

Avaliação Mercadológica

Avenida Angélica, nº 2.632, Higienópolis - São Paulo/SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1074200-83.2022.8.26.0100

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Conjunto Comercial			
Matrícula: 41.892			
Cartório: 5º CRI de São Paulo			
Área contruída: 58,10 m²			
Endereço: Avenida Angélica		Nº: 2.632	
Complemento: conjunto 24		Bairro: Consolação, São Paulo	
CEP: 01228-200		Cidade: São Paulo	UF: SP

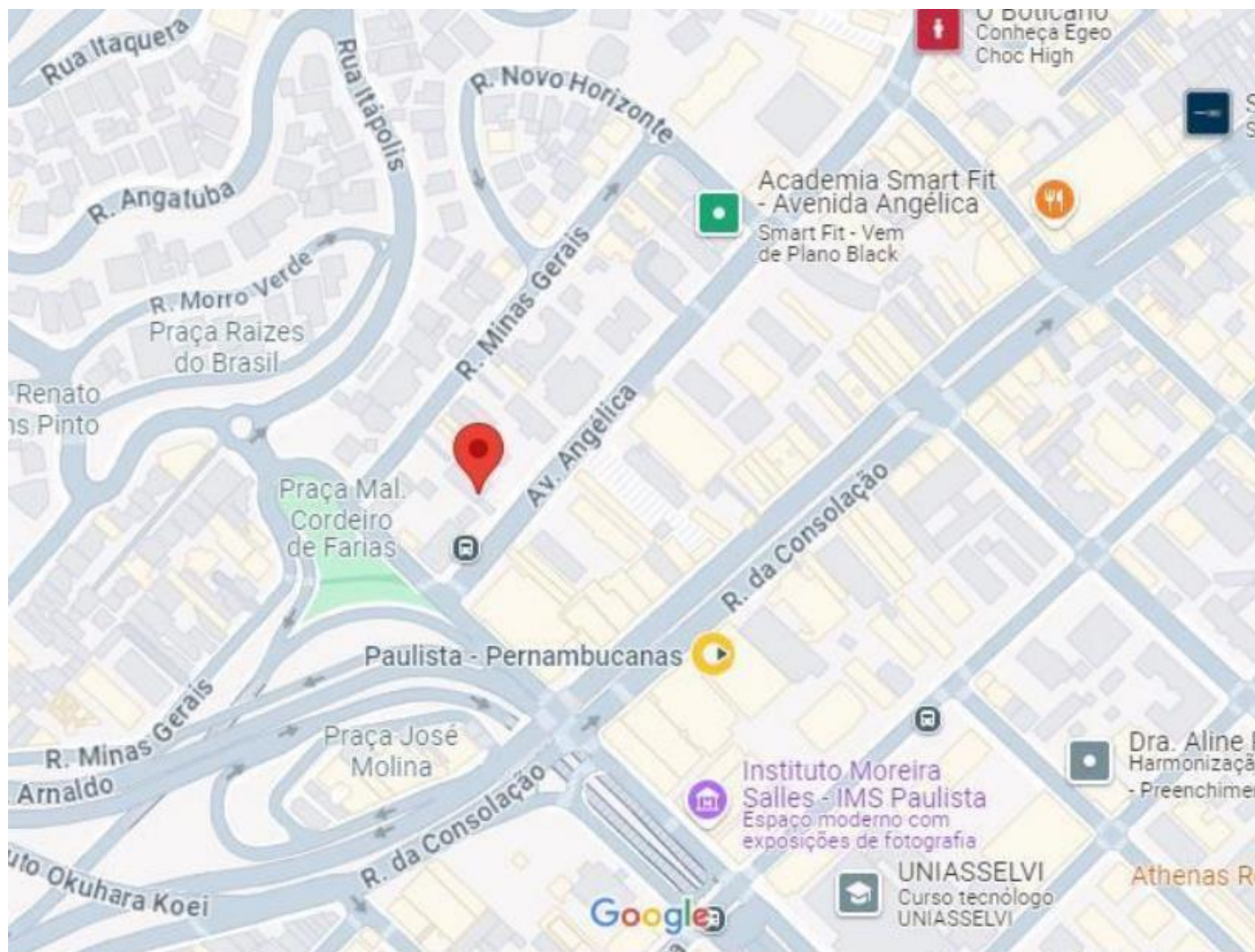
CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	-----------------------	---	----------------------	---	-------------------------	---	---------------------


FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



 Valide aqui este documento

República Federativa do Brasil
 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL
 matrícula 41.892 ficha 1
 5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
 São Paulo, 23 de Setembro de 19 55

Imóvel: O conjunto nº 24 do 2º andar do EDIFÍCIO VONT BLANC, situado na Avenida Angélica 2632, no 7º subdistrito Consolação, com a área útil de 58,10m², mais a área comum de 12,84m², perfazendo a área total construída de 70,94m² correspondendo-lhe a fração ideal de 11,61m².

