

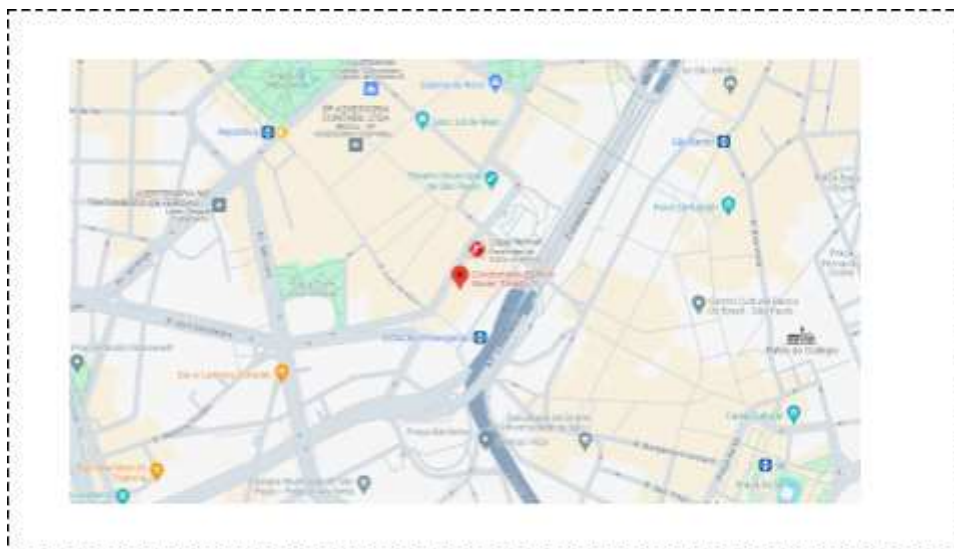
AValiação

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação do Conjunto D-5, localizado no 5 ° andar do Edifício Xavier de Toledo, situado na Rua Coronel Xavier de Toledo, n. 105 - República, São Paulo - SP, CEP 01048-100.

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 75,10m² de área total.

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



Figura 1 - matrícula

4. Relatório fotográfico.



Figura 2 - Fachada

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



Figura 3 - Parte interna



Figura 4 - Parte interna

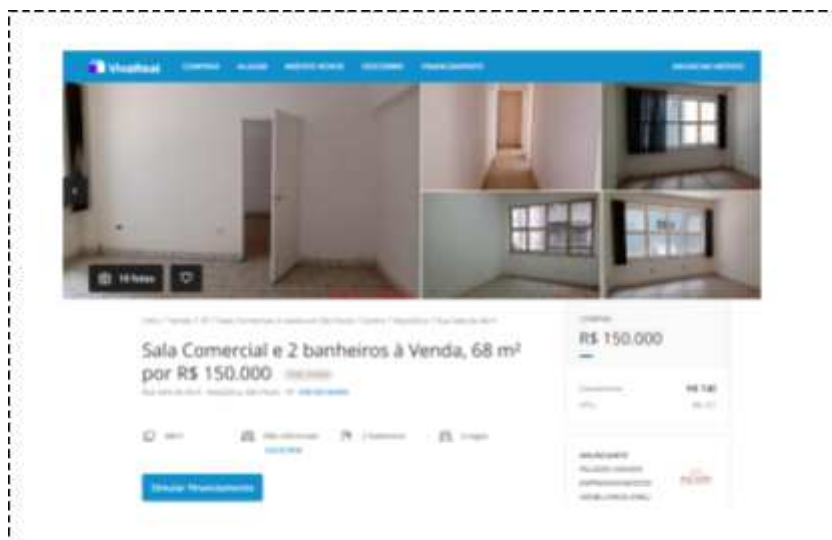


Figura 5 - Parte interna

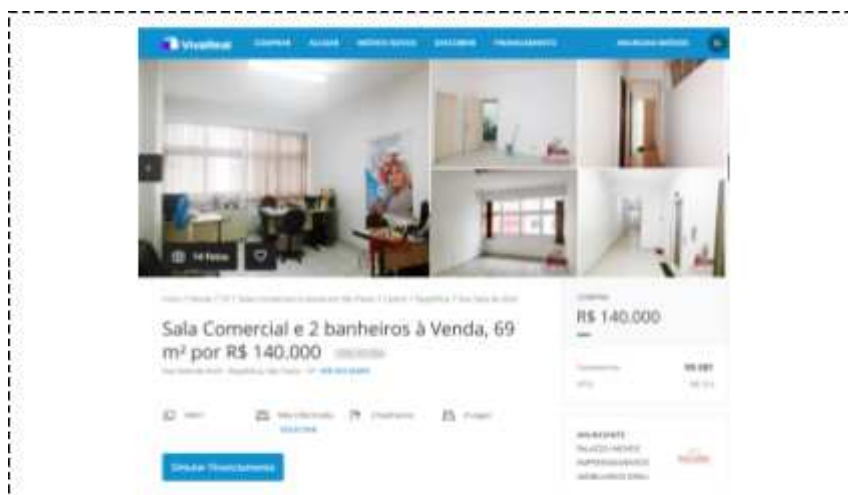
5. Elementos comparativos.

