

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Rua Apeninos, n.º 1.126, sala 41,
Vila Mariana – São Paulo/SP

Avaliação de Imóvel Comercial

Conforme a Lei n.º 6530, Resolução COFECI n.º 1066/07,
e Ato Normativo COFECI n.º 001/11.

Tamires Kanaiana – Corretora de Imóveis

CRECI: 247660 | e-mail: t.kanaiana@gmail.com

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. IDENTIFICAÇÃO E PLANEJAMENTO

1.1 Solicitante e Objetivo:

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado a pedido do interessado sr. Ivo Franci, inscrito sob o CPF n.º 035.617.748-30, com a finalidade de estimar o valor de mercado do imóvel para fins de venda em leilão.

1.2 Identificação do Imóvel:

Trata-se de unidade comercial correspondente à Sala nº 41, situada no 4º pavimento do Edifício Comercial Apeninos, localizado na Rua Apeninos, nº 1.126, bairro Vila Mariana, município de São Paulo/SP. **O imóvel possui área privativa principal de 86,95 m²**, área de uso comum de 121,983 m², área real total de 208,933 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,065614, e tem o direito ao uso de 03 (três) vagas de garagem, de utilização indeterminada, cadastrado na prefeitura de São Paulo sob o n.º de Contribuinte 038.050.0027-8, de acordo com dados obtidos na matrícula imobiliária n.º 114.932 do 1º Oficial de Registro de Imóveis.

2. VISTORIA TÉCNICA

2.1 Imóvel Avaliando:

Conforme descrição registral, o imóvel avaliando consiste em sala comercial com área privativa de 86,95 m², integrante de edifício destinado a uso comercial. O padrão construtivo é compatível com empreendimentos corporativos da região, apresentando áreas comuns adequadas e vagas de estacionamento vinculadas. A idade aparente e o estado de conservação foram considerados compatíveis com edificações de padrão semelhante.

2.2 Contexto Urbano:

O imóvel encontra-se inserido em área urbana consolidada da cidade de São Paulo, contando com completa infraestrutura urbana, tais como vias asfaltadas, transporte público diversificado, iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações. O entorno possui muitos comércio e serviços, além de fácil acesso a importantes corredores viários, estações de metrô, fatores que influenciam positivamente sua atratividade mercadológica.

3.3 Relatório Fotográfico:

Fachada do prédio:



O levantamento fotográfico possui apenas a fachada do edifício, visto que não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, impossibilitando o registro fotográfico dos ambientes internos, em razão de restrições de acesso. Para efeitos desta avaliação, adotou-se a premissa de que o imóvel apresenta condições normais de uso, não sendo consideradas necessidades de intervenções estruturais relevantes.

3. PESQUISA DE MERCADO

Foram selecionados imóveis referenciais com características físicas e localização compatíveis com o bem avaliado, situados na mesma região ou em áreas com comportamento mercadológico similar, conforme descrito a seguir:

Referência 01: Sala comercial com área de 84 m², localizada na Rua Apeninos, nº 489, anunciada pelo valor de R\$ 540.000,00.

Referência 02: Sala comercial com área de 86 m², localizada na Rua Apeninos, nº 1.126, anunciada pelo valor de R\$ 680.961,00.

Referência 03: Sala comercial com área de 43 m², localizada na Rua Castro Alves, nº 457, anunciada pelo valor de R\$ 350.000,00.

4. METODOLOGIA

A avaliação foi desenvolvida por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, metodologia consagrada no âmbito das avaliações imobiliárias. O procedimento baseia-se na análise comparativa entre o imóvel objeto e as amostras de mercado disponíveis, com a realização dos devidos ajustes para equalização das diferenças observadas entre os imóveis considerados.

5. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Considerando que os valores pesquisados correspondem a preços anunciados, procedeu-se à homogeneização dos dados, mediante a aplicação de redutor compatível com as práticas de negociação vigentes no mercado imobiliário. Esse ajuste visa representar, de forma mais fiel, o valor provável de transação efetiva.

6. CONCLUSÃO

Diante das análises realizadas, considerando-se as características do imóvel, sua inserção urbana, bem como os dados obtidos na pesquisa de mercado e a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica situa-se na faixa compreendida **entre R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais) e R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, intervalo que reflete adequadamente as condições atuais do mercado imobiliário local.

São Paulo, 02 de março de 2026

Documento assinado digitalmente
 **TAMIRES KANAIANA**
 Data: 02/03/2026 16:16:53-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

