

Doc. 4

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO

Edifício Mercantil Finasa – Centro-São Paulo

Processo número 0170820-39.2006.8.26.0100

Matrícula número: 18.697 – Contribuinte nº 001.078.0124-8

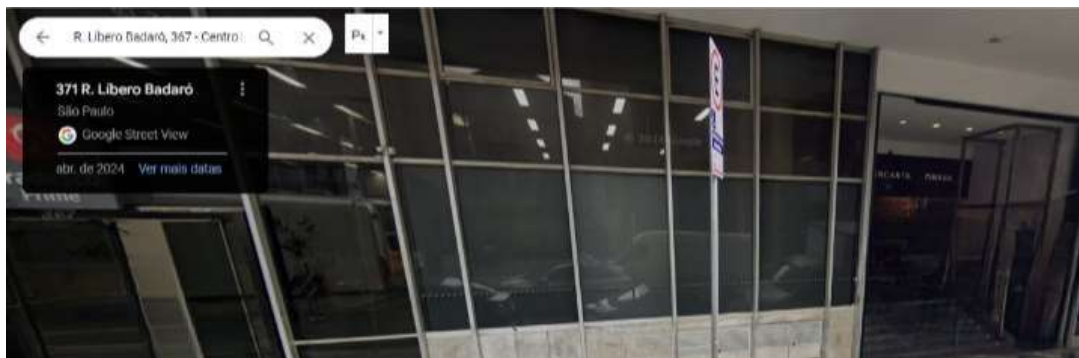
Rua Líbero Badaró, 367-377-393 – Sé – Centro = São Paulo

4º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO

Imóvel – conjunto nº 1010, localizado no 15º pavimento ou 10º andar do Edifício Mercantil Finasa, anteriormente denominado Edifício Barão de Vista Alegre, à Rua Líbero Badaró, 367-377-393 e Parque Anhangabaú, n.º 296 e 304 no 1º subdistrito – Sé, contendo a área útil de 78,90 m². área comum de 35,81 m² e área total de 114,71 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,200%







LOCALIZAÇÃO: <https://abrir.link/pUbqE>



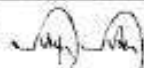
Matricula:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS da São Paulo	
matrícula 18.697	ficha 01	São Paulo, 06 de junho de 1977	

IMÓVEL:- Conjunto n.1012, localizado no 15º pavimento ou -/10 andar, do EDIFÍCIO MERCANTIL FINASA, anteriormente denominado EDIFÍCIO BARÃO DE VISTA ALEGRE, à Rua Líbero Baduró, 367, 377 e 393, o Parque Anhangabau, n.ºs. 296 e 304, no 1º Sub-distrito -Sé, contendo a área útil de 78,90 m², área comum de 35,81 m², e a área total de 114,71m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,200% (Contribuinte n. 001.078.0124 8)

PROPRIETÁRIO:- BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S.A., com sede nesta Capital, à Av. Paulista, 1450, inscrita no CGC/ME. sob n. 61.065.421,

TRANSCRIÇÕES ANTERIORES:- n.ºs. 38.231 e 38.234 deste Registro

WALDIR WALDER 
 Oficial Substituto

R-01/ 18.697 Data: 06/junho/1977

Pela escritura datada de 03 de junho de 1977, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 2066, fls. 72, o proprietário, acima qualificado, representado por Solmo Sociedade Mercantil e Locadora de Mão de Obra Ltda., e esta por José Eduardo Sayegh, e a GOMES DE ALMEIDA FERNANDES DE SÃO PAULO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Av. Paulista, 2001, sobreloja, lojas 9 e 10, inscrita no CGC/ME. sob n. 61.215.844, representada por José Eduardo Sayegh, transmitiram por venda a COMERCIAL E AGRÍCOLA ALPA-VI S/A, com sede nesta Capital, à Rua Líbero Baduró, 367, 11º sala 1109, inscrita no CGC/ME. sob n. 61.550.757/001, representada por Victor Malzoni, o imóvel, pelo valor de Cr\$ 200.328,00, sendo a fração ideal (no valor de Cr\$ 91.733,00) transmitida pelo Banco Mercantil de São Paulo e as benfeitorias (no valor de Cr\$ 108.595,00), pela Gomes-