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

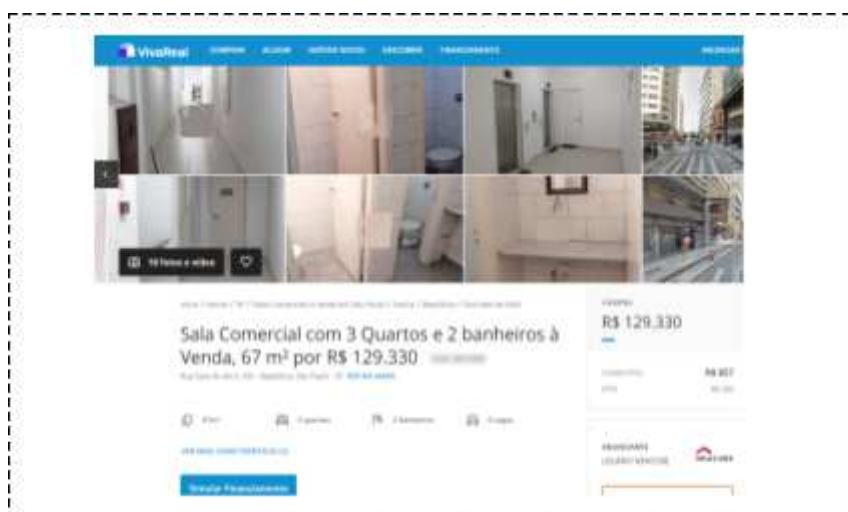
5.1 Anexo do conjunto.



Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2



Elemento Comparativo 3

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

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\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais)

7. Encerramento

Encerro este laudo, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de Maio de 2024.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Conjunto comercial.

Endereço: Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 105.

CEP: 01048-100.

Bairro: República.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área total: 75,10m².

Andar: Quinto (5°).

MATRÍCULA:

		No. 122 5.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo CNJ-CNJ 11.357-1	
Matrícula 108.090	Fôlha 01	São Paulo, 09 de abril de 2021	
<p>IMÓVEL: Conjunto D-5, localizado no 5.º andar do EDIFÍCIO XAVIER DE TOLEDO, situado na rua Coronel Xavier de Toledo, n. 105, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área total de 75,10m², inclusive a coparticipação nos locais de uso e serventia comunitário andar e do edifício, correspondendo-lhe no terreno e partes aferentes a quota ideal de 1,0764%.</p>			
<p>CONTRIBUINTE: 006.036.0109-1.</p>			
<p>PROPRIETÁRIA: COMERCIAL TRUSSARDI S/A, com sede nesta Capital e escritório na rua Xavier de Toledo n. 105, 5.º andar.</p>			
<p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 43.449 de 05/09/1963, deste Registro de Imóveis.</p>			
<p>Selo n. 113571311AR000298348DG211</p>			
<p>WAGNER CHAVINELLI Escritor Autorizado</p>			

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).

João Antunes

10 DE MAIO DE 2024

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 13 de Maio de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 108.090 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 108.090 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo.

Localização: Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 105 - República, São Paulo - SP, 01048-100.

Área descritiva: Imóvel conjunto D-5, localizado no 5.º andar do EDIFÍCIO XAVIER DE TOLEDO, com a área total de 75,10m², inclusive a coparticipação nos locais de uso e serventia comum do andar e do edifício, correspondendo-lhe no terreno e partes aferentes a quota ideal de 1,0764%.

Obs: O edifício possui portaria, câmera de segurança, catracas e elevadores.

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.

CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região em que o imóvel se encontra possui restaurantes, escolas, supermercados e dentre outros.

VALOR DO IMÓVEL

R\$131.659,31 (Cento e trinta e um mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e trinta e um 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
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-republica-centro-sao-paulo-116m2-venda-RS216913-id-2703057389/	R\$ 216.913,00	0,9	R\$ 195.221,70	116	R\$ 1.682,95
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-116m2-venda-RS228960-id-2698410084/	R\$ 228.960,00	0,9	R\$ 206.064,00	116	R\$ 1.776,41
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-100m2-venda-RS212000-id-2697477528/	R\$ 200.000,00	0,9	R\$ 180.000,00	100	R\$ 1.800,00
			média de venda do m²		R\$ 1.753,12

Área Total 75,10m² x 1.753,12\$/m² = R\$131.659,31
Valor de avaliação: R\$131.659,31



Rua Sete de Abril, 277 - República, São Paulo - SP

Sala/Conjunto com Quarto à Venda, 116m²

116 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 216.913 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua Sete de Abril - República, São Paulo - SP

Sala/Conjunto à Venda, 116m²

116 m² -- Quarto 2 Banheiros -- Vaga

R\$ 228.960 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

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



Rua Vinte e Quatro de Maio, 77 - República, São Paulo - SP

Sala/Conjunto à Venda, 100m²



100 m² -- Quarto 2 Banheiros -- Vaga

R\$ 200.000

[TELEFONE](#)

[ENVIAR MENSAGEM](#)