Avaliação Imobiliária

Eu , Rafael Sobrado Martinez , corretor de imóveis , devidamente inscrito no CRECI n.º 119.238 SP , venho por meio deste , informar a quem possa interessar , que os Conjuntos Comerciais 1105,1106,1107 e 1108, situados na Av. Brigadeiro Faria Lima n. 1.877, do Edifício Barão de Rothscild, sub-distrito Jardim América, localizadas no 11. andar , ambos cadastrados sob os n.º de Matrícula 19777, 19778, 19779 e 19780 respectivamente junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis da São Paulo, está avaliado em :

R$ 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil reais)

1) **Cj 1105 – Inscrição Cadastral 083.052.0549-5 – 24,00m úteis – R$ 180.000,00**
2) **Cj 1106 – Inscrição Cadastral 083.052.0550-9 – 25,42m úteis – R$ 190.000,00**
3) **Cj 1107 – Inscrição Cadastral 083.052.0551-7 – 28,54m úteis – R$ 210.000,00**
4) **Cj 1108 – Inscrição Cadastral 083.052.0551-7 – 27,34m úteis – R$ 205.000,00**

Descrição do imóvel: Conjunto comercial, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1572/1877 -Jardim Paulistano-São Paulo -SP unidades :1105, 1106, 1107 e 1108 (unificadas) 11º andar com 105m² de área útil, distribuídos em : Recepção, 4 salas , copa e 2 banheiros.

Notas :

As salas estão unificadas fisicamente, porém desmembradas junto ao Registro de Imóveis somando a área útil de 105m2.

- *O Condomínio possui garagem, porém os imóveis avaliados não possuem direito a vaga de garagem*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ADRIANO VITULI DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 09:17 , sob o número WCOA25700959976
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009300-55.1999.8.26.0152 e código FpUoqWcQ.

- *A Avaliação já engloba a valorização das salas unificadas, e foi levada em consideração o estado atual físico.*
- *Não estão sendo levados em considerações os bens móveis, tais como equipamentos, mobília e acessórios.*
- *Caso as salas sejam comercializadas individualmente, pressupõe-se a depreciação de 10% sobre o valor da avaliação em virtude da descaracterização das mesmas de sua planta original.*

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de **R$ 7.500,00/m2 de área útil**

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média , praticado no mercado da região onde o imóvel está localizado , em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários, e também sobre a coleta de dados numéricos de transações imobiliárias informadas pela Prefeitura de São Paulo , conforme exemplos abaixo :

Segue abaixo tabela com os valores reais de venda de imóveis no mesmo prédio que também não possuem vaga de garagem, informados pela Prefeitura de São Paulo

