

AVALIAÇÃO

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um conjunto de nº 31, localizado no terceiro andar do “Condomínio Edifício Dualib Office Tower”, situado na Rua Vergueiro, 3086 - Vila Mariana, São Paulo - SP.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

O imóvel possui área real privativa de 46,800m², área real comum de garagem de 22,220m² (correspondendo a 01 (uma) vaga na garagem coletiva situada nos 1º ou 2º subsolos), área real comum de 33,021m², área real total de 102,041m² e a fração ideal no terreno de 1,9594%.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São Paulo - Capital

registro nº 96.908 data 05 São Paulo, 26 de fevereiro de 2008.

IMÓVEL: CONJUNTO N. 34, terra e arto, localizado no 3º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INALZB (OFFICE) TAPER", situado na Rua Vergueiro n. 3.080, no 3º subsolo - VILA MARIANA, compreendendo a sua total parcela de 0,000000, área total construída de garagem de 30,53m² (correspondendo a 08 vagas) e a garagem, sob o nome de 17 no 2º subsolo, área total construída de 30,53m², área total construída de 30,53m² e a fração ideal no terreno de 1/10000.

COCONDOMINIAR: 000.075.0000-3/0000-3.

PROPRIETÁRIA: LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 06.561.582/0001-05, com sede na Rua Serra de Botafogo n. 1.854, zona Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: R. 62/78.800, em 15.04.1994 (apólice) e R. 62/78.800, em 13.03.1995 (inscrição), Auto Registre.

Paulo André dos Santos
Escritor

AV. 81 - Em 29 de agosto de 2008
Ref. apresentação n. 235.622, de 28 de agosto de 2008.

CONTRIBUENTE: Acorda-se, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de julho de 2008, do R. 101/104, do livro n. 2.780, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, que o imóvel é adquirido pelo contribuinte n. 010.075.0000-3, conforme Cartão de Dados Cadastrais do Imóvel - CDTI, expedido em 17 de julho de 2008, pelo Município de São Paulo. (Microfilme n. 235-633).

Paulo André dos Santos
Escritor

R. 62 - Em 29 de agosto de 2008
Ref. apresentação n. 235.622, de 28 de agosto de 2008.

VENDA E COMPRA: Condições Escritura Pública mencionada na inscrição anterior, a proprietária VENDEU o imóvel, pelo valor de R\$ 78.111,00 (setenta e oito mil cento e onze reais), a THEREZINHA PELEGRI, RG n. 6.774.183-SRP/SP, CPF/MF n. 211.876.738-20, brasileira, viúva, empresária, residente e domiciliada na Av. São de

(continua no verso)

Figura 1 - matrícula

4. Relatório fotográfico.



Fachada do imóvel

André Ferreira Gonçalves

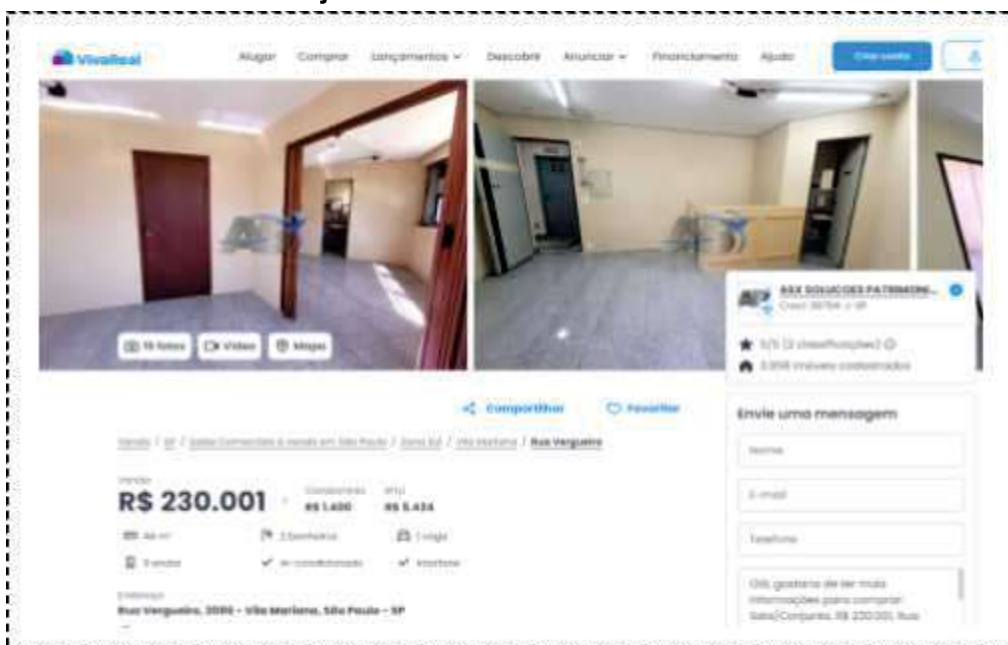
André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



