

PARECER SOBRE PREÇO DE MERCADO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que de acordo com a experiência do avaliador chegamos ao preço de **RS 1.670.000,00 (UM MILHÃO E SEISCENTOS E SETENTA MIL REAIS)** para os imóveis descrito abaixo.

Descrição e informações do apto 21 com 2 (duas) vagas de garagem.

O apto 21 no 2º andar do Edifício Colina, Sito a Praça Vila Boim, nº 52, no 7º subdistrito – Consolação, com área útil de 164.44m², área comum de 40,9896m² e área total construída de 205,4296m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1824% nas coisas comuns e no terreno (área 825,00m²), e duas vagas de Garagem coletiva de 1º e 2º subsolo do Edifício Colina, com a área de 30,37m² e a fração ideal de 0,47049615% nas coisas comuns e no terreno, Bairro Higienópolis, Cidade São Paulo, CEP 12410-010 com as respectivas matrículas (1) 27.757, (2) 27.758 e (3) 27.759 e contribuintes 011.100.0111-8, 011.100.0170-3 e 011.100.0171-1.

Não foi possível entrar no imóvel para realizar a avaliação. Cheguei à conclusão deste valor de acordo com imóveis similares que estão sendo comercializados na região.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Tiago Silva Cerqueira, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 111570-F, assino e certifico este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 18 de dezembro de 2023



Tiago Silva Cerqueira
Corretor de Imóveis
CRECI nº 111.570-F

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Declaro a emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de Imóvel Residencial, como abaixo segue:

Dados do Avaliador:

Fernando Tomé de Torres / CRECI-SP: 197.244-F:

Contato: (11) 96104-2200

E-mail: fttorres0679@gmail.com

Descrição e Informação do Apartamento 21, contendo 2 (duas) vagas de garagem, sito à Praça Vilaboim, nº52 - Higienópolis, São Paulo /SP - CEP: 01241-010.

Imóvel: O apartamento nº 21 no 2º andar do Edifício Colina, sito á Praça Vilaboim, nº 52, no 7º subdistrito - Consolação

Área útil: 164.4400m²

Área comum: 40,9896m²

Área total construída: 205,4296m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1824% nas coisas comuns e no terreno (área 825,00m²).

Matrícula: 27.757

Contribuinte: 011.100.0111-8

Imóvel: Uma vaga, na garagem coletiva de 1º e 2º subsolo do Edifício Colina, sito a Praça Vilaboim, nº 52, no 7º subdistrito - Consolação.

Área: 30,37m².

Fração ideal de 0,47049615% nas coisas comuns e no terreno (área: 825,00m²).

Matrícula: 27.758

Contribuinte: 011.100.0170-3

Imóvel: Uma vaga, na garagem coletiva de 1º e 2º subsolo do Edifício Colina, sito a Praça Vilaboim, nº 52, no 7º subdistrito - Consolação.

Área: 30,37m².

Fração ideal de 0,47049615% nas coisas comuns e no terreno (área: 825,00m²).

Matrícula: 27.759

Contribuinte: 011.100.0171-1

Valor Mercadológico Sugerido: R\$ 1.630.000,00 (um milhão seiscentos e trinta mil reais).

Foi realizada pelo método de AVALIAÇÃO EXPEDITA: Aquela que se louva em informações ou escolha criteriosa do corretor de imóveis, podendo ou não se pautar por metodologia definida nas normas técnicas, ou sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção de valor.

Foi utilizado ferramenta de assinatura e validação eletrônica, nos termos da Lei 14.063/2020, ficando expressamente atribuída validade ao presente documento, bem como a assinatura e à página de certificação.

São Paulo, 20 de dezembro de 2023.



