

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULAS 18.107

e 18.108

PROCESSO: 0062208-94.2012.8.26.0100

SOLICITANTE: Ana Luiza Ribeiro Jacob (OAB 381878/SP)

DATA: 19 de Janeiro de 2026

bayit

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial:

- Matrícula nº 18.107 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 123 m² de área Privativa.
- Matrícula nº 18.108 – Vaga de garagem com 30 m² de área privativa.

Descrição do Bem: Apartamento nº 104 com área privativa de 123 m² no 10º andar do “Edifício Biblos” com direito ao uso à 01 (uma) vaga de garagem indeterminada; localizada no 1º ou 2º subsolo do mesmo Edifício, situado à Rua da Consolação, nº 3.268 - Cerqueira César, São Paulo - SP.

3 – Características ao derredor

Localizado em um dos quadrantes mais privilegiados da capital paulista, o entorno do número 3.268 da Rua da Consolação, no bairro de Cerqueira César, configura-se como um expoente de urbanidade, conveniência e efervescência cultural. Situado na transição estratégica entre os Jardins e a Avenida Paulista, o endereço beneficia-se de uma infraestrutura que equilibra a funcionalidade de um centro financeiro com o requinte de um polo de consumo e lazer de alto padrão

4 – Fotos dos imóveis



(Fachada do Condomínio)

5 - Documentos dos bens

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha	São Paulo, 15 de MAIO de 1978.
18107	1	
<p>UNIDADE AUTONOMA:- APARTAMENTO Nº 104, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO BIBLOS, à Rua da Consolação, nº 3.268, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área exclusiva de 122,780m², área comum de 9,490m², perfazendo a área total construída de 132,270m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,3470%. O EDIFÍCIO BIBLOS acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 361, deste Cartório.</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- 1) LUIZ BOCCALATO, industrial, e sua mulher MARY RENAUT DO AMARAL BOCCALATO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, (RG nºs 670.586-SP e 2.240.424-SP e CPF 037.834.568-00 e 006.937.908-49), - da fração ideal de terreno; e 2) COPAS - CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede nesta Capital, (CGC nº 62.941.448/0001-67), - das benfeitorias.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Tr. nº 38.497 no L.3-AJ; e R.3 na matrícula nº 361.</p> <p>Contribuinte nº 013.018.0419-3.</p> <p>O OFICIAL</p> <p style="text-align: center;"><i>F. de Barros Silveira</i> Fernando de Barros Silveira.-</p>		
<p>R.1-18107. EM 15/MAIO/1978. Por escritura de venda e compra e instituição de usufruto de 13 de abril de 1978, lavrada no 13º Cartório de Notas desta Capital, L. 1764, fls. 74, os proprietários VENDERAM o imóvel a LUCIA BERNARDES DE OLIVEIRA, brasileira, decoradora, desquitada, domiciliada nesta Capital, (RG 914.148-SP e CPF 364.974.368-04); e FERNANDO BERNARDES DE OLIVEIRA CAIUBY, que assina somente FERNANDO CAIUBY, brasileiro, estudante, solteiro, maior, domiciliado nesta Capital, (RG 6.458.443-SP e CPF 667.989.908-78), em par</p>		

(Matrícula - Apartamento)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 15 de MAIO de 1978.	
18108	1		

VAGA indeterminada na unidade autônoma garagem localizada no 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO BIBLOS, à Rua da Consolação nº 3.268, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar) à qual cabe 1/84 da área e fração ideal da garagem, ou seja, a área de 28,50m² e a fração ideal de 0,2903%. A unidade autônoma garagem tem em sua integridade a área de 2.394,00m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 24,3852%, com capacidade para guarda de 84 carros de passeio em vagas indeterminadas. O EDIFÍCIO BIBLOS acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 361, deste Cartório.

PROPRIETÁRIOS:- 1) LUIZ BOCCALATO, industrial, e sua mulher MARY RENAUT DO AMARAL BOCCALATO, de lar, brasileiros, casa dos pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, (RG nºs 670.586-SP e 2.240.424-SP e CPF 037.834.568-00 e 006.937.908-49), - da fração ideal de terreno; e 2) COPAS - CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede nesta Capital, (CGC nº 62.941.448/0001-67), - das benfeitorias.

REGISTRO ANTERIOR.- Tr. nº 38.497 no L.3-AJ; e R.3 na matrícula nº 361.

