

262
338
D

Claudia Silva Carvalho de Sá
Arquiteta e Urbanista - CAU nº A83634-6
Av. Duque de Caxias, 181 - sl. 704 - Campos Eliseos - São Paulo/ SP
Fone: 11 98291-7192 - claudiasa.projetos@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO
IMÓVEL URBANO EM SÃO PAULO

TJSP-36ª OF. CIVEL - 29/SET/2015 12:53 018497

100.F.H.L.15.013223ET0.TJ.T.H.F.001

AÇÃO 117- DECLARAÇÃO DE INSOLVÊNCIA CIVIL
KENEL CLUBE PAULISTA
SOLICITANTE: 36ª VARA CÍVEL - FÓRUM JOÃO MENDES JUNIOR
PROCESSO Nº 583.00.2006.245392-4/000000-000

339
A

Sumário

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE.....	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
3. OBJETO	4
3.1. Tipo do bem	4
3.2. Descrição sumária do bem	4
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. PONTOS DE REFERÊNCIA	5
4.3. DADOS DEMOGRÁFICOS	6
4.4. Outros aspectos de relevância	6
5. OBJETIVO	6
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	7
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	7
7.3. ABSORÇÃO PELO MERCADO	7
7.4. PÚBLICO ALVO PARA ABSORÇÃO DO BEM	7
7.5. Facilitadores para negociação do bem.....	7
7.6. Entraves para a comercialização	8
8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	8
8.1. VALOR DO IMÓVEL.....	8
8.1.1. Fatores de Homogeneização.....	8
8.1.1.1. Localização:	8
8.1.1.2. TOPOGRAFIA:	9
8.1.1.3. Fator Oferta:.....	9
9. PESQUISA DE VALORES.....	9
9.1 Valores das cotações de imóveis similares	10
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
11. ENCERRAMENTO	2

340
✓

Claudia Silva Carvalho de Sá
Arquiteta e Urbanista - CAU nº A83634-6
Av. Duque de Caxias, 181 - sl. 704 - Campos Eliseos - São Paulo/ SP
Fone: 11 98291-7192 - claudiasa.projetos@gmail.com

INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

licitante: 36ª Vara Cível - Fórum Central Cível João Mendes Júnior, situado à Praça João Mendes Júnior, s/n, 12º andar, Centro - São Paulo/ SP
ação: 117- Declaração de Insolvência Civil

avaliador: Claudia Silva Carvalho de Sá, Arquiteta sob o CAU nº A83634-6, perita judicial nos autos desta ação de Insolvência Civil.

objeto: Imóvel Urbano Comercial.
Loja com entrada pelo nº 782, da Avenida Nove de Julho, localizada no EDIFÍCIO KENEL CLUBE PAULISTA, situado à Rua Avanhadava, nº 133 no 7º Subdistrito Consolação - São Paulo/ SP, com área útil construída de 238,00m², mais a área de 15.325,00m² correspondente à coisas de uso e propriedade comum do condomínio, totalizando a área de 253.325,00m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 13,69%, segundo matrícula nº 84.732 de 16 de janeiro de 2008 do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis.

objetivo: Determinação do Valor de Liquidação Forçada

metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado

data-base da presente avaliação: Setembro de 2015.

valores resultantes da avaliação:

valor do imóvel avaliando:

R\$ 896.268,16
(Oitocentos e noventa e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos)

preço de liquidação forçada:

R\$ 627.387,71
(Seiscentos e vinte e sete mil, trezentos e oitenta e sete reais e setenta e um centavos)

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Tendo em vista que o imóvel será vendido através de venda forçada em leilão, este preço diferenciado dos preços praticados no mercado, visto que está sujeito a redução devido a condição de pagamento à vista, impossibilidade de negociação sobre o ofertado, isenção de comissão de venda, tempo de desuso e possíveis despesas que se podem incorrer até a posse do mesmo.

O avaliador desconsidera o valor de benfeitorias atribuídas ao imóvel até a presente data, visto que o imóvel encontra-se em desuso e fechado há muitos anos.

