

MARCELO VARANDAS

Consultoria Imobiliária e Avaliações
CRECI 59589

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**DESCRIÇÃO**

Tipo de Imóvel: Apartamento Duplex Matrícula: 24.238

Cartório: 18º CRI de São Paulo

Área construída: 453,24 m²

Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 3975, apto 12 (duplex - cobertura)

São Paulo - SP

Possui a área privativa de 453,24m², e área comum de 237,26m², totalizando 690,50m², correspondendo a uma fração ideal de 11,403610%, no terreno e demais coisas comuns do edifício.

LOCALIZAÇÃO

Está localizado na movimentada Avenida Giovanni Gronchi, sendo vizinho da comunidade de Paraisópolis.



Localização do apartamento

Comunidade de Paraisópolis

O imóvel está localizado em uma avenida extremamente movimentada, na qual costumeiramente há registros de incidentes de assaltos e ocorrências semelhantes.

A localização próxima, fazendo divisa com a comunidade de Paraisópolis também é um fator que influi no valor efetivo de mercado do referido imóvel.

DESPESAS DE CONDOMINIO / IPTU

Rua Leonidio Porcionato, 386, CEP 03280-040 – São Paulo – SP – Fone 99137-7415

MARCELO VARANDAS

Consultoria Imobiliária e Avaliações
CRECI 59589

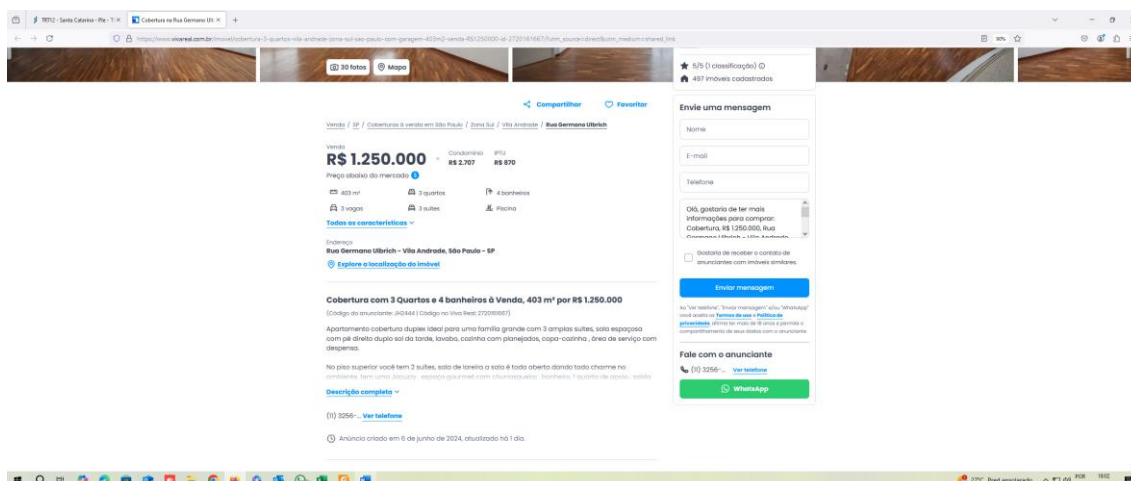
O valor atual das despesas condominiais mensais ultrapassa R\$ 6.000,00

O valor atual do IPTU para o lançamento de 2024 é de R\$ 18.099,30 (contribuinte PMSP 170.148.0066-2).

