

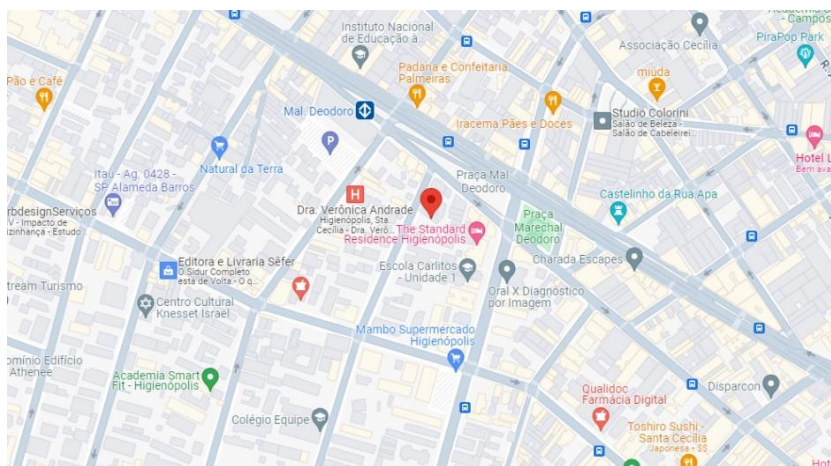
# AVALIAÇÃO

## 1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um apartamento sob o nº 94 localizado no 9º andar, do “Edifício Partenon”, situado na Rua São Vicente de Paulo, nº 55 – Bairro Santa Cecília – São Paulo/SP – CEP 01229-010.

## 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 38,90m<sup>2</sup> de área privativa, 9,56m<sup>2</sup> de área comum e 48,46m<sup>2</sup> de área total.

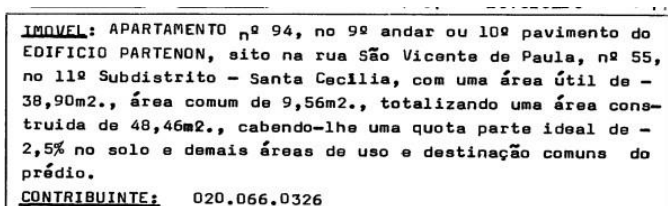


Figura 1 - matrícula

Uma assinatura manuscrita em tinta preta, que parece ser a do avaliador, André Ferreira Gonçalves.

Página 1 de 3

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757

E-mail: [andregoncalvescorretagem@gmail.com](mailto:andregoncalvescorretagem@gmail.com)

Celular: (12) 99766-7207.

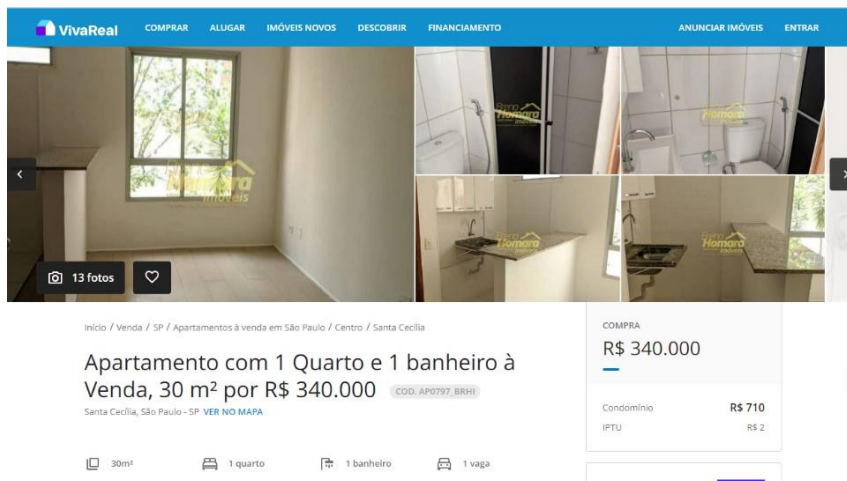
#### 4. Relatório fotográfico.



