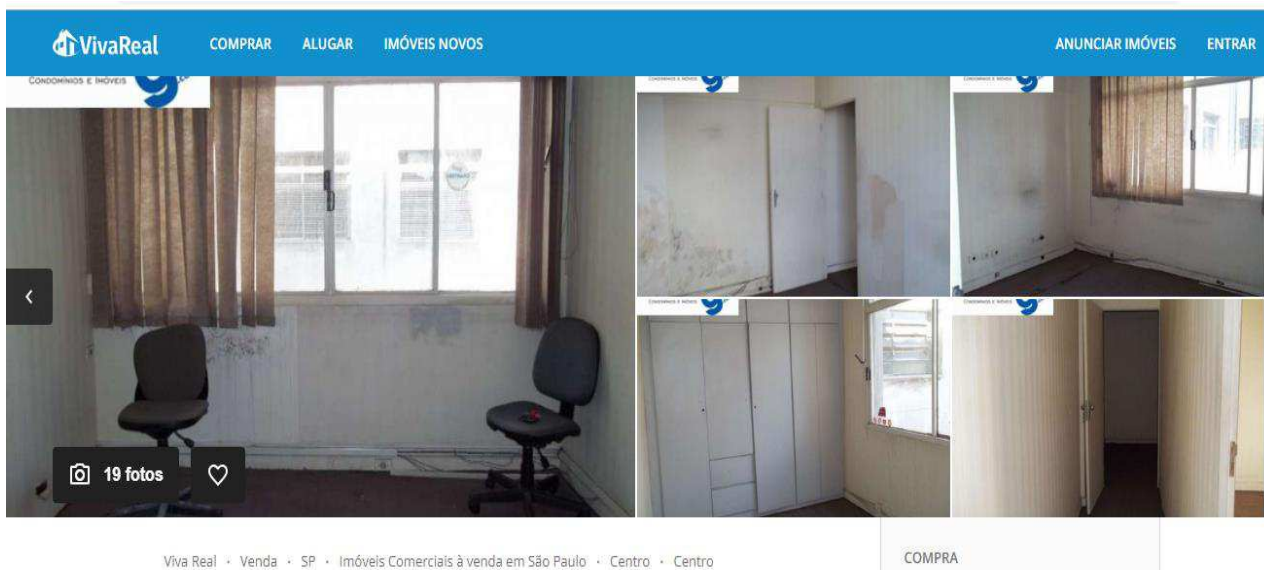


Imagem 17: Fotos do imóvel no site de vendas.

Imóvel Comercial à Venda, 95 m² por R\$ 550.000 COD. GK584

Centro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

95m² Não informado 1 banheiro Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

95m², prox. Fórum João Mendes
Conjunto Comercial com 95 m², bem localizado próximo ao Fórum João Mendes, linhas de ônibus e Metrô, principais bancos e comércio variado. Excelente investimento. MAIS OPÇÕES ACESSO WWW.GKI.COM.BR

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

R\$ 550.000

Condomínio	R\$ 700
IPTU	R\$ 1.100

Fale agora com o anunciante ✓

(11) 3097- VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Imóvel comercial, 95m², Centro, São Paulo - SP, Venda, R\$ 550000.
Aguardo o contato, Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

Imagem 18: Valor anunciado no site.

Anúncio referente à oferta do elemento comparativo 02. Informação confirmada com Ligia fone: 30970877

VIVAREAL INTERNET LTDA. [BR] | https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-125m2-venda-RS480000-id-85058158/?_vt=udpnbb



Imagem 19: Link do imóvel anunciado.
Consulta realizada em 30/03/2019, às 17:23, via internet.