Contribuinte: 011.137.0030-0 (edifício)

Proprietários: ESPÓLIO DE BEIVINDA ZWAGNABAR SCHWUZZIGER, - possui 50%; ALBERTO PHELIPPE AZER MALUF, brasileiro, solteiro, maior, RG. 2.333.971, CPF. 003.229.548, domiciliado nesta Capital, na rua Conde 261, 10º andar, possui - - - 33,3332%; FABIO JOSÉ DO AMARAL CHEDE, engenheiro, RG. nº 3.046.061 e sua mulher ANA SILVIA DE SOUZA CHEDE, do lar, RG. 4.573.718, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, CPF. 030.218.708, domiciliados nesta Capital, na rua Novo Horizonte 78, possuem - - 2,3333%; FRANCISCO SAVERIO MARCO SISTO EDOARDO ORLANDI, - brasileiro, arquiteto, casado pelo regime da separação de bens com ADRIANA LUNARDELLI ORLANDI, CIG. 037.691.358, possui 1,8334%; VERA AMARAL CHEDE, brasileira, viúva, RG. nº 781.891, CPF. 516.561.678, domiciliada nesta Capital, na rua Novo Horizonte 78, possui 4,1667%; NAGIB MAHFUZ, engenheiro, RG. 276.008 e sua mulher LILIAN BARBAGA MARFUZ, do lar, RG. 908.149, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, CPF. 005.760.778, domiciliados nesta Capital, na rua Canário 104, possuem - 4,1667%; GABRIEL MOULATLET, RG. 184.902 e sua mulher MARIA SILVIA MOULATLET, do lar, RG. 2.747.771, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei - - 6515/77, CPF. 004.930.588, domiciliados nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima 1191, apto. 15, possuem 4,1667%.

Registro anterior: transcrições 15.535, 26.498, 26.499, -

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onf.org.br/docs/RG-438-CMZM8-7PTUUF-3T89W>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HASHIMOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2024 às 13:59, sob o número WJMJ25402838623. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074200-83.2022.8.26.0100 e código u483n02x.

Código Segurança: 50.89029488928705994823134/198030457621065696MAT41892

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Angélica, 2632, Higienópolis - São Paulo/SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 749.000,00	Área contruída: 50 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 14.980,00	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-50m2-venda-RS749000-id-2760603193/			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
 CRECISP: 245.844

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código penal civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostras em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 749.000,00 50 m² = R\$ 14.980,00 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 12.060,00 m²

(Doze mil e sessenta reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 700.686,00

(setecentos mil, seiscentos e oitenta e seis reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

São Paulo, 29 de Janeiro de 2025

Avaliação Mercadológica

Avenida Angélica, nº 2.632, Higienópolis - São Paulo/SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1074200-83.2022.8.26.0100

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Conjunto Comercial			
Matrícula: 41.892			
Cartório: 5º CRI de São Paulo			
Área contruída: 58,10 m²			
Endereço: Avenida Angélica		Nº: 2.632	
Complemento: conjunto 24		Bairro: Consolação, São Paulo	
CEP: 01228-200		Cidade: São Paulo	UF: SP

