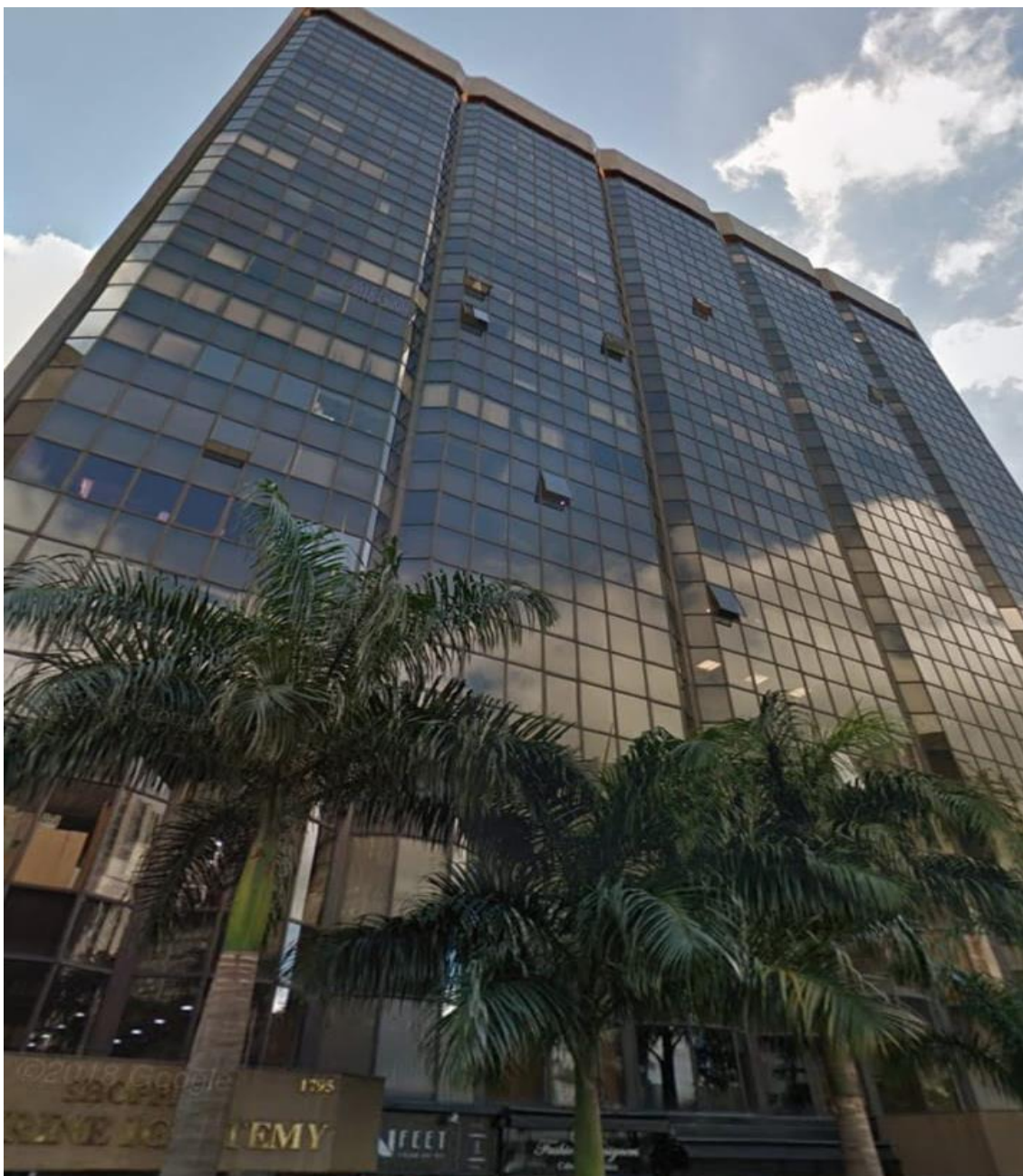




PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Parecer Técnico Mercadológico / Laudo
Solicitante
SI PROPERTIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



LOCALIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1811 – Sala 909
Jardim Paulista – São Paulo/SP – CEP 01452-001

