

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer técnico tem como objetivo determinar o valor mercadológico de unidade de Edifício localizado dentro de perímetro Urbano, de logradouro da Rua Vergueiro, 9.380, Saúde, São Paulo, SP, de CEP: 04273-100.

A metodologia aplicada neste parecer tem como base a ABNT NBR 14:653-2:2012 que preconiza o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO. Com isso, foram verificados imóveis compatíveis com o objetivo avaliando, levando em consideração suas especificações urbanas, arquitetônicas, área, entre outras, evitando extrapolação e comparativos que distorçam às do imóvel em questão.

DADOS DO IMÓVEL

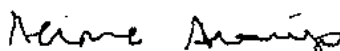
Matrícula: 40.335 - 14º Registro de Imóveis de São Paulo

Área: 256,60 m²

VALOR

Considerando as características do imóvel, essa análise mercadológica determina o valor de R\$ 1.020.000,00 (UM MILHÃO E VINTE MIL REAIS).

São Paulo, 10 de julho de 2023.



CORRETORA DE IMÓVEIS

ALINE ARAÚJO

CRECI: 179.534

PESQUISA

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-272m2-venda-RS1500000-id-2497064986/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-sacoma-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS1270000-id-2572147448/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS900000-id-2634854051/>

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE VENDA

O laudo que segue, consiste em termo de avaliação de imóvel para fins de venda e foi elaborado pelo profissional devidamente credenciado junto ao conselho regional de corretores de imóveis, cujo dados são: Cláudio Lino do Nascimento, brasileiro, casado, inscrito no CRECI sob o nº 146910, residente e domiciliado na Rua Antônio Ramos, nº 85 – Vila Curuçá Velha, CEP: 08032-040 – São Paulo / SP.

Imóvel Avaliando

Edifício com área de 256,60 m², situado na Rua Vergueiro, sob o nº 9.380, Saúde, São Paulo, SP, CEP: 04273-100.

O imóvel possui registro firmado com matrícula: 40.335 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo.

O bairro onde se localiza o imóvel, objeto desta avaliação, é dotado de toda infraestrutura básica, água encanada e tratada, rede de esgoto, iluminação pública, ruas pavimentadas, pontos de ônibus e comércio vasto.

O método de avaliação adotado foi o **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levantado em consideração às diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação do imóvel.

Sendo assim, concluímos que o valor para venda é de: R\$ 1.345.000,00 (UM MILHÃO TREZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS).

São Paulo, 10 de julho de 2023.

Claudio Lino do Nascimento
CRECI 146910 - F
Claudio Lino do Nascimento
CRECI-F 146910

LINKS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS1630000-id-2638232847/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-208m2-venda-RS570000-id-2574980440/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-9-quartos-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS2100000-id-2626297143/>

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

DO IMÓVEL

Matrícula nº 40.335, 14º Registro de Imóveis de São Paulo.

Com área de 256,60 m² o imóvel está localizado na Rua Vergueiro, nº 9.380, bairro Saúde, na cidade de São Paulo/SP, com CEP: 04273-100.

Para a realização desta pesquisa foi adotado, de acordo com a NBR 14.653, o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO.

Nesta comparação avaliamos a tipologia do imóvel, sua área e posição geográfica, se aproximando do valor estimado mercadológico a ser negociado a unidade desejada. Logo, concluímos que o valor mercadológico é de R\$ 3.300.000,00 (TRÊS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS).

São Paulo, 10 de julho de 2023.



HERIBERTO PINHEIRO
Creci 167/MG F

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-187m2-venda-RS2000000-id-2639764371/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS4000000-id-2626555040/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS4000000-id-2626555040/>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14. CARTÓRIO

matrícula
40.335folha
- 1 -CNM
111211.2.0040335-08

IMÓVEL:- Rua Vergueiro, na atual Vila Vera, parte dos lotes 6 e 13 da quadra "A", da Vila Elisio, na Saúde 21º Subdistrito.