Fachada do imóvel

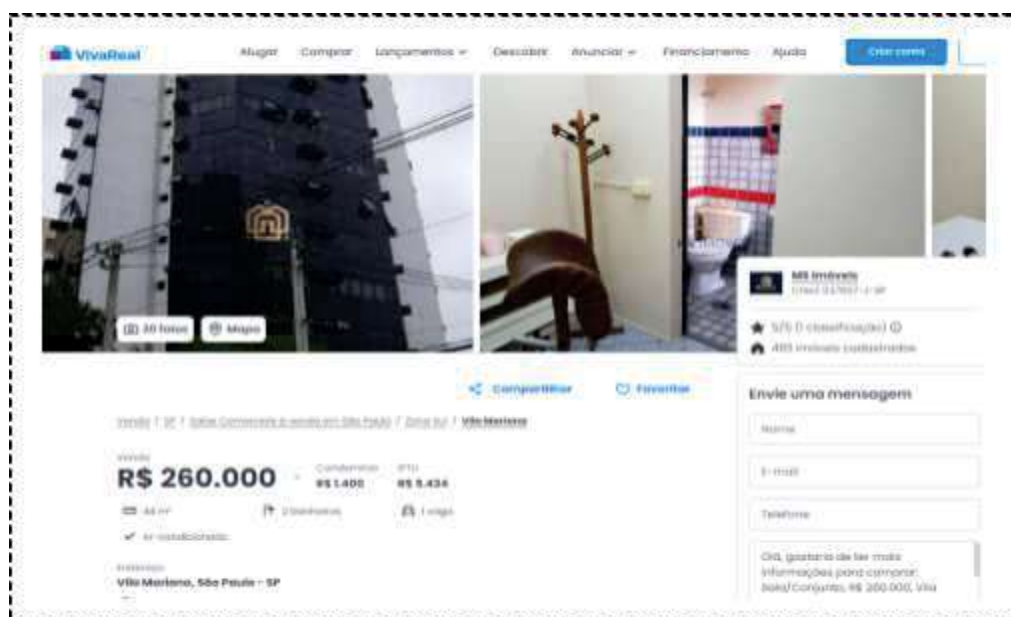
5. Elementos comparativos.

5.1 Anexo de Conjunto.

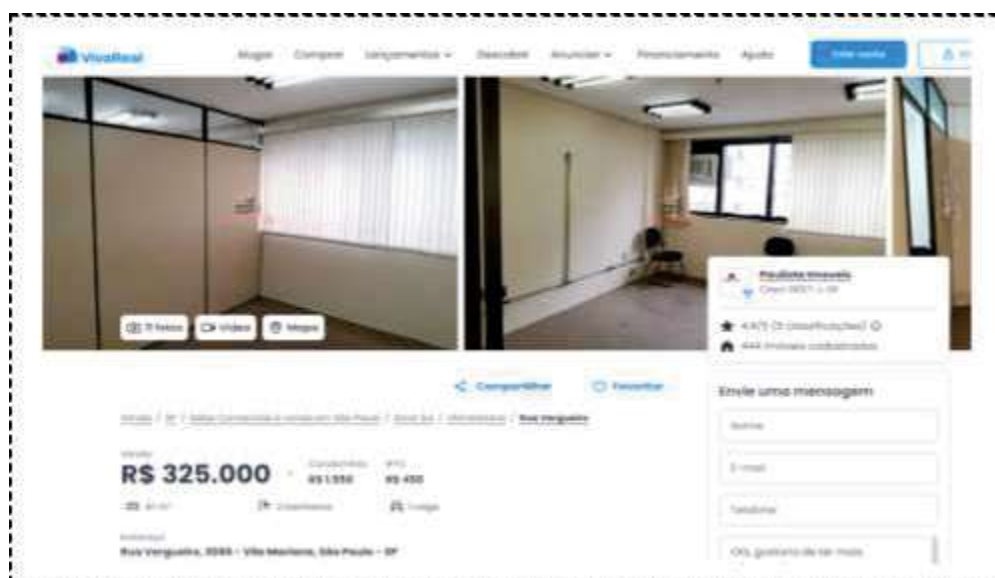


Elemento Comparativo 1

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



Elemento Comparativo 2



Elemento Comparativo 3

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

R\$253.439,00 (duzentos e cinquenta e três mil,
quatrocentos e trinta e nove reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): 96.908 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Identificação: Conjunto.

