

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 17/03/2025.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula N° 142.062 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 142.062 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Localização: Av. Rangel Pestana, 257 - Sé, São Paulo - SP, 01017-000

Área descritiva: Empreendimento situado na Avenida Rangel Pestana nº 257, no 1° Subdistrito Sé e desta comarca.

Situado na Avenida Rangel Pestana o imóvel mede 623m² de frente, por 29,75m² de frente aos fundos, de um lado onde confronta com o prédio nº 251 de Arlindo Silva Ferreira e outros; 29,90m² do outro lado onde confronta com prédio 265 de Otaviano Souza Paraizo, e nos fundos, mede 6,33 onde Confronta com Rogerio Giorgi e outros, encerrando uma área de 120,00m² de terreno e uma área construída NÃO AVERBADA DE 408,00M².

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

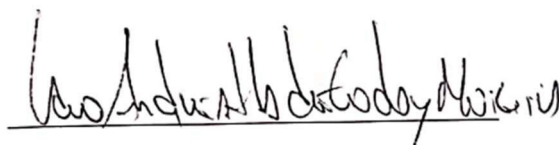
ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 120,00m²

Área construída: 408,00m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 2.531.413,58 (dois milhões quinhentos e trinta e um mil quatrocentos e treze reais e cinquenta e oito centavos).



Caio Godoy Moreira

ANEXO - TERRENO

TERRENOS MESMO BAIRRO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF.	VALOR	m2 total	R\$ / m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-t	R\$ 370.000,00	0,90	R\$ 333.000,00	134	R\$ 2.485,07
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-t	R\$ 650.000,00	0,90	R\$ 585.000,00	312	R\$ 1.875,00

R\$ 2.180,04

Área Total 120,00 m² x 2.180,04 R\$/m² = R\$261.604,48

Valor do Terreno: R\$ 261.604,48

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Anunciar](#)

Criar conta

Entrar

7 fotos

Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Centro / Liberdade / Rua Barão de Iguape

Venda

R\$ 370.000

Condomínio isento IPTU isento

134 m²

✓ Conexão à internet ✓ Frente para o sul

Todas as características

Geraldo Ribeiro de Assis

Creci: 72123-F-SP

Nenhuma classificação

297 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Criar conta

Entrar

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Anunciar](#)

Criar conta

Entrar

4 fotos

Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Centro / Liberdade / Rua Tamandaré

Venda

R\$ 650.000

Condomínio isento IPTU R\$ 1.406

312 m²

Endereço

Rua Tamandaré - Liberdade, São Paulo - SP

Hai Imóveis Ltda

Creci: 21665-J-SP

3.8/5 (3 classificações)

1.692 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

ANEXO - CONSTRUÇÃO

CASA MESMO BAIRRO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF.	VALOR	m2 terreno	R\$ do terreno	só construção	m2	m2 somente da
https://www.imovelweb.com.br/propriedade/5100000	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,0	732	R\$ 1.595.787,3	R\$ 3.804.212,69	732	R\$ 5.197,01
https://www.imovelweb.com.br/propriedade/5100000	R\$ 5.100.000,00	0,90	R\$ 4.590.000,0	566	R\$ 1.233.901,1	R\$ 3.356.098,88	566	R\$ 5.929,50
		0,90	R\$ -		R\$ -	R\$ -		

R\$ 5.563,26

Área Construída $408,00\text{m}^2 \times 5.563,26 \text{ \$/m}^2 = \text{R\$}2.269.809,10$

Valor da Construção: R\$ 2.26G.80G,10



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔

Meus contatos 📁

Anunciar

Entrar

Favorito ♥

Compartilhar ➦

Notas pessoais 📝

Ocultar anúncio 🗄

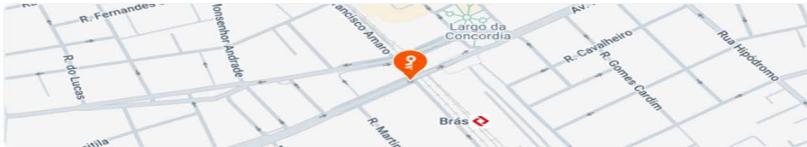


Comercial - 566m²

Venda R\$ 5.100.000

IPTU R\$ 4.700

📍 av rangel pestana , Brás, São Paulo



📏 566 m² tot.