OBJETO

TIPO DO BEM

Imóvel Urbano Comercial

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Loja com entrada pelo nº 782, da Avenida Nove de Julho, localizada no EDIFÍCIO KENEL, RIBEIRÃO PAULISTA, situado à Rua Avanhandava, nº 133 no 7º Subdistrito Consolação - São Paulo/ SP, com área útil construída de 238,00m², mais a área de 15.325,00m² correspondente às áreas de uso e propriedade comum do condomínio, totalizando a área de 253.325,00m², respondendo-lhe no terreno a fração ideal de 13,69%, segundo matrícula nº 84.732 de 16 de janeiro de 2008 do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis.

O imóvel tem penhora registrada sob nº 01 é 00981.2003.056.02.00.0 e atribuído ao contribuinte: 006.020.0527-2.

3. DESCRIÇÃO DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada em 28 de agosto de 2015 pela perita Claudia Silva Carvalho de Sá. Foram analisados no local a área do imóvel, localização, características da região, características do edifício, estado de conservação do imóvel quanto aos elementos construtivos, arquitetônicos e estado de conservação dos móveis e objetos nele encontrados, conforme descrito nos itens que seguem.

262
342
↙

Claudia Silva Carvalho de Sá

Arquiteta e Urbanista - CAU nº A83634-6
Av. Duque de Caxias, 181 - sl. 704 - Campos Eliseos - São Paulo/ SP
Fone: 11 98291-7192 - claudiasa.projetos@gmail.com

VALORIZAÇÃO DA REGIÃO

VALORIZAÇÃO

O imóvel está locado na divisa entre os distritos Consolação e Bela Vista, ambos na cidade de São Paulo/ SP, situados na Região Central sob Administração da Subprefeitura Século XXI. Segundo os Correios, o imóvel está inserido na Região da Bela Vista, no entanto, segundo a Matrícula em Cartório, o endereço oficial do imóvel consta no Distrito de Consolação.

Devido à sua posição geográfica estratégica no limite entre os dois Distritos e estando o imóvel muito próximo da Região da Consolação, o avaliador considerou ambos os Distritos para análise da importância geográfica, demográfica e comercial, buscando amostras de imóveis semelhantes em ambas as Regiões, com ênfase no Distrito Consolação - endereço oficial do imóvel. Devido à estas características, segue adiante um resumo de ambos os Distritos para contextualizar o cenário de localização do Imóvel.

O Distrito Bela Vista abrange os bairros Morro dos Ingleses e Bixiga (não oficial). Seus limites são: República (Nordeste), Liberdade (Leste), Vila Mariana (Sudeste), Jardim Paulista (Sudoeste/ Oeste) e Consolação (Noroeste). Seus limites são: Radial Leste-Oeste (Norte), Avenida Três de Maio (Leste), Viaduto do Paraíso (Sul), Avenida Bernardino de Campos (Sudoeste/ Oeste) e Rua Avanhandava (Oeste/ Noroeste), sendo esta última a localização do imóvel avaliando. São limites deste Distrito a Rua Doutor Veiga Filho e Rua Roosevelt, Elevado Presidente Costa e Silva, Rua João Guimarães (Leste); Rua Amaral Gurgel, Avenida Paulista, Rua da Consolação, Viaduto Roosevelt, Ligações Leste-Oeste (Leste); Rua Avanhandava (localização do imóvel); Avenida Doutor Arnaldo (Sudoeste); Rua Cardoso de Almeida, Rua Almirante Balthazar, Praça Wendell Wilkie, Avenida Arnolfo Azevedo, Praça Charles Miller, e Rua Caembu (Oeste).

CENÁRIO DE REFERÊNCIA

O cenário econômico da Região (Consolação e Bela Vista) é constituído por comércio variados. A Região possui edifícios residenciais, institucionais e comerciais de grande porte e contém número expressivo de teatros, museus e shoppings que são importantes para a Cidade.