(continua no verso)-

SOLICITADO POR: MAZZOTINI - CPF/CNPJ: 381.130- DATA: 17/06/2024 12:12:38 - VALOR: R\$ 21,14



1 - Considerações iniciais:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº **0170820-39.2006.8.26.0100** realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praceado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-centro-133m2-RS430000/id-23776703/>



R\$ 430.000

Condomínio R\$ 1.890
IPTU: R\$ 220

[Simular parcelas](#)



92m² Área 2 Banheiros



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-centro-centro-sao-paulo-sp-79m2-id-2652354461/>



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Conjunto Comercial e Sala à Venda - SP - Conjuntos Comerciais e Sala à venda em São Paulo - Centro - Centro - Rua Irmã Betânia

Venda
R\$ 370.000 = Aluguel
R\$ 1.450/mês

Condomínio: R\$ 1.899 IPTU: R\$ 244/ano

79 m² 2 quartos 2 banheiros
1 vaga 1 suite

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-92m2-venda-R\\$410000-id-2648096207/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-92m2-venda-R$410000-id-2648096207/)



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Centro - Centro - Rua Blochuelo

Venda
R\$ 410.000 = Condomínio
não informado IPTU
R\$ 133/ano

92 m² 2 banheiros 4 andar



MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:
78,90 m² x R\$ 4.604,66 (m²)

	valor	m²	Vm²
Rua Líbero Badaró, São Paulo, SP	R\$ 430.000	92	R\$ 4.673,91
Rua Líbero Badaró - Centro, São Paulo - SP	R\$ 370.000	79	R\$ 4.683,54
Centro, São Paulo - SP	R\$ 410.000	92	R\$ 4.456,52
Valor médio do m²			R\$ 4.604,66

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado, onde a área do imóvel de **78,90 m²**, tem o valor de **R\$ 363.307,67 (Trezentos e sessenta e três mil, trezentos e sete reais e sessenta e sete centavos)** para o mês de agosto de 2024.

São Paulo, 29 de agosto de 2024.



André Ventura / FV Leilões
Creci 177.801



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
Email: marciosaad@creci.org.br
Contato: 11-982866902

4498

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2024 às 12:04 , sob o número WJMJ24419671181. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0170820-39.2006.8.26.0100 e código nEXXeLPN.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO
Edifício Mercantil Finasa – Centro-São Paulo
Matrícula número: 18.697 – Contribuinte nº 001-078-0124-8
Rua Líbero Badaró, 367-377-393 – Sé – Centro = São Paulo
4º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo

INTRODUÇÃO

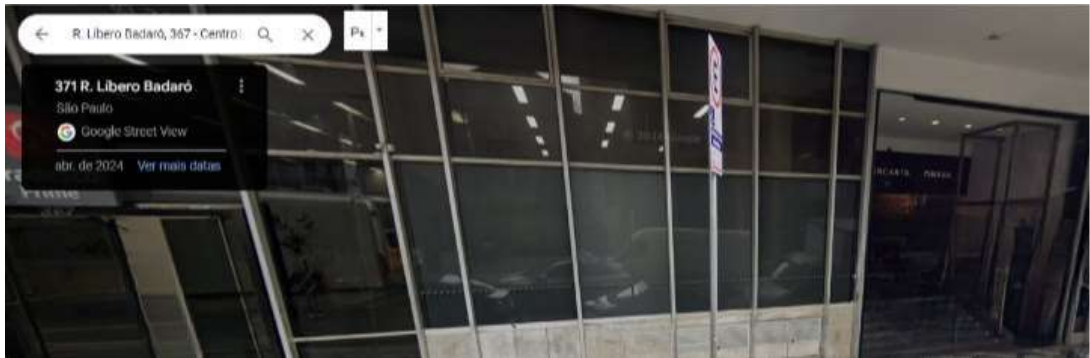
Processo número 0170820-39.2006.8.26.0100, onde figuram como autor Eliane de Andrade Ruiz.

