

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a ordem exarada nos autos de cobrança de honorários, número 1012266-76.2017.8.26.0011, pelo Juízo da 4ª Vara Cível, em que **PRISCILA M. P. CORRÊA DA FONSECA** move em face de **IVAN CARNEIRO**, ordem esta representada pelo mandado 100.2020/008783-4, após diligencias na Avenida Dr. Chucre Zaidan 1550, apresento a seguir o resultado da avaliação do imóvel a seguir descrito e caracterizado na Matrícula número 393.369 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

### O IMÓVEL AVALIADO

**Conjunto 2516** localizado no 21º pavimento ou 25º andar, do EDIFÍCIO CAPITAL CORPORATE OFFICE, sito a Avenida Doutor Chucri Zaidan número 1550, na Chácara Santo Antônio – Santo Amaro, com área privativa de 86,800 m<sup>2</sup> e a área comum de 85,280m<sup>2</sup>, sendo 70,313m<sup>2</sup> de área coberta e 14,967m<sup>2</sup> de área descoberta, incluído o direito de uso de 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, no térreo e quatro subsolos, sujeito a utilização de manobristas, encerrando a área total de 172,080m<sup>2</sup>. áreas descritas na matrícula número 393.369 no Registro de Imóveis

O conjunto é constituído por dois espaços, área privativa inferior e superior (jirau ou mezanino)

**Inferior:** Entrada do conjunto com as seguintes medidas, 8,32m por 6,09 metros, com área de 50,67m<sup>2</sup> e mais extensão (terraço) separado por esquadrias de metal e vidro, com as seguintes medidas 1,80m por 6,05, com área de 10,89m<sup>2</sup>. Tendo área total de 61,56 de área total. Conta com um banheiro (lavabo), e uma escada de ferro que dá acesso ao nível superior

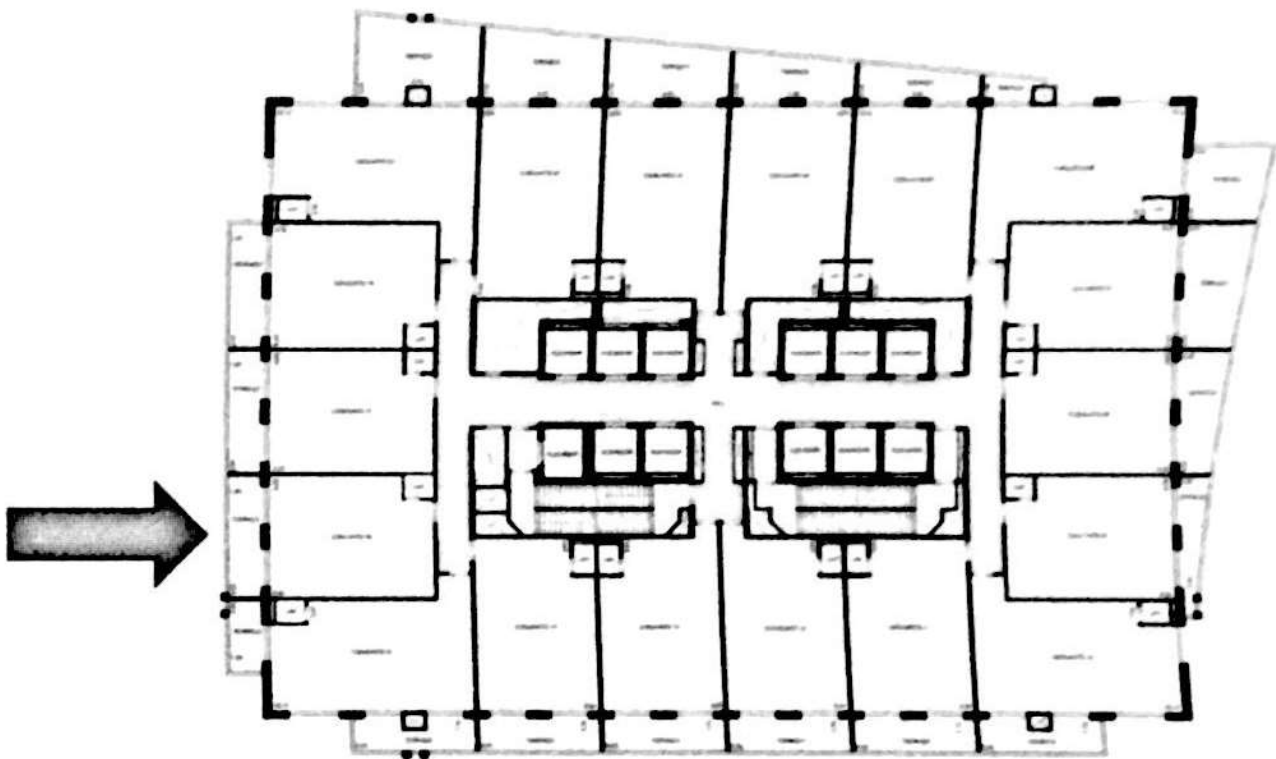
**Superior,** (jirau ou mezanino) mais ou menos a mesma área do inferior, ou seja, 8,32m por 6,09m totalizando ali 50,67m<sup>2</sup>, mas sem o complemento (terraço); servido também por um pequeno lavabo. O acesso aos espaços, inferior e superior é servido por uma escada de ferro interna e removível.