Fernando Tomé de Torres

Corretor de Imóveis

CRECI-SP: 197.244-F

Avaliação de Imóvel 3.docx

Documento número a0571fed-d5d1-4f12-bbd7-de6439f37d2a



Assinaturas

**FERNANDO TOMÉ DE TORRES**

Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 177.95.78.143 / Geolocalização: -23.229570, -45.916474

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 13; SAMSUNG SM-S908E) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko)
SamsungBrowser/23.0 Chrome/115.0.0.0 Mobile
Safari/537.36

Data e hora: Dezembro 20, 2023, 10:07:19

E-mail: fttorres0679@gmail.com

Telefone: + 5511961042200

ZapSign Token: 6679d8ad-****-****-****-225e6a6273eb

Assinatura de FERNANDO TOMÉ DE TORRES



Hash do documento original (SHA256):

54c3efab7ae8ae209cb05bdf0907a35d3dade742d34010642b5247e822ad344d

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=a0571fed-d5d1-4f12-bbd7-de6439f37d2a>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação a0571fed-d5d1-4f12-bbd7-de6439f37d2a, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br

Termo de Avaliação de Bens Imóveis

Corretor: Sérgio Luiz Albino da Costa Cerqueira (CRECI: 246.035-F)

Avaliado em: 19/12/2023.

Valor Estimado: R\$1.650.000,00 (um milhão seiscentos e cinquenta mil reais).

Endereço: Praça Vilaboim, nº 52, apto 21 com 2 (duas) vagas de garagem, Higienópolis, São Paulo Capital – CEP: 01241-010.

LOCALIZAÇÃO



Imóvel com fácil acesso a transportes públicos, comércios, hospitais, vias principais e em região de crescente valorização.

REFERÊNCIAS

- 800 m Hospital Samaritano;
- 450 m Shopping Higienópolis;
- 750 m Museu do Futebol;
- 120 m Parque Buenos Aires;
- 1 km Estação de Metrô Higienópolis Mackenzie;
- 850 m Hospital Sabará;
- 1,3 km Avenida Pacaembu;
- 300 m FAAP - Fundação Armando Alvares Penteado

DESCRIÇÃO E INFORMAÇÕES DO IMÓVEL RESIDENCIAL

- Matrícula: 27.757

O apartamento 21 no 2º andar do Edifício Colina, Sítio a Praça Vila Boim, nº 52, no 7º subdistrito – Consolação, com área útil de 164,4400m², área comum de 40,9896m² e área total construída de 205,4296m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1824% nas coisas comuns e no terreno (área 825,00m²).

Contribuinte: 011.100.0111-8

- Matrículas: 27.758 (1) e 27.759 (2).

Dois vagas, na garagem coletiva do 1º e 2º subsolo do Edifício Colina, sítio à Praça Vilaboim, nº 52, no 7º subdistrito – Consolação, com área de 30,37m² e a fração ideal de 0,47049615% nas coisas comuns e terreno (área: 825,00m²).

Contribuintes: 011.100.0170-3 (1) e 011.100.0171-1 (2).

Conclusão de valor baseado em imóveis similares comercializados na região.

Utilizada ferramenta de assinatura e validação eletrônica, nos termos da Lei 14.063/2020, ficando expressamente atribuída validade ao presente documento, bem como a assinatura e à página de certificação.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023.

Sérgio Luiz Albino da Costa Cerqueira

Creci 246.035-F

Avaliação de Imóveis 2.docx

Documento número 68deda1f-5088-4263-a3e4-4f11eb6e01f2



Assinaturas

**SERGIO LUIZ ALBINO DA COSTA CERQUEIRA**
Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 177.26.246.211 / Geolocalização: -22.543144, -44.799899