Entre os principais pontos de referência da Região estão: Teatro Brigadeiro e Teatro Municipal (SP), Shopping Pátio Paulista, Shopping Frei Caneca, Shopping Light, Museu de Arte de São Paulo, Biblioteca Mário de Andrade, Hospital 9 de Julho, Hospital Sírio-Libanês, Fundação Getúlio Vargas de Misericórdia, Universidade Mackenzie, Edifício Copan, Teatro Municipal, e outros pontos expressivos e de relevância ao fluxo e à valorização da Região.

262

393
✓

Claudia Silva Carvalho de Sá
Arquiteta e Urbanista - CAU nº AB3034-6
Av. Duque de Caxias, 181 - sl. 704 - Campos Eliseos - São Paulo/ SP
Fone: 11 98291-7192 - claudiasa.projetos@gmail.com

DADOS DEMOGRÁFICOS

De acordo com os Dados Demográficos do CENSO IBGE 2010, o Distrito Bela Vista tem 2,60 km², população de 69.460 (2010) e densidade demográfica de 26.715 hab/ km², e o Distrito Consolação apresenta área de 3,7km², população de 57.365 (2010) e densidade demográfica de 15.504 hab/km². Ambos estão inseridos na Subprefeitura Sé.

OUTROS ASPECTOS DE RELEVÂNCIA

Segundo dados do IBGE, os Distritos supracitados tem alto índice de IDH, renda média de R\$ 3.500,00 per capita. A população é constituída de diversas etnias e extratos sociais, sendo formada principalmente de imigração, e o público é variado quanto ao quesito constituição familiar, número de integrantes nas residências, população flutuante, estudantes, trabalhadores e turistas.

OBJETIVO

Determinação do valor de liquidação forçada para venda em leilão.
Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e não é muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também considerado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um determinado espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de avaliação do bem, que é a sua velocidade de venda.
A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como "condição relativa à hipótese de venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado". E o seu preço deriva-se da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O referido imóvel, segundo matrícula, e Auto de Penhora, possui prédio 238,00m², área de 15.325,00m² correspondente à coisas de uso e propriedade comum do proprietário, totalizando a área de 253.325,00m², correspondendo-lhe no terreno a fração de 13,69%, segundo matrícula nº 84.732 de 16 de janeiro de 2008 do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis. Possui entrada pelo nº 782, da Avenida Nove de Julho, localizada no endereço: RUA KENEL CLUBE PAULISTA, situado à Rua Avanhandava, nº 133 no 7º Subdistrito Consolação - São Paulo/ SP.
O avaliador teve acesso ao interior do imóvel onde confirma sua área útil e acesso pela Avenida Nove de Julho. Quanto às características do imóvel pode-se afirmar que para fins comerciais, o imóvel tem ótima localização, com face para dois logradouros de intenso movimento e referência na Cidade, próximo à grande variedade de comércio e serviços.

262

349
CD

Claudia Silva Carvalho de Sá
Arquiteta e Urbanista - CAU nº A83634-6
Av. Duque de Caxias, 181 - sl. 704 - Campos Eliseos - São Paulo/ SP
Fone: 11 98291-7192 - claudiasa.projetos@gmail.com

Quanto ao edifício, nota-se que é uma construção antiga porém em bom estado de conservação. As áreas comuns tem manutenção regular, o edifício é dotado de elevadores em bom estado de conservação e a estrutura encontra-se em bom estado de conservação.

O estado de conservação do imóvel quanto aos elementos construtivos e estruturais é ruim. Nota-se (vide fotos no anexo) que a caixilharia de alumínio e ferro, assim como as portas de madeiras são antigas e estão danificadas. O piso de ladrilho hidráulico é um elemento de valor do imóvel, porém está mal conservado necessitando manutenção ou substituição. A loja possui dois andares intermediários (característicos de mezanino), afetados pela declividade do terreno. Há divisórias de madeira danificadas e deterioradas, que podem ser removidas conforme necessidade do novo uso do local.