TAMIRES KANAIANA
CPF: 400.968.098-92
CRECI: 247660-F

Documento 456

Tipo documento:
DOCUMENTAÇÃO

Evento:
JUNTADA - SAJ

Data:
02/03/2026 19:02:53

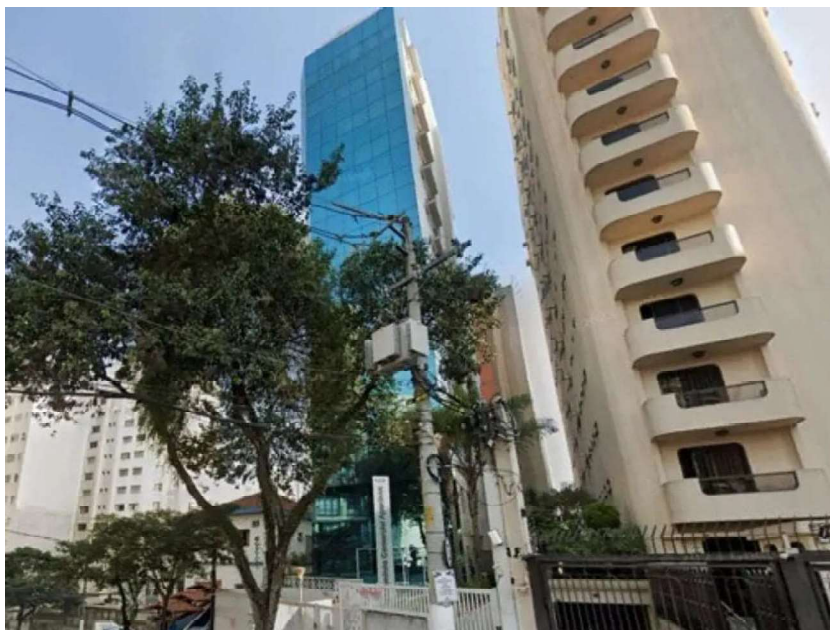
Usuário:
MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:
1017102-82.2018.8.26.0100

Sequência Evento:
413

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel comercial



**Conforme a Lei n.º6530, Resolução COFECI n.º 1066/07 e Ato Normativo
COFECI n.º 001/11.**

IMÓVEL: RUA APENINOS, 1.126

VILA MARIANA, SÃO PAULO – SP

Rosa Maria Clementino – Corretora de imóveis

Telefone: (11) 2291-1388, e-mail: rosaaacd@gmail.com

CRECI 83897-F

2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

1. SOLICITANTE E OBJETIVO

Solicitado por Ivo Franci, CPF 035.617.748-30, o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM foi elaborado tendo como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel para fins comercialização.

2. IMÓVEL AVALIANDO

A) Informações do Imóvel:

Imóvel constituído pela Sala nº 41 (quarenta e um), localizada no 4º andar do Edifício Comercial Apeninos, situado à Rua Apeninos, nº 1.126, Vila Mariana, São Paulo/SP, conforme descrições constantes na matrícula imobiliária.

Área privativa principal: 86,95 m².

Área de uso comum: 121,983 m².

Área real total: 208,933 m².

Coefficiente de proporcionalidade: 0,065614.

Vagas: 03 (três) vagas de garagem, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista.

Contribuinte (IPTU): 038.050.0027-8.

B) Características Físicas:

De acordo com a descrição constante na matrícula imobiliária, o imóvel avaliado trata-se de uma sala comercial com área privativa principal de 86,95 m², inserida em edifício de padrão comercial, contando com áreas comuns e vagas de garagem. A idade aparente e o padrão construtivo são compatíveis com empreendimentos comerciais consolidados na região da Vila Mariana.

C) Características da Região:

O imóvel está localizado em região urbana consolidada, dotada de completa infraestrutura, contando com rede de transporte público, vias pavimentadas, iluminação pública, abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica e telecomunicações. A região dispõe ainda de ampla oferta de comércio, serviços, instituições financeiras, hospitais, escolas e fácil acesso a importantes vias de circulação da cidade de São Paulo, características que contribuem positivamente para a valorização imobiliária.

D) Registro Fotográfico:

Não foi possível o acesso ao interior do imóvel para a realização de registro fotográfico interno, em razão de impedimentos operacionais no momento da vistoria. Assim, o relatório fotográfico limita-se à imagem da fachada do edifício. Considera-se, como premissa técnica, que o imóvel encontra-se em estado de conservação compatível com o padrão do edifício, não demandando reformas estruturais significativas.

3. PESQUISA DE MERCADO E AMOSTRAGEM**A) Coleta de Amostras:**

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, estão sendo utilizados anúncios de imóveis referenciais com características semelhantes, localizados na mesma região, conforme descrito a seguir:

Comparativo 01: Uma sala comercial similar ao imóvel avaliado, com área de 38 m², situada na Rua Vergueiro, anunciada pelo valor de R\$ 280.000,00.

Comparativo 02: Uma sala comercial similar ao imóvel avaliado, com área de 68 m², situada na Avenida Aclimação, nº 68, anunciada pelo valor de R\$ 550.000,00.

Comparativo 03: Uma sala comercial similar ao imóvel avaliado, com área de 86 m², situada na Rua Apeninos, nº 1.126, anunciada pelo valor de R\$ 680.961,00.

B) Tratamento de Dados:

O método adotado para a presente avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, amplamente utilizado em avaliações imobiliárias. Tal método consiste na comparação do imóvel avaliando com amostras de mercado efetivamente ofertadas, ajustando-se os valores em função das diferenças existentes entre os imóveis analisados, tais como área, padrão construtivo, estado de conservação e localização.

C) Fator de Oferta:

Tendo em vista que os valores levantados correspondem a preços anunciados, procedeu-se à equalização dos dados por meio da aplicação de redutor condizente com as práticas correntes do mercado imobiliário, com o objetivo de estimar o valor efetivo de transação. Tal procedimento considera a margem de negociação normalmente incorporada aos valores de oferta.

4. CONCLUSÃO

À vista das análises efetuadas, da pesquisa de mercado e da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, estima-se que o valor de venda do imóvel avaliado encontra-se compreendido entre R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) a R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais), compatível com imóveis similares na mesma região.

SÃO PAULO, 02 DE MARÇO DE 2026



Documento assinado digitalmente

ROSA MARIA CLEMENTINO

Data: 02/03/2026 16:27:13-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

***Rosa Maria Clementino – Corretora de imóveis
CRECI 83897-F***