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/120.0.0.0

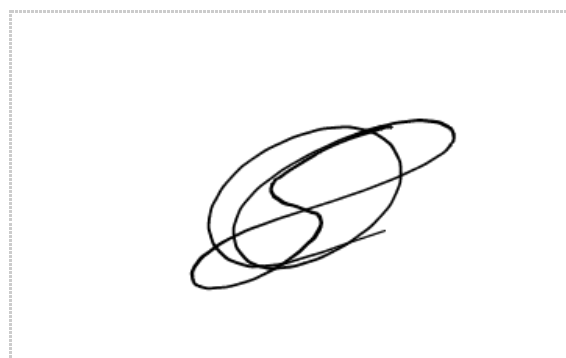
Mobile Safari/537.36

Data e hora: Dezembro 20, 2023, 12:36:25

E-mail: sergiocerqueiraimoveis@gmail.com

Telefone: + 5511970800162

ZapSign Token: 245c7492-****-****-****-35c0dfb42375



Assinatura de SERGIO LUIZ ALBINO DA COST...



Hash do documento original (SHA256):

2f5ec2511e9ddd76f734a777e7214401747f61094b70a402e9915cd32ffc9167

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=68deda1f-5088-4263-a3e4-4f11eb6e01f2>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação 68deda1f-5088-4263-a3e4-4f11eb6e01f2, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br

RC

ANUNCIAR



28 fotos e vídeo Tour Virtual

Início / Venda / ... / Higienópolis

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 205 m² por R\$ 1.950.000

Praça Vilaboim, 36 - Higienópolis, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 630331044-12

205m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)



ANUNCIANTE

Comunita Consultoria Imobiliária

1 avaliação

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Simular Financiamento

Apartamento a venda em Higienópolis, com salas espaçosas e 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas

Apartamento a venda em Higienópolis, com salas espaçosas e 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas de garagem, terraço com vista para o Pacaembu. Nunca foi tão bom viver! Este ótimo apartamento situado no melhor ponto de Higienópolis próximo a Praças Buenos Aires e Villaboim e oferece todos os confortos para que você e sua família se sintam à vontade. Com salas espaçosas, um apartamento a venda com três dormitórios, sendo uma suíte, duas vagas de garagem e um terraço que oferece uma vista maravilhosa para o Pacaembu. O apartamento precisa de reformas e pode se transformar no lar perfeito dos seus sonhos. Venha descobrir este paraíso para você e sua família!

Tel: ([ver telefone](#))

Ler mais

Metrô e trens próximos

Apartamentos próximos ao Metrô Higienópolis Mackenzie

Apartamentos próximos ao Metrô Paulista

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

Explore a vizinhança

Contatar anunciante

COMPRA

R\$ 1.950.000

Condomínio

R\$ 3.303

IPTU

R\$ 987

ANUNCIANTE

Comunita Consultoria Imobiliária



★ Esse anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados

1 avaliação recebida

[Quero visitar](#)

Quero mais informações


[VER TELEFONE](#)


Você já aceitou os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#). Ao clicar em "ver telefone" e ao enviar mensagem, compartilharemos seus dados com esse e outros anunciantes parceiros para ofertas similares.

Mais 19 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Favorito 

Compartilhar

Adicione uma nota 

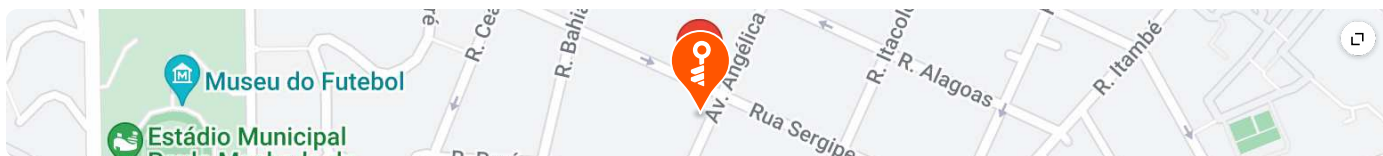
Descartar anúncio 

Apartamento · 170m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Venda R\$ 1.690.000

Condomínio R\$ 2.000 · IPTU R\$ 499

 R Sergipe, Higienópolis, São Paulo



170 m² tot.