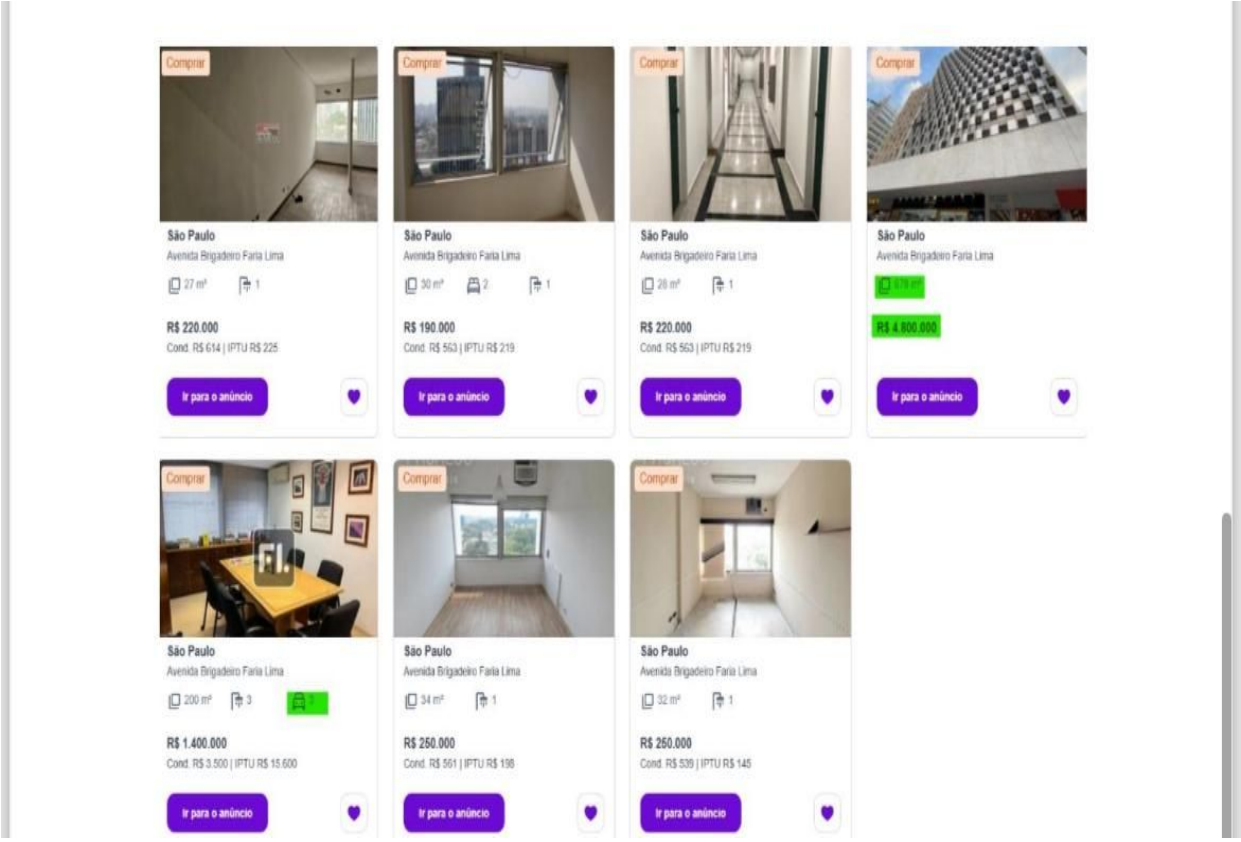


Abaixo algumas amostras de valores reais de imóveis vendidos neste endereço.

Mês/Ano Negociação	Número Rua	Complemento	Proporção Transmitida	Valor da Transação	Ano Construção	Uso
04/2025	1572	ESC 608	100%	R$ 170.000	1974	ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO
03/2025	1572	ESC 1520	100%	R$ 180.000	1974	ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO
10/2024	1572	ESC 1517	100%	R$ 180.000	1974	ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO
09/2024	1572	ESC 1115	100%	R$ 180.000	1974	ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO
09/2024	1572	ESC 1116	100%	R$ 180.000	1974	ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO
07/2024	1572	ESC 1121	100%	R$ 180.000	1974	ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO
07/2024	1572	ESC 1122	100%	R$ 180.000	1974	ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO
03/2024	1572	ESC 614	100%	R$ 180.000	1974	ESCRITÓRIO/CONSULTÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ADRIANO VITULI DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 09:17 , sob o número WCOA25700959976
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009300-55.1999.8.26.0152 e código FpUoqWcQ.

Segue abaixo anúncios de imóveis no mesmo condomínio onde pode-se constatar os valores de venda, antes de descontadas as negociações e o valor de honorários de corretagem



Média do Valor por m2 : R$ 7.123,00

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-paulistano-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-sp-27m2-id-2772753390/#lead=visita

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-jardim-paulistano-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-sp-30m2-id-2788026321/#lead=visita

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-sp-28m2-id-2743736366/#lead=visita

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-andar-laje-corporativa-jardim-paulistano-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-sp-678m2-id-2762912913/#lead=visita

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ADRIANO VITULI DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 09:17 , sob o número WCOA25700959976
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009300-55.1999.8.26.0152 e código FpUoqWcQ.

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-200m2-id-2591763617/#lead=visita

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-sp-34m2-id-2812871026/#lead=visita

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-sp-32m2-id-2812872024/#lead=visita

Sem mais ,

12 de junho de 2025

Rafael Sobrado Martinez

Creci 119.238

gov.br
Documento assinado digitalmente
RAFAEL SOBRADO MARTINEZ
Data: 13/06/2025 11:08:19-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ADRIANO VITULI DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 09:17 , sob o número WCOA25700959976
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009300-55.1999.8.26.0152 e código FpUoqWcQ.

Felipe Biangaman Almeida - Corretor de Imóveis - Creci-SP

AVALIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEL

Pelo presente declaro para os devidos fins, que os Conjuntos Comerciais 1105,1106,1107 e 1108, situados na Av. Brigadeiro Faria Lima n. 1.877, do Edifício Barão de Rothscild, sub-distrito Jardim América, localizadas no 11. andar , ambos cadastrados sob os n.º de Matrícula 19777, 19778, 19779 e 19780 respectivamente junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis da São Paulo, está avaliado em :

Características : Conjunto comercial, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1572/1877 -Jardim Paulistano-São Paulo -SP unidades :1105, 1106, 1107 e 1108 (unificadas) 11º andar com 105m² de área útil, distribuídos em : Recepção, 4 salas , copa e 2 banheiros.