Figura 1 – fachada

#### 5. Elementos comparativos.

##### 5.1 Anexo de apartamento.

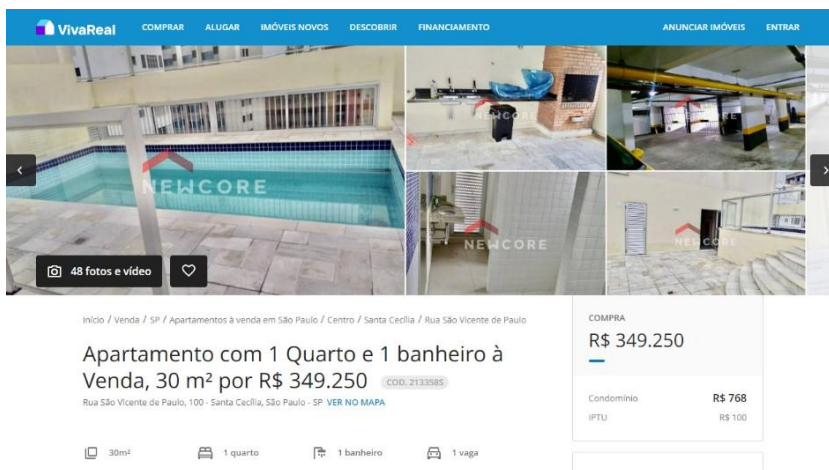


The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment. The main image is a bright, empty room with a window. Below the image, the text reads: 'Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 340.000'. The listing includes details such as '30m²', '1 quarto', '1 banheiro', and '1 vaga'. The price is listed as 'R\$ 340.000' for purchase, with a monthly fee of 'R\$ 710' for condominium and 'R\$ 2' for IPTU.

Elemento Comparativo 1



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



Elemento Comparativo 2

### 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:

**R\$306.000,00 (trezentos e seis mil reais).**

### 7. Encerramento

Encerro este laudo de 3 folhas, vindo esta última datada e assinada.

**São Paulo, 22 de Janeiro de 2024.**

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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma nº 94.

Endereço: R. São Vicente de Paulo, 55.

CEP: 01229-010.

Distrito: Santa Cecília.

Cidade: São Paulo.

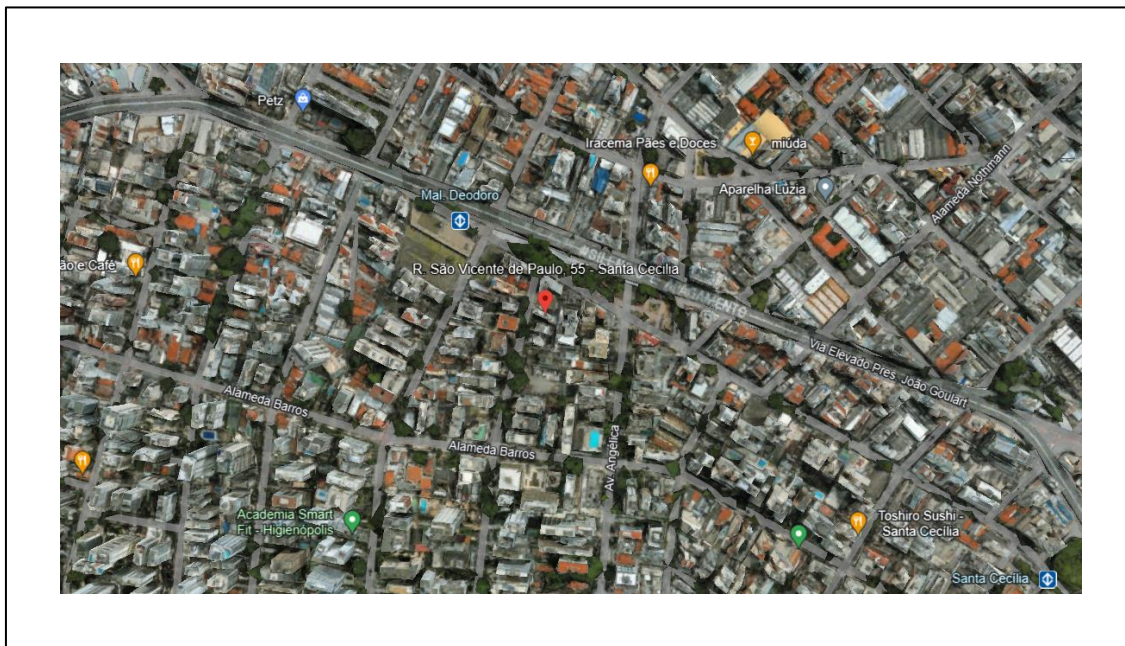
Estado: São Paulo.