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 400.558,88

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



Sumário

MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	3
INTRODUÇÃO.....	4
METODOLOGIA UTILIZADA.....	5
IMÓVEL AVALIANDO – SALA COMERCIAL.....	6
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO E REGIÃO CIRCUNVIZINHAS.....	7
FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL.....	9
IMÓVEL AVALIANDO.....	10
IMÓVEL AVALIANDO.....	11
IMÓVEL AVALIANDO.....	12
IMÓVEL AVALIANDO.....	13
DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	14
DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	16
DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	17
REFERÊNCIA 1.....	18
REFERÊNCIA 1.....	19
REFERÊNCIA 2.....	20
REFERÊNCIA 2.....	21
REFERÊNCIA 3.....	22
REFERÊNCIA 3.....	23
REFERÊNCIA 4.....	24
REFERÊNCIA 4.....	25
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS.....	26
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS.....	26
PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.....	26
I A – VALORES REFERENCIAIS (01 Á 04) X (M ² IA) = VALOR.....	26
CONCLUSÃO.....	27



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1811 – Sala 909
Jardim Paulista – São Paulo/SP

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica é elaborado sob responsabilidade do corretor e perito avaliador Edilson Pires Pereira, que dedica com exclusividade a avaliação de bens patrimoniais de pessoas físicas, jurídicas e órgãos públicos.

Os laudos de avaliações imobiliárias, pareceres técnicos, estudos ou relatórios técnicos são elaborados seguindo conceitos e padrões de rigidez, seriedade e isenção. Definidos como primordiais em seus fundamentos.

As pesquisas e apurações do valor imobiliário contido no final deste parecer técnico obedecem aos critérios de transações á vista na data de avaliação.

Não se tratando de valor de custo ou reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável, tendo que ser, aliás, o critério de transação á vista obrigatório nesses casos, pois as licitações hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma.

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) nº 957, de 22 de maio de 2016, (D.O.U de 26/06/2006), (D.O.U de 26/06/2007), dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de laudos e parecer técnicos de avaliação mercadológica regulamentam a sua forma de elaboração.



METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizada.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO – SALA COMERCIAL

Sala comercial conjunto nº 909

Com 27,64 m², 1 banheiro

Localizado no 9º andar do “Edifício Palácio das Américas”

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1811

Jardim Paulista – São Paulo/SP

CEP 01452-001

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Unidade Autônoma: Conjunto nº 909, localizado no 9º andar do setor de escritórios e garagem denominado “Edifício Palácio das Américas” e integrante do Edifício Palácio das Américas e Vitrine da Iguatemy, situado a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1811, (AV. 4-39932, em 05/Junho/2012. Promove-se a presente averbação para constar que o nº 1664 da Avenida Brigadeiro Faria Lima, de entrada do condomínio Edifício Palácios das Américas e Vitrine Iguatemy foi substituído pelo nº 1811 da mesma avenida, em decorrência de revisão numérica publicada no D.O.M de 16/01/1997 nesta capital), no 20º subdistrito Jardim América. Com a área útil de 27,64 m², área comum 17,06 m², área total de 44,70 m². Devidamente cadastrado sob o nº 39932 no 13º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, e a fração ideal do terreno de 70.304/63.520.065. O Edifício Palácio das Américas e Vitrine da Iguatemy acha-se construído em terreno com área de 3.260,00 m², descrito na matrícula nº 13183, deste cartório. Inscrito no cadastro de contribuintes imobiliários da prefeitura municipal de São Paulo sob o nº 015.094.0272-1.



CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO E REGIÃO CIRCUNVIZINHAS

Faria Lima: uma região estratégica para quem quer crescer

Com estação de metrô, inúmeras linhas de ônibus, ciclovias, faculdades, academias, restaurantes, hotéis, shoppings e sede das maiores empresas em operação no Brasil.

Juntamente com outros fatores, esse universo de facilidades faz a Avenida Brigadeiro Faria Lima o principal corredor comercial e financeiro da cidade de São Paulo e uma localização estratégica para quem quer crescer.

De área residencial no passado, a região abriga atualmente cerca de 600 empresas nos mais variados segmentos. Grande parte das companhias decidiu se instalar ali influenciada por uma série de vantagens e benefícios exclusivos que conjugam oportunidades de negócios com qualidade de vida profissional.