Observações/Comentários :

- **Os conjuntos não possuem vaga de garagem**
- **A Avaliação não corresponde a mobília.**
- **As salas estão unificadas fisicamente, porém desmembradas junto ao Registro de Imóveis somando a área útil de 105m2.**
- **Há necessidade de obra caso as salas sejam comercializadas unitariamente.**

Média/valor estimado é de **R$ 7.600,00/m2 de área útil. Não inclusos margem de negociação e honorários de corretagem.**

24,00m2(útil) - 1105 – Lançamento : 083.052.0549-5 – R$ 182.000,00

25,42m(útil) - 1106 – Lançamento : 083.052.0550-9 –– R$ 193.000,00

28,54m (útil) - 1107 – Lançamento : 083.052.0551-7 –R$ 216.000,00

27,34m (útil) 1108 – Lançamento : 083.052.0551-7 – R$ 207.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ADRIANO VITULI DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 09:17 , sob o número WCOA25700959976
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009300-55.1999.8.26.0152 e código KIwJrE6t.

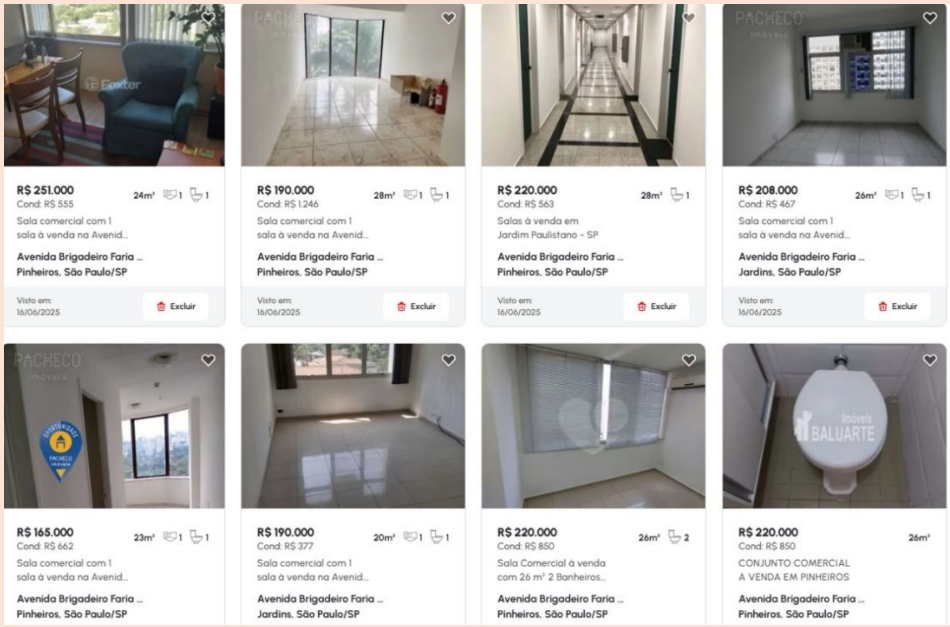
SOMA - R$ 798.000,00 (setecentos e noventa e oito mil reais)

Amostragem de imóveis comercializados (Fonte Prefeitura de São Paulo)