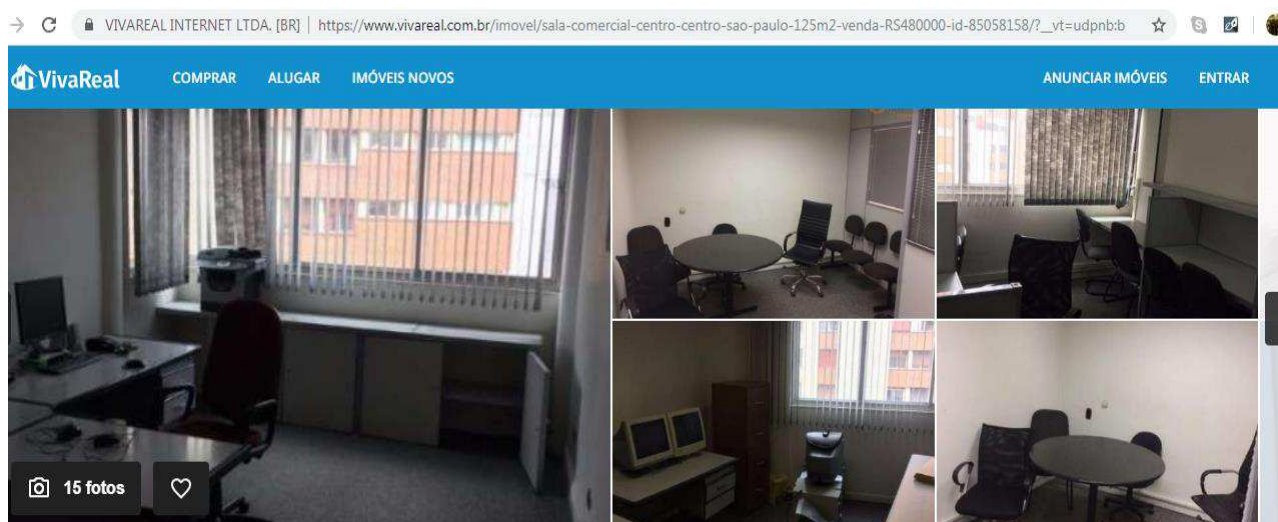


Imagem 20: Fotos do imóvel no site de vendas.

Sala Comercial à Venda, 125 m² por R\$ 480.000

COD. CJ0002

Centro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

125m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

4 banheiros

Não informado
[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Conjunto comercial para locação, Centro, São Paulo.

Conjunto comercial de 120 m². Recepção privativa com espaço para sala de espera, 6 salas amplas, 4 banheiros e copa e ainda mobiliado. Excelente localização, no Centro de SP, próximo a bancos, metro, cartórios e a famosa padaria do Estádio. Venha conhecer!!!! -

ALUGUEL

R\$ 3.400/mês

Condomínio R\$ 863

Preço c/ condomínio R\$ 4.263

IPTU R\$ 1.500

Fale agora com o anunciante

(11) 2371- [VER TELEFONE](#)

Imagem 21: Valor anunciado no site.

Anúncio referente à oferta do elemento comparativo 03.

VIVAREAL INTERNET LTDA. [BR] | https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-102m2-venda-RS399000-id-1042199899/?_vt=udpn...

Imagem 22: Link do imóvel anunciado.

Consulta realizada em 30/03/2019, às 17:30, via internet.

