

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0011966-69.2024.8.26.0405

SOLICITANTE: *Marcelo Barbosa da Silva*
(OAB 285443/SP)

DATA: 04 de setembro de 2025

(Via google maps)



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

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

2 – Estudo do Imóvel

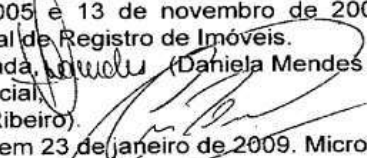
Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 89.520 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 80 m² de área privativa.

Descrição do Bem: Apartamento nº 221, localizado no 22º Andar da Torre 03- Edifício Campo, integrante do "Condomínio Escape Vila São Francisco", situado na Avenida Martin Luther King, nº 2.457, esquina com a. Rua Benedito Soares Fernandes, nesta cidade, com área privativa de 80,000m², área comum de 77,700m², perfazendo a área total de 157,700m², correspondendo a fração ideal de 0,3676% no terreno, incluído o direito ao estacionamento de 2 veículos de passeio na garagem coletiva, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizada no 1º e 2º Subsolo.

3 – Características da Região

Um dos pilares que sustentam Osasco é sua economia diversificada e robusta. A cidade figura entre as que possuem o maior Produto Interno Bruto (PIB) do estado de São Paulo e do Brasil, superando diversas capitais. Essa pujança econômica é impulsionada pela forte presença de grandes empresas e multinacionais, abrangendo setores como tecnologia, serviços financeiros, varejo e indústria. Empresas renomadas como Mercado Livre, iFood, Dafiti e a sede do Banco Bradesco demonstram a capacidade de Osasco em atrair e reter investimentos de grande porte. Essa concentração de empresas se traduz diretamente em um mercado de trabalho dinâmico, com oportunidades de emprego em diversas áreas. A cidade tem apresentado um saldo positivo na geração de empregos formais, indicando um ambiente propício para o desenvolvimento profissional e a ascensão econômica de seus habitantes. O ecossistema empreendedor também é favorecido por leis de incentivo e benefícios tributários, que estimulam a abertura e o crescimento de novos negócios.

4 – Documentos do Bem

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
89.520	001	Data: 02 de março de 2009
IMÓVEL: Apartamento nº 221, localizado no 22º Andar da Torre 03 - Edifício Campo, integrante do "Condomínio Escape Vila São Francisco", situado na Avenida Martin Luther King, nº 2.457, esquina com a Rua Benedito Soares Fernandes, nesta cidade, com área privativa de 80,000m², área comum de 77,700m², perfazendo a área total de 157,700m², correspondendo a fração ideal de 0,3676% no terreno, incluído o direito ao estacionamento de 2 veículos de passeio na garagem coletiva, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizada no 1º e 2º Subsolo. CADASTRO: 23242.33.33.1586.00.000.05. PROPRIETÁRIA: AK5 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, conjunto 31, Capital/SP, CNPJ/MF nº 05.339.902/0001-70. REGISTROS ANTERIORES: Registros nºs 13 e 15, feitos respectivamente em 19 de outubro de 2005 e 13 de novembro de 2006, ambos na Matrícula nº 60.833, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis. A Escrevente Autorizada,  (Daniela Mendes da Silva). O Substituto do 1º Oficial, (Dr. Cláudio Martins Ribeiro). Prot. Oficial 189.047, em 23 de janeiro de 2009. Microfilme nº 178061 Av. 1, em 02 de março de 2009. Conforme <u>registro nº 19/60.833</u>, feito em 31 de julho de 2007, por Instrumento Particular de Abertura de Crédito, Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado e assinado em 27 de junho de 2007, a proprietária deu o imóvel matriculado em HIPOTECA de 1º GRAU, em favor do BANCO SANTANDER BANESPA S/A., com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, Capital, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantia do financiamento no valor de R\$28.600.000,00 (incluindo-se outros imóveis), a ser paga através de 23 meses, vencendo-se a primeira delas em 27 de junho de 2007, com taxa de juros anuais nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000% e demais condições constantes do título. Conforme <u>averbação nº 20/60.833</u>, feita em 17 de agosto de 2007, o financiamento tem o prazo de 23 de meses, com início em 27 de junho de 2007, e não como constou no registro nº 19. Conforme <u>averbação nº 21/60.833</u>, feita em 24 de julho de 2008, por Requerimento datado e assinado em 08 de julho de 2008 e cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2007, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 12 de setembro de 2007, sob o nº 339.415/07-1, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 15 de setembro de 2007, o credor teve Continua no Verso		

5 - Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica consagrada pela engenharia de avaliações e amplamente prevista nas normas da ABNT (NBR 14.653), sendo um dos métodos mais utilizados em avaliações imobiliárias por refletir de forma fidedigna o comportamento do mercado em determinado momento.

