

DATA: 30 de janeiro de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 2177



DADOS IMÓVEL

Área Total (m²)	64,59
Área Privativa ou Construída (m²)	43,95

Endereço Completo	SALA COMERCIAL Nº 1109 DO EDIFÍCIO CONDE ANDRÉA MATARAZZO, SITUADO À AVENIDA PAULISTA, Nº 1499 (ESQUINA COM ALAMEDA CASA BRANCA E FUNDOS COM ALAMEDA SANTOS), CERQUEIRA CÉSAR (BELA VISTA)
-------------------	--

Cidade/UF	São Paulo - SP
CEP	01311-200

Descrição:

"Conjunto nº 1109, localizado no 11º andar do Edifício CONDE ANDRÉA MATARAZZO, à Av Paulista, ns. 1483, 1487, 1491, 1495, 1499, A1. Santos. 1518 e A1. Casa Branca. ns.

37 e 39 no 17º subdistrito - Bela Vista, com a área privativa de 43,95 m², área comum de 20,64 m2, área total de 64,59m², e quota ideal no terreno de 0,202.761%.

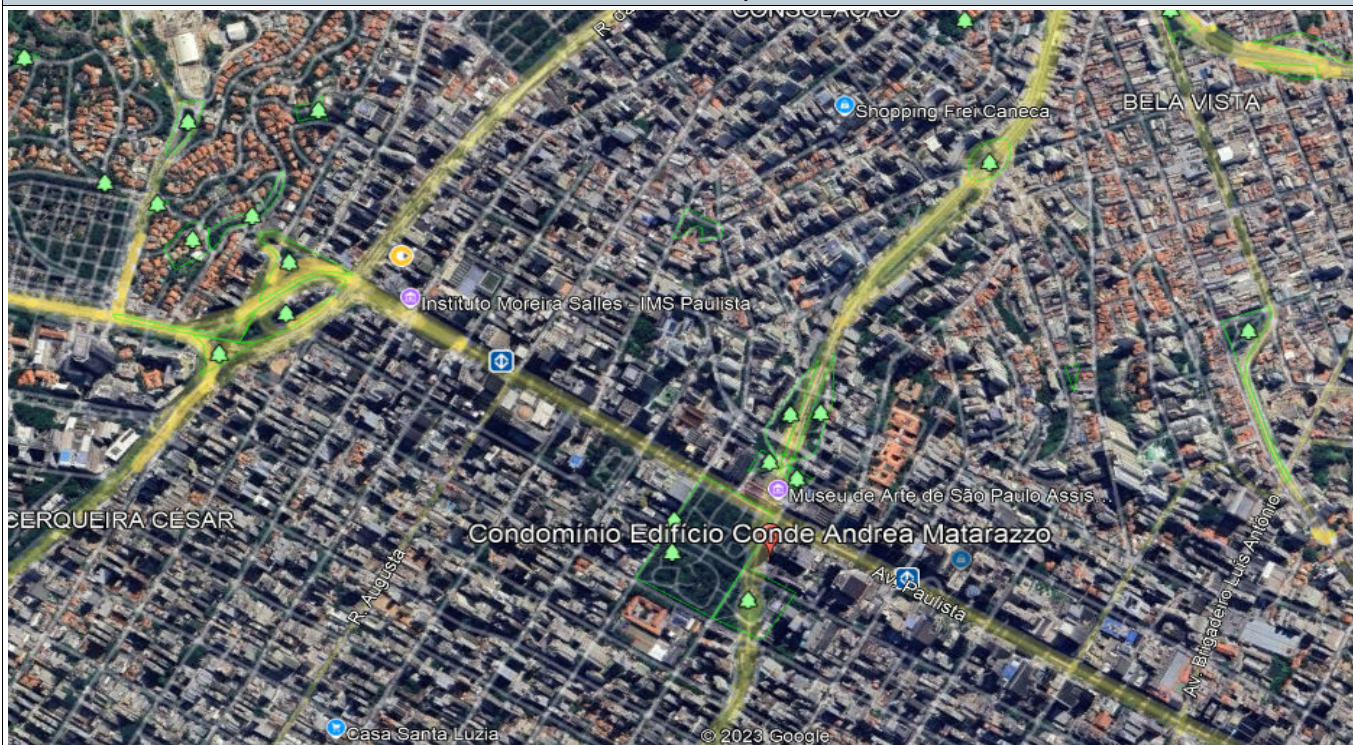
CONTRIBUINTE SOB Nº 009.045.0752-1." Conforme a certidão de matrícula nº 12.986 livro 2 emitida em 14/02/2022.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO INFORMADA
Valor Anual IPTU (se houver)	NÃO INFORMADO

