

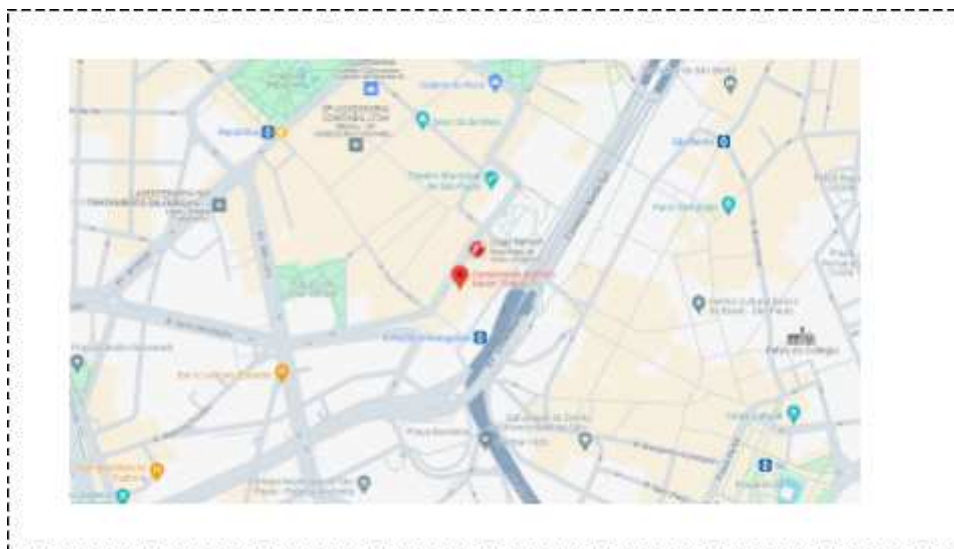
# AValiação

## 1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação do Conjunto C-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 76,30m<sup>2</sup> de área total.

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

Matrícula <b>108.091</b>	Ficha <b>01</b>	Lei Urban. P. Paulo CNS-CNJ 11.367-1 São Paulo, 09 de abril de 2021
-----------------------------	--------------------	---

**IMÓVEL:** Conjunto C-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 76,30m², 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 1,0922%.

**CONTRIBUINTE:** 006.036.0108-1.

**PROPRIETÁRIA:** COMERCIAL TRUSSARDI S/A, com sede nesta Capital e escritório na rua Xavier de Toledo n. 105, 5.º andar.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n. 48.493 de 03/09/1963, deste Registro de Imóveis.