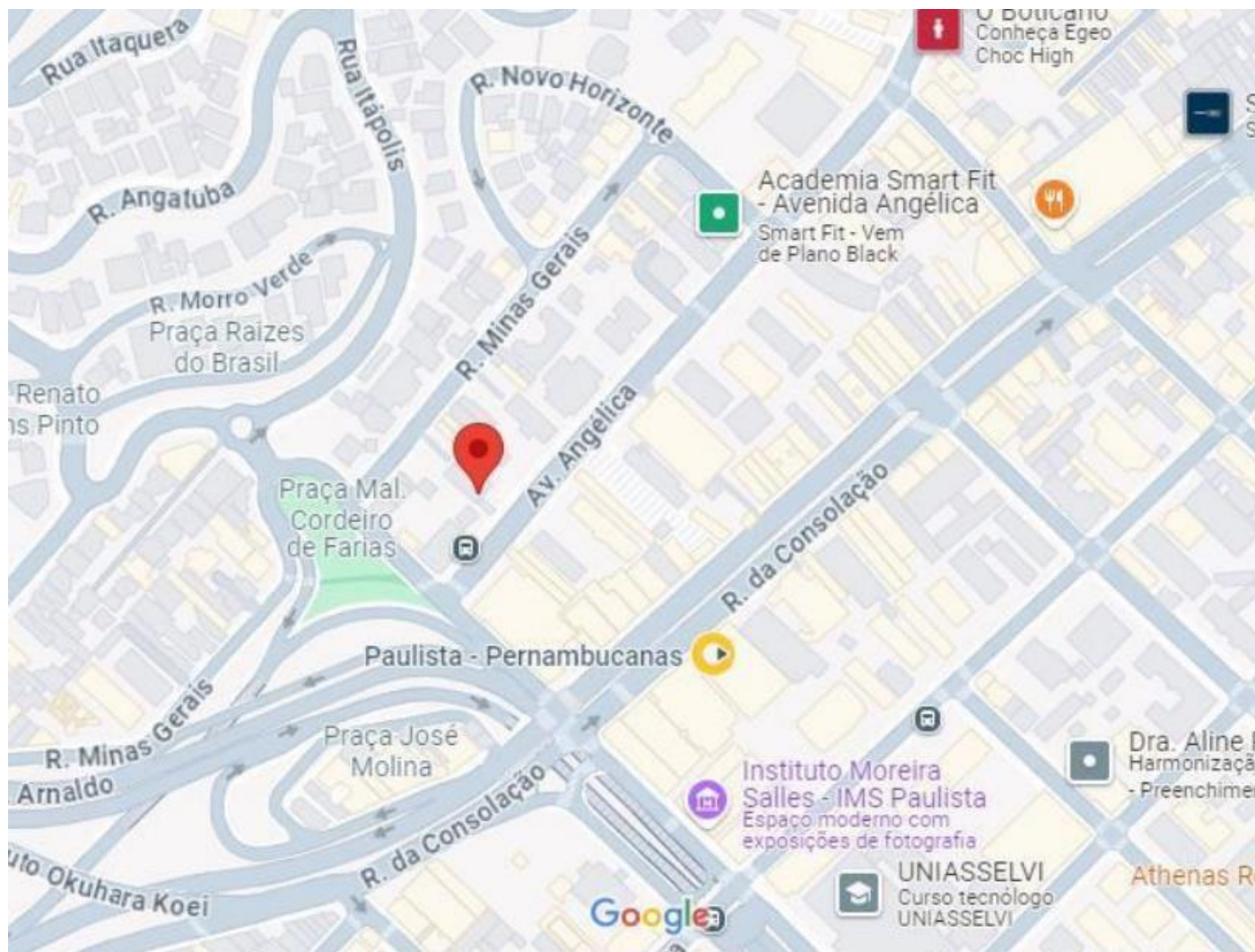
CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	-----------------------	---	----------------------	---	-------------------------	---	---------------------


FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

fls. 201

<p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 41.892 folha: 1</p>	<p>5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo</p> <p>São Paulo, 23 de Setembro de 19 55</p>
--	--

Imóvel: O conjunto nº 24 do 2º andar do EDIFÍCIO VONT BLANO, situado na Avenida Angélica 2632, no 7º subdistrito Consolação, com a área útil de 58,10m², mais a área comum de 12,84m², perfazendo a área total construída de 70,94m² correspondendo-lhe a fração ideal de 11,61m².
 Contribuinte: 011.137.0030-0 (edifício)
 Proprietários: ESPÓLIO DE BEIVINDA ZWAGNABAR SCHWUZZIGER, - possui 50%; ALBERTO PHELIPPE AZER MALUF, brasileiro, solteiro, maior, RG. 2.333.971, CPF. 003.229.548, domiciliado nesta Capital, na rua Conde 261, 10º andar, possui - - - 33,3332%; FABIO JOSÉ DO AMARAL CHEDE, engenheiro, RG. nº 3.046.061 e sua mulher ANA SILVIA DE SOUZA CHEDE, do lar, RG. 4.573.718, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, CPF. 030.218.708, domiciliados nesta Capital, na rua Novo Horizonte 78, possuem - - - 2,3333%; FRANCISCO SAVERIO MARCO SISTO EDOARDO ORLANDI, - brasileiro, arquiteto, casado pelo regime da separação de bens com ADRIANA LUNARDELLI ORLANDI, CIG. 037.691.358, possui 1,8334%; VERA AMARAL CHEDE, brasileira, viúva, RG. nº 781.891, CPF. 516.561.678, domiciliada nesta Capital, na rua Novo Horizonte 78, possui 4,1667%; NAGIB MAFUZ, engenheiro, RG. 276.008 e sua mulher LILIAN SARBAGA MARFUZ, do lar, RG. 908.149, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, CPF. 005.760.778, domiciliados nesta Capital, na rua Canário 104, possuem - 4,1667%; GABRIEL MOULATLET, RG. 184.902 e sua mulher MARIA SILVIA MOULATLET, do lar, RG. 2.747.771, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei - - 6515/77, CPF. 004.930.588, domiciliados nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima 1191, apto. 15, possuem 4,1667%.
 Registro anterior: transcrições 15.535, 26.498, 26.499, -
 (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onf.org.br/docs/RG-438-CMZM8-7PTUUF-3T89W>