Nota-se que as instalações elétricas e hidráulicas necessitam reparo.

Dentro do imóvel há mobiliários provenientes do último uso como cadeiras, mesas, equipamentos eletrônicos, objetos, caixas, arquivos, armários, geladeira, etc. Todos os objetos não são considerados nesta avaliação devido ao estado de conservação ruim. Nada poderá ser reaproveitado ou utilizado para agregar valor.

O avaliador observou ainda que há áreas que aparentemente não fazem parte do imóvel porém estão interligadas a ele. Há uma área de luz (fosso) no fundo do imóvel e há uma escada no hall de entrada do edifício (além da escada de incêndio) que dá acesso direto ao imóvel pela Rua Avanhandava.

Durante a visita, o avaliador foi recebido pelo Zelador do Edifício (Sr. Antônio) que acompanhou a vistoria e informou que o imóvel está em desuso há cerca de 10 (dez) anos. Sr. Antônio também informou que o edifício é 100% comercial.

O terreno do imóvel está localizado na Zona ZCPb-05, cujos índices urbanísticos segundo Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo) são: CA (Coeficiente de aproveitamento) básico 2,00 e CA máximo 4,00; TO (Taxa de Ocupação) de 0,70; Taxa de permeabilidade de 15%; Área mínima de 125m²; Frente mínima de 5m²; Gabarito de altura em limite e Recuo mínimo frontal de 5m.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1. LIQUIDEZ: Baixa devido à atual circunstância econômica do País e à presente crise no mercado imobiliário.
2. DESEMPENHO DE MERCADO: Estagnado, com tendência a discreto declínio e estabilização de preços.
3. ABSORÇÃO PELO MERCADO: Normal, porém com certa resistência de investidores.
4. PÚBLICO ALVO PARA ABSORÇÃO DO BEM: Investidores, incorporadores, pessoas jurídicas com interesse comercial.
5. FACILITADORES PARA NEGOCIAÇÃO DO BEM: Localização excelente para comércio e serviços. Duas testadas sendo um acesso pela Av. Nove de Julho e outro pela Rua Avanhandava. Tamanho do imóvel, ideal para instalação de loja, comércios variados, serviços, escritórios. Preço de oferta - venda forçada.
6. ENTRAVES PARA A COMERCIALIZAÇÃO: Venda forçada, tempo e trâmites para a posse do imóvel.

21
30
10

Claudia Silva Carvalho de Sá
Arquiteta e Urbanista – CAU nº A83634-6
Av. Duque de Caxias, 181 – sl. 704 – Campos Eliseos – São Paulo/ SP
Fone: 11 98291-7192 – claudiasa.projetos@gmail.com

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação Grau de Fundamentação (2), Grau de Precisão (3), conforme NBR-14.653/2011, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

Obs.: A aplicação do fator Oferta (item 8.3) no cálculo do valor final do imóvel (venda forçada) é feita no grau expedito, arbitrado pelo avaliador.

8.1. VALOR DO IMÓVEL:

Para a obtenção do valor do imóvel, foi utilizado o método comparativo direto de mercado, conforme item 8.32 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas: onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis de características semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

8.1.1. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

- 8.1.1.1. LOCALIZAÇÃO: De acordo com a distância do bem avaliando.
- 8.1.1.2. TOPOGRAFIA: Ambos os Distritos apresentam o mesmo tipo de relevo, demonstrado pelo índice de influência representado na memória de cálculo deste.
- 8.1.1.3. FATOR OFERTA: 90% → 100% - 10%, onde:
- 5% Comissão paga pelo vendedor no caso de venda de mercado (em venda forçada quem paga a comissão é o comprador).
 - 5% Negociação do preço e prazo

212

346
0

Claudia Silva Carvalho de Sá
Arquiteta e Urbanista – CAU nº A83634-6
Av. Duque de Caxias, 181 – sl. 704 – Campos Eliseos – São Paulo/ SP
Fone: 11 98291-7192 – claudiasa.projetos@gmail.com

QUISA DE VALORES

sa realizada em 01/09/2015.