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade de São Paulo, descrito na matrícula número 18.697.

DESCRIÇÃO

Imóvel – conjunto nº 1010, localizado no 15º pavimento ou 10º andar do Edifício Mercantil Finasa, anteriormente denominado Edifício Barão de Vista Alegre, à Rua Líbero Badaró, 367-377-393 e Parque Anhangabaú, n.º 296 e 304 no 1º subdistrito – Sé, contendo a área útil de 78,90 m². área comum de 35,81 m² e área total de 114,71 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,200%



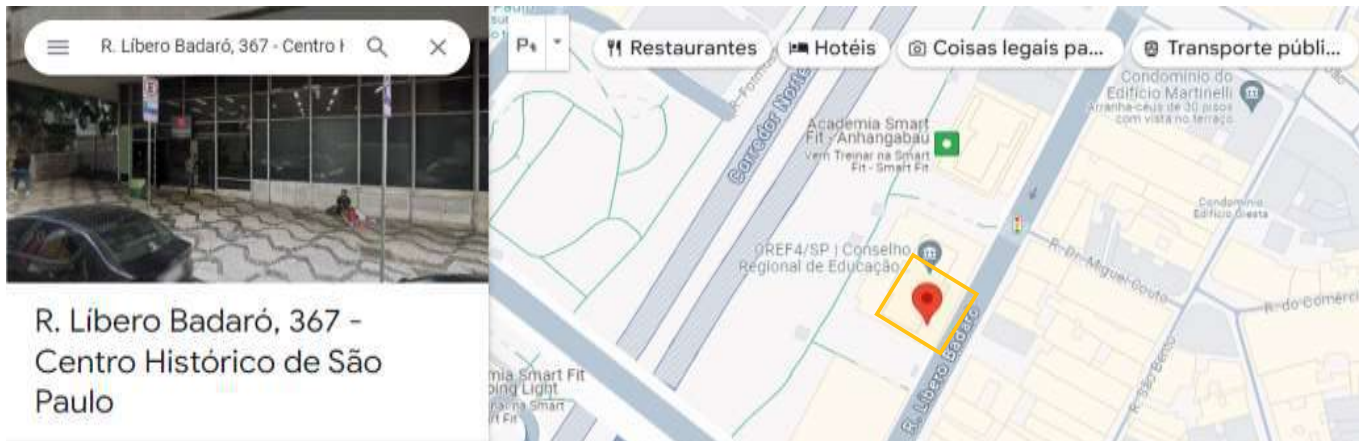




CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
Email: marciosaad@creci.org.br
Contato: 11-982866902

4500

LOCALIZAÇÃO: <https://abrir.link/pUbqE>





MARCIO SAAD
CORRETOR Nº 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
Email: marciosaad@creci.org.br
Contato: 11-982866902

Matricula:

1.º LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS da São Paulo

matricula 18.697

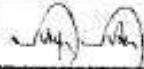
Ficha 01

São Paulo, 06 de Junho de 1977

IMÓVEL:- Conjunto n.1012, localizado no 15º pavimento ou -/10 andar, do EDIFÍCIO MERCANTIL FINASA, anteriormente denominado EDIFÍCIO BARÃO DE VISTA ALMEIDA, à Rua Líbero Baduró, 367, 377 e 393, o Parque Anhangabau, n.ºs. 296 e 304, no 1º Sub-distrito -Sé, contendo a área útil de 78,90 m2, área comum de 35,81 m2., e a área total de 114,71m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,200% (Contribuinte n. 001.078.0124 8)