Documento assinado digitalmente
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HASHIMOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2024 às 13:59, sob o número WJMJ25402838623. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074200-83.2022.8.26.0100 e código u483n02k.

Código Segurança: 50.89029488928705994823134/198030457621065696MAT41892

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Angélica, 2632, Higienópolis - São Paulo/SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 640.000,00	Área contruída: 50 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 12.800,00	
Link: https://www.flbrowsers.com.br/imovel/conjunto-sao-paulo-50-m/CJ39369-FLE			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código penal civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostras em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 640.000,00 50 m² = R\$ 12.800,00 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 12.060,00 m²

(Doze mil e sessenta reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 700.686,00

(setecentos mil, seiscentos e oitenta e seis reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

São Paulo, 29 de Janeiro de 2025

Avaliação Mercadológica

Avenida Angélica, nº 2.632, Higienópolis - São Paulo/SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1074200-83.2022.8.26.0100

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Conjunto Comercial			
Matrícula: 41.892			
Cartório: 5º CRI de São Paulo			
Área contruída: 58,10 m²			
Endereço: Avenida Angélica		Nº: 2.632	
Complemento: conjunto 24		Bairro: Consolação, São Paulo	
CEP: 01228-200		Cidade: São Paulo	UF: SP

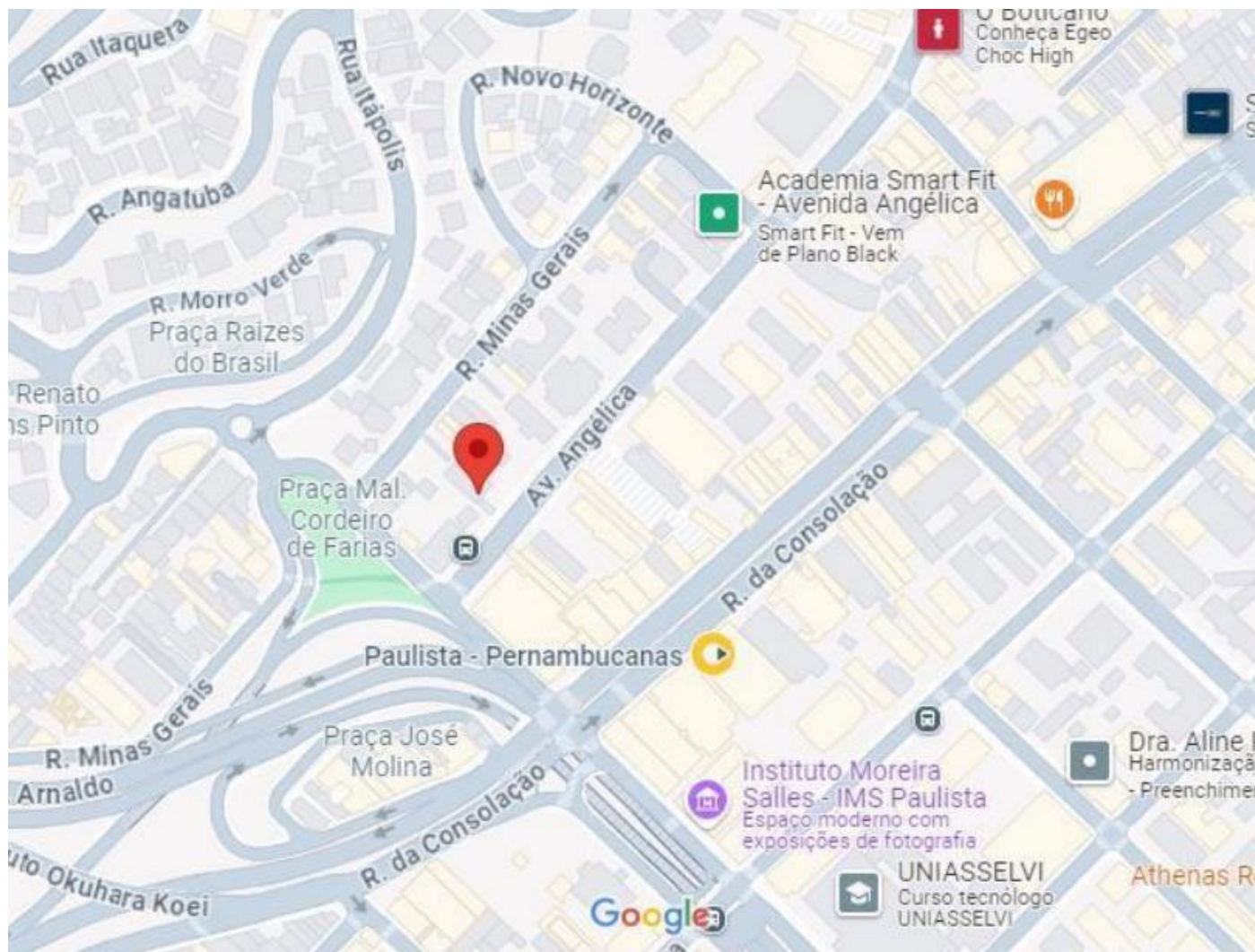
CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	-----------------------	---	----------------------	---	-------------------------	---	---------------------