VALOR DE MERCADO

Considerando o quanto já mencionado, e ainda o tempo de construção e valor de imóveis semelhantes na região, através de comparação com anúncios disponíveis, a saber:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-403m2-venda-R\\$1250000-id-2720161667/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-403m2-venda-R$1250000-id-2720161667/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)



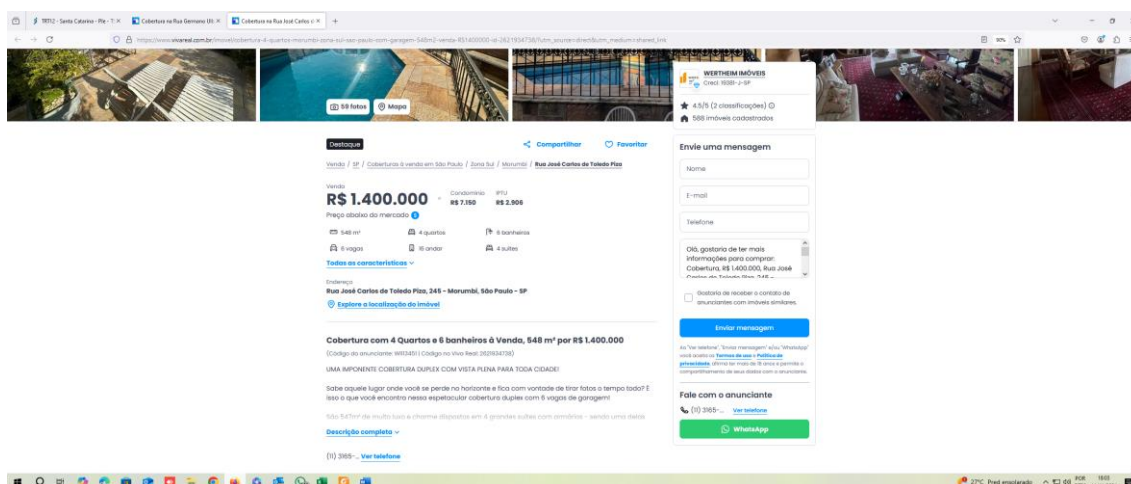
Apartamento com 403 m2 – Valor anunciado R\$ 1.250.000,00

Valor por m2 = R\$ 3.101,73

[https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-548m2-venda-R\\$1400000-id-2621934738/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-548m2-venda-R$1400000-id-2621934738/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

MARCELO VARANDAS

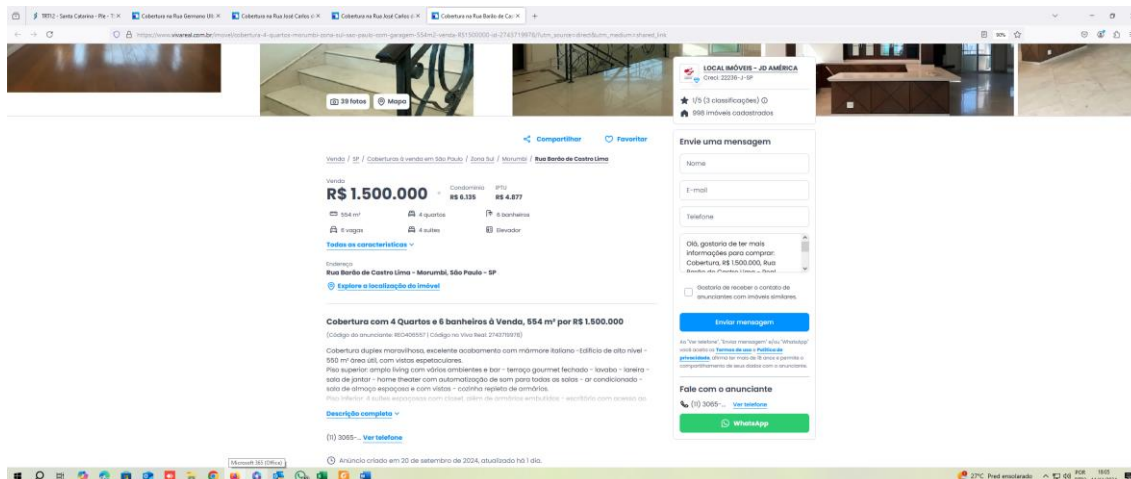
Consultoria Imobiliária e Avaliações
CRECI 59589



