

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação está situado à Avenida Djalma Pinheiro Franco, nº 119, Jabaquara, São Paulo, CEP 04368-000, o qual possui 187,96m², matriculado perante o 8º Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº **8.796**, sendo o imóvel do tipo comercial, que possui 9 salas, 4 banheiros e uma cozinha. Foi utilizado o critério de análise comparativa para obtenção do valor médio do m² quadrado na região do imóvel.

DESCRIÇÃO CONFORME CERTIDÃO DE MATRÍCULA

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

do São Paulo

matrícula

8.796:--

ficha

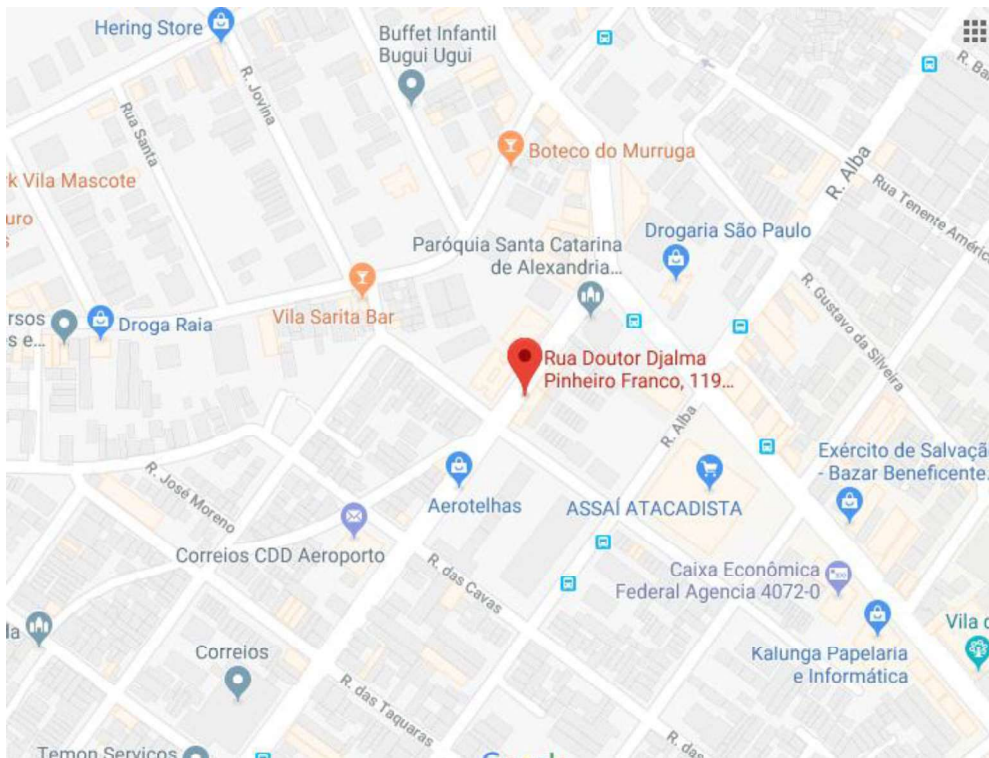
1.-

São Paulo, 20 de outubro de 1976


O Escritório nº 12, localizado no 1º -- andar ou 2º pavimento do Edifício situado à Avenida Djalma Pinheiro Franco, nº 119, no 42º Subdistrito-Jabaquara, contendo a área construída ou útil de 187,926ms²., a área comum de 14,732ms²., a área de terraço ou livre de 43,46ms²., perfazendo a área total de 246,168ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 246,168/1.819,117 e com uma percentagem de 13,33% na área do terreno que se acha devidamente caracterizada na inscrição de condomínio nº 435 deste Registro.-----

DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente parecer está situado Djalma Pinheiro Franco, nº 119, Jabaquara, São Paulo, na quadra formada pela Avenida Santa Catarina e pela Rua Joaquim Morais, sendo a região enquadrada no padrão médio, o qual é dotada de serviços públicos como metrô, ônibus, escolas, rede bancária e comércio em geral.