170 m² útil

5 Banheiros

2 vaga

3 quarto

2 Suítes

46 Anos

Apartamento com 3 dormitórios, 2 suítes em Higienópolis com 2 vagas

Descubra o seu novo lar no coração de Higienópolis, onde o luxo encontra a comodidade em cada detalhe. Este magnífico apartamento de 3 dormitórios, 2 suítes, e 2 vagas de garagem oferece a você o máximo em conforto e estilo de vida. Localizado ao

Favorito

Compartilhar

Adicione uma nota

Descartar anúncio

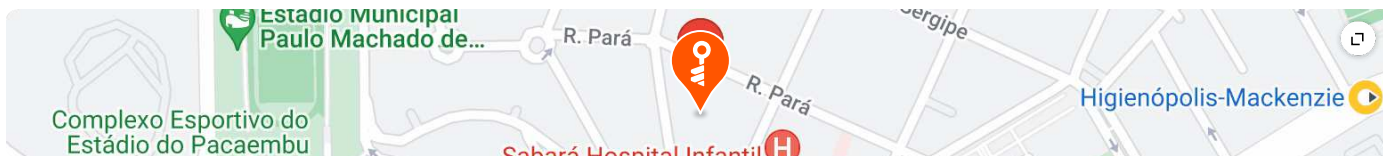


Apartamento · 167m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Venda R\$ 1.850.000

Condomínio R\$ 2.000 · IPTU R\$ 800

Rua Pará 269, Higienópolis, São Paulo



167 m² tot.

167 m² útil

4 Banheiros

2 vaga

3 quarto

1 Suíte


50 Anos


Amplo apartamento em Higienópolis

Apartamento no bairro Higienópolis, localizado entre à Avenida Angélica e Rua Bahia, apenas duas quadras da Praça Buenos Aires, região nobre do bairro, com uma área útil de 167m², com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala ampla para dois ambientes, 03

Favorito 

Compartilhar

Adicione uma nota 

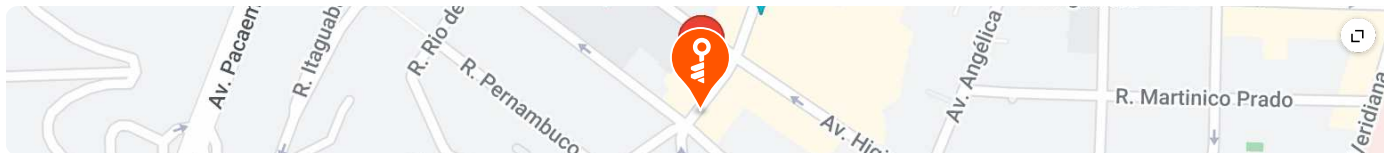
Descartar anúncio 

Apartamento · 167m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Venda R\$ 1.800.000

Condomínio R\$ 1.380 · IPTU R\$ 600

 Rua Aracaju 42, Higienópolis, São Paulo



272 m² tot.

167 m² útil

4 Banheiros

2 vaga

3 quarto

1 Suíte


49 Anos


Apartamento em HIGIENÓPOLIS - São Paulo

Excelente oportunidade! Imóvel amplo, confortável e sofisticado, com três dormitórios, sendo um deles suíte, total de quatro banheiros, sala espaçosa, cozinha mobiliada, área de serviço e duas vagas de garagem. Assim como, ótima localização, ao lado de

Favorito 

Compartilhar

Adicione uma nota 

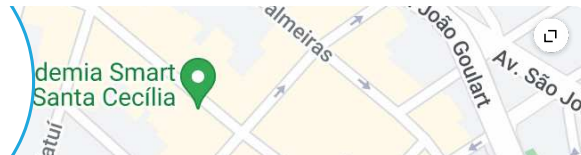
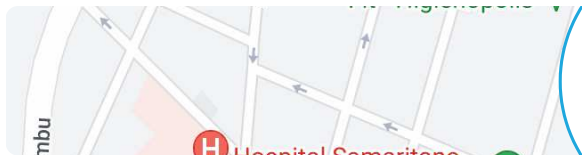
Descartar anúncio 

Apartamento · 170m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Venda R\$ 1.650.000

Condomínio R\$ 1.874 · IPTU R\$ 571

 Rua São Vicente de Paulo , Higienópolis, São Paulo



170 m² tot.