Apartamento com 548 m2 – Valor anunciado R\$ 1.400.000,00

Valor por m2 = R\$ 2.554,74

[https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-554m2-venda-R\\$1500000-id-2743719978/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-554m2-venda-R$1500000-id-2743719978/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)



Apartamento com 554 m2 – Valor anunciado R\$ 1.500.000,00

Valor por m2 = R\$ 2.707,58

CONCLUSÃO

Considerando essas premissas, e diante da impossibilidade de visita ao imóvel, que encontra-se ocupado, concluo pela avaliação do m2 em R\$ 2.788,00.

Rua Leonidio Porcionato, 386, CEP 03280-040 – São Paulo – SP – Fone 99137-7415

MARCELO VARANDAS

Consultoria Imobiliária e Avaliações

CRECI 59589

Assim, avalio o imóvel em R\$ 1.263.633,00 (hum milhão duzentos e sessenta e três mil, seiscentos e trinta e três reais).

Para maior clareza, firmo o presente.

São Paulo, 11 de Novembro de 2024.


MARCELO VARANDAS
CRECI 59.589

← ↻ 🔒 https://www.crecisp.gov.br/cidadao/listadecorretores

Lenovo TJSP d

 **CRECISP**
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

O que você procura? 🔍

Fiscalização ▾ Corretor ▾ Cidadão ▾ Estagiário ▾

Lista de Corretores

M

MARCELO VARANDAS

CRECISP: 59589-F

Data de Inscrição: 04/12/2000

Situação: Ativo

+ Detalhes 🔍 Processos

SERGIO DE PINHO MOREIRA
Corretor de Imóveis - Consultoria Imobiliária / Avaliações
CRECI 06394
Rua Barão de Jaceguai 1154, apto 94, Campo Belo, SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento Duplex Cobertura
Registrado no 18º. RGI – Matrícula 24238
Área construída de 453,24 m²

Localização Avenida Presidente Giovanni Gronchi, 3975, apto 12
São Paulo – SP

Possui a área privativa de 453,24m², e área comum de 237,26m², e uma fração ideal de 11,403610%, no Condomínio.

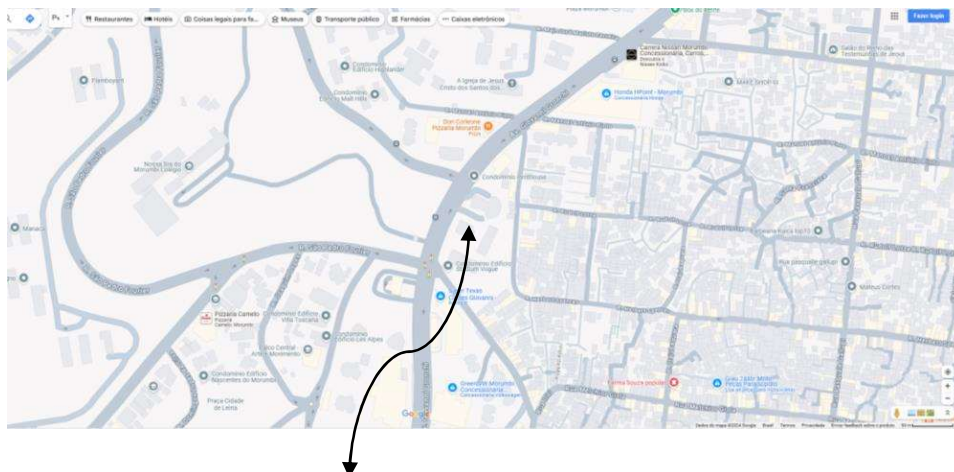
DESPESAS MENSAS - IPTU e CONDOMINIAIS

Segundo apurado no site da PMSP, o valor atual do IPTU para o ano de 2024 é de aproximadamente R\$ 18.000,00 (contribuinte 170.148.0066-2)