Entre os diferenciais está a possibilidade de as empresas proporcionarem aos seus funcionários uma condição singular em conforto e praticidade. Devido à diversidade e ao expressivo número de estabelecimento comerciais, quem trabalha na região usufrui do que há de mais completo em oferta de produtos e serviços.

Outra característica marcante é a mobilidade urbana, favorecida por várias alternativas de transporte. A capacidade de levar e trazer pessoas com uma versatilidade incomum na capital tornou-se ainda mais evidente com a chegada das startups que alugam bikes e patinetes elétricos, simbolizando o perfil inovador da região de aproximadamente 1,5 km² de área.

Servida por prédios comerciais modernos, tecnológicos e sustentáveis, a Faria Lima é um espaço estratégico para empresas, porque, além de promover um ambiente agradável aos funcionários, refletindo em perspectiva de carreira, fidelidade e produtividade, a região agrega valor substancial à marca, gerando inegável vantagem competitiva.

Ter escritório no mais importante centro financeiro de São Paulo, não significa apenas status, representa permanentemente e inegável alinhamento com as mais atuais demandas e tendências do mercado brasileiro e internacional.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Significa respirar o clima de pessoas e organizações afeitas aos desafios e ao progresso.

Nas dezenas de edifícios corporativos espalhados pela Faria Lima, as empresas encontram opções que não devem em nada os mais avançados padrões globais de construção.

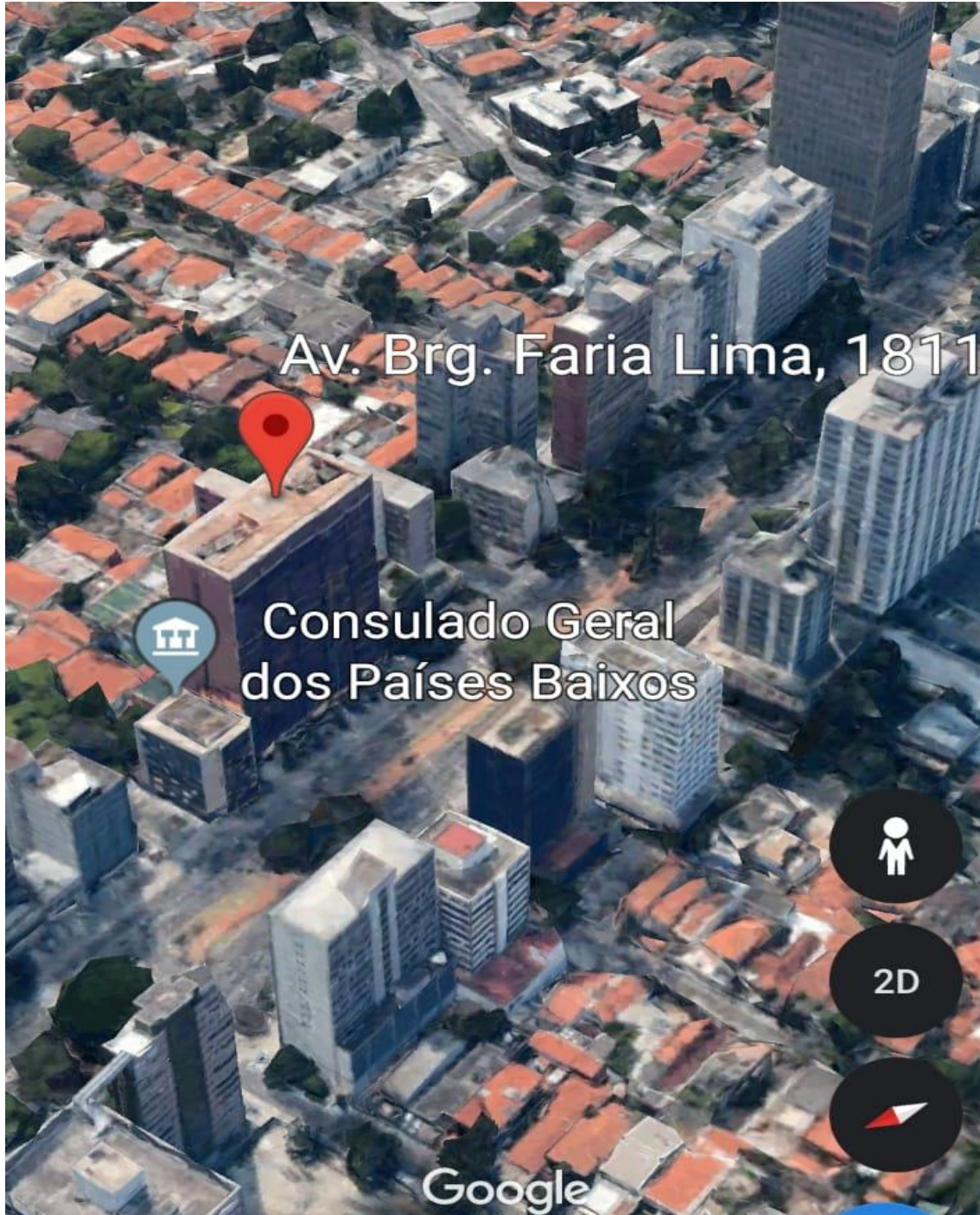
Inteligentes e com impressionante imponência arquitetônica, muitos desses edifícios estão equipados com o que há de mais atual para maximizar o tempo, a eficiência e a satisfação das empresas e dos profissionais que neles trabalham.