Endereço: Rua Vergueiro, 3086 - Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04102-001.

Valor do imóvel: R\$253.439,00 (duzentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e trinta e nove reais).

São Paulo, 23 de outubro de 2024.



André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Conjunto nº 31.

Endereço: Rua Vergueiro, 3086.

CEP: 04102-001

Bairro: Vila Mariana.

Município: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 46,800m².

Área total: 102,041m².

Andar: 3º (terceiro).

Obs: Uma vaga de garagem coletiva.

Matrícula

matrícula	ficha	São Paulo,	26 de fevereiro de 2004.
96.908	01		

IMÓVEL: CONJUNTO N. 31 (trinta e um), localizado no 3º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUALIB OFFICE TOWER", situado na Rua Vergueiro n. 3.086, no 9º subdistrito -VILA MARIANA, contendo a área real privativa de 46,800m², área real comum de garagem de 22,220m² (correspondendo a 01 (uma) vaga na garagem coletiva situada nos 1º ou 2º subsolos), área real comum de 33,021m², área real total de 102,041m² e a fração ideal no terreno de 1,9594%.

CONTRIBUINTES: 039.075.0009-3/0007-5.

PROPRIETÁRIA: LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 45.587.532/0001-05, com sede na Rua Serra de Bragança n. 1.814, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: R.3/70.850, em 15.9.1994 (aquisição) e R.7/70.850, em 13.12.1995 (especificação), deste Registro.


Fláudio Araújo dos Santos
OFICIAL

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$260.000,00 (DUZENTOS E SESENTA MIL REAIS).

João Antunes
24 DE OUTUBRO 2024.

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 25 de outubro de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 96.908 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Processo nº 1090539-83.2023.8.26.0100

Exequente: Condomínio Edifício Dualib Office Tower

Executado: Therezinha Pelegrini

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 96.908 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Localização: Rua Vergueiro, nº 3086, conjunto 31, Condomínio Edifício Dualib Office Tower, Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04102-001.

Área descritiva: CONJUNTO Nº 31 (trinta e um), localizado no 3º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUALIB OFFICE TOWER", situado na Rua Vergueiro n. 3.086, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contendo a área real privativa de 46,800m², área real comum de garagem de 22,220m² (correspondendo a 01 (uma) vaga na garagem coletiva situada nos 1º ou 2º subsolos), área real comum de 33,021m², área real total de 102,041m² e a fração ideal no terreno de 1,9594%

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

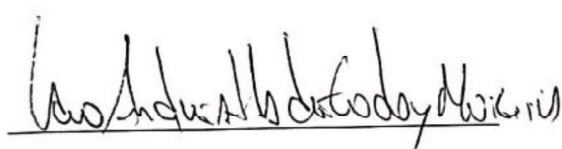
Área total: 102,041m²

Área comum: 55,241m²

Área privativa: 46,800m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$274.950,00 (duzentos e setenta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais).



Caio Godoy Moreira

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-48m2-venda-RS260000-id-2668625193/	R\$ 260.000,00	0,9	R\$ 234.000,00	48	R\$ 4.875,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS320000-id-2745398853/	R\$ 320.000,00	0,9	R\$ 288.000,00	48	R\$ 6.000,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS330000-id-2613290735/	R\$ 330.000,00	0,9	R\$ 297.000,00	44	R\$ 6.750,00
			média de venda do m²		R\$ 5.875,00

Área Privativa 46,800m² x 5.875,00\$/m² = R\$274.950,00

Valor de avaliação: R\$274.950,00



Vila Mariana, São Paulo

Rua Vergueiro

Localizado em uma área estratégica, este conjunto comercial oferece um espaço funcional e bem distribuído, com 48 metros quadrados de...

48 m² 2

R\$ 260.000

Cond. R\$ 1.200 | IPTU R\$ 3.600

Telefone

Mensagem



Vila Mariana, São Paulo

Rua Vergueiro

Sala Comercial/ Conjunto Comercial com 48 m² de área privativa distribuídas em 1 sala em vão livre, piso com revestimento em granito,...

48 m² 1 1

R\$ 320.000

Cond. R\$ 1.536 | IPTU R\$ 5.700

Telefone

Mensagem



Vila Mariana, São Paulo

Rua Vergueiro

Sala comercial para venda com 44 m² São 03 salas, ar condicionado, 02 banheiros, 01 vaga no subsolo. Condomínio com portaria 24 horas,...

44 m² 2 1

R\$ 330.000

Cond. R\$ 1.350 | IPTU R\$ 452

Telefone

Mensagem