Área privativa: 38m<sup>2</sup>.

### MATRÍCULA:

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 94, no 9º andar ou 10º pavimento do EDIFÍCIO PARTENON, sito na rua São Vicente de Paula, nº 55, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com uma área útil de - 38,90m<sup>2</sup>., área comum de 9,56m<sup>2</sup>., totalizando uma área construída de 48,46m<sup>2</sup>., cabendo-lhe uma quota parte ideal de - 2,5% no solo e demais áreas de uso e destinação comuns do prédio.

### LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



### METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

### VALOR ADOTADO:

R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS).

*João Antunes*

24 DE JANEIRO DE 2024

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

[juca@diagonalimoveis.com.br](mailto:juca@diagonalimoveis.com.br)

Tel.: (11) 3782-6060

**PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Data:** 24 de janeiro de 2024.

**Referente a:** Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 10.826 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

**Processo nº 0009677-16.2021.8.26.0100**

**ESTUDO DO IMÓVEL**

**Dados do registro:** Matrícula nº 10.826 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

**Localização:** Rua São Vicente de Paulo, nº 55 – São Paulo/SP.

**Área descritiva:** APARTAMENTO nº 94, no 9º andar u 10º pavimento do Edifício Partenon, sito na Rua São Vicente de Paulo, nº 55, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, com uma área útil de 38,90m<sup>2</sup>, área comum de 9,56m<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de 48,46m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma quota parte ideal de 2,5

**FINALIDADE DO PARECER**

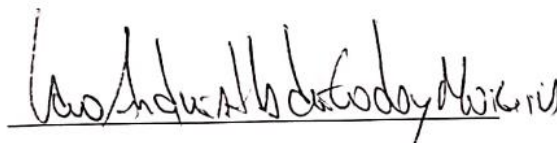
Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda., arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendada pela Norma IBAPE (2011).

**CARACTERÍSTICA DA REGIÃO**

A região em que o imóvel se encontra possui escolas, igrejas e encontra-se próximo das Estações Marechal Deodoro e Santa Cecília.

**VALOR DO IMÓVEL**

R\$314.641,15 (trezentos e quatorze mil e seiscentos e quarenta e um reais e quinze centavos)



Caio Godoy Moreira

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F  
 CELULAR 11 99944-2053

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-santa-cecilia-centro-sao-paulo-sp-39m2-id-263103802-7/?">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-santa-cecilia-centro-sao-paulo-sp-39m2-id-263103802-7/?</a>	R\$ 350.000,00	0,9	R\$ 315.000,00	39	R\$ 8.076,92
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-santa-cecilia-centro-sao-paulo-sp-40m2-id-2620481406/?">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-santa-cecilia-centro-sao-paulo-sp-40m2-id-2620481406/?</a>	R\$ 360.000,00	0,9	R\$ 324.000,00	40	R\$ 8.100,00
			média de venda do m <sup>2</sup>		R\$ 8.088,46

Área privativa 38,90m<sup>2</sup> x 8.088,46R\$/m<sup>2</sup> = R\$314.641,15

**Valor de avaliação: R\$314.641,15**



Santa Cecília, São Paulo

Rua São Vicente de Paulo



O apartamento está localizado no bairro Santa Cecília tem 39 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro Elevador para mais praticidade...

39 m<sup>2</sup> 1 1

R\$ 350.000

Telefone

Mensagem



Santa Cecília, São Paulo

Rua São Vicente de Paulo



Ótimo apartamento com 40 m2, acesso fácil ao metrô e ao Shopping Higienópolis - Santa Cecília As informações contidas neste anúncio,...

40 m<sup>2</sup> 1 2 1

R\$ 360.000

Telefone

Mensagem