Entre os exemplos estão empreendimentos administrados pela CCP, como Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, JK 1455 e Miss Silvia Morizono, compondo um portfólio que se destaca pelo padrão Triple A, certificações de construção sustentável, localização privilegiada, helipontos, bicicletário, concierge, auditório e muitas outras facilidades que realmente fazem a diferença nos resultados de uma grande empresa.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL



Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1811 – Sala 909
Jardim Paulista – São Paulo/SP

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
39932

ficha
1

São Paulo, 11 de MAIO de 1983

UNIDADE AUTONOMA:- CONJUNTO Nº 909, localizado no 9º andar do setor de escritórios e garagem denominado EDIFÍCIO PALÁCIO DAS AMÉRICAS, integrante do condomínio EDIFÍCIO PALÁCIO DAS AMÉRICAS e VITRINE DA IGUATEMY, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nos 1640, 1648, 1652, 1656, 1660, 1668, 1672, 1676, 1680, 1688 (lojas), 1664 (entrada do prédio) e 1684 (entrada para a galeria), nesta Capital, no 20º subdistrito (Jardim América), com a área útil de 27,64m², área comum de 17,06m², área total de 44,70m² e a fração ideal de terreno de 70.304/63.520.065. O EDIFÍCIO PALÁCIO DAS AMÉRICAS e VITRINE DA IGUATEMY acha-se construído em terreno com a área de 3.260,00m², descrito na matrícula nº 13183, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA:- MONTEIRO ARANHA S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CGCMF sob nº 33.102.476/0001-92, - da fração ideal de terreno e das benfeitorias executadas.

REGISTRO ANTERIOR:- Tr. nº 54.753 no L.3-AS-Ímpar; R.19 e R.22 na matrícula nº 13183.

Contribuinte nº 015.094.0272-1

O OFICIAL MAIOR SUBSTITUTO


Waldécio Wanderley Rosada.-

R.1-39932. EM 11/MAIO/1983. Por escritura de compromisso de venda e compra de 06 de novembro de 1975, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, L. 1802, fls. 101, por certidão das mesmas notas de 21 de dezembro de 1982, a proprietária PROMETEU VENDER a fração ideal de 70.304/63.520.065 do terreno a HAMILTON-TURISMO, COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede no Rio de Janeiro, CGCMF 42.469.668/22, pelo preço de Cr\$113.393,00, bem como PROMETEU VENDER-IHE as benfeito

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:06/12/2019 10:58:20



DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

matrícula 39932 ficha 1 verso

rias da unidade, que por ela foram realizadas e custeadas até 06 de novembro de 1975, pelo preço de Cr\$65.872,00, quantias essas recebidas no ato e quitadas. O contrato foi celebrado em caráter irretratável e irrevogável, e com as demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor venal do imóvel, de 1983: Cr\$1.461.184,00.

Registrado por

Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota-2ª Esc. Aut.