AVALIAÇÃO

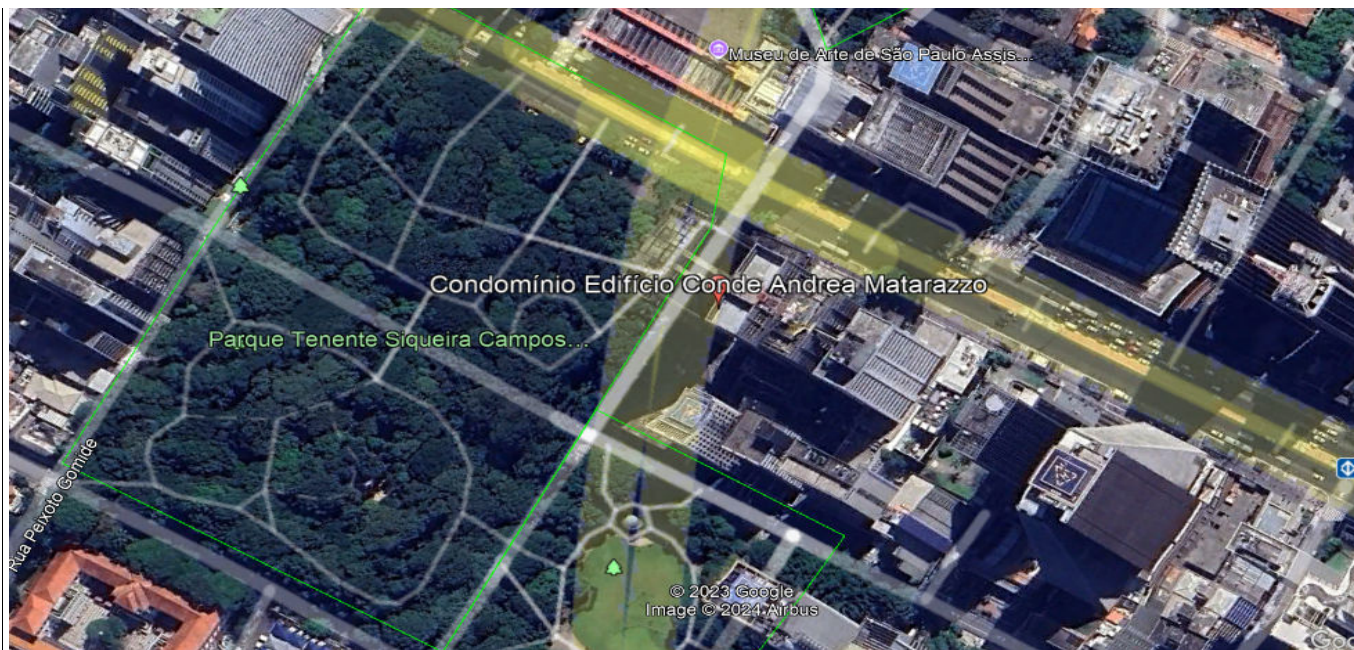
PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO

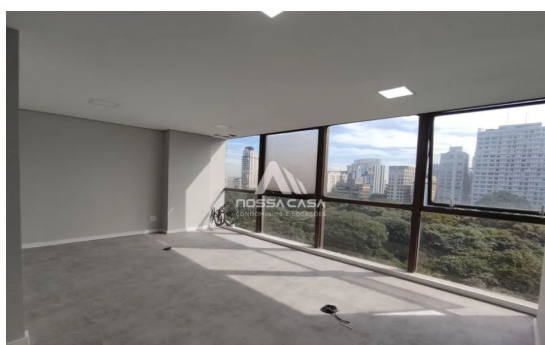
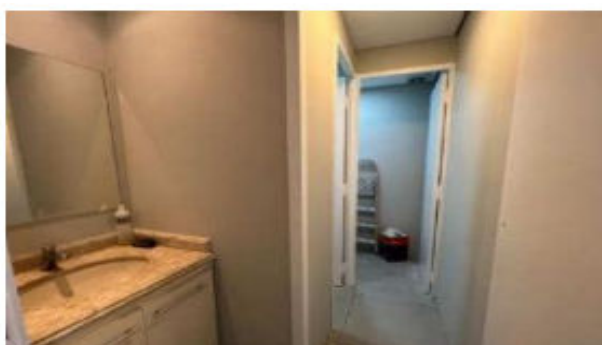
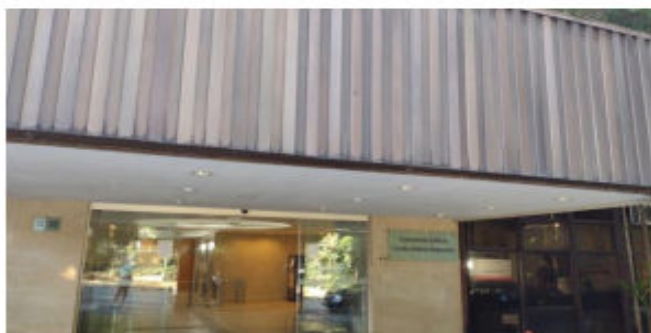




PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

- Em meio a realização da pesquisa de mercado, encontramos um anúncio de venda da garantia no seguinte [LINK](#). De acordo com o anúncio, **imóvel está à venda por R\$750.000,00**. Em caso de evolução da operação, necessário averiguar junto ao cliente os motivos para estar colocando imóvel à venda.

FOTOS





RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - SALA COMERCIAL Nº 1109 DO EDIFÍCIO CONDE ANDRÉA MATARAZZO, SITUADO À AVENIDA PAULISTA, Nº 1499 (ESQUINA COM ALAMEDA CASA BRANCA E FUNDOS COM ALAMEDA SANTOS), CERQUEIRA CÉSAR (BELA VISTA), EM SÃO PAULO/SP									
Análise de Garantia									
Método de Avaliação:		Comparativo							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²		Link Anúncio	
A01	Sala Comercial	Edifício Conde Andréa Matarazzo - Avenida Paulista, 1499	R\$ 792.000,00	66,00 m²	0,90	R\$	10.800,00 / m²	https://www.vivareal.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A02	Sala Comercial	Edifício Conde Andréa Matarazzo - Avenida Paulista, 1499	R\$ 430.000,00	43,95 m²	0,90	R\$	8.805,46 / m²	https://www.vivareal.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A03	Sala Comercial	Edifício Conde Andréa Matarazzo - Avenida Paulista, 1499	R\$ 430.000,00	43,00 m²	0,90	R\$	9.000,00 / m²	https://www.vivareal.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A04	Sala Comercial	Edifício Barão do Serro Azul - Avenida Paulista, 1159	R\$ 500.000,00	46,00 m²	0,90	R\$	9.782,61 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A05	Sala Comercial	Edifício Barão de Christina - Avenida Paulista, 1471	R\$ 780.000,00	62,00 m²	0,90	R\$	11.322,58 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A06	Sala Comercial	Edifício Barão de Christina - Avenida Paulista, 1471	R\$ 490.000,00	35,00 m²	0,90	R\$	12.600,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A07	Sala Comercial	Edifício Barão do Serro Azul - Avenida Paulista, 1159	R\$ 990.000,00	85,00 m²	0,90	R\$	10.482,35 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A08	Sala Comercial	Galeria 2001 - Avenida Paulista, 2001	R\$ 700.000,00	54,00 m²	0,90	R\$	11.666,67 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A09	Sala Comercial	Edifício Paulista I - Avenida Paulista, 1337	R\$ 850.000,00	36,00 m²	0,90	R\$	21.250,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
						Valor Médio	R\$ 11.745,52 / m²		
						Valor Mediano	R\$ 10.800,00 / m²		
						Fator de Homogeneização:	30,00%		
						Limite Superior:	R\$ 15.269,17 / m²		
						Limite Inferior:	R\$ 8.221,86 / m²		
Amostra Homogeneizada:									
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²		Link Anúncio	
A01	Sala Comercial	Edifício Conde Andréa Matarazzo - Avenida Paulista, 1499	R\$ 792.000,00	66,00 m²	0,90	R\$	10.800,00 / m²	https://www.vivareal.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A02	Sala Comercial	Edifício Conde Andréa Matarazzo - Avenida Paulista, 1499	R\$ 430.000,00	43,95 m²	0,90	R\$	8.805,46 / m²	https://www.vivareal.com.br/avaliacao/1109-sala-comercial-n-1109-do-edificio-conde-andrea-matarazzo-situado-a-avenida-paulista-n-1499-esquina-com-alameda-casa-branca-e-fundos-com-alameda-santos-cerqueira-cesar-bela-vista-em-sao-paulo-sp	
A03	Sala Comercial	Edifício Conde Andréa Matarazzo - Avenida Paulista, 1499	R\$ 430.000,00	43,00 m²	0,90	R\$	9.000,00 / m²		

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO