

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliado

Imóvel comercial constituído pelo conjunto nº 133, localizado no 13º andar do Edifício J.B.G Offices, situado na Rua Joaquim Nabuco nº 47, bairro Brooklin Paulista, no município de São Paulo/SP, com área privativa de 44,120 m², vinculado à Matrícula nº 172.296 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Objetivo da Avaliação

Este documento tem como finalidade identificar o valor de mercado do imóvel descrito, observando os parâmetros técnicos e legais que regem a atividade de corretagem, conforme previsto na Lei Federal nº 6.530/1978 e nas Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

Critério Adotado

A precificação foi definida mediante análise comparativa de mercado, considerando imóveis similares, com características físicas e localização equiparáveis. Foram ponderados fatores como padrão construtivo, estado de conservação, metragem, uso, entorno e liquidez na região, aplicando técnicas de homogeneização reconhecidas pelo segmento imobiliário.

Conclusão e Valor de Mercado

Com base nos estudos realizados e nos dados de mercado obtidos, atribui-se ao imóvel avaliado o valor de:

R\$ 350.000,00

(trezentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 16 de abril de 2026.

Debora Sonia Ignacio de Oliveira

CRECISP nº 302826-F

E-mail: deboraignacio36@gmail.com

BÁRBARA GÓES

CRECI 295595

São Paulo | 16 de abril | 2026

Imóvel Avaliado

Unidade comercial correspondente ao conjunto nº 133, localizado no 13º andar do Edifício J.B.G Offices, situado na Rua Joaquim Nabuco nº 47, bairro Brooklin Paulista, no município de São Paulo/SP, com área privativa de 44,120 m².

Registro Imobiliário:

Matrícula nº 172.296 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Finalidade do Parecer

Determinação do valor de mercado do imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Metodologia aplicada

Neste método, a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliado é obtida por meio da comparação com outros imóveis que possuam características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, cujos dados foram obtidos por pesquisa criteriosa no mercado local. As informações coletadas são analisadas e ajustadas por meio de técnicas de homogeneização devidamente normatizadas, que permitem a devida ponderação das variáveis envolvidas, garantindo maior precisão e coerência na valoração final.

Foto do imóvel



Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com

Imóveis de referência

- [HTTPS://WWW.SOUZAAVALIACOES.COM.BR/IMOVEL/3663641/SALA-COMERCIAL-VENDA-SAO-PAULO-SP-BROOKLIN?](https://www.souzaavaliacoes.com.br/imovel/3663641/sala-comercial-venda-sao-paulo-sp-brooklin?)
- [HTTPS://WWW.CHAVESNAMAOCOM.BR/IMOVEL/SALA-COMERCIAL-A-VENDA-COM-GARAGEM-SP-SAO-PAULO-BROOKLIN-PAULISTA-36M2-RS380000/ID-26227335/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-brooklin-paulista-36m2-rs380000/id-26227335/)
- [HTTPS://WWW.FAIRPLAYIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/SAO-PAULO/SALA-COMERCIAL/3632390](https://www.fairplayimoveis.com.br/imovel/sao-paulo/sala-comercial/3632390)

Análise da localização

O imóvel avaliado está localizado no bairro Brooklin Paulista, no município de São Paulo/SP, em região de perfil predominantemente comercial e corporativo, caracterizada pela presença de edifícios comerciais, empresas de prestação de serviços e empreendimentos de padrão consolidado. O entorno possui acesso facilitado às principais vias da região, contando com infraestrutura urbana completa, proximidade a comércios, serviços, transporte público e importantes centros empresariais. Trata-se de localização com boa inserção mercadológica, em área valorizada e com demanda estável para uso comercial, fatores que contribuem positivamente para a atratividade e valorização do imóvel.

Consideração final

Com base nas informações levantadas e nos comparativos de mercado, estimo que o valor de mercado atual do imóvel seja de aproximadamente:

R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Sem mais.

Atenciosamente,

Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Identificação do Imóvel

- **Descrição:** Imóvel comercial correspondente ao conjunto nº 133, localizado no 13º andar do Edifício J.B.G Offices, com área privativa de 44,120 m², situado na Rua Joaquim Nabuco nº 47, bairro Brooklin Paulista, no município de São Paulo/SP.
 - **Matrícula:** nº 172.296 no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
-

2. Finalidade

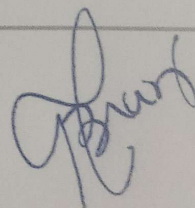
Apurar o valor de mercado atual do imóvel descrito, observando parâmetros técnicos, critérios de avaliação e dados reais de mercado, conforme a Lei nº 6.530/1978 e as Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

3. Metodologia

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, fundamentado na análise de imóveis de tipologia e padrão construtivo semelhantes, localizados na mesma região.

4. Localização e Infraestrutura da Região

O imóvel encontra-se em uma área valorizada do Brooklin Paulista, marcada pela forte presença de atividades comerciais e corporativas, além de infraestrutura urbana completa e fácil acesso a importantes vias da cidade. A região reúne empresas, comércios e serviços variados, o que favorece a circulação de pessoas e sustenta a procura por imóveis comerciais. Nesse contexto, o bem avaliado apresenta boa inserção mercadológica, com potencial de valorização e negociação compatível com o perfil da localização.



5. Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e na metodologia aplicada, o valor estimado de mercado é de:

R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)

São Paulo, 16 de abril de 2026.

Marcia Braz

CRECISP nº 247823

E-mail: marciabraz49.mb@gmail.com