📏 566 m² útil

🚿 4 banheiros

📅 13 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar 📧

Contato por WhatsApp 📞

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

A. Zanelli - Creci: 159.216-F



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔

Meus contatos 📁

Anunciar

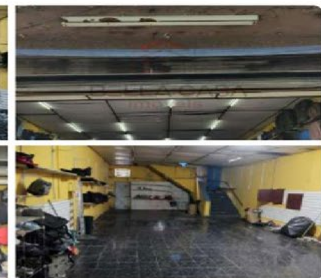
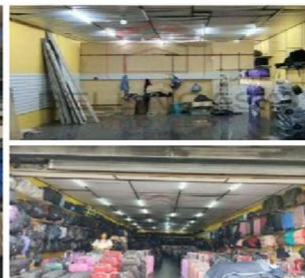
Entrar

Favorito ♥

Compartilhar ➦

Notas pessoais 📝

Ocultar anúncio 🗄

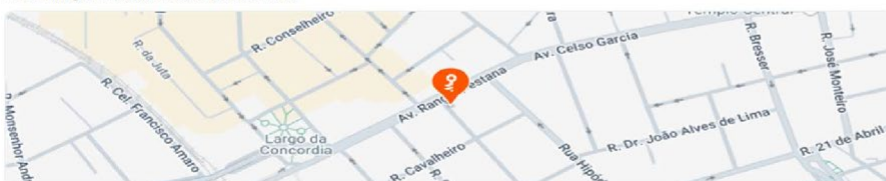


Comercial - 732m²

Venda R\$ 6.000.000

IPTU R\$ 1.650

📍 AV Rangel Pestana, 2289, Brás, São Paulo



📏 732 m² tot.

📏 732 m² útil

🚿 3 banheiros

📅 35 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar 📧

Contato por WhatsApp 📞

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

BELLA CASA IMOVEIS

ANEXO - Terreno + Construção

terreno + construção (DESMEMBRADO)

RESUMO:

Av. Rangel Pestana, 257 - Brás, São Paulo - SP, 01017-000.

IMÓVEL AVALIADO:

	Casa e seu terreno				fórmula
terreno	120	m2	R\$ 2.180,04	R\$ 261.604,48	
construção	408	m2	R\$ 5.563,26	R\$ 2.269.809,10	
				R\$ 2.531.413,58	AQUI