Contribuinte nº 013.018.0436-3.

O OFICIAL

F. Silveira
Fernando de Barros Silveira.-

R.1-18108. EM 15/MAIO/1978. Por escritura de venda e compra e instituição de usufruto de 13 de abril de 1978, lavrada no 13º Cartório de Notas desta Capital, L. 1764, fls. 74, os proprietários VENDERAM o imóvel a LUCIA BERNARDES DE OLIVEIRA, brasileira, decoradora, desquitada, domiciliada nesta Capital, (RG 914.148-SP e CPF 364.974.368-04); e FERNANDO BERNARDES DE OLIVEIRA CAIUBY, que assina somente FERNANDO CAIUBY

(continua no verso)

(Matrícula - Vaga)



6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente utilizada em avaliações imobiliárias, que tem por objetivo analisar o comportamento do mercado, considerando as oscilações e tendências de imóveis com características similares ao bem objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

Essa metodologia permite a determinação do valor do imóvel avaliado por meio da delimitação de um universo de propriedades comparáveis, apurando os preços praticados em transações recentes e elaborando parâmetros médios obtidos a partir de pesquisa mercadológica indireta.

No caso das vagas de garagem, destaca-se que sua valoração apresenta especificidades, uma vez que, apesar de vinculadas às unidades habitacionais, possuem peculiaridades que justificam análise diferenciada. Por se tratar de bem acessório, é comum que o mercado pratique critérios próprios para sua precificação, geralmente tomando como referência o valor do imóvel principal.

A partir de consultas realizadas em imobiliárias de referência e portais especializados no mercado imobiliário do Estado de São Paulo, observou-se que o valor da vaga de garagem representa, em média, de 5% a 10% do valor da unidade habitacional, podendo, em alguns casos, atingir percentuais superiores, chegando a até 15%, a depender da localização, características do condomínio, facilidade de acesso e oferta de vagas na região.

Por conseguinte, considerando as práticas de mercado, o valor da vaga será estimado com base neste intervalo percentual sobre o valor de avaliação do imóvel principal, de acordo com as condições de mercado local observadas.

² <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/saiba-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem/>

³ <http://www.emasterelevadores.com.br/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/>

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-da-con-solacao-cerqueira-cesar-sao-paulo-3-quartos/pz9wmzfc?tipoTransacao=venda	R\$ 10.180,00
	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-da-con-solacao-cerqueira-cesar-sao-paulo-3-quartos-129m2/8cbfw4ty?tipoTransacao=venda	R\$ 10.800,00
	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-da-con-solacao-cerqueira-cesar-sao-paulo-3-quartos-123m2/o065r14m?tipoTransacao=venda	R\$ 12.100,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIAMédia do Valor de m² do mercado: R\$ 10.300,00

Média do mercado: R\$ 1.100.000,00

Valor de Vaga Acessória = R\$ 55.000,00

Valor do apartamento s/vagas = R\$ 1.045.000,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **apartamento com a vaga de garagem o valor de R\$1.045.000,00 (Um milhão e quarenta e cinco mil reais)**.

19 de janeiro de 2026.


Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, A unidade autônoma designada como apartamento nº 104 está situada no 10º pavimento do "Edifício Biblos", localizado na Rua da Consolação, nº 3.268, no bairro de Cerqueira César, em São Paulo - SP. O imóvel possui uma área privativa de 123 m² e detém o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem de localização indeterminada. Referida vaga encontra-se disposta entre o 1º e o 2º subsolo da mencionada edificação. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$1.120.000,00.**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$9.100,00 o m².
2. Imóvel sob nº 18.107 e 18.108 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 13º CRI/São Paulo.

19 de janeiro de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 1.110.000,00
(Um milhão cento e dez mil reais)


Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que no endereço correspondente à Rua da Consolação, nº 3.268, encontra-se o "Edifício Biblos", onde se localiza o apartamento nº 104, posicionado no 10º andar. A propriedade imobiliária compreende uma área privativa de 123 m² e inclui, em sua composição, a utilização de 01 (uma) vaga de garagem. O espaço para guarda de veículo é indeterminado e está situado nos pavimentos inferiores da estrutura, especificamente no 1º ou no 2º subsolo.

Devidamente cadastrado sob nº 18.107 e 18.108 (vaga) - junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - **Está avaliado para venda em R\$ 1.110.000,00**

(Um milhão cento e dez mil reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$9.000,00 (nove mil reais)/m2.

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F