ORES DAS COTAÇÕES DE IMÓVEIS SIMILARES

Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$/m ²	Localização (Região)	Estado de Conservação	Fonte
988.000,00	247	4.000,00	Consolação	Regular	Coelho da Fonseca
1.050.000,00	237	4.430,38	Consolação	Bom	Coelho da Fonseca
750.000,00	215	3.488,37	Consolação	Degradado	ImóvelWeb
700.000,00	225	3.111,11	Consolação	Regular	ImóvelWeb
850.000,00	261	3.256,70	Consolação	Regular	ImóvelWeb
1.200.000,00	244	4.918,03	Consolação	Bom	ImóvelWeb
800.000,00	215	3.720,93	Consolação	Degradado	ImóvelWeb

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Em acordo com o Método Comparativo de Dados do Mercado, o Preço Final de Avaliação Forçada do Imóvel é de:

27.387,71

entos e vinte e sete mil, trezentos e oitenta e sete reais e setenta e um centavos)

vações:

Não foram consideradas benfeitorias do imóvel dado seu atual estado de conservação.

217

347
✍

Claudia Silva Carvalho de Sá
Arquiteta e Urbanista – CAU nº A83634-6
Av. Duque de Caxias, 181 – sl. 704 – Campos Eliseos – São Paulo/ SP
Fone: 11 98291-7192 – claudiasa.projetos@gmail.com

ENCERRAMENTO

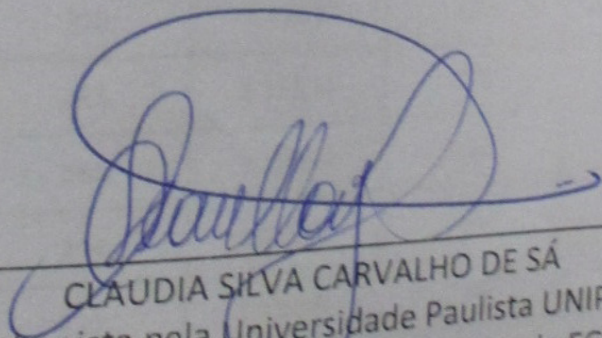
Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe (não incluindo os anexos relacionados abaixo) de 10 (dez) folhas escritas só de um lado.

acompanham (3) três anexos:

(A) Memória de Cálculo

(B) Pesquisa de Mercado

(C) Imagens do Imóvel



CLAUDIA SILVA CARVALHO DE SÁ
Arquiteta e Urbanista pela Universidade Paulista UNIP de Campinas
Pós Graduada em Administração pela FGV.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM SÃO PAULO
AÇÃO 117- DECLARAÇÃO DE INSOLVÊNCIA CIVIL
KENEL CLUBE PAULISTA
36ª VARA CÍVEL – FÓRUM JOÃO MENDES JUNIOR
PROCESSO Nº 583.00.2006.245392-4/000000-000
São Paulo, 01 de setembro de 2015.

348
V

ANEXO 1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Identificação:

Autores: Claudia Silva Carvalho de Sá

Competente: 36ª Vara Cível - Fórum João Mendes Júnior

Tipo de Laudo: Completo

Endereço do Imóvel Avaliando:

Rua Avanhandava, 133 - São Paulo - SP

Homogeneização dos Fatores:

Fórmula: $V. Hom. (i) = V. Unit. (i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Localização; F2: Topografia; F3: Oferta

Amostra	Valor de Oferta (R\$)	Área útil (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F1	F2	F3	Valor Hom. (R\$/m ²)
1	988.000,00	247	4.000,00	1,00	1,00	0,90	3.600,00
2	1.050.000,00	237	4.430,38	1,00	1,00	0,90	3.987,34
3	750.000,00	215	3.488,37	1,00	1,00	0,90	3.139,53
4	700.000,00	225	3.111,11	1,00	1,00	0,90	2.800,00
5	850.000,00	261	3.256,70	1,00	1,00	0,90	2.931,03
6	1.200.000,00	244	4.918,03	1,00	1,00	0,90	4.426,23
7	800.000,00	215	3.720,93	1,00	1,00	0,90	3.348,84