UM TERRENO, medindo 11,50m de frente, para a Estrada do Vergueiro, 10,00m nos fundos, onde confronta com propriedade de Kanetoshi Miura e que tem o nº 273, da rua Taquarichim e - / 23,10m de frente aos fundos, em ambos os lados, onde confronta com propriedade de Augusto Elycio de Castro Fonseca, com a área de 265,60m2.-

CONTRIBUINTE:- 049.101.003-2.-

REGISTRO ANTERIOR:- Tr. 36.734 da 6ª Circ. desta Capital.-

PROPRIETÁRIOS:- BENVENUTO CARRARO, italiano, proprietário (Rg 585.508) e sua mulher LYDIA VOIDELLA CARRARO, brasileira, do lar (Rg. 13.711.227 - CIC. em comum 045.436.538-15), casados/ pelo regime da comunhão de bens anterior a lei 6.515/77, domiciliados em São Bernardo do Campo neste Estado.-

O Escr. autº. Augusto Scaquetti (Guimério Scaquetti).-

Av.1/ 40.335, em 07 de outubro de 1.980.-

Da escritura de 29 de agosto de 1.980, do 26º Escrivão de Notas desta Capital, e do aviso nº 295.485 do exercício de 1965 expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que no terreno objeto da presente matrícula, foi construído o prédio sob nº 9.380 a Rua Vergueiro.-

O Escr. autº. Augusto Scaquetti (Guimério Scaquetti).-

R.2/ 40.335, em 07 de outubro de 1.980.-

TÍTULO:- Venda e Compra.-

Por escritura de 29 de agosto de 1.980, do 26º Escrivão de Notas desta Capital, (livro 687 fls. 146), os proprietários / - transmitiram por venda feita a MANUEL TRUJILO MEDINA, espanhol proprietário (Rg. 1.654.283 - CIC. 460.214.778-04), casado pelo regime da comunhão de bens anterior a lei 6.515/77, com JOSEFA RODRIGUES GARCIA, domiciliado neste Capital, pelo valor de R\$900.000,00 (Novecentos mil cruzeiros), o imóvel da presente matrícula.-

O Escr. autº. Augusto Scaquetti (Guimério Scaquetti).-

- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 6/90

Nº da matrícula: 40335 - Nº do pedido: 0 - Data da solicitação: 05/07/2023 16:44:21 - Data da visualização: 05/07/2023 16:44:22

Nº da matrícula: 40335 - Nº do pedido: 0 - Data da solicitação: 05/07/2023 16:44:21 - Data da visualização: 05/07/2023 16:44:23

matrícula
40.335

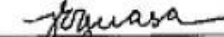
Folha
01
verso



CNM
111211.2.0040335-08

Prenotação nº 800.401 de 09 de setembro de 2020.
Av.3/40.335, em 18 de setembro de 2.020.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando, do registro nº 2, que o nome correto da proprietária é **JOSEFA RODRIGUEZ GARCIA**, conforme se verifica do microfilme do título (rolo 0724, filme 12543), que deu origem ao referido registro e não como constou (JOSEFA RODRIGUES GARCIA).

A Substª.  (Julia Eiko Yuasa).

Prenotação nº 800.401 de 09 de setembro de 2020.
Av.4/40.335, em 18 de setembro de 2.020.

À vista da certidão de 10 de janeiro de 2018, extraída da escritura de 27 de março de 2017, e instrumento retificatório de 25 de setembro de 2017 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Lºs 2556 e 2584, fls. 269/278 e 75), e da cédula de identidade de estrangeiro, expedida pela SE/DPMAF/DPF, apresentada em cópia autenticada pelo mesmo Tabelião de Notas, faço constar que em virtude do recadastramento MANUEL TRUJILLO MEDINA é portador atualmente do RNE nº W135152-4.

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 800.401 de 09 de setembro de 2020.
Av.5/40.335, em 18 de setembro de 2.020.

À vista dos mesmos, certidão extraída da escritura e instrumento retificatório, da cédula de identidade de estrangeiros, expedida pela SE/DPMAF/DPF, apresentada em cópia autenticada pelo 10º Tabelião de Notas desta Capital, e do cadastro da Secretaria da Receita Federal, faço constar que JOSEFA RODRIGUEZ GARCIA, é espanhola, portadora do RNE nº W339900-V e CPF nº 076.111.018-62.

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 800.401 de 09 de setembro de 2020.
R.6/40.335, em 18 de setembro de 2.020.

TÍTULO:- PARTILHA.

Conforme certidão de 10 de janeiro de 2018, extraída da escritura de 27 de março de 2017, e instrumento retificatório de 25 de setembro de 2017 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Lºs 2556 e 2584, fls. 269/278 e 75), de inventário dos bens deixados por JOSEFA RODRIGUEZ GARCIA, CPF nº 076.111.018-62, casada que era com Manuel Trujillo Medina, falecida em 12 de junho de 2016, o imóvel desta matrícula, estimado no valor de R\$520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), foi partilhado ao mesmo MANUEL TRUJILLO MEDINA, espanhol, viúvo, aposentado, RNE nº W135.152-4.