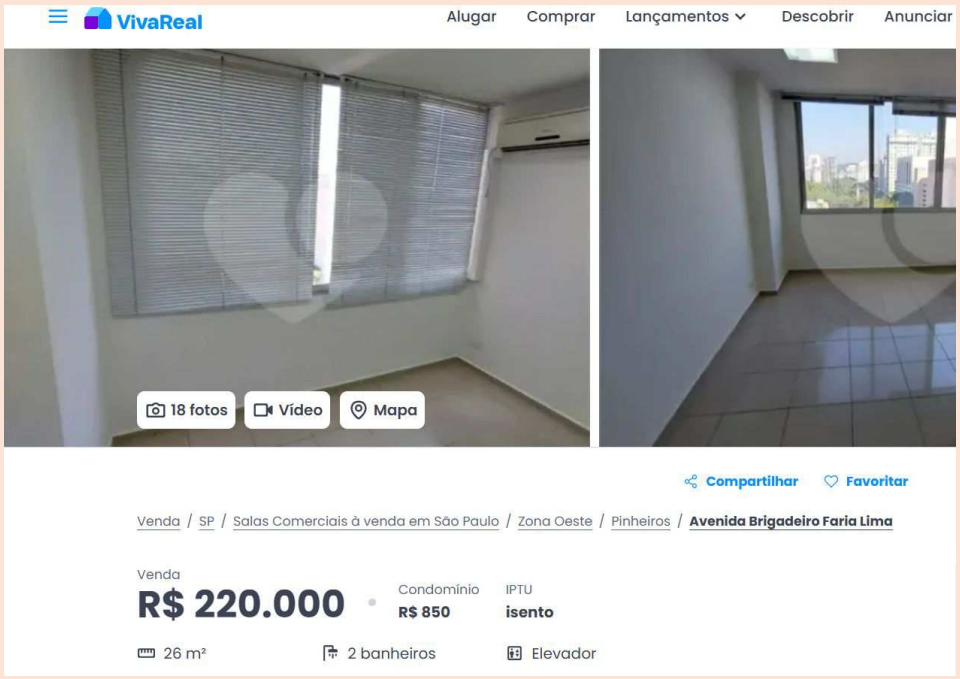
Mês/Ano Negociação	Número Rua	Complemento	Proporção Transmitida	Valor da Transação
04/2025	1572	ESC 608	100%	R$ 170.000
03/2025	1572	ESC 1520	100%	R$ 180.000
10/2024	1572	ESC 1517	100%	R$ 180.000
09/2024	1572	ESC 1115	100%	R$ 180.000
09/2024	1572	ESC 1116	100%	R$ 180.000
07/2024	1572	ESC 1121	100%	R$ 180.000
07/2024	1572	ESC 1122	100%	R$ 180.000
03/2024	1572	ESC 614	100%	R$ 180.000
12/2023	1572	ESC 511	100%	R$ 180.000
10/2023	1572	ESC 1316	100%	R$ 170.000
10/2023	1572	ESC 1317	100%	R$ 170.000
10/2023	1572	ESC 1318	100%	R$ 170.000
10/2023	1572	ESC 1319	100%	R$ 170.000
10/2023	1572	ESC 1320	100%	R$ 170.000
10/2023	1572	ESCR 1321	100%	R$ 170.000
10/2023	1572	ESC 1322	100%	R$ 170.000
07/2023	1572	CSC 119	100%	R$ 220.825
07/2023	1572	CSC 120	100%	R$ 215.429
07/2023	1572	CSC 121	100%	R$ 207.885
05/2023	1572	ESC 821	100%	R$ 180.000
01/2023	1572	ESC 304	100%	R$ 180.000

A presente é uma avaliação estimada , aproximada de acordo com pesquisa da fonte : PORTAL VIVA REAL . Seguem Links

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ADRIANO VITULI DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 09:17 , sob o número WCOA25700959976
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009300-55.1999.8.26.0152 e código KIwJrE6t.