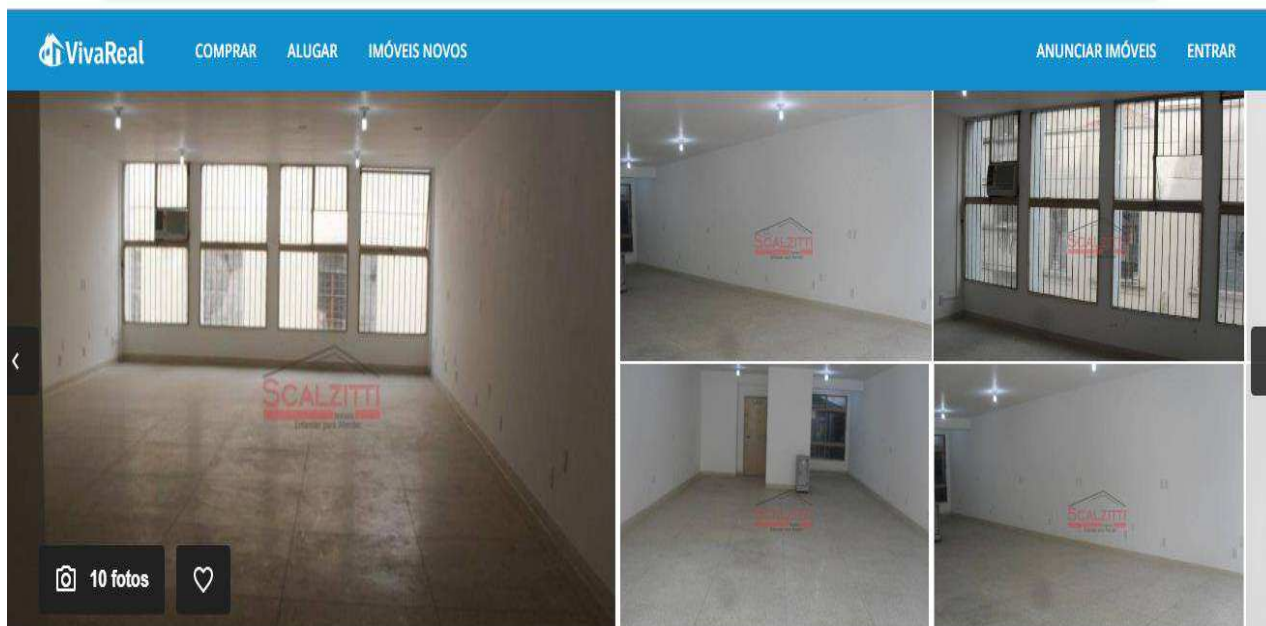


Imagem 23: Fotos do imóvel no site de vendas.

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em São Paulo · Centro · Centro · Rua São Bento

Sala Comercial à Venda, 102 m² por R\$ 399.000 COD. CQ0215

Rua São Bento, 59 - Centro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

102m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

2 banheiros

Não informado
[SOLICITAR](#)

Conjunto à venda, 102 m² por R\$ 399.000 - Centro - São Paulo/SP

Vende-se Imóvel Comercial / Sala - Rua São Bento - Centro - com 102 m2 - 02 banheiros e 01 copa -

COMPRA

R\$ 399.000

Condomínio

R\$ 1.060

IPTU

R\$ 259

Fale agora com o anunciante

(11) 3258- VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Sala/Conjunto, 102m², Rua São Bento, 59 - Centro, São Paulo - SP, Venda, R\$ 399000. Aguardo o

Imagem 24: Valor anunciado no site.

Anúncio referente à oferta do elemento comparativo 04. Informações confirmadas com Corretor Gabriel fone:32580563/34159748

VIVAREAL INTERNET LTDA. [BR] | [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-97m2-venda-R\\$440000-id-1039786463/?_vt=udpn:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-97m2-venda-R$440000-id-1039786463/?_vt=udpn:b)

Imagem 25: Link do imóvel anunciado.

Consulta realizada em 30/03/2019, às 18:30, via internet.

