

web
direta

Tecnologia Imobiliária

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

1. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
2. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
3. Amostras Similares	
a. Amostra 1	fls: 7
b. Amostra 2	fls: 7
c. Amostra 3	fls: 7
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia Aplicada	fls: 8
b. Embasamento Legal	fls: 8
c. Conclusão Técnica	fls: 8
5. Informações da Avaliação	
a. Cálculo médio do m ²	fls: 9
b. Valor médio por m ²	fls: 9
c. Cálculo da avaliação	fls: 9
d. Valor de avaliação	fls: 9
6. Assinaturas dos Corretores	
a. Assinatura Gabriella Tieri	fls: 10
b. Assinatura Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Assinatura Edilson Pereira	fls: 10

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: 9,20

Endereço: Avenida Angélica

Nº: 2.632

Complemento: vaga 7 subsolo

Bairro: Consolação, São Paulo

CEP: 01228-200

Cidade: São Paulo

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



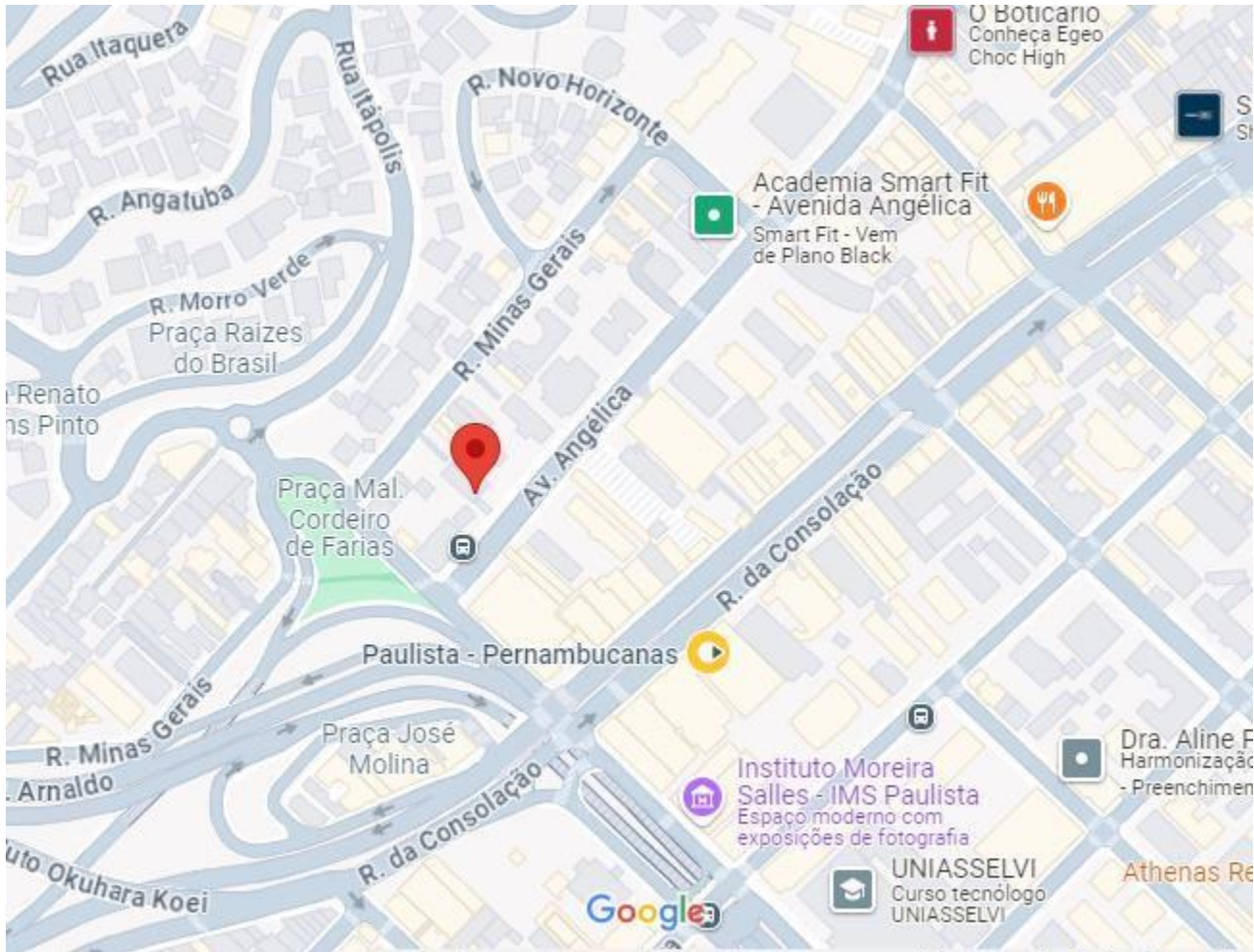
Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RTM2K:TAEP6-JPKQZFC6Q>

REPUBLICA 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. 197

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 41.988 ficha 1
5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
São Paulo, 23 de Setembro de 1983

Imóvel: A vaga nº 7 do 2º subsolo do EDIFÍCIO MONT BLANC, situado na Avenida Angélica 2632, no 7º subdistrito Consolação, com a área útil de 9,20m², área comum de 10,21 m², encerrando a área construída de 19,51m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2959% no terreno.