Em diligência junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constatou-se que o referido imóvel está cadastrado no seguinte número de Contribuinte Municipal nº 089.145.0042-1

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
		Cadastro do Imóvel: 089.145.0042-1	
Local do Imóvel:			
R DOUTOR DJALMA PINHEIRO FRANCO, 119 - CJ 12			
CEP 04368-003			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R DOUTOR DJALMA PINHEIRO FRANCO, 119 - CJ 12			
CEP 04368-003			
Contribuinte(s):			
CNPJ 04.702.603/0001-37 AGRPECUARIA SANTA ISABEL LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.150	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1333
Área total (m²):	1.150		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	247	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.000	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1974		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.058,00		
- da construção:	1.684,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	202.617,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	203.815,00		
Base de cálculo do IPTU:	406.332,00		

DA ANÁLISE COMPARATIVA DO VALOR DE MERCADO

Imóvel 01:



Prédio comercial para venda e locação, Vila Parque Jabaq...
Rua dos Marapés, Jabaquara, São Paulo

Venda
R\$ 850.000

Aluguel
R\$ 4.000

Área Útil
320m²

Contate o anunciante!
VGV IMOVEIS
11 251- VER O TELEFONE

Mensagem
Olá, visualizei este anúncio no Imovelweb e gostaria que entrasse em contato comigo.

E-mail

Endereço: Rua dos Marapés, Jabaquara – São Paulo

Características do imóvel:

Imóvel: Comercial

Venda: R\$ 850.000

Aluguel: R\$ 4.000

IPTU: R\$ 300

Área total: 150m²

Área útil: 320m²

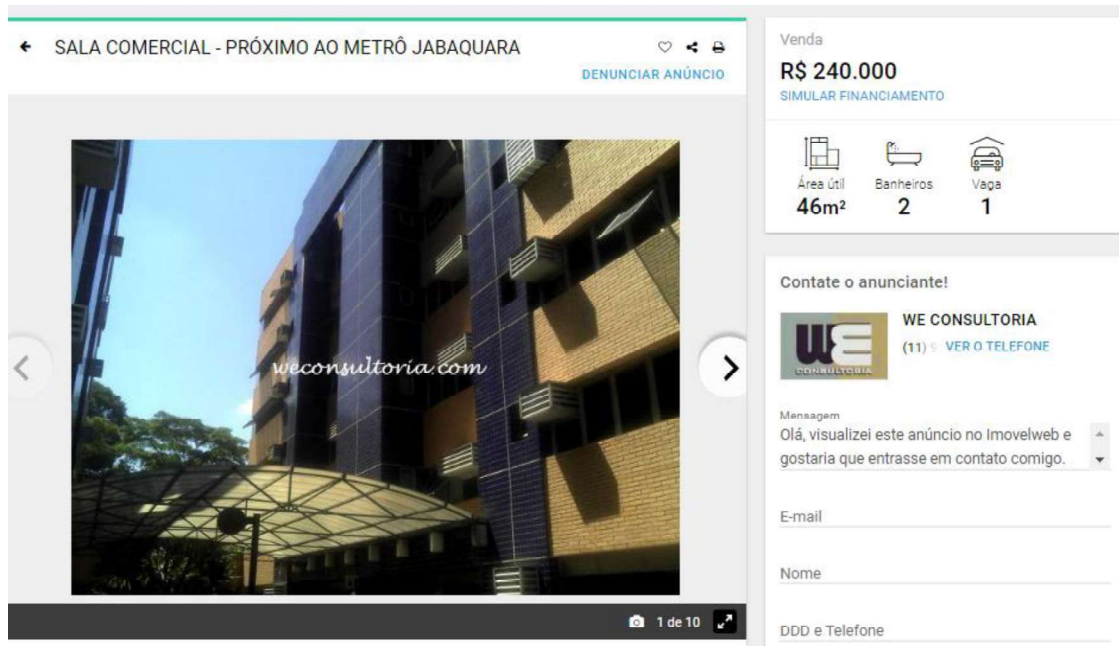
VALOR DE VENDA R\$ 850.000,00 (*oitocentos e cinquenta mil reais*)

Valor aproximado m² = R\$ R\$ 2.656,00 (*dois mil e seiscentos e cinquenta e seis reais*)

Link anúncio:

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS240000-id-2444987178/?_vt=lpp:a

Imóvel 02:



SALA COMERCIAL - PRÓXIMO AO METRÔ JABAQUARA

Venda
R\$ 240.000
SIMULAR FINANCIAMENTO

Área Útil: 46m² | Banheiros: 2 | Vaga: 1

Contate o anunciante!