**Representando a área total de para efeito da avaliação de:**  
**112,23m<sup>2</sup>**

O imóvel apresenta bom estado de conservação, bom conjunto sanitário, pintura caracterizada pela atuação do locatário, piso vinílico e esta ocupado por **Diogo Luiz Tome Alves**, onde funciona sua empresa "LEAF Publicidade Ltda., segundo sua informação (não exibiu contrato) a locação é contratada diretamente com o requerido **Ivan Carneiro** pelo valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mais condomínio R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) e IPTU no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) (sem registro fotográfico por imposição do locatário)

## EDIFÍCIO CAPITAL CORPORATE OFFICES (condomínio)

**Avenida Dr. Chucre Zaidan**



**Rua Antônio de Oliveira**

**A seta indica o posicionamento da unidade avaliada**

O **Edifício Capital Corporate Offices** está localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, 1550, Vila Cordeiro CEP 0458-110 na região Berrini da cidade São Paulo, servido por ar-condicionado Central e um total de 1008 vagas de estacionamento. O edifício possui um total de 25 andares com lajes a partir de 1331 m<sup>2</sup>e conta com 12 elevadores sociais.

Passados 6 anos desde o termino da sua construção, o Capital Corporate Offices recebe a classificação Buildings AA (*double A*) e está entre os melhores edificios da região Berrini devido a sua imagem corporativa e especificações técnicas, com um total de 450 salas, o edificio é ocupado por pequenas e médias empresas.

## MÉTODO E ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO

Em razão de negativa às tentativas consultas presenciais junto a profissionais do ramo imobiliário, a avaliação foi elaborada a partir de pesquisas em sites de internet.

Para análise do valor de mercado, utilizei o Método Comparativo de Dados de Mercado, aplicando matemática simples, da divisão do valor ofertado pela área informada.

Com base na pesquisa, obtemos a informação sobre o valor médio por metro quadrado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado.

Para efeitos de pesquisa na internet sobre o valor de venda de salas e conjuntos na região local, foram considerados o seguinte site: **vivareal.com.br - Imovelweb.com.br e zapimoveis.com.br**

## PESQUISA DE AVALIAÇÃO

**Vivareal.com.br**

Anunciado por MBCORP Negócios Imobiliários creci 25650 J SP  
Conjunto de 71m<sup>2</sup> - R\$ 900.000,00 - **valor do m<sup>2</sup> R\$ 12.676,05**

Anunciado por IMOPLAY REAL ESTATE creci 183181 F SP  
Conjunto de 69m<sup>2</sup> - R\$ 800000,00 - **valor do m<sup>2</sup> R\$ 11.594,20**

Anunciado por LEARDI, Paulo Roberto Leardi creci 24708 J SP  
Conjunto de 69m<sup>2</sup> - R\$ 975000,00 - **valor do m<sup>2</sup> R\$ 14.130,43**

**Imovelweb.com.br**

Anunciado por TOP DEZ Imóveis creci 109698  
Conjunto de 63m<sup>2</sup> - R\$ 852.000,00 **valor de m<sup>2</sup> R\$ 13.523,81**

Anunciado por ENZO ALMEIDA Imoveis creci 159123  
Conjunto de 67m<sup>2</sup> R\$ 883.680,00 **valor do m<sup>2</sup> R\$ 13.189,25**

**Zapimoveis.com.br**



Anunciado por Fernandes Lucena BROKERS creci 19828 J SP  
 Conjunto de 83m<sup>2</sup> R\$ 860.000,00      **valor do m<sup>2</sup> R\$ 10.361,44**

Para obter o valor médio por metro quadrado, apliquei a media aritmética da soma dos valores do m<sup>2</sup> das ofertas acima, dividido pelo número de imóveis pesquisados:

$$\begin{array}{r}
 12.676,05 + \\
 11.594,20 + \\
 14.130,43 + \\
 13.523,81 + \\
 13.189,25 + \\
 10.361,44 + \\
 \hline
 75.475,18 / 6 = \mathbf{12.579,20}
 \end{array}$$

Obtido o valor do m<sup>2</sup> em R\$12.579,20 X 112,23m<sup>2</sup> de área total, conclui pelo valor final de avaliação em R\$ 1.411.763,61 (um milhão quatrocentos e onze mil, setecentos e sessenta e três reais e sessenta e um centavos)

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**  
**R\$ 1.411.763,61**

Diante do que, dou por encerrada a avaliação.