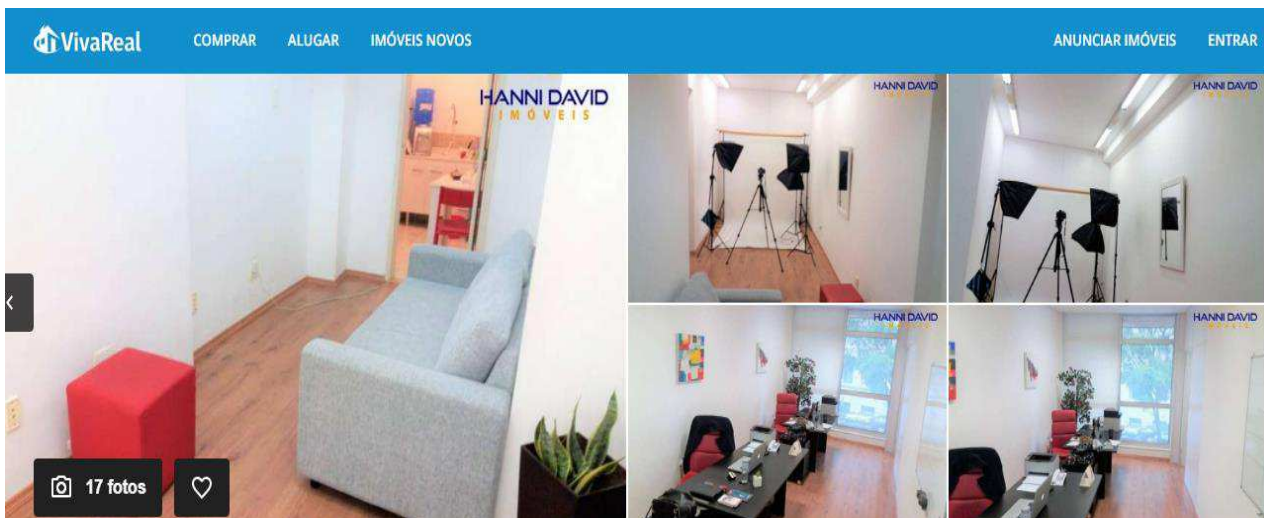


Imagem 26: Fotos do imóvel no site de vendas.

Sala Comercial à Venda, 97 m² por R\$ 440.000

COD. Cj0080

Rua Líbero Badaró - Centro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

97m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Ótimo Conjunto Comercial à venda no Centro com 3 salas - 97m²

Ótimo Conjunto comercial Fica no 1º Andar inteiro à venda no Centro - 97 m²- Com 3 salas, cozinha, copa.

Foi Reformado recentemente piso laminado.

Ótima localização, ao lado da Prefeitura amplo comércio na região, restaurantes, padarias, cartórios.

Ao lado dos 2 metrô São Bento e Anhangabaú.

Venha visitar conosco! -

R\$ 440.000

Condomínio R\$ 1.839

IPTU R\$ 202

Fale agora com o anunciante

(11) 5084 [VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Sala/Conjunto, 97m², Rua Líbero
Badaró - Centro, São Paulo - SP,
Venda, R\$ 440000. Aguardo o

Nome

Imagem 27: Valor anunciado no site.

Anúncio referente à oferta do elemento comparativo 05. Informações confirmada com Jessica fone:50846459.

VIVAREAL INTERNET LTDA. [BR] | https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-135m2-venda-RS550000-id-95450096/?_vt=udpn:b

Imagem 28: Link do imóvel anunciado.
Consulta realizada em 30/03/2019, às 18:55, via internet.