- continua na ficha nº 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



CNM
111211.2.0040335-08

matricula
40.335

Ficha
02

São Paulo, 18 de setembro de 2.020.

SRE/DPMAF/DPF, CPF nº 460.214.778-04, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Frei Rolim nº 128, Bosque da Saúde, e **JOSÉ TRUJILLO RODRIGUEZ**, espanhol, comerciante, RNE nº W-135.133-8-CGPI/DIREX/DPF, CPF nº 460.215.078-00, casado no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, com **MEIRE EDI PINHEIRO TRUJILLO RODRIGUEZ**, brasileira, empresária, RG nº 5.612.614-1-SSP/SP, CPF nº 260.806.598-83, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Ministro Gabriel de Rezende Passos nº 60, aptº 111, Moema, na proporção de metade ideal para cada um. Sendo o imóvel lançado pelo contribuinte nº 049.101.0003-2.

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 800.884 de 15 de setembro de 2020.

R.7/40.335, em 18 de setembro de 2.020.

TÍTULO:- PARTILHA.

Por escritura de 15 de dezembro de 2017 e instrumento retificatório de 27 de dezembro de 2017 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (L's 2592 e 2594, págs. 020/031 e 105), de inventário dos bens deixados por **MEIRE EDI PINHEIRO TRUJILLO RODRIGUEZ**, CPF nº 260.806.598-83, casada que era com José Trujillo Rodriguez, falecida em 01 de janeiro de 2017, **metade ideal** do imóvel desta matrícula, estimada no valor de R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), foi **partilhada** ao mesmo, **JOSÉ TRUJILLO RODRIGUEZ**, espanhol, viúvo, empresário, RNE nº W1351338-DIREXEX, CPF nº 460.215.078-00, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Ministro Gabriel de Rezende Passos nº 60, aptº 111, Indianópolis, **IVY TRUJILLO DE ALMEIDA RODRIGUEZ E RODRIGUES**, RG nº 23.549.002-7-SSP/SP, CPF nº 268.452.808-00, casada no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ANDRÉ DE ALMEIDA RODRIGUES**, RG nº M-3.621.055-SSP/MG, CPF nº 752.627.206-25, brasileiros, advogados, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Professor Ladislau Peter nº 80, casa 6, Jardim Everest, **MARCIO TRUJILLO RODRIGUEZ**, RG nº 23.549.004-0-SSP/SP, CPF nº 268.487.118-37, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FLAVIA MESQUITA TRUJILLO RODRIGUEZ**, RG nº 27.524.657-7-SSP/SP, CPF nº 288.189.408-99, brasileiros, empresários, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Luiz Galbanone nº 57, casa 8, Jardim Viana, **ANDREZA TRUJILLO RODRIGUEZ**, RG nº 23.549.003-9-SSP/SP, CPF nº 268.392.678-22, casada no regime da separação de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 11.106 no 8º Registro de Imóveis desta Capital, com **ANDRÉ LOPES DIAS**, RG nº 27.638.514-7-SSP/SP, CPF nº 170.503.178-10, brasileiros, empresários, domiciliados nesta Capital, residentes na Avenida Juriti nº 73, Torre B, aptº 91, Vila Uberabinha, e **THIAGO TRUJILLO RODRIGUEZ**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 23.549.005-SSP/SP, CPF nº 219.717.678-16, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Ermilo Borba Filho nº 60, aptº 111, Brooklin Paulista, na proporção de 1/4 parte ideal ao viúvo meiro e 1/16 avos para cada um dos herdeiros.

- continua no verso -

Nº da matrícula: 40335 - Nº do pedido: 0 - Data da solicitação: 05/07/2023 16:44:21 - Data da visualização: 05/07/2023 16:44:24


PARA SIMPLES CONSULTA

Nº da matrícula: 40335 - Nº do pedido: 0 - Data da solicitação: 05/07/2023 16:44:21 - Data da visualização: 05/07/2023 16:44:25