Área Terreno + Construída = R\$ 261.604,48 + R\$ 2.269.809,10 = R\$ 2.531.413,58

Valor da Avaliação: R\$ 2.531.413,58

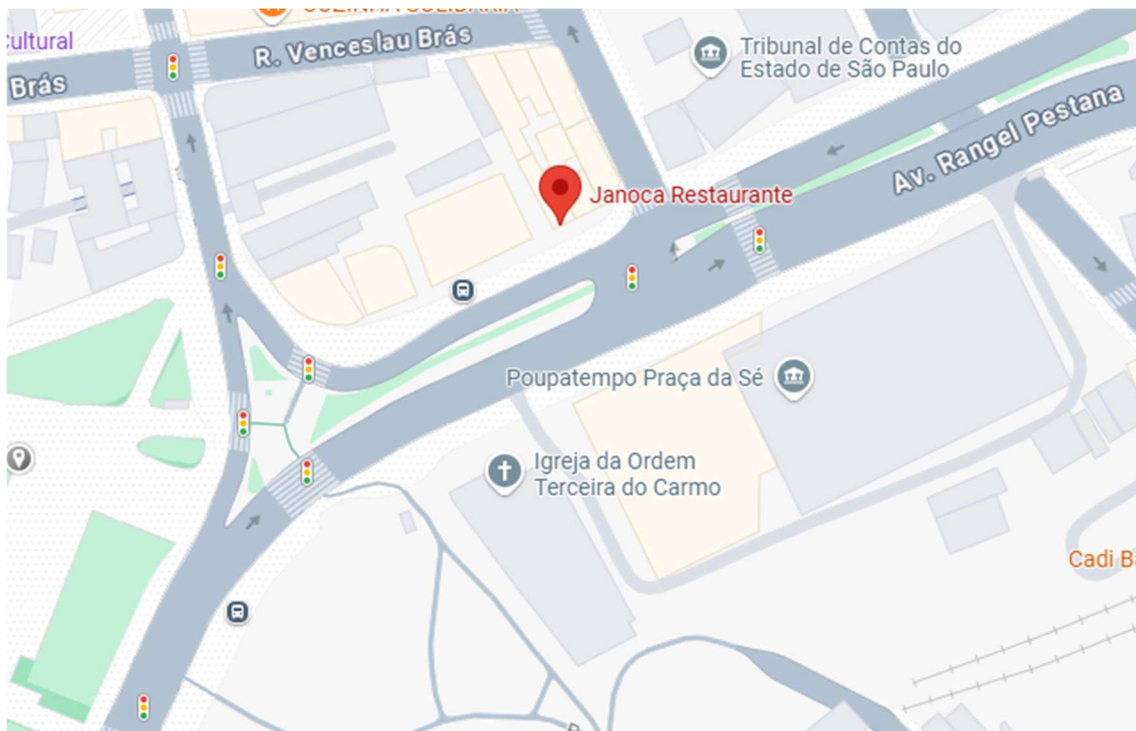
AVALIAÇÃO

1. Síntese

Empreendimento situado na Avenida Rangel Pestana nº 257, no 1º Subdistrito Sé e desta comarca.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

Situado na Avenida Rangel Pestana o imóvel mede 623m² de frente, por 29,75m² de frente aos fundos, de um lado onde confronta com o prédio nº251 de Arlindo Silva Ferreira e outros; 29,90m² do outro lado onde confronta com prédio 265 de Otaviano Souza Paraizo, e nos fundos, mede 6,33 onde Confronta com Rogerio Giorgi e outros, encerrando uma área de 120,00m² de terreno e uma área construída NÃO AVERBADA DE 408,00M².

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste

Registro a seu cargo, deles consta:



1449990

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

folha

142.062

01

São Paulo, 26 de

novembro

de 1999

IMÓVEL: PRÉDIO e seu respectivo terreno situados na Avenida Rangel Pestana nº 257, no 1º Subdistrito - Sé, e que mede 6,23m de frente, por 29,75m da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o prédio nº 251, de Arlindo Silva Ferreira e outros; 29,90m do outro lado, onde confronta com o prédio 265 de Otaviano Souza Paraizo, e nos fundos, mede 6,33m onde confronta com Rogério Giorgi e outros, encerrando a área de 120,00m².

CONTRIBUINTE: 002.074.0015-6.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ DIAS RODRIGUES, brasileiro, casado, proprietário, domiciliado nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.195, ap. 86.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs 41.287, 45.646 e 85.658, feitas respectivamente em 27 de janeiro de 1954, 23 de janeiro de 1957 e 21 de março de 1972, neste Registro.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.01/

Data: 26/NOVEMBRO/1999

Verifica-se que na época da aquisição do imóvel desta matrícula JOSÉ DIAS RODRIGUES já era casado com ALZIRA GOMES RODRIGUES, casamento esse realizado em 20 de maio de 1939, pelo regime da comunhão de bens, conforme prova a Certidão de Casamento expedida em 1º de novembro de 1946, pelo Registro Civil do 16º Subdistrito - Bom Retiro, desta Capital, nos termos do Formal de Partilha passado em 08 de maio de 1987 e aditado em 28 de outubro de 1999, referido no R.02.

Edson Jorge Fernandes
Escriturante Habilitado

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.02/

Data: 26/NOVEMBRO/1999

De Formal de Partilha passado em 08 de maio de 1987 e aditado em 28 de outubro de 1999, pelo Cartório do 10º Ofício e Juízo de Direito da 10ª Vara, ambos da Família e das Sucessões, desta Capital, subscrito pelo MM. Juiz de Direito Dr.

continua no verso

Página 1 de 2

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP - 04547-130 - 11.3054.5656 - www.4rlsp.com.br

COMUNIQUEMOS A ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, NOTIFIQUE ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO AGOSTINHO FERNANDES, protocolado em 01/11/2017 às 13:02, sob o número WJMU17412722980. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/40/17412722980, informe o processo 1020272-57.2016.8.26.0100 e código 3A653EF.

Figura 1 - matrícula

André Ferreira Gonçalves

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

4. Relatório fotográfico.



Figura 1 - Fachada do imóvel



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

5. Elementos comparativos.



Visualizado

Ponto comercial/Loja/Box para comprar
Brás, São Paulo

440 m²

R\$ 1.900.000
Cond. R\$ 2.905 • IPTU R\$ 997

Contatar

Elemento Comparativo 1



Imóvel comercial para comprar
Brás, São Paulo
Avenida Rangel Pestana

570 m²

R\$ 3.500.000
IPTU R\$ 2.226

WhatsApp Contatar

Elemento Comparativo 2



Prédio/Edifício inteiro para comprar
Brás, São Paulo
Avenida Rangel Pestana

566 m² 4

R\$ 5.200.000
IPTU R\$ 4.700

WhatsApp Contatar

Elemento Comparativo 3



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): N° 142.062 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Identificação: Prédio.