3) Tratamento Matemático Estatístico:

nº de amostras	média aritmética	Σ valores hom.	limite superior	limite inferior	intervalo da amostra	nº intervalos de classe
7	3.461,85	24.232,97	4.426,23	2.800,00	1.626,23	3
amplitude de classe	amplitude total	mediana	desvio médio	desvio padrão	variância	
614,66	2,65	3.348,84	465,15	586,19	343.621	

4) Saneamento das Amostras ("Critério de CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET"):

1,99

4.1) Teste da Amostra de Valor mais reduzido:

D/S Calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S Calc. para menor valor = 1,1291

4.2) Teste da Amostra de Valor mais elevado:

D/S Calc. = (Maior valor - Média) / Desvio Padrão

D/S Calc. para maior valor = 1,6452

4.3) Conclusão:

D/S Menor \leq D/S Crítico e D/S Maior \leq D/S Crítico

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

349
✓

5) Distribuição Amostral:

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coeficiente de Variação (CV) (%) = 16,93

6) Intervalo de Confiança:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (nº de amostras)^{0,50}

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (nº de amostras)^{0,50}

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de Confiança (%) =

80

TC (Tabela Student) (ud) =

1,372

Limite Inferior Unitário (R\$/m²) =

3.157,87

Estimativa de tendência central (R\$/m²) =

3.461,85

Limite Superior Unitário (R\$/m²) =

3.765,83

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de Tendência Central (%) =

8,78

Amplitude do intervalo de confiança 80% em torno da Est. de Tendência Central (%) =

8,78

Grau de Fundamentação (NBR 14653/2011) (ud) =

2

Grau de Precisão (NBR 14653/2011) (ud) =

3

7) Campo de Arbítrio:

Limite de Arbítrio Inferior Unitário (R\$/m²) =

2.942,57

Estimativa de tendência central (R\$/m²) =

3.461,85

Limite de Arbítrio Superior Unitário (R\$/m²) =

3.981,13

2/3

350

✓

Conclusão Final:

1) Valor do Imóvel:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na atual data, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Área Equivalente do Imóvel Avaliando (m}^2\text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área Equivalente do Imóvel Avaliando (m}^2\text{)} = 238$$

$$\text{Valor Unitário Arbitrado (R\$/m}^2\text{)} = 3.765,83$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 896.268,16$$

2) Preço de Liquidação Forçada :

Considerando a baixa liquidez do mercado imobiliário atual e o atual estado de conservação do imóvel, faz-se necessário aplicar um deságio de 30% (trinta por cento), para venda à vista.

$$\text{Preço Final (R\$)} = \text{Valor Total (R\$)} \times 0,70$$

Sendo:

$\text{PREÇO FINAL (R\$)} = 627.387,71$

351
/

ANEXO 2 – PESQUISA DE MERCADO
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Amostra 01

Endereço: Rua Marconi, Consolação

Área: 247,00m²

Valor Total: R\$ 988.000,00

Descrição: Excelente conjunto comercial reformado, divisórias e piso de granito. Pronto para uso, com salas bem divididas, três banheiros, uma copa, e recepção. Prédio muito bem conservado.

Fonte: Imobiliária Coelho da Fonseca

<https://www.coelhodafonseca.com.br/prontos-para-morar-comercial-republica-conjunto-comercial-30300-metros-562714>



Amostra 02

Endereço: Rua Dr. Miguel Couto, Consolação

Área: 237,00m²

Valor Total: R\$1.050.000,00

Descrição: Excelente conjunto comercial em prédio retro fitado, são duas unidades unificadas. Conjunto A 93,44m² e conjunto B 143,51 m² total da área útil 236,95 esquina com Rua Libero Badaró.