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



 Valide aqui este documento

República Federativa do Brasil
 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL
 Matrícula 41.892
 Folha 1
 São Paulo, 23 de Setembro de 1955

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Imóvel: O conjunto nº 24 do 2.º andar do EDIFÍCIO VONTE BLANCO, situado na Avenida Angélica 2632, no 7.º subdistrito Consolação, com a área útil de 58,10m², mais a área comum de 12,84m², perfazendo a área total construída de 70,94m² correspondendo-lhe a fração ideal de 11,61m².

Contribuinte: 011.137.0030-0 (edifício)

Proprietários: ESPÓLIO DE BEIVINDA ZWAGNABAR SCHWUZZIGER, - possui 50%; ALBERTO PHELIPPE AZER MALUF, brasileiro, solteiro, maior, RG. 2.333.971, CPF. 003.229.548, domiciliado nesta Capital, na rua Conde 261, 10.º andar, possui - - - 33,3332%; FABIO JOSÉ DO AMARAL CHEDE, engenheiro, RG. nº 3.046.061 e sua mulher ANA SILVIA DE SOUZA CHEDE, do lar, RG. 4.573.718, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, CPF. 030.218.708, domiciliados nesta Capital, na rua Novo Horizonte 78, possuem - - - 2,3333%; FRANCISCO SAVERIO MARCO SISTO EDOARDO ORLANDI, - brasileiro, arquiteto, casado pelo regime da separação de bens com ADRIANA LUNARDELLI ORLANDI, CIG. 037.691.358, possui 1,8334%; VERA AMARAL CHEDE, brasileira, viúva, RG. nº 781.891, CPF. 516.561.678, domiciliada nesta Capital, na rua Novo Horizonte 78, possui 4,1667%; NAGIB MAHFUZ, engenheiro, RG. 276.008 e sua mulher LILIAN SARBAGA MARFUZ, do lar, RG. 908.149, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, CPF. 005.760.778, domiciliados nesta Capital, na rua Canário 104, possuem - 4,1667%; GABRIEL MOULATLET, RG. 184.902 e sua mulher MARIA SILVIA MOULATLET, do lar, RG. 2.747.771, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei - - 6515/77, CPF. 004.930.588, domiciliados nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima 1191, apto. 15, possuem 4,1667%.

Registro anterior: transcrições 15.535, 26.498, 26.499, -

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HASHIMOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2024 às 13:59, sob o número WJMJ25402838623. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074200-83.2022.8.26.0100 e código u483n02k.

Documento assinado digitalmente

saec

fls. 201

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onf.org.br/docs/RG-438-CMZM8-7PTUUF-3T89W>

Código Segurança: 50.89029488928705994823134/198030457621065696MAT41892

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Angélica, 2632, Higienópolis - São Paulo/SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 420.000,00	Área contruída: 50 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 8.400,00	
Link: https://www.baruimoveis.com.br/imovel/conjunto-sao-paulo-50-m/CJ14581-BA1			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código penal civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostras em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 420.000,00 50 m² = R\$ 8.400,00 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 12.060,00 m²

(Doze mil e sessenta reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 700.686,00

(setecentos mil, seiscentos e oitenta e seis reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

São Paulo, 29 de Janeiro de 2025