Contribuinte: 011.137.0030-0 (edifício)

Proprietários: ESPÓLIO DE BEVINDA ZUASABAR SCHMUZIGER, - possui 50%; ALBERTO PHELIPPE AZER MALUF, brasileiro, solteiro, maior, RG. 2.333.971, CPF. 003.229.548, domiciliado nesta Capital, na rua Ceoconde 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 de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. 030.218.708, domiciliados nesta Capital, na rua Novo Horizonte 78, possuem 2,3333%; FRANCISCO SAVÉRIO 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 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 LILLIAN SABBAGA MAHFUZ, 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 Genário 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)

saec
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 28/08/2024 às 13:59, sob o número WJMJ25400778542. 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 A1W1raCqi.

Código Segurança: 50.89029488928705994823134/198030457621065695MAT41988

AMOSTRA - 1

Tipo: Sala Comercial	Avenida Angélica, 2632, Higienópolis - São Paulo/SP	Quartos: 0	Vagas: 0
Valor: R\$ 530.000,00	Área contruída: 50 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 10.600,00	
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS530000-id-2737132817/		

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

AMOSTRA - 2

Tipo: Sala Comercial	Avenida Angélica, 2632, Higienópolis - São Paulo/SP	Quartos: 0	Vagas: 0
Valor: R\$ 550.000,00	Área contruída: 50 m ²	Valor R\$/m ² : 11.000,00	
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS550000-id-2764835844/		

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

AMOSTRA - 3

Tipo: Sala Comercial	Avenida Angélica, 2632, Higienópolis - São Paulo/SP	Quartos: 0	Vagas: 0
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: Rodrigo Serelis Alvares
CRECISP: 243.497

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 **3** amostras do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis 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 1: R\$ 530.000,00 / 50 m² = R\$ 10.600,00 m²

Amostra 2: R\$ 550.000,00 / 50 m² = R\$ 11.000,00 m²

Amostra 3: R\$ 420.000,00 / 50 m² = R\$ 8.400,00 m²

(R\$ 10.600,00 + R\$ 11.000,00 + R\$ 8.400,00) / 3 = R\$ 10.000,00 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 10.000,00 m²

(dez mil reais)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*9,20 m² * R\$ 10.000,00 m² = R\$ 92.000,00*

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 92.000,00

(noventa e dois mil reais)

DATA: 17 de janeiro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO**Motodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844**ASS. RESP. TÉCNICO****RESPONSÁVEL TÉCNICO****Motodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107**ASS. RESP. TÉCNICO****RESPONSÁVEL TÉCNICO****Motodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497**ASS. RESP. TÉCNICO**

EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

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: Vaga de Garagem			
Matrícula: 41.892			
Cartório: 5º CRI de São Paulo			
Área contruída: 9,20 m²			
Endereço: Avenida Angélica		Nº: 2.632	
Complemento: vaga 7 subsolo		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



CAPA DA MATRÍCULA



Valide este documento clicando no link e seguir: https://assinador.webf.org.br/docs/RTMCA/TADPA_IP0K3_ZF030

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J. 45.592.575/0001-72
Rua Marques de Paraná, nº 359, Consolação, Cep: 01363-050 - Tel: 3218-0528
www.sp.rio.com.br

fls. 187

LIVRO Nº 2 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paul., 21 de Dezembro de 2022

matrícula: 41.998 lote: 1

Imóvel: A vaga nº 7 de 2ª unidade de EDIFÍCIO MONT - BLAU, situado na Avenida Angélica 2632, no 7º subdistrito Consolação, com área útil de 9,20m², área comum de 10,8 m², encaixado a área construída de 19,50m², correspondente à fração ideal de 0,29998 no terreno.

Contribuinte: GIL 137.0030-0 (casado)

