

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 15.404

PROCESSO: 0070306-24.2019.8.26.0100

SOLICITANTE: Marcos Bressan Videira (OAB/SP 261.931)

DATA: 27 de abril de 2026

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 15.404 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 170 m² de área construída.

Descrição do Bem: Um prédio residencial unifamiliar e seu respectivo terreno contendo 212 m² de área total, constando por pesquisa junto a prefeitura local uma área construída correspondente à 170 m². Sito à Rua Hollywood, nº 395 - Itaim Bibi, São Paulo - SP.

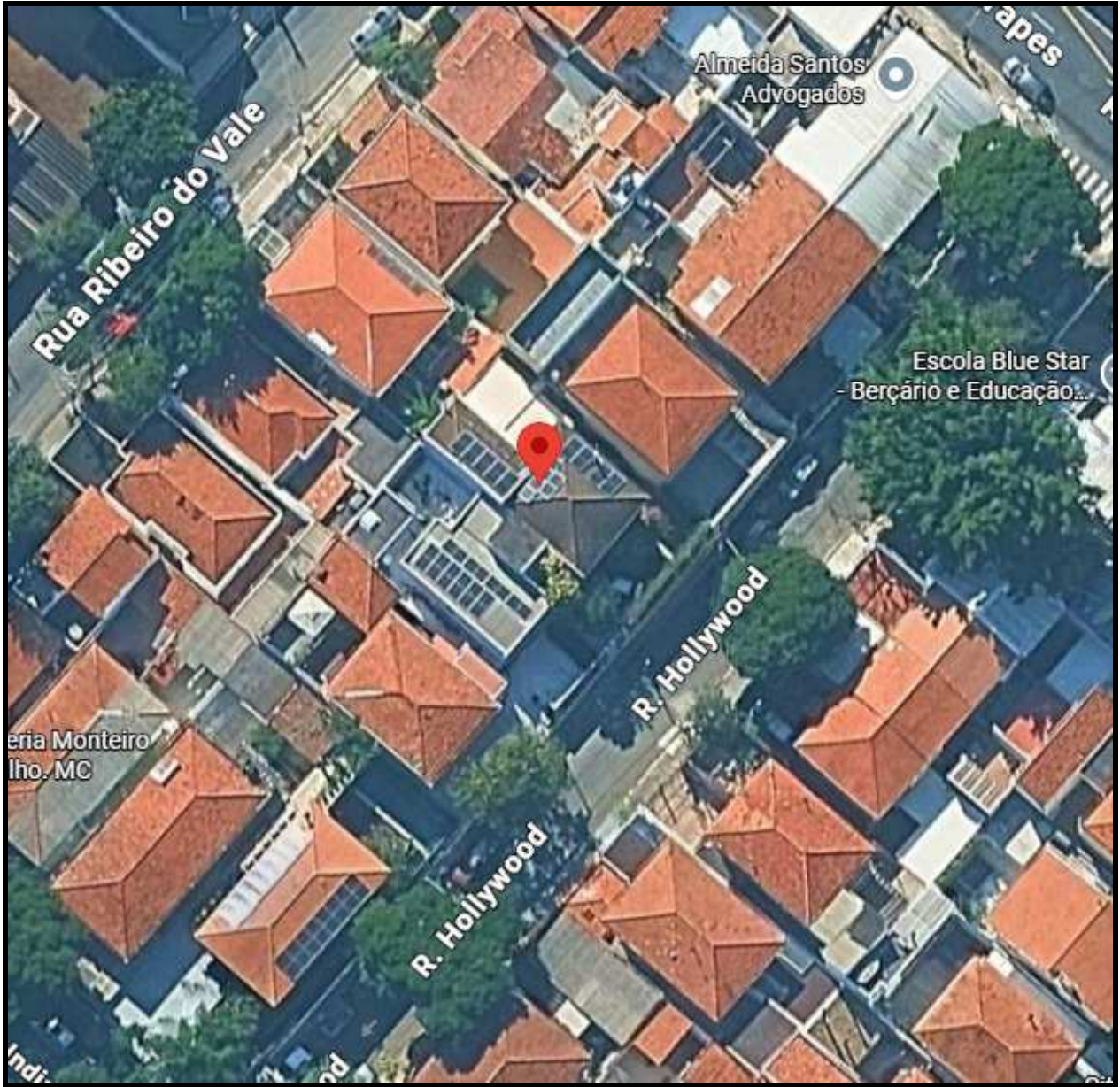
3 – Características ao redor

O investimento ou a residência no entorno da referida localidade constitui ato volitivo fundamentado na notória solidez imobiliária da região. A convergência entre a infraestrutura urbana consolidada, a centralidade econômica e a ascensão pretérita e prospectiva dos índices de valorização imobiliária no Itaim Bibi posiciona o ativo como opção de elevada segurança jurídica e financeira, garantindo a fruição de qualidade de vida e a eficácia na salvaguarda de ativos patrimoniais.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do imóvel)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