Fonte: Imobiliária Coelho da Fonseca

<https://www.coelhodafonseca.com.br/prontos-para-morar-comercial-centro-conjunto-comercial-27700-metros-602245>



Amostra 03

Endereço: Rua Gravataí, Consolação

Área: 215,00m²

Valor Total: R\$750.000,00

217
342
↓
Imóvel com ótima localização, 15 minutos do metro Republica. São 3 pavimentos, banheiro e com 1 copa, subsolo, 1º andar.
ImovelWeb
www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-comercial-para-venda-na-consolacao-30.html



04
q: Consolação
5,00m²
Total: R\$700.000,00

q: Amplo conjunto comercial com 3 andares, sendo 2 na sobre loja. Prédio localizado à região de muita movimentação e com boa acessibilidade. Ideal para todos os negócios, pois, é próximo dos principais pontos da região, como a Rua da Consolação, Franklin Roosevelt, Shopping Frei Caneca, Mackenzie, bancos e escolas. 2 banheiros, estação de transporte público, a poucos metros da estação de metrô e ônibus para todas as partes da cidade.

ImovelWeb
www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-consolacao-em-sao-paulo-0481.html



05
q: Rua da Consolação, Consolação
261,00m²
Total: R\$850.000,00
q: Conjunto comercial, meio andar, com uma recepção, sala de reunião, auditório e salas. Ótima localização e fácil acesso ao metro Republica e Anhangabau.
ImovelWeb
www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-proximo-igreja-da-consolacao-2922786946.html

353
U



Mostra 06

Endereço: Rua Augusta, Bela Vista

Área: 244,00m²

Valor Total: R\$1.200.000,00

Descrição: Excelente loja, Rua Augusta, próximo a Faculdade Das Americas, 3 quadras da Avenida Paulista e Metro Consolação.

Fonte: ImovelWeb

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-loja-rua-augusta-proximo-a-faculdade-das-2922513163.html>



Mostra 07

Endereço: Rua Gravataí, Consolação

Área: 215,00m²

Valor Total: R\$800.000,00

Descrição: Excelente galpão para fazer seu escritório ou mesmo morar com 100m² de área útil, cozinha e banheiro. Parte superior com excelente espaço e mais sub solo. Ótima localização, próximo da praça Roosevelt próximo aos melhores endereços do centro.

Fonte: ImovelWeb

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-consolacao-sao-paulo-2650934.html>



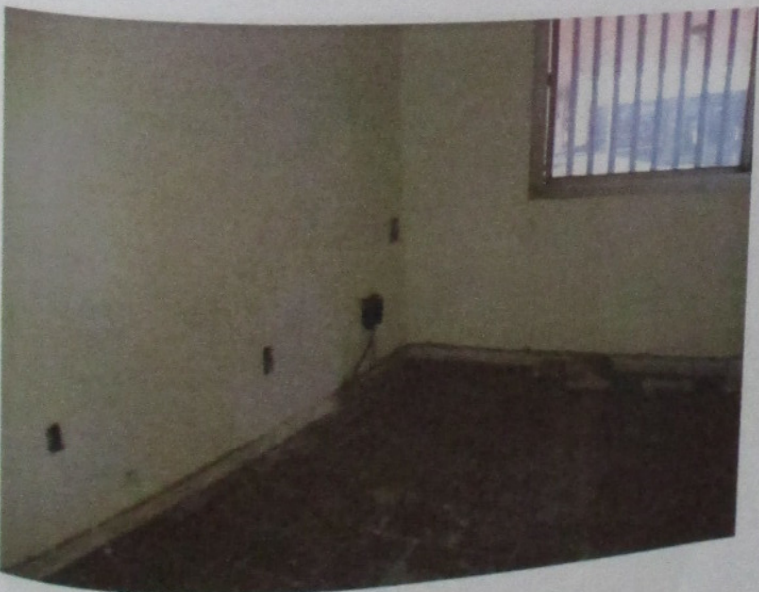
354

0

ANEXO 3 – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO
IMAGENS OBTIDAS PELO AVALIADOR EM 28/08/2015



355
V



202

356

A



212

357
0