Esse método tem como premissa a comparação do bem avaliado com outros imóveis de características semelhantes, situados em uma mesma faixa de mercado, observando-se aspectos como localização, área, aptidão do solo, acessibilidade, infraestrutura existente e condições de conservação. No caso de imóveis rurais, também se avaliam fatores específicos como topografia, disponibilidade hídrica, produtividade agrícola, existência de reservas legais e áreas de preservação permanente, bem como o uso efetivo da propriedade.

A aplicação dessa metodologia permite identificar o valor de mercado por meio da análise de transações recentes e ofertas efetivas de propriedades comparáveis, ajustando-se as diferenças entre o imóvel avaliado e aqueles utilizados como parâmetro. Assim, delimitando-se um universo de propriedades semelhantes e coletando informações mercadológicas, é possível estabelecer um valor médio ponderado, capaz de refletir a realidade de mercado de forma técnica e fundamentada.

6 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.quintoandar.com.br/imovel/892929538/comprar/apartamento-3-quartos-umuarama-osasco?from_route=%22condominium_page%22	R\$ 8.800,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-sao-francisco-bairros-osasco-com-garagem-80m2-venda-R\$755000-id-2802663724/?source=ranking%2Crp	R\$ 8.000,00

7 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m ² do mercado:	R\$ 8.400,00
Média do mercado:	R\$ 695.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 670.000,00

Valor de Avaliação Final
R\$ 670.000,00
(seiscentos e setenta mil reais)

São Paulo, 04 de setembro de 2025


 Gabriella Cecilia 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, que o imóvel em questão, identificado como Apartamento nº 221, encontra-se no 22º Andar da Torre 03, denominada Edifício Campo. Este edifício faz parte do "Condomínio Escape Vila São Francisco", localizado na Avenida Martin Luther King, nº 2.457, na confluência com a Rua Benedito Soares Fernandes, nesta cidade. A área privativa do apartamento é de 80,000m², com uma área comum de 77,700m², totalizando uma área construída de 157,700m². A fração ideal correspondente é de 0,3676% do terreno. Adicionalmente, o proprietário tem direito a duas vagas de estacionamento para veículos de passeio na garagem coletiva, situada nos 1º e 2º Subsolos, com o serviço de manobrista incluído. Está avaliado em R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 8.400,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 89.520 de matrícula junto ao 1º CRI de Osasco

https://www.quintoandar.com.br/imovel/892929538/comprar/apartamento-3-quartos-umuarama-osasco?from_route=%22condominium_page%22

04 de setembro de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta 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 se Trata do Apartamento nº 221, situado no 22º Pavimento da Torre 03, designada Edifício Campo. Este empreendimento integra o "Condomínio Escape Vila São Francisco", com endereço na Avenida Martin Luther King, número 2.457, esquina com a Rua Benedito Soares Fernandes, no município. A área privativa abrange 80,000m², acrescida de 77,700m² de área comum, totalizando 157,700m² de área global. A fração ideal no terreno atribuída a esta unidade é de 0,3676%. Concomitantemente, o apartamento inclui o direito ao uso de duas vagas de estacionamento para carros de passeio, localizadas na garagem coletiva, nos pavimentos 1º e 2º Subsolo, com a disponibilidade de serviço de manobrista. Devidamente cadastrado na matrícula nº 89.520 junto ao 1º CRI de Osasco –Está avaliado em R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais).

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 8.500,00/m²
- Esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

Amostras:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-sao-francisco-bairros-osasco-com-garagem-80m2-venda-RS755000-id-2802663724/?source=ranking%2Crp>

https://www.quintoandar.com.br/imovel/892929538/comprar/apartamento-3-quartos-umarama-osasco?from_route=%22condominium_page%22

Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F