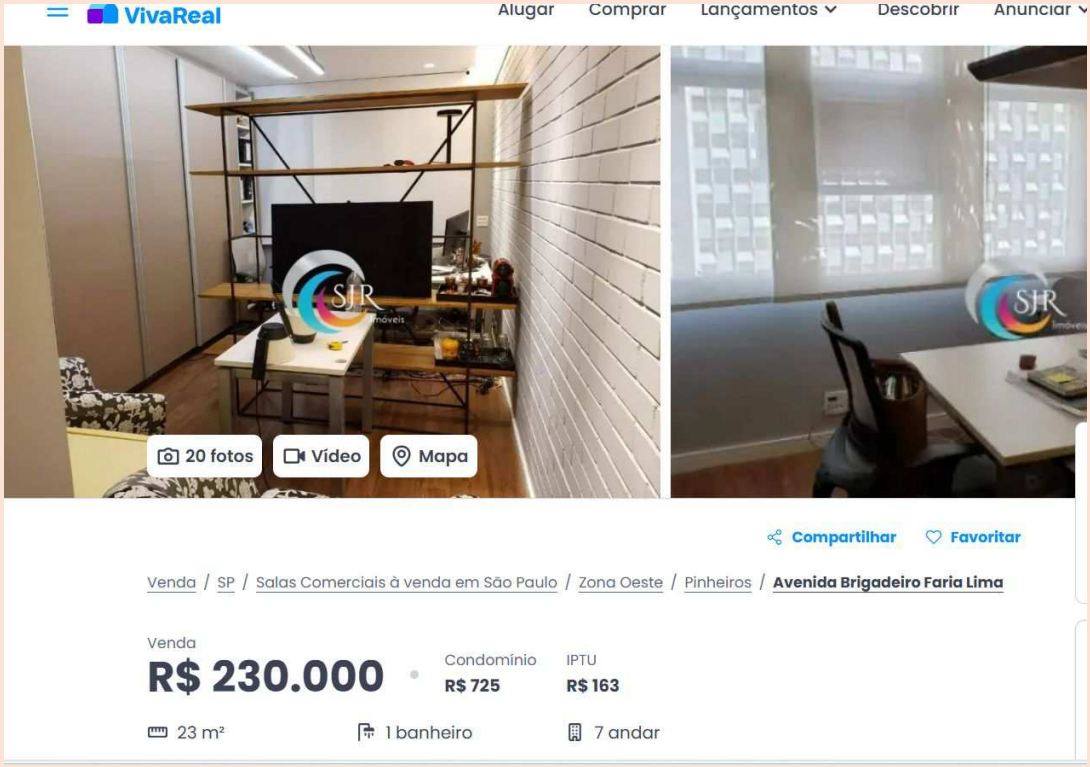


https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-26m2-venda-RS220000-id-2743820337/?source=ranking%2Crp

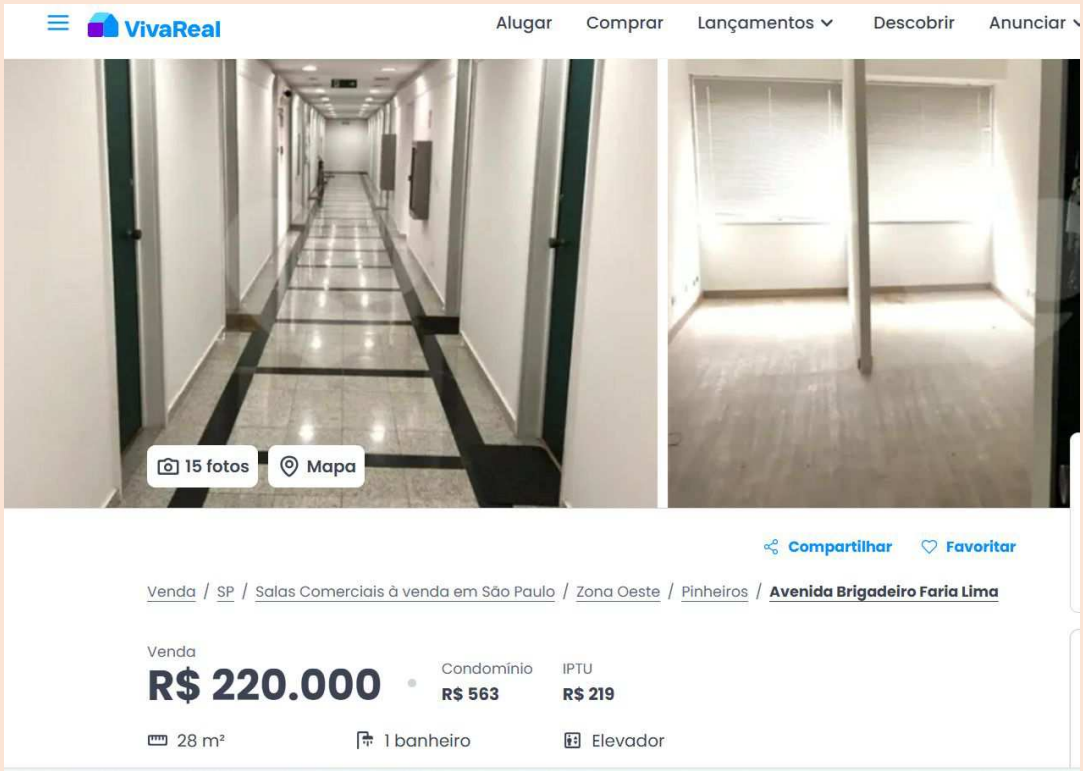


https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-23m2-venda-RS230000-id-2809898428/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ADRIANO VITULI DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 09:17 , sob o número WCOA25700959976
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009300-55.1999.8.26.0152 e código KIwJrE6t.



https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-28m2-venda-RS220000-id-2743736366/?source=ranking%2Crp



16 de junho de 2025

Felipe Biangaman Almeida – Creci 179.684F

gov.br
Documento assinado digitalmente
FELIPE BIANGAMAN ALMEIDA
Data: 17/06/2025 14:47:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ADRIANO VITULI DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2025 às 09:17 , sob o número WCOA25700959976
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009300-55.1999.8.26.0152 e código KIwJrE6t.