matrícula	ficha
40.335	02
	verso




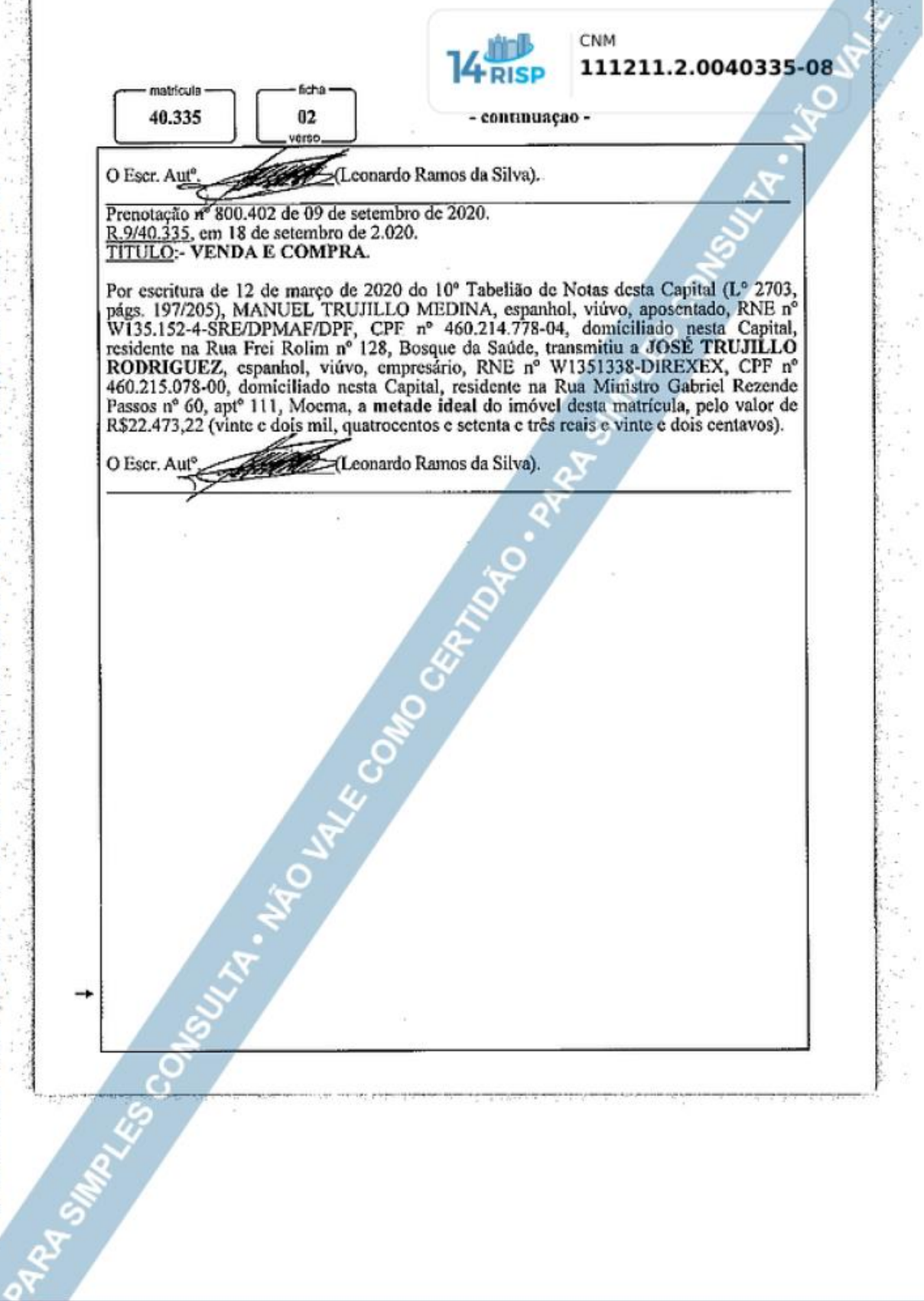
CNM
111211.2.0040335-08
 - continuação -

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 800.402 de 09 de setembro de 2020.
 R.9/40.335, em 18 de setembro de 2.020.
TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 12 de março de 2020 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2703, págs. 197/205), MANUEL TRUJILLO MEDINA, espanhol, viúvo, aposentado, RNE nº W135.152-4-SRE/DPMAF/DPF, CPF nº 460.214.778-04, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Frei Rolim nº 128, Bosque da Saúde, transmitiu a **JOSÉ TRUJILLO RODRIGUEZ**, espanhol, viúvo, empresário, RNE nº W1351338-DIREXEX, CPF nº 460.215.078-00, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Ministro Gabriel Rezende Passos nº 60, aptº 111, Mocma, a metade ideal do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$22.473,22 (vinte e dois mil, quatrocentos e setenta e três reais e vinte e dois centavos).

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/07/2023 às 19:03, sob o número WJMJ23414128160. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1077009-17.2020.8.26.0100 e código 411bHdat.