WE CONSULTORIA
(11) VER O TELEFONE

Mensagem
Olá, visualizei este anúncio no Imovelweb e gostaria que entrasse em contato comigo.

E-mail
Nome
DDD e Telefone

Imóvel de alto padrão região do Jabaquara - Ótima sala comercial com 46m², a 100 metros do Metro Jabaquara, piso frio, dois banheiros, portaria com controle de acesso uma vaga de garagem, estacionamento rotativo.

Características do imóvel:

Imóvel: Comercial
Venda: R\$ 240.000
Condomínio: R\$ 600
Área total: 46m²
Área útil: 46m²
Banheiros: 2
Vaga: 1
Idade do imóvel: 30 anos

VALOR DE VENDA R\$ 240.000,00 (*trezentos e dezesseis mil reais*)

Valor aproximado m² = R\$ 5.217,00 (*cinco mil e duzentos e dezessete reais*).

Link anúncio:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-proximo-ao-metro-jabaquara-2937710170.html>

Imóvel 03:

Imovelweb Anunciar um Imóvel Entrar

Favoritos Alertas Visualizados Contatados Precificador Anunciantes Blog

Você já sabe quanto vale seu imóvel?

Fotos Videos Plantas Mapa Street view Tour 360°

Venda R\$ 253.000
Aluguel R\$ 1.900
Condomínio R\$ 815
IPTU R\$ 162

Mensagem ao anunciante
Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email
Digite seu e-mail

Nome Digite seu nome Telefone Digite seu telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições](#)

IMOBILIÁRIA IGRAL (11) 50 Ver o telefone

Imovelweb > Comerciais > Comprar > São Paulo > São Paulo > Jabaquara > sala comercial

Comercial · 46m² · 1 Vaga

Publicado há 68 dias

Sala Comercial

METRÔ JABAQUARA - Excelente oportunidade **IMOVEI COMERCIAL** com fácil acesso ao transporte Público.

✓
Não perca tempo, ligue agora mesmo!

IMOBILIÁRIA IGRAL
(11) 5012-1200

Veja também estas propriedades:

Preço Aluguel
R\$ 1.900
47 total · 2 banheiros
rua Professor Aprígio Gonzaga, 78, São Judas

Preço Aluguel
R\$ 1.899
45 total · 1 banheiros
Pinheiros

VALOR DE VENDA R\$ 253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais)
Valor aproximado m² = R\$ 5.550,00 (cinco mil e quinhentos reais).

Link anúncio:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-2943495798.html>

CONCLUSÃO

Para obtenção do valor médio do m² na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, em sítios eletrônicos de imobiliárias de tradição na Cidade, servindo como valor base a média do preço por metro², respeitando as regras estabelecidas na Norma e o IBAPE, em especial na norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, a qual foi efetuada a soma dos valores do m² de cada imóvel e, ao final, dividido por 4.

Portanto, o valor médio do metro quadrado para a região é de aproximadamente **R\$ 4.450,00** (*quatro mil e quatrocentos e cinquenta reais*).

A região onde o imóvel encontra-se situado é de grande variação de valores imobiliários, tendo em vista vasta disponibilidade de anúncios em imobiliárias. Há uma grande variação, inclusive, no que se refere aos imóveis comerciais, possuindo esses valores superiores aos valores dos imóveis residenciais ofertados.

Sendo assim, concluímos que o valor de mercado do imóvel sito a Avenida Djalma Pinheiro Franco, nº 119, Jabaquara, São Paulo, CEP 04368-000, o qual possui 187,96m², matriculado perante o 8º Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº **8.796**, para **agosto** de 2019 é de **R\$ 836.000,00** (*oitocentos e trinta e seis mil reais*).

São Paulo – SP, 06 de agosto de 2019



SPECIALE SOLUÇÕES IMOBILIARIAS LTDA

CRECI: 030404-J