Selo n. 113571311JT000298349UD211

WAGNER GIANNELLA  
Escritor Autorizado

Figura 1 - matrícula

#### 4. Relatório fotográfico.



Figura 2 - Fachada

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



Figura 3 - Parte interna



Figura 4 - Parte interna

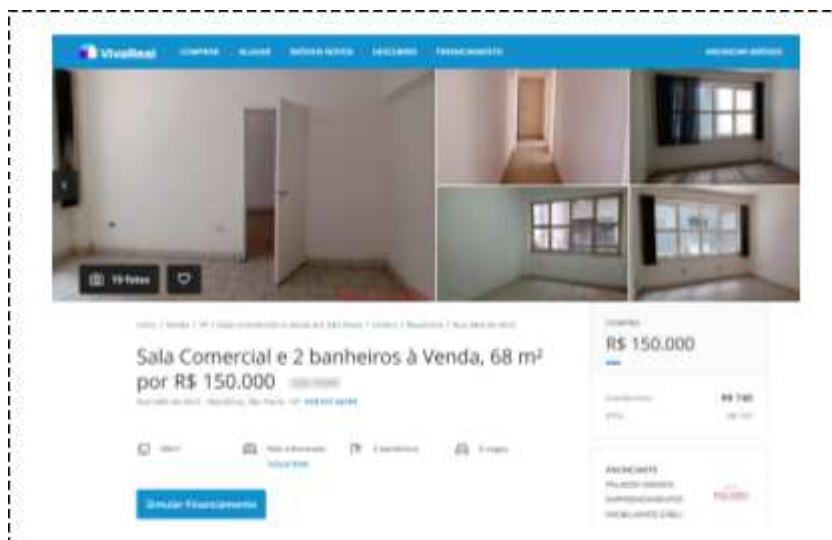


Figura 5 - Parte interna

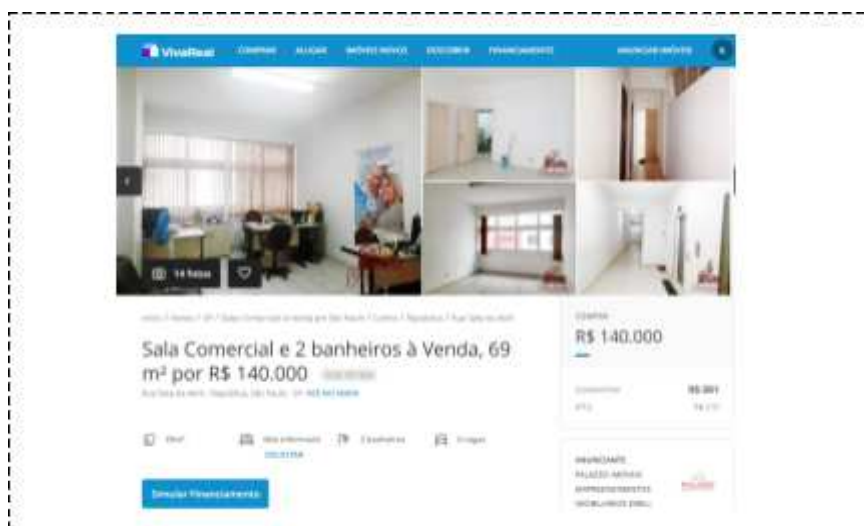
## 5. Elementos comparativos.

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

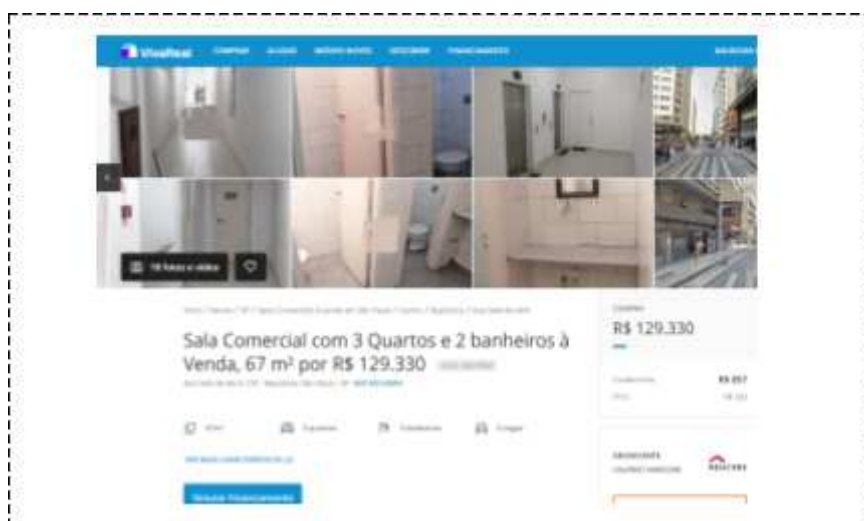
### 5.1 Anexo do conjunto.



Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2



Elemento Comparativo 3

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757  
 E-mail: [andregoncalvescorretagem@gmail.com](mailto: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\$142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais).

## 7. Encerramento

Encerro este laudo, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 13 de Maio de 2024.



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

## PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Data:** 13 de Maio de 2024.

**Referente a:** Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 108.091 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo.

### ESTUDO DO IMÓVEL

**Dados do registro:** Matrícula nº 108.091 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 C-5, localizado no 5.º andar do EDIFÍCIO XAVIER DE TOLEDO, com a área total de 76,30m<sup>2</sup>, 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 1,0922%.

**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\$133.763,05 (Cento e trinta e três mil, setecentos e sessenta e três reais e cinco 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.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-republica-centro-sao-paulo-116m2-venda-RS216913-id-2703057389/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-republica-centro-sao-paulo-116m2-venda-RS216913-id-2703057389/</a>	R\$ 216.913,00	0,9	R\$ 195.221,70	116	R\$ 1.682,95
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-116m2-venda-RS228960-id-2698410084/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-116m2-venda-RS228960-id-2698410084/</a>	R\$ 228.960,00	0,9	R\$ 206.064,00	116	R\$ 1.776,41
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-100m2-venda-RS212000-id-2697477528/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-100m2-venda-RS212000-id-2697477528/</a>	R\$ 200.000,00	0,9	R\$ 180.000,00	100	R\$ 1.800,00
			<b>média de venda do m²</b>		<b>R\$ 1.753,12</b>

Área Total 76,30m² x 1.753,12\$/m² = R\$ 133.763,05  
**Valor de avaliação: 133.763,05**



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, 100m<sup>2</sup>



100 m<sup>2</sup> -- Quarto 2 Banheiros -- Vaga

**R\$ 200.000**

[TELEFONE](#)

[ENVIAR MENSAGEM](#)



# 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: 76,30m<sup>2</sup>.

Andar: Quinto (5º).

## MATRÍCULA:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo  
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula: **108.091**      Ficha: **01**

São Paulo, 09 de abril de 2021

**IMÓVEL:** Conjunto C-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 76,30m<sup>2</sup>, 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 1,0922%.

**CONTRIBUINTE:** 006.036.0108-1.

**PROPRIETÁRIA:** COMERCIAL TRUSSARDI S/A, com sede nesta Capital e escritório na rua Xavier de Toledo n. 105, 5.º andar.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n. 45.493 de 03/09/1963, deste Registro de Imóveis.

Selo n. 113571311JT000298349UD211

WAGNER GIANNELLA  
Escrivente Autorizado

**LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**



**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

**VALOR ADOTADO:**

R\$122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais).

*João Antunes*

10 DE MAIO DE 2024

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F