

São Paulo, 9 de janeiro de 2025

Ref. Avaliação de Imóvel Penhorado – Rua Eugênio Bosser nº 183

Processo: 1106610-97.2022.8.26.0100

Partes: Luis Henrique Borrozzino x Elvira Alonso Freire e Mario Vieira
Alonso Miranda

Este parecer técnico foi elaborado por mim, Simone Amarante Barbaro, inscrita no CRECI: 67977-F, com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel situado na Rua Eugênio Bosser nº 183, Jardim Sapopemba, São Paulo, Capital, para fins de leilão judicial.

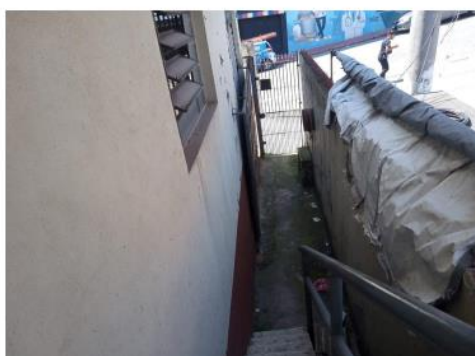
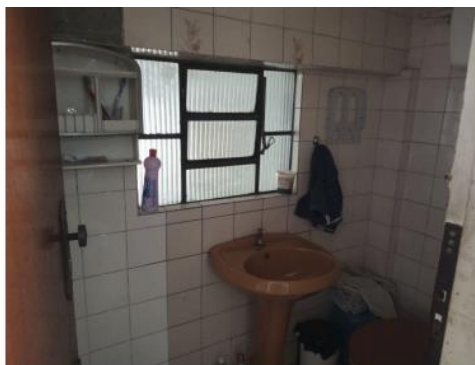
O trabalho segue as normas e diretrizes estabelecidas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

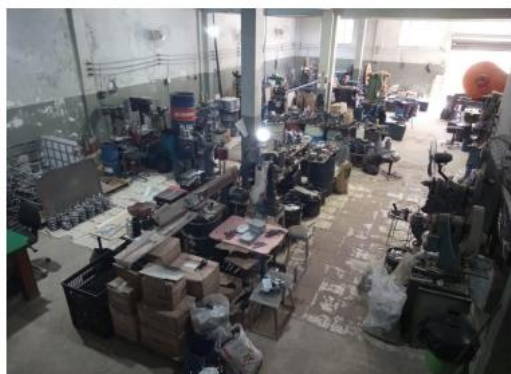
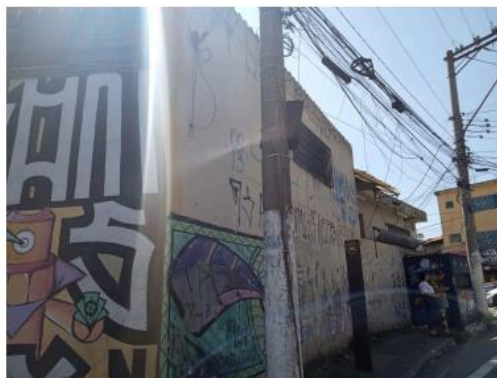
1. Descrição do Imóvel Avaliado

- **Localização:** Rua Eugênio Bosser nº 183, São Paulo, Capital
- **Matrícula:** 119.126
- **Tipologia:** Prédio comercial
- **Área do terreno:** 300 m²
- **Área construída:** 229 m²
- **Configuração:** Salão com pé direito alto, vestiário, escritório com banheiro e corredor lateral.
- **Estado de conservação:** Construção antiga necessitando de reforma significativa, incluindo aspectos estruturais, elétricos e

hidráulicos. Observa-se deterioração na pintura, infiltrações e desgaste geral do acabamento interno e externo.

- **Imagens do imóvel:**





2. Características da Região

O imóvel está localizado em uma região predominantemente mista, composta por pequenos comércios e residências.

Possui boa acessibilidade a serviços essenciais e transporte público, estando situado próximo à Avenida Mateo Bei, um dos principais eixos viários da região.

Contudo, observa-se ausência de infraestrutura moderna em algumas áreas do entorno, o que impacta o potencial de valorização e sua própria avaliação de mercado.

3. Metodologia Utilizada

A avaliação utilizada segue o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, amplamente utilizado para estimar o valor de mercado de bens imóveis.

Este método consiste na coleta e análise de dados de imóveis comparáveis na mesma região, ponderando:

- Localização
- Área total e construída
- Tipologia e uso (comercial ou residencial)
- Estado de conservação
- Tendências e flutuações do mercado imobiliário local

Os dados coletados foram ajustados considerando as especificidades do imóvel avaliado, como idade da construção e necessidade de reformas, tendo em vista seu estado atual de conservação.

4. Imóveis Comparativos

Os seguintes imóveis foram utilizados como referência para a avaliação:

1. Imóvel 1:

- Localização: Jardim Tietê, São Paulo
- Tipologia: Comercial
- Área Construída: 270 m²
- Estado de Conservação: Bom
- Valor de Venda: R\$ 500.000,00
- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-jardim-tiete-2973677598.html>

2. Imóvel 2:

- Localização: Jardim Sapopemba, São Paulo
- Tipologia: Comercial
- Área Construída: 180 m²
- Estado de Conservação: Regular
- Valor de Venda: R\$ 590.000,00
- [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-270-mpor-r\\$-500.000-00-jardim-2961862479.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-270-mpor-r$-500.000-00-jardim-2961862479.html)

3. Imóvel 3:

- Localização: Jardim Sapopemba, São Paulo
- Tipologia: Galpão
- Área Construída: 270 m²
- Estado de Conservação: Regular
- Valor de Venda: R\$ 500.000,00

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-180-m-venda-por-r\\$-590.000-00-ou-aluguel-por-2983809127.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-180-m-venda-por-r$-590.000-00-ou-aluguel-por-2983809127.html)

Os dados foram obtidos em fontes confiáveis, como plataformas imobiliárias (imovelweb.com.br).

Critério	Imóvel Avaliado	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Localização	Jardim Sapopemba	Jardim Tietê	Jardim Sapopemba	Jardim Sapopemba
Área Construída (m²)	229	270	180	270
Estado de Conservação	Necessita reforma	Bom	Regular	Regular
Valor de Venda (R\$)		R\$500.000,00	R\$590.000,00	R\$500.000,00

5. Conclusão do Valor de Mercado

Com base nos dados comparativos e nas ponderações realizadas, foi calculado o valor de mercado do imóvel avaliado.

Considerando sua localização, área, tipologia, estado de conservação, bem como a média ponderada dos valores dos imóveis comerciais, chega-se ao seguinte resultado:

- **Valor de Mercado Atual:** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Este valor reflete o preço estimado para venda em condições de mercado normal, levando-se em conta a necessidade de reformas substanciais no imóvel.

Responsável Técnica

Simone Amarante Barbaro

CRECI: 67977-F

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 500.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2025 a Abril/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	90 dias	1,019899
Percentual correspondente	90 dias	1,989938 %
Valor corrigido para 01/04/2025	(=)	R\$ 509.949,69
Sub Total	(=)	R\$ 509.949,69
Valor total	(=)	R\$ 509.949,69

[Retornar](#) [Imprimir](#)