Proprietários: ESPÓCIO DE HEREIRAS DEAMBASAR DOMESTICO, - pessoa 508; ALBERTO PHILIPUS AIDE MALUF, brasileiro, solteiro, maior, RG. 2.555.972, CPF. 005.209.940, domiciliado nesta Capital, na rua Casca de 261, 10º andar, pessoa - - - 33.53596; FÁBIO JOSÉ DO AMARAL CHESSE, engenheiro, RG. nº 5.046.061 e sua mulher ANA SILVIA DE SOUZA CHESSE, do lar, - RG. 4.573.718, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. 030.218.708, dos pais unidos nesta Capital, na rua Nova Horizonte 78, pessoas 2, 33538; FRANCISCO SÁVIO MANDO SIRO EDUARDO OGLAREZ, - brasileiro, arquiteto, casado pelo regime de separação de bens com ANIARA LEMARQUE OGLAREZ, CID. 037.691.350, - pessoa 1, 83598; TERA AMARAL CHESSE, brasileira, viúva, RG 781-890, CPF. 516-362.678, domiciliada nesta Capital, na rua Nova Horizonte 78, pessoa 4, 16676; MARIE MARFIS, engenheiro, RG. 276.008 e sua mulher LILIAN ARRABDI MARFIS, do lar, RG. 908.149, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. 005.760.770, domiciliada nesta Capital, na rua Osório 104, pessoas - 4, 16676; GABRIEL MULLATUT, RG. 184.908 e sua mulher MARIA SILVIA MULLATUT, do lar, RG. 2.747.771, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da lei - - 6515/77, CPF. 004.930.588, domiciliada nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima 1101, apto. 13, pessoas 4, 16676

Registro anterior: transcrições 15.535, 26.498, 26.499, - (continua no verso)

SAEC
Documentos assinados digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HASHIMOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 17:05 , sob o número WJMJ25402838623

Código Segurança: 50.80029488928705994823134/198030457621085695MAT41988

AMOSTRA

Tipo: Sala Comercial	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\$ 8.400,00 m²

(oito mil e quatrocentos reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 77.280,00

(setenta e sete mil, duzentos e oitenta reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



São Paulo, 10 de Fevereiro 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: Vaga de Garagem			
Matrícula: 41.892			
Cartório: 5º CRI de São Paulo			
Área contruída: 9,20 m²			
Endereço: Avenida Angélica		Nº: 2.632	
Complemento: vaga 7 subsolo		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



CAPA DA MATRÍCULA



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 5.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J. 45.592.575/0001-72
 Rua Marques de Paraná, nº 359, Consolação, Cep. 01363-050 - Tel.: 3218-0528
 www.quinto.com.br

fls. 157

Valide este documento clicando no link e seguir: https://assinador.webf.org.br/docs/RTMCA/TADPS_IPON3_ZF030

LIVRO Nº 2 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula: 41.998 lote: 1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
 São Paul., 21 de Dezembro de 2022

Imóvel: A vaga nº 7 de 2.ª planta de EDIFÍCIO MONT - BEANO, situado na Avenida Angélica 2632, no 7º subdistrito Consolação, com a área útil de 9,20m², área comum de 10,8 m², encaixado a área construída de 19,50m², correspondente à fração ideal de 0,29998 no terreno.

Contribuinte: GIL 137.0030-0 (casado)

Proprietários: ESPÓCIO DE HEREIRAS DEAMBABAN DOMESTICO, - pessoa 508; ALBERTO PHILIPUS AIDE MALUF, brasileiro, solteiro, maior, RG. 2.555.972, CPF. 005.209.946, domiciliado nesta Capital, na rua Casca de 261, 10º andar, pessoa - - - 35.55596; FÁBIO JOSÉ DO AMARAL CHESSE, engenheiro, RG. nº 5.046.081 e sua mulher ANA SILVIA DE SOUZA CHESSE, do lar, - RG. 4.573.718, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. 030.218.708, dos pais unidos nesta Capital, na rua Nova Horizonte 78, pessoas 2,55538; FRANCISCO SÁVIO MANDO GUSTO EDUARDO OGLARI, - brasileiro, arquiteto, casado pelo regime de separação de bens com ANIARA LEMARQUE OGLARI, CID. 037.691.354, - pessoa 1,85598; TERE AMARAL CHESSE, brasileira, viúva, RG 781-890, CPF. 516-362.678, domiciliada nesta Capital, na rua Nova Horizonte 78, pessoa 4,16676; MARIE MALPUS, engenheiro, RG. 276.008 e sua mulher LILIAN SERRADI MARPUS, do lar, RG. 908.149, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. 005.760.778, domiciliada nesta Capital, na rua Osório 104, pessoas - 4,16676; GABRIEL MULLATUT, RG. 184.908 e sua mulher MARIA SILVIA MULLATUT, do lar, RG. 2.747.771, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da lei - - 6515/77, CPF. 004.930.588, domiciliada nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima 1101, apto. 15, pessoas 4,16676

Registro anterior: transcrições 15.535, 26.498, 26.499, - (continua no verso)

SAEC

Documentos assinados digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HASHIMOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 17:05 , 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 TJGRAAMU.

Código Segurança: 50.80029488928705994823134/198030457621085695MAT41988

AMOSTRA

Tipo: Sala Comercial	Endereço: Avenida Angélica, 2632, Higienópolis - São Paulo/SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 550.000,00	Área contruída: 50 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 11.000,00	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS550000-id-2764835844/			

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\$ 550.000,00 50 m² = R\$ 11.000,00m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 11.000,00 m²

(onze mil reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 101.200,00

(cento e um mil e duzentos reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

São Paulo, 10 de Fevereiro de 2025