111252.2.0015404-42	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL matricula 15.404 ficha 01	15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo São Paulo, 03 de fevereiro de 19 77

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, situado à Rua - Hollywood, antiga Rua Boston, nº 48, no 309 Subdistrito-Ibirapuera, que fica a 40,00 metros, da esquina da rua Guararapes, e do lado direito de quem desta rua vai para a rua Indiana, correspondente ao lote nº 385, da quadra 138, do Brooklin Paulista Novo, medindo 10,00 metros, de frente para a - rua Hollywood, antiga rua Boston, por 21,25 metros, da frente aos fundos; e 10,00 metros na linha dos fundos, confrontando, pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 386, do lado esquerdo, com o lote nº 384, e - nos fundos, com o lote nº 395. Contribuinte nº 085.330.0014/6.

PROPRIETÁRIO: HIROKICHI TAKAHASHI, japonês, do comércio, CI. p/estrangeiros RG. nº 1.323.078, de São Paulo, e, sua mulher KIYOKO TAKAHASHI, brasileira, do lar, CI RG. nº 11.000.560 - de São Paulo, casados no regime de comunhão de bens, CPF. - sob nº 072.070.188, domiciliados nesta Capital, onde residem à Rua Hollywood, nº 395 Brooklin.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 107.644, no 11º Registro. A Escrevente habilitada, *[Assinatura]* (Messias de Toledo Camargo). O Oficial, *[Assinatura]*

Av.1 - 15.404 - São Paulo, 03 de fevereiro de 1977.

Da escritura de 13 de janeiro de 1977, de notas do 19º Tabelião desta Capital, Livro 2412, fls.212, consta que o prédio nº 48, da rua Boston, tem atualmente o nº 395, da rua Hollywood, como provam os avisos recibos nº 805.942, de 1965 e nº 1.107.161 de 1976, expedidos pela Prefeitura Municipal desta Capital. A Escrevente habilitada, *[Assinatura]* (Messias de Toledo Camargo). O Oficial, *[Assinatura]*

continua no verso

(Matrícula)

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

085.330.0014-6

Local do Imóvel:

R HOLLYWOOD,00395 .

CEP:

04564-040

Código do Logradouro:

08808-0

Mensagem:

Imóvel Irregular no CEDI.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
05/06/1977		1970	1 -REGULAR	*****	10,00	212	160	1,0000
30/07/1994		1972	2 -IRREGULAR	*****	10,00	212	170	1,0000

Página: 1

Retornar

Imprimir

Solicitar Documento

(Histórico Edificação)

Dados de Integração

IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Fechar painel

Atributo	Valor
Setor	085
Quadra	330
Lote	0014
Situação	ATIVO
Dígito SQL	6
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HOLLYWOOD
Número da Porta	395
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	212
Área construída	170

1 de 1

(Informações IPTU)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-R\$1250000-id-2877648890/	R\$ 5.952,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-R\$750000-id-287772553/	R\$7.500,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-R\$1100000-id-2877773306/	R\$7.333,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 6.927,00

Valor do imóvel = R\$ 1.177.590,00

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 **imóvel o valor de R\$1.177.590,00 (Um milhão, cento e setenta e sete mil, quinhentos e noventa reais).**

27 de abril de 2026.


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 consiste em uma edificação residencial unifamiliar edificada sobre um terreno com área total de 212 m². Conforme dados obtidos em consulta aos registros da municipalidade, a referida construção perfaz uma área de 170 m². O ativo localiza-se na Rua Hollywood, nº 395, no bairro Itaim Bibi, município de São Paulo - SP . Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$1.180.000,00.**

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

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$6.941,00 o m².
2. Imóvel sob nº 15.404 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 15º CRI/São Paulo.

27 de abril de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 1.185.000,00 (Um Milhão Cento 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 trata-se de unidade residencial unifamiliar e respectivo lote, apresentando extensão territorial de 212 m². De acordo com os levantamentos realizados perante a prefeitura local, a área construída averbada corresponde a 170 m². A propriedade situa-se no logradouro Rua Hollywood, nº 395, Itaim Bibi, São Paulo - SP

Devidamente cadastrado sob nº 15.404 - junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - **Está avaliado para venda em R\$1.185.000,00 (Um Milhão Cento e Oitenta Mil Reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$6.970,00/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