PROPRIETÁRIO:- BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S.A., com sede nesta Capital, à Av. Paulista, 1459, inscrita no CGC/ME. sob n. 61.065.421,

TRANSCRIÇÕES ANTERIORES:- n.ºs. 38.231 e 38.234 deste Registro

WALDIR WALDER 
Oficial Substituto

R-01/ 18.697 Data: 06/ Junho/1977

Pela escritura datada de 05 de Junho de 1977, de notas no 9º Cartório desta Capital, livro 2066, fls. 72, o proprietário, acima qualificado, representado por Solmo Sociedade Mercantil e Locadora de Mão de Obra Ltda., e esta por José Eduardo Sayegh e a GOMES DE ALMEIDA FERNANDES DE SÃO PAULO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Av. Paulista, 2001, sobreloja, lojas 9 e 10, inscrita no CGC/ME. sob n. 61.215.844, representada por José Eduardo Sayegh, transmitiram por venda a COMERCIAL E AGRÍCOLA ALPA-VI S/A, com sede nesta Capital, à Rua Líbero Baduró, 367, 11º sala 1109, inscrita no CGC/ME. sob n. 61.550.757/001, representada por Victor Malzoni, o imóvel, pelo valor de Cr\$ 200.328,00, sendo a fração ideal (no valor de Cr\$ 91.733,00) transmitida pelo Banco Mercantil de São Paulo e as benfeitorias (no valor de Cr\$ 108.595,00), pela Gomes-

(continua no verso)-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI, protocolado em 17/06/2024 às 12:14, sob o número WJMJ24419671181. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0170820-39.2006.8.26.0100 e código 0KXxLPN.

SOLICITADO POR: MAZZOTINI - CPF/CNPJ: 381.130- DATA: 17/06/2024 12:12:38 - VALOR: R\$ 21,14

METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.

AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

<https://www.cristofollettiassociados.imb.br/imovel/sala-comercial-79m2-a-venda-sao-paulo-sp-centro/ISVE0028>

Sala Comercial à venda na Rua Líbero Badaró, São Paulo, SP Centro 79m²

Rua Líbero Badaró, 377 - Centro - São Paulo - SP - 01009-000

Venda
R\$ 300.000,00

Condomínio
R\$ 1.899,00

IPTU
R\$ 208,63

Valor Vaga
R\$ 350,00

Aceito para venda
Financiamento

OPORTUNIDADE

Edifício Mercanti Finasa, conjunto comercial 80m2 com vaga

Fotos

Mapa





Alameda dos Guaicanãs, 195 – Planalto Paulista – São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2024 às 12:04, sob o número WJMJ24419671181. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0170820-39.2006.8.26.0100 e código nEXXeLPN.

CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

fls. 4503

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-3-salas-sp-sao-paulo-centro-RS335000/id-15567900/>

R\$ 335.000

Condomínio R\$ 1861
IPTU R\$ 177

Simular parcelas

10

10

SABATINI IMÓVEIS

Amunciante Gold

CRECI 036122-J

No portal desde agosto de 2022

Mensagem

Salve e Vista

92m² Área

3 Salas

2 Banheiros

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-centro-centro-sao-paulo-sp-79m2-id-2652354461/>

14 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Conjuntos Comerciais e Salas à Venda

SP

Conjuntos Comerciais e Salas à venda em São Paulo

Centro

Rua Líbero Sadani

Venda

Aluguel

R\$ 370.000

R\$ 1.450/mês

Condomínio R\$ 1.899

IPTU R\$ 244/ano

79 m²

2 quartos

2 Banheiros

1 vaga

1 suite

CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

fls. 4504

MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:
78,90 m² x R\$ 4.040,77 (m²)

	valor	m²	Vm²
Rua Líbero Badaró, São Paulo-SP	R\$ 300.000	79	R\$ 3.797,47
Rua Líbero Badaró - Centro, São Paulo - SP	R\$ 335.000	92	R\$ 3.641,30
Rua Líbero Badaró, 377 - Centro, São Paulo - SP	R\$ 370.000	79	R\$ 4.683,54
Valor médio do m²			R\$ 4.040,77

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado, onde a área do imóvel de 78,90 m², tem o valor de **R\$ 318.816,75 (Trezentos e dezoito mil, oitocentos e dezesseis reais e setenta e cinco centavos)** para o mês de agosto de 2024.