R.2-39932. Em 08/JUNHO/1988. Por escritura de cessão e de venda e compra, de 9 de maio de 1988, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, L. 4642, fls. 186, a compromissária Hamilton - Turismo, Comércio e Participações Ltda., com sede no Rio de Janeiro-RJ., à Ladeira Nossa Senhora nº 163, parte Bairro da Glória, inscrita no CGC. sob nº 42.469.668/0001-22 CEDEU e TRANSFERIU todos os seus direitos e obrigações decorrentes da escritura de compromisso objeto do R.1-39932, relativos à fração ideal de 70.304/63.520.065 do terreno, bem como VENDEU as benfeitorias correspondentes, consistentes no Conjunto nº 909 do Edifício Palácio das Américas, cuja construção foi por ela realizada, nos termos dessa mesma escritura, a SILVIA SCEMES, brasileira, solteira, maior, psicóloga portadora do RG. nº 7.459.869-SP. e do CIC. 012.567.738-32, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua João Moura, 2347 apto 42, por Cz\$86.297,60, sendo Cz\$7.966,94 pela cessão da fração de terreno e Cz\$78.330,66 pela venda das benfeitorias em cumprimento à escritura de cessão de 17 de maio de 1983, do 9º Cartório de Notas desta Capital, L. 3442, fls. 161, pela qual, Marco Antonio Marchese e sua mulher Maria Aparecida Fratantonio Marchese, cederam e transferiram à compradora > Silvia Scemes, por Cz\$10.310,31, os seus direitos decorren-

(continua na ficha 2)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:06/12/2019 10:58:20



DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

39932

ficha

2

~~do São Paulo~~

São Paulo, 08 de JUNHO de 1988

decorrentes da escritura de promessa de cessão de 24 de setembro de 1982, do 9º Cartório de Notas desta Capital, Livro 2833, fls. 185, celebrada com a cedente e vendedora.

Registrado por Maria do Carmo Mendes
Mária do Carmo Mendes - esc. aut.

R.3-39932. Em 08/JUNHO/1988. Por escritura de venda e compra de 9 de maio de 1988, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, L. 4642, fls. 186, a proprietária Monteiro Aranha S/A., com sede no Rio de Janeiro-RJ., na Ladeira Nossa Senhora nº 163, Bairro da Glória, VENDEU a fração ideal de 70.304/63.520.065 do terreno a SILVIA SCEMES, solteira, pelo preço de Cz\$179,26, em cumprimento à escritura de compromisso objeto do R.1-39932, e à escritura de cessão objeto do R.2-39932. Valor venal do imóvel no exercício de 1988: Cz\$-Cz\$391.863,00.

Registrado por Maria do Carmo Mendes
Mária do Carmo Mendes - esc. aut.

AV.4-39932. Em 05/JUNHO/2012. Promove-se a presente averbação para constar que o número 1664 da Avenida Brigadeiro Faria Lima, de entrada do Condomínio Edifício Palácio das Américas e Vitrine da Iguatemi, foi substituído pelo nº 1811 da mesma avenida, em decorrência de revisão numérica publicada no D.O.M. de 16/01/1997.

Averbado por William Paula da Silva
William Paula da Silva - Escrevente

AV.5-39932. Em 05/JUNHO/2012. Do mandado nº 8203.2012.00968, prenotado sob o nº 267551, em 18/05/2012, expedido em 02/03/2012 pela Diretora de Secretaria Patrícia Kelly Lourenco, por ordem do Meritíssimo Juiz da 3ª Vara Federal da 1ª Subseção Judiciária em São
(continua no verso)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

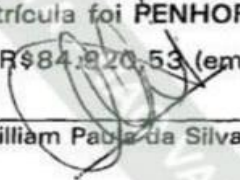
matrícula
39932

ficha
2

verso

Paulo, Dr. Luis Gustavo Bregalda Neves, extraído dos autos da execução fiscal nº 0017929-32.2005.403.6182 (antigo 2005.61.82.017929-1), processo administrativo nº 108800145559569, certidão de dívida ativa nº 80804001564, no qual figuram, como exequente, a Fazenda Nacional e, como executada, Silvia Scemes, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1811, conj. 909, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** e nomeada depositária a executada. Valor da dívida - R\$84.820,53 (em 22/05/2009).