170 m² útil

4 Banheiros

2 vaga

3 quarto

1 Suíte

49 Anos

Apartamento em HIGIENÓPOLIS - São Paulo

Apartamento a venda em Higienópolis, são 170 m2 de área útil, planta muito bem distribuída, são 3 dormitórios sendo 1 suíte mais 1 banheiro social, sala ampla com lavabo, sala de tv ou escritório para home office, repleto de armários, piso de madeira, taco,



21 fotos

Vídeo

Mapa

Rua

360°

Apartamento com 3 quartos à venda em Higienópolis - SP

Rua Aracaju - Higienópolis - São Paulo/SP

R\$ 1.600.000

R\$ 9.412 preço do m²

Condominio R\$ 1.600 IPTU R\$ 420

Parcelas a partir de **R\$ 14.155,04**

Área

170m²

Dormitórios

3

Suítes

1

Banheiros

3

Vagas

2

Sobre o imóvel

Venha morar próximo ao Shopping Higienopolis, Colégios; Sion, Rio Branco e Equipe, Faculdades FAAP, Estadio do Pacaembu. Região nobre, bastante segura, com todo tipo de comércio; restaurantes típicos, teatros, bancos, hospitais e clinicas. Fácil...

[Ver mais](#)

Este site utiliza cookies próprios e de terceiros para oferecer um serviço mais personalizado. Veja os [termos de privacidade](#).

[Aceitar](#) [Fechar](#)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 011.100.0111-8

Local do Imóvel:

R PIAUI, 52 - APTO 21
HIGIENOPOLIS CEP 01241-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PIAUI, 52 - APTO 21
HIGIENOPOLIS CEP 01241-000

Contribuinte(s):

CPF 089.616.548-53 GILBERTO LUCIANO BARBATO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	825	Testada (m):	16,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0319
Área total (m²):	825		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	206	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	350	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.718,00
- da construção:	3.348,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	547.372,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	255.185,00
Base de cálculo do IPTU:	802.557,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/04/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/01/2024

Número do Documento: 2.2024.000210635-1

Solicitante: JULIO CESAR CASTILHO (CPF 057.066.248-60)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 011.100.0170-3

Local do Imóvel:

R PIAUI, 52 - GARAG VAGA 34
HIGIENOPOLIS CEP 01241-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PIAUI, 52 - GARAG VAGA 34
HIGIENOPOLIS CEP 01241-000

Contribuinte(s):

CPF 089.616.548-53 GILBERTO LUCIANO BARBATO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	825	Testada (m):	16,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	825		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	31	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	350	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1973		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.718,00
- da construção:	3.348,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	83.547,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	38.402,00
Base de cálculo do IPTU:	121.949,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/04/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/01/2024

Número do Documento: 2.2024.000210776-3

Solicitante: JULIO CESAR CASTILHO (CPF 057.066.248-60)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 011.100.0171-1

Local do Imóvel:

R PIAUI, 52 - GARAG VAGA 35
HIGIENOPOLIS CEP 01241-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PIAUI, 52 - GARAG VAGA 35
HIGIENOPOLIS CEP 01241-000

Contribuinte(s):

CPF 089.616.548-53 GILBERTO LUCIANO BARBATO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	825	Testada (m):	16,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	825		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	31	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	350	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1973		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.718,00
- da construção:	3.348,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	83.547,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	38.402,00
Base de cálculo do IPTU:	121.949,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/04/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/01/2024

Número do Documento: 2.2024.000210850-6

Solicitante: JULIO CESAR CASTILHO (CPF 057.066.248-60)