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

Marcio Saad/SP - Corretor
Cercj: 227933-F SP



GUSTAVO
JUREMA

CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 233764-F

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

30/08/2024

AV. DO TRABALHADOR, Nº 2121 – SALA 02 – CENTRO EMPRESARIAL CASTELO BRANCO –
BOITUVA/SP – CEP:18552-100

(15) 98157-9292 – GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM – WWW.GUSTAVOJUREMA.COM



Características do imóvel

EDIFÍCIO MERCANTIL FINASA

MATRÍCULA: 18.697

R. LÍBERO BADARÓ, 367, 377 E 393 - CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO, SÃO PAULO - SP, CEP: 01009-906

4º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO



GUSTAVO JUREMA – CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 233764-F



Descrição do imóvel

EDIFÍCIO MERCANTIL FINASA

DESCRIÇÃO

IMÓVEL:- Conjunto n.1012 ,localizado no 15º pavimento ou 10 andar, do EDIFICIO FORCATIL FINASA, anteriormente denominado EDIFICIO BARÃO DE VISTA ALEGRE, à Rua Líbero Badaró 367, 377 e 393, e Parque Anhangabaú, nºs. 296 e 304. no 1º Sub-distrito -Sé, contendo a área útil de 78,90 m2, área comum de 35,81 m2., e a área total de 114,71m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0.200%.

(Contribuinte n. 001.078.0124 8)