Averbado por


William Paula da Silva - Escrevente

v



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 1

Sala Comercial à venda 115 m² por R\$ 1.500.000,00
2 banheiros, 2 vagas

Avenida Brigadeiro Faria Lima – Jd. Paulistano – São Paulo/SP

Fonte: Viva Real – cód.: 20172354

Anunciante: Andor Aron Ascer

Telefone: (11) 99970-1966

Sala Comercial à Venda, 115
m² por R\$ 1.500.000

Avenida Brigadeiro Faria Lima - Jardim
Paulistano, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD.
20172354

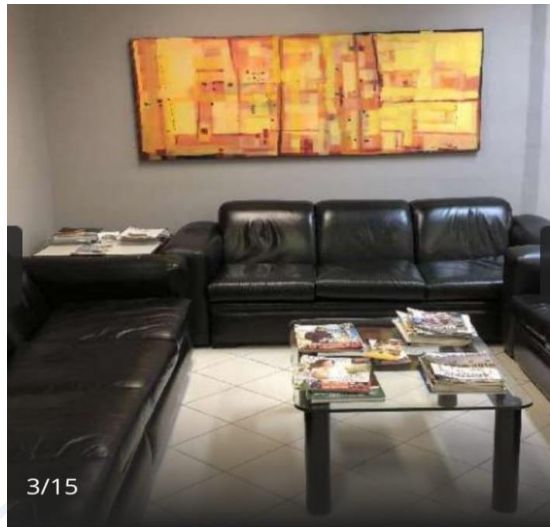
 115m²

 Não informado

[SOLICITAR](#)

 2 banheiros

 2 vagas



3/15

COMPRA

R\$ 1.500.000



6/15



4/15

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 1



AVALIAÇÃO



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 2

Sala Comercial à venda 50 m² por R\$ 800.000,00
1 banheiro, 1 vaga

Avenida Brigadeiro Faria Lima – Jd. Paulistano – São Paulo/SP

Fonte: Viva Real – cód.: PR 30659

Anunciante: LEF PROPERTIERS

Telefone: (11) 4550-4000 / (11) 99970-1966

Sala Comercial à Venda, 50
m² por R\$ 800.000

Jardim Paulistano, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD.
PR30659

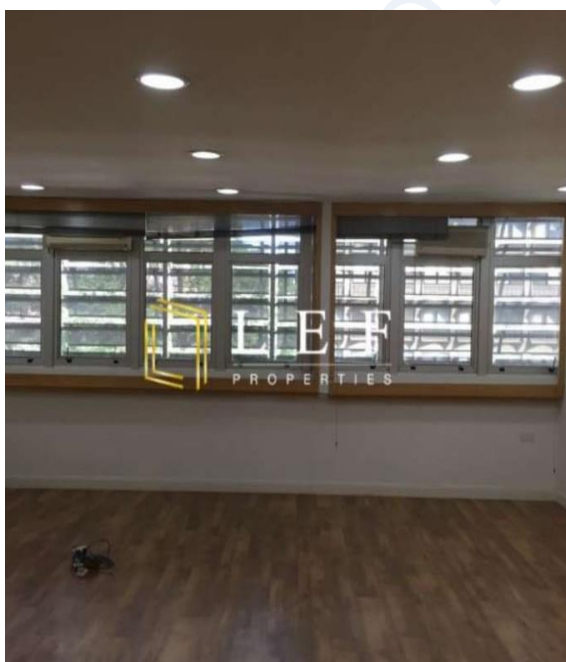
 50m²

 Não informado

[SOLICITAR](#)

 1 banheiro

 1 vaga



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 2



AVALIAÇÃO



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 3

Sala Comercial à venda 40 m² por R\$ 625.000,00
2 banheiros, 2 vagas
Avenida Brigadeiro Faria Lima – Ao lado do shopping Iguatemi
Jd. Paulistano – São Paulo/SP
Fonte: Viva Real – cód.: CAFC 00011
Anunciante: CAF Imóveis
Telefone: (11) 99848-2266