Endereço: Av. Rangel Pestana, 257 - Sé, São Paulo - SP, 01017-000.

Valor do imóvel: R\$ 3.180.000,00 (três milhões cento e oitenta mil reais).

São Paulo, 14 de março de 2025



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Prédio.

Endereço: Av. Rangel Pestana, 257 - Sé, São Paulo - SP.

CEP: 01017-000.

Município: Sé

Estado: São Paulo.

Área Terreno: 120,00m².

Área Construída: 408,00m².

MATRÍCULA:

115. 220

 **4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos
Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

 1449990

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 142.062 ficha 01

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 26 de novembro de 1999

IMÓVEL: PRÉDIO e seu respectivo terreno situados na Avenida Rangel Pestana nº 257, no 1º Subdistrito - Sé, e que mede 6,23m de frente, por 29,75m da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o prédio nº 251, de Arlindo Silva Ferreira e outros; 29,90m do outro lado, onde confronta com o prédio 265 de Otaviano Souza Paraizo, e nos fundos, mede 6,33m onde confronta com Rogério Giorgi e outros, encerrando a área de 120,00m².

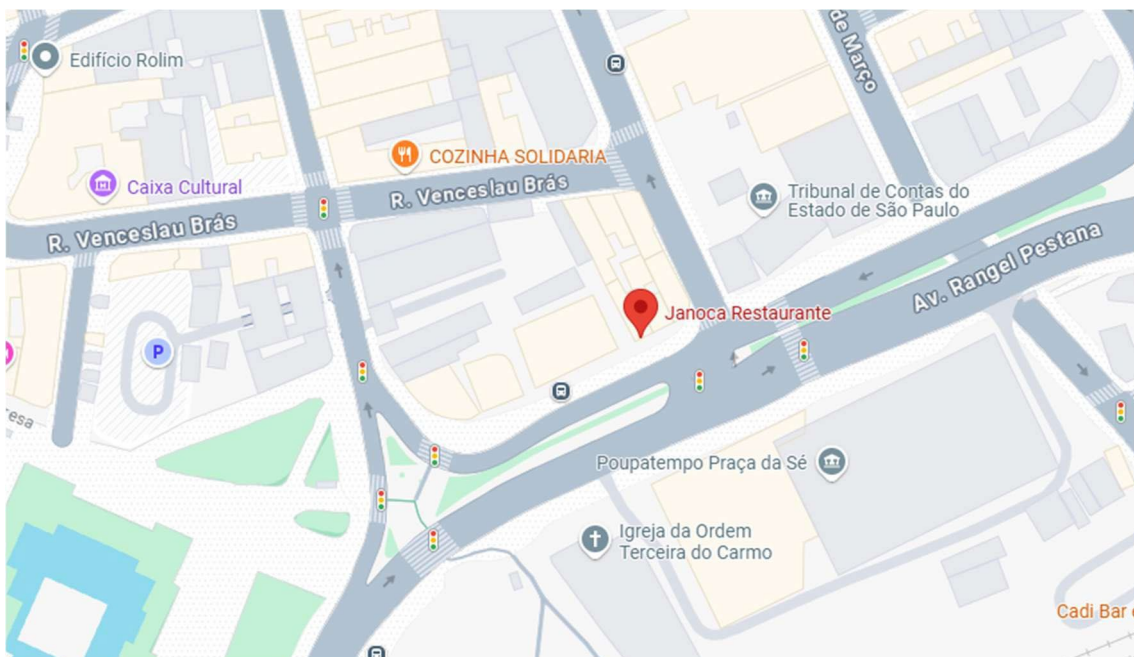
CONTRIBUINTE: 002.074.0015-6.

PROPRIETÁRIO: JOSÉ DIAS RODRIGUES, brasileiro, casado, proprietário, domiciliado nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.195, ap. 86.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs 41.287, 45.646 e 85.658, feitas respectivamente em 27 de janeiro de 1954, 23 de janeiro de 1957 e 21 de março de 1972, neste Registro.

Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos
Substituta do Oficial

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS).

João Antunes

13 DE MARÇO DE 2025

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F