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **Fls. 4345**

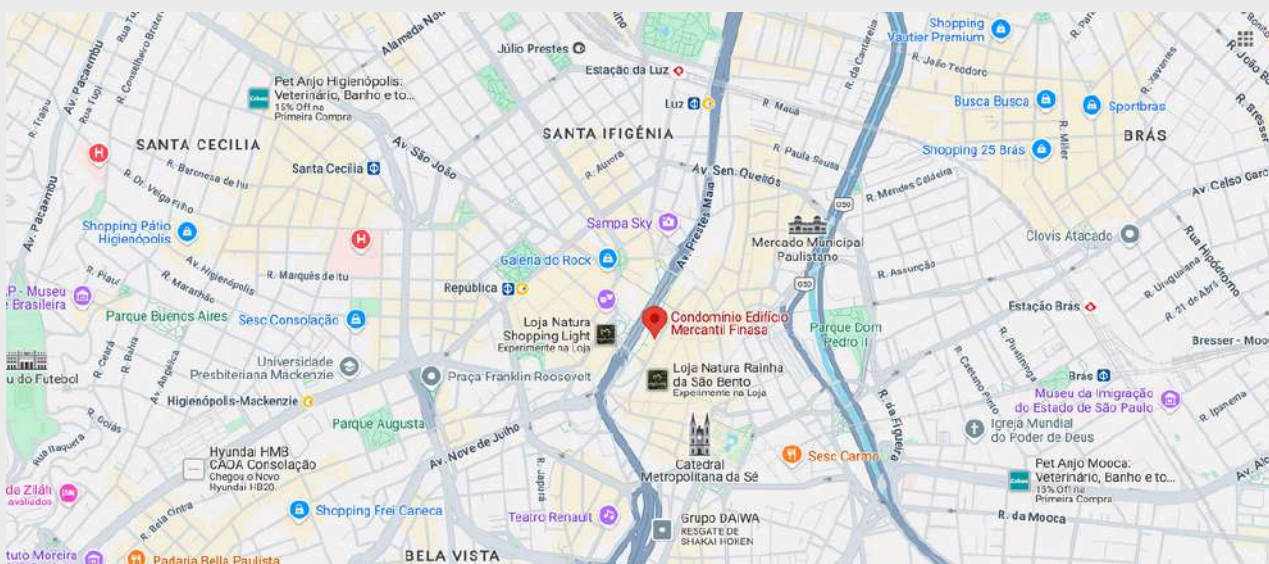
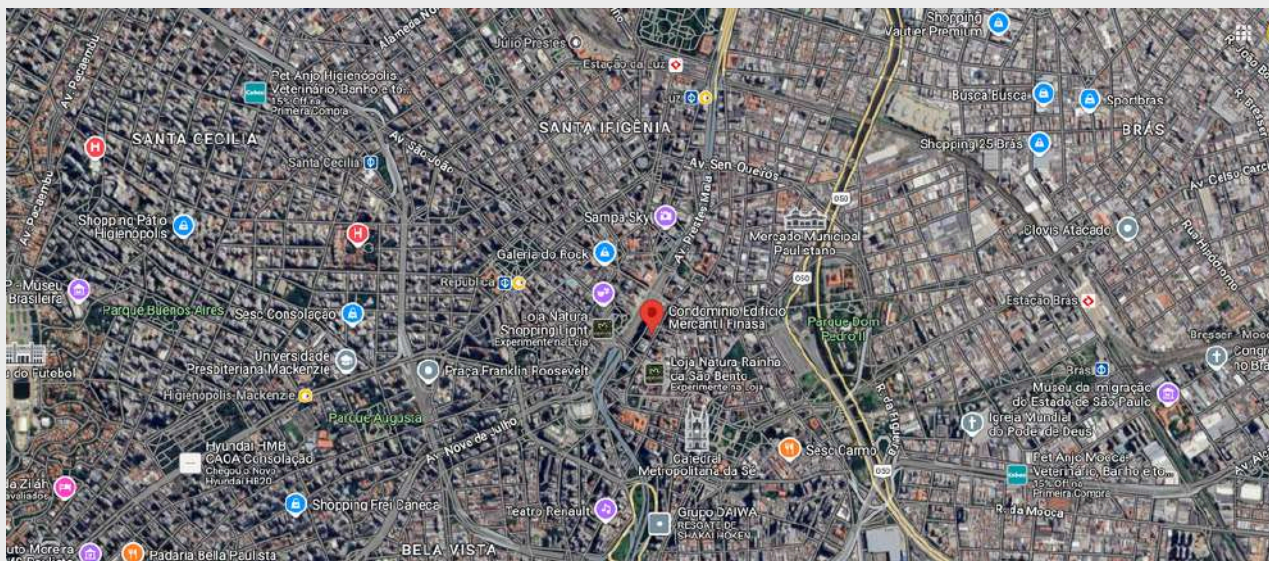
matricula **ficha**

18.697 **01**

São Paulo, **06 de junho** **de 19 77**

IMÓVEL:- Conjunto n.1012 ,localizado no 15º pavimento ou -/
 10 andar, do EDIFÍCIO MERCANTIL FINASA, anteriormente de
 nominado EDIFÍCIO BARÃO DE VISTA ALEGRE, à Rua Líbero Badurô
 367, 377 e 393, e Parque Anhangabau , nºs. 296 e 304, no -
 1º Sub-distrito -Sé, contendo a área útil de 78,90 m², área
 comum de 35,81 m²., e a área total de 114,71m², correspon-
 do-lhe no terreno a fração ideal de 0,200%,
 (Contribuinte n. 001.078.0124 8)

Localização 2D



Avaliação Utilizada

Visando analisar de forma criteriosa e minuciosa, tendo em vista a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizado a avaliação mercadológica identificando imóveis com características semelhantes na região do imóvel inserido nos autos, com o foco no efeito de venda do bem que será leilado.