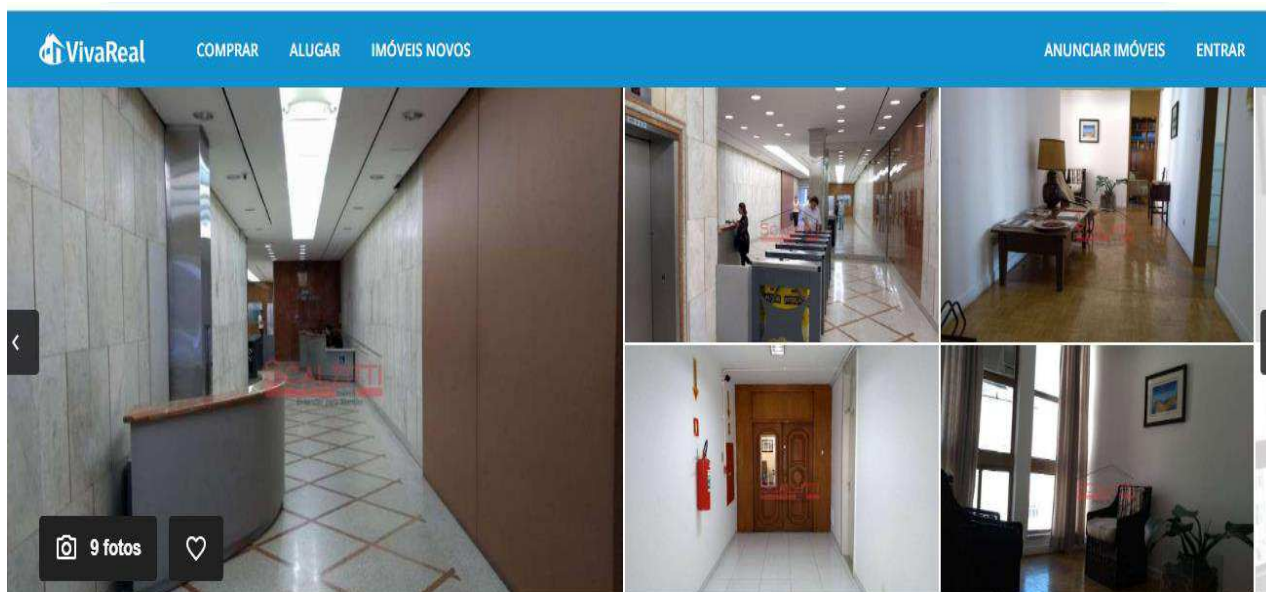


Imagem 29: Fotos do imóvel no site de vendas.

Viva Real • Venda • SP • Salas Comerciais à venda em São Paulo • Centro • Centro • Rua Boa Vista

Sala Comercial à Venda, 135 m² por R\$ 550.000 COD. Cj0062

Rua Boa Vista, 254 - Centro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

135m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

1 banheiro

Não informado
[SOLICITAR](#)

Conjunto comercial à venda, Centro, São Paulo.

Venda Conjunto Comercial Rua Boa Vista, ao lado do Metro São Bento, prédio comercial, com portaria 24h, controle de acesso por biometria, 6 elevadores. Parte elétrica revisada, ar condicionado e cortina. Conjunto 1814 e 1815- 135m, 2 banheiros, copa, 5 salas e ampla recepção -

COMPRA

R\$ 550.000

Condomínio

R\$ 1.435

IPTU

R\$ 80

Fale agora com o anunciante ✓

(11) 3258- VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Sala/Conjunto, 135m², Rua Boa Vista, 254 - Centro, São Paulo - SP, Venda, R\$ 550000. Aguardo o

Nome:

Imagem 30: Valor anunciado no site.

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo 06. Informações confirmada com Leonardo fone:32580563.

6.2. Homogeneização dos dados

A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de VENDA por metro quadrado dos imóveis comparativos conforme segue:

Ref.	Valor Unitário Bruto	Fator Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	Vucorr.
ELEMENTO 01	R\$ 7.112,83/m ²	1,00	0	0,00	R\$ 7.112,83
ELEMENTO 02	R\$ 7.491,17/m ²	1,00	0	0,00	R\$ 7.491,17
ELEMENTO 03	R\$ 7.037,16/m ²	1,00	0	0,00	R\$ 7.037,16
ELEMENTO 04	R\$ 7.188,50/m ²	1,00	0	0,00	R\$ 7.188,50
ELEMENTO 05	R\$ 6.583,15/m ²	1,00	0	0,00	R\$ 6.583,15

Tabela 01: Base de cálculos.

Após cálculo de praxe apurou-se um valor unitário para a unidade avaliada no importe de **R\$ 7.082,56m² (sete mil, oitenta e dois reais e cinquenta e seis centavos por metro quadrado).**

7. VALOR DO IMÓVEL

Valido para abril de 2019.

IMÓVEL AVALIANDO		
Endereço: <u>Rua Boa Vista nº230</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Centro IF : <u>1,00</u>		
INFORMAÇÕES GERAIS		
Pavimento	Vaga	Área Útil
3º Pavimento	0	99,40m²
Padrão Construtivo	Idade Aparente	Estado de Conservação
Comercial conjunto/Sala	40	Nova
ÁREA ÚTIL		
99,40m²		
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		
R\$ 7.082,56/m²		
VALOR DE VENDA		
R\$704.006,46		
LIQUIDAÇÃO FORÇADA:		
R\$ 492.804,52		

Tabela 02: Informações gerais.

8. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que vai editado em 36 (trinta e seis) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 14 de março de 2019.



JOSÉ SEBASTIÃO SAMPAIO DE SOUSA
CNAI nº 14427