Segundo informações obtidas no Condomínio, o valor atual mensal das despesas de condomínio é de mais de R\$ 6.400,00

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel encontra-se na Av. Presidente Giovanni Gronchi, 3975



Local do edifício

SERGIO DE PINHO MOREIRA
Corretor de Imóveis - Consultoria Imobiliária / Avaliações
CRECI 06394
Rua Barão de Jaceguai 1154, apto 94, Campo Belo, SP

O Edifício onde se situa o imóvel fica localizado na Avenida Giovanni Gronchi, que registra alto tráfego de veículos e dificuldade de acesso ao mesmo, com veículo.

Há registros de ocorrências policiais frequentes na região.

Na figura acima, o Edifício fica exatamente na “fronteira” com o bairro popular denominado de PARAISÓPOLIS (que ocupa todo o lado direito da imagem retratada).

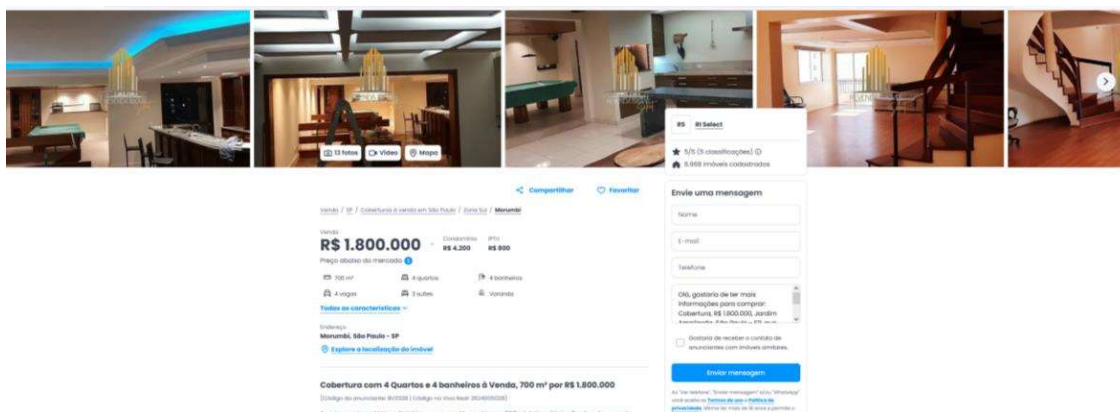
Esses fatores influem negativamente na valoração do imóvel.

ANUNCIOS NA REGIÃO

Seguem alguns anúncios encontrados de apartamentos de cobertura na região:

ANUNCIO 01

[https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-700m2-venda-R\\$1800000-id-2624005028/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-700m2-venda-R$1800000-id-2624005028/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)



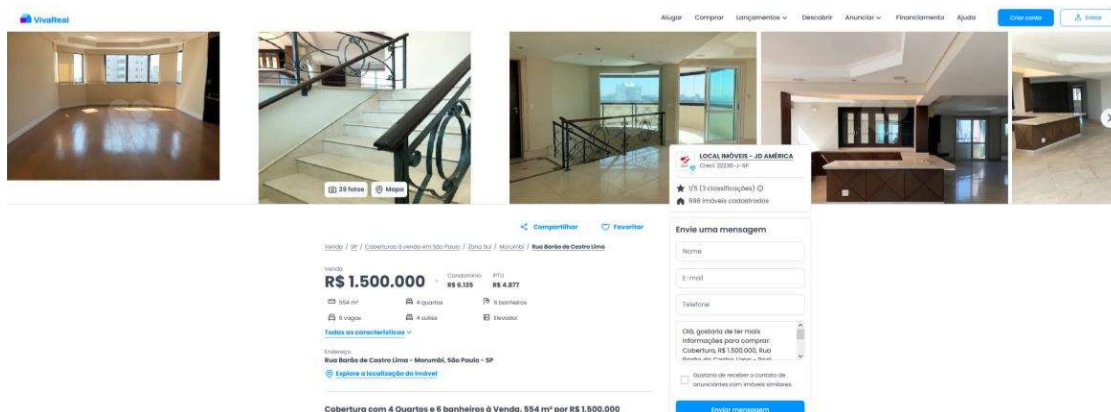
Apto com 700 m2 – Valor anunciado R\$ 1.800.000,00