Toda informação gerada, foi com base na R. Líbero Badaró, 367, 377 e 393 – Centro Histórico de São Paulo, São Paulo – SP, CEP: 01009-906, tendo como critério de avaliação a localização, visando a proximidade a serviços, transporte, escolas, padarias, farmácias, estabelecimentos essenciais em geral; tamanho do imóvel, incluindo área construída e terreno, o que se torna um critério chave; idade do empreendimento; infraestrutura local analisando a qualidade da infraestrutura, incluindo serviços públicos, redes de água e energia; valorização futura da região dá a perspectiva da valorização local em que o imóvel está localizado.

Infraestrutura local



CATEDRAL METROPOLITANA DA
SÉ



THEATRO MUNICIPAL DE SÃO
PAULO



MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO



Imóveis à venda

1



Destaque

Centro, São Paulo
Rua Libero Badaró

Sala comercial com ótima localização, situada no 24o andar do Ed. Mercantil Finasa, com vista para o Teatro Municipal e Vale do Anhangabaú. Condomínio...

92 m²

2

R\$ 400.000
Cond. R\$ 1.861 | IPTU R\$ 223

Telefone

Mensagem

2



Centro, São Paulo

CENTRO - Conjunto Comercial localizado na rua Libero Badaró, centro de São Paulo, próximo a prefeitura de São Paulo; Largo São Francisco e Metro...

92 m²

2

R\$ 470.000
Cond. R\$ 1.900 | IPTU R\$ 212

Telefone

Mensagem

3



Rua Libero Badaró, 101 - Centro, São Paulo - SP

Sala/Conjunto à Venda, 180m²

180 m² -- Quarto 3 Banheiros -- Vaga

R\$ 640.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

4



Rua Libero Badaró - Centro, São Paulo - SP

Sala/Conjunto à Venda, 170m²

170 m² -- Quarto 2 Banheiros -- Vaga

Ar-condicionado

Depósito

Elevador

Interfone

R\$ 813.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Anúncios via link

1. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-centro-sao-paulo-sp-92m2-id-2436307080/>
2. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-centro-centro-sao-paulo-sp-92m2-id-2552532277/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-180m2-venda-RS640000-id-2698069373/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-170m2-venda-RS813000-id-2708835233/>





Avaliação de mercado

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

R. LÍBERO BADARÓ, 367, 377 E 393 – CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO, SÃO PAULO – SP, CEP: 01009-906

ENDEREÇO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Rua Líbero Badaró - Centro, São Paulo - SP	92	R\$ 400.000,00	R\$ 4.348
Centro, São Paulo - SP	92	R\$ 470.000,00	R\$ 5.109
Rua Líbero Badaró, 101 - Centro, São Paulo - SP	180	R\$ 640.000,00	R\$ 3.556
Rua Líbero Badaró - Centro, São Paulo - SP	170	R\$ 813.000,00	R\$ 4.782
		MEDIA TOTAL DO M2	R\$ 4.449

METRAGEM DO IMÓVEL: 78,90 M2

X

MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$4.449

BUSCANDO DE MANEIRA EFETIVA A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL, CONSIDERANDO ANÚNCIOS COM CARACTERÍSTICAS PRÓXIMAS, UNINDO TODOS OS ATRIBUTOS QUE A REGIÃO POSSUI, TENDO EM VISTA A OSCILAÇÕES DE MERCADO E APLICANDO DE MANEIRA EFETIVA, CONCLUI NO MÊS DE JUNHO QUE O VALOR DO IMÓVEL NO MERCADO É DE:



R\$ 351.026,10

(TREZENTOS E CINQUENTA E UM MIL E VINTE E SEIS REAIS E DEZ CENTAVOS)


GUSTAVO JUREMA – CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI: 233764-F

AV. DO TRABALHADOR, Nº 2121 – SALA 02 – CENTRO EMPRESARIAL CASTELO BRANCO –
BOITUVA/SP – CEP:18552-100

(15) 98157-9292 – GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM – WWW.GUSTAVOJUREMA.COM