São Paulo, 17 de março de 2020

Tadeu Oliveira – Oficial de Justiça

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a ordem exarada nos autos de cobrança de honorários, número 1012266-76.2017.8.26.0011, pelo Juízo da 4ª Vara Cível, em que **PRISCILA M. P. CORRÊA DA FONSECA** move em face de **IVAN CARNEIRO**, ordem esta representada pelo mandado 100.2020/008783-4, após diligências na Avenida Rouxinol 55, apresento a seguir o resultado da avaliação do imóvel a seguir descrito e caracterizado na Matrícula número 150.671 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

### O IMÓVEL AVALIADO

**ESCRITORIO TIPO A** número 901, localizado no 9º pavimento do EDIFÍCIO MOEMA OFFICE TOWER, sito a avenida Rouxinol 55, em Indianópolis – São Paulo SP, possui área privativa de 31,15m<sup>2</sup>, área comum de 38,64m<sup>2</sup> e área total de 69,79m<sup>2</sup>.

A sala/escritório, tem originalmente uma área de forma quadrada de 5,67 metros de cada lado, totalizando 32,15m<sup>2</sup> de área, embora conste da matrícula 150.671 área privativa diferente. Conta ainda com dois banheiros/lavabos, uma pequena área de copa/café e, para necessidade do atual locatário foi feita uma alteração, onde a construção de uma parede divisória deu origem a dois ambientes independentes, uma antessala e ou recepção e a área principal que forma o escritório.

O escritório, assim como a recepção tem ótimo estado de conservação, bom acabamento final de pintura e bom conjunto de sanitários.

O imóvel esta ocupado por **RENATO MARGUTTY CORRÊA**, onde atua como advogado, segundo sua informação (não exibiu contrato) a locação é contratada, pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mais condomínio R\$ 638,00 (seiscentos e trinta e oito) reais e IPTU no valor de R\$ 313,00 (trezentos e treze reais) (sem registro fotográfico por imposição do locatário)

## **EDIFÍCIO MOEMA OFFICE TOWER (condomínio)**

O **Moema Office Tower** está localizado na Av. Rouxinol, 55, na região Moema / Vila Mariana da cidade São Paulo. Passados 18 anos desde o término da sua construção, o Moema Office Tower tem a classificação B. Com um total de 182 salas, o edifício é ocupado por pequenas e médias empresas. O edifício possui um total de 13 andares com lajes a partir de 420 m<sup>2</sup> e conta com 3 elevadores sociais, possui ar-condicionado Individual e um total de 26 vagas de estacionamento.

### **MÉTODO E ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO**

Em razão de negativa às tentativas de consultas presenciais junto a profissionais do ramo imobiliário, a avaliação foi elaborada a partir de pesquisas em sites de internet.

Para análise do valor de mercado, utilizei o Método Comparativo de Dados de Mercado, aplicando matemática simples, da divisão do valor ofertado pela área informada.

Com base na pesquisa, obtemos a informação sobre o valor médio por metro quadrado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado.

Para efeitos de pesquisa na internet sobre o valor de venda de salas e conjuntos na região local, foram considerados o seguinte site:

#### **Webescritorios.com.br**

Anunciado por S Fernandes Corporate

30,00 m<sup>2</sup> R\$ 420.000,00 Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 14.000,00

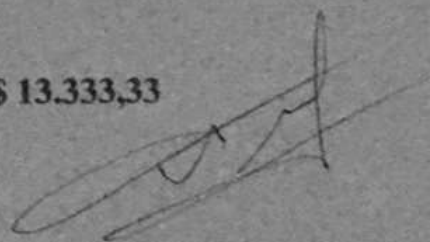
Vendido 2019 por MacAm Imoveis. Eduardo Rocha creci132816

30m<sup>2</sup> R\$ 285.000,00 Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 9.500,00

#### **Vivareal.com.br**

Anunciado por Celia L Boehringer Negocio Imobiliarios

21m<sup>2</sup> R\$ 280.000,00 Valor do m,2 = R\$ 13.333,33



## PESQUISA DE AVALIAÇÃO

Para obter o valor médio por metro quadrado, apliquei a média aritmética da soma dos valores do m<sup>2</sup> das ofertas acima, dividido pelo número de imóveis pesquisados:

$$\begin{array}{r}
 14.000,00 + \\
 9.500,00 + \\
 13.333,33 + \\
 \hline
 36.833,33 / 3 = 12.277,77
 \end{array}$$

Obtido o valor do m<sup>2</sup> 12.277,77 X a área total de 32,15m<sup>2</sup> obteve o valor de avaliação de mercado de R\$ 394.730,30 ( trezentos e noventa e quatro mil, setecentos e trinta reais e trinta centavos)

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**  
**R\$ 394.730,30**

Diante do que, dou por encerrada a avaliação.

São Paulo, 17 de março de 2020

Tadeu Oliveira – Oficial de Justiça