COMPRA

R\$ 625.000

Condomínio

R\$ 1.800

IPTU

R\$ 204

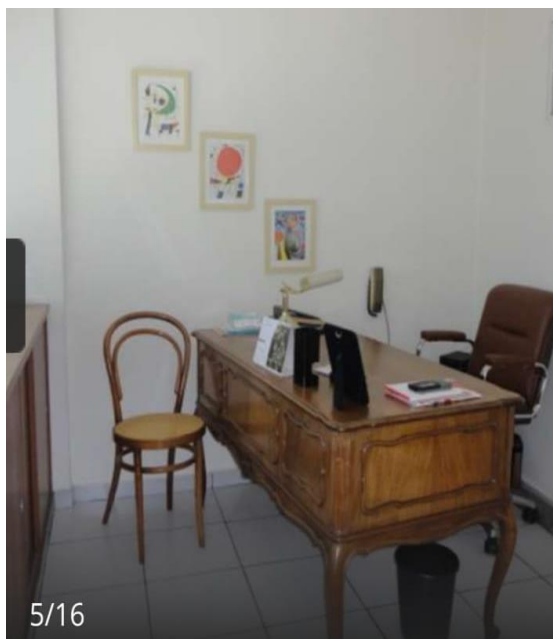
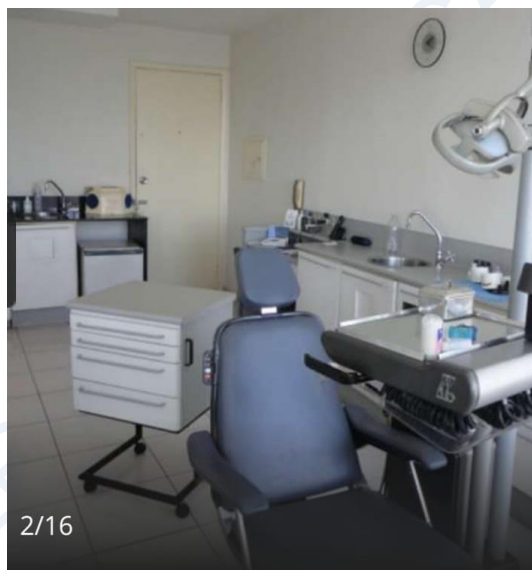
Sala Comercial à Venda, 40
m² por R\$ 625.000

Avenida Brigadeiro Faria Lima - Jardim
Paulistano, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD.

CAFC00011





PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 3



AVALIAÇÃO



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 4

Sala Comercial à venda 45 m² por R\$ 6000.000,00
2 banheiros, 2 vagas

Rua Álvaro Anes – Pinheiros – São Paulo/SP

Fonte: Viva Real – cód.: PI 2927

Anunciante: Revenda imóveis

Telefone: (11) 5531-2420 / (11) 98141-4026

COMPRA

R\$ 600.000

Condomínio

R\$ 1.636

IPTU

R\$ 260

Sala Comercial à Venda, 45
m² por R\$ 600.000

Rua Álvaro Anes - Pinheiros, São Paulo -
SP

[VER NO MAPA](#)

COD.
PI2927



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 4





PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS
PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO HOMOGENEIZAÇÃO DE
DADOS**

REFERÊNCIA	V.V (R\$)	M ²	R\$ V.V (M ²)
R1	1.500.000,00	115	13.043,00
R2	800.000,00	50	16.000,00
R3	625.000,00	40	15.625,00
R4	600.000,00	45	13.300,00
SOMA	3.525.000,00	250	57.968,00
MÉDIA	881.250,00	62,5	14.492,00

Fórmula: Soma / Referências = V.T **Soma de todas referencias para calcular a média.**

V.T / Referências = Média **Valor total dividido pela quantidade de referencias, para encontrar a média de valores.**

I A – VALORES REFERENCIAIS (01 Á 04) X (M² IA) = VALOR

I A	VALOR MÉDIO M ²	ÁREA DO I A	AVALIAÇÃO I A
VT	14.492,00	27,64 M ²	400.558,88

Fórmula: VM² X M² I A = VI **valor médio do metro quadrado, multiplicado pelo metro quadrado do imóvel avaliado, que é igual ao valor do imóvel avaliado.**



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado ponderando as características e atributos dos dados obtidos por meios de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levado em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica é de R\$ 400.558,88 (quatrocentos mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.

Agradecemos a oportunidade de preparar este trabalho, nos colocamos á disposição de vossa excelência para quaisquer que se façam necessários.

São Paulo, 4 de Agosto de 2025.

Atenciosamente



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859