Valor por m2 = R\$ 2.571,42

SERGIO DE PINHO MOREIRA
Corretor de Imóveis - Consultoria Imobiliária / Avaliações
CRECI 06394
Rua Barão de Jaceguai 1154, apto 94, Campo Belo, SP

ANUNCIO 02

[https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-554m2-venda-R\\$1500000-id-2743719978/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-554m2-venda-R$1500000-id-2743719978/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

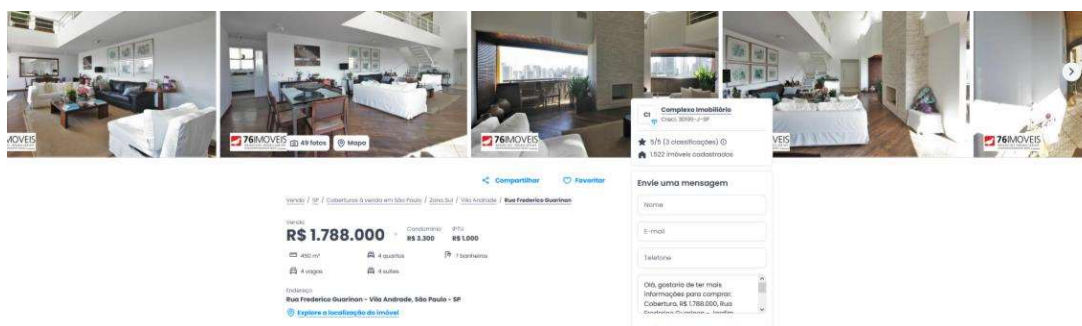


Apto com 554 m2 – Valor anunciado R\$ 1.500.000,00

Valor por m2 = R\$ 2.707,58

ANUNCIO 03

[https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-R\\$1788000-id-2713257863/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-R$1788000-id-2713257863/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)



Apto com 450 m2 – Valor anunciado R\$ 1.788.000,00

Valor por m2 = R\$ 3.973,33

SERGIO DE PINHO MOREIRA
Corretor de Imóveis - Consultoria Imobiliária / Avaliações
CRECI 06394
Rua Barão de Jaceguai 1154, apto 94, Campo Belo, SP

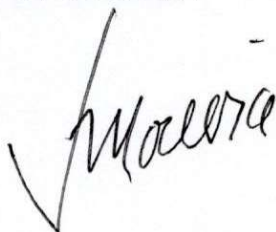
AVALIAÇÃO

Tendo em vista a impossibilidade de visitação do imóvel, de acordo com o quanto já mencionado e amostra de anúncios apontados, entendo que o valor de mercado médio para o imóvel em questão é de conclusão pela avaliação do m2 em R\$ 3.084,00, concluindo pela avaliação do imóvel em R\$ 1.397.792,00, permitindo-me arredondar para R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais).

Para produzir os efeitos de direito, assino a presente e coloco-me   disposição para qualquer esclarecimento.

S P, 10/11/2024

SÉRGIO DE PINHO MOREIRA
Corretor de Imóveis - Avaliador / CRECI 06.394
Fone 11 99509-6218





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ
1ª VARA CÍVEL
Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150 - Butanta
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0013838-50.2013.8.26.0003/01**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Roof**
Executado: **Bettina Marie Senosiain Siwek**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo

Vistos.

Diante das avaliações juntadas, homologo o valor do imóvel pela média das 3 avaliações, em R\$ 1.147.338,06.

Diante da inércia da executada, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito.

Intime-se.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.