



São Paulo, 16 de abril de 2020.

À
HOLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. – ME

Ref. Opinião sobre valor de imóvel – RUA ALEXANDRE BENOIS, 50 – apº 73
Vila Andrade

Prezados Senhores,

Apresentamos abaixo a nossa opinião sobre o valor de mercado para venda do imóvel em referência.

1- Descrição do imóvel

O imóvel constitui-se de um apartamento com 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte, e demais dependências, e conta com 2 (duas) vagas de estacionamento.

O Edifício Itapema possui quadra poliesportiva, piscina, churrasqueira, salão de jogos e salão de festas.

De acordo com a Matrícula nº 281.707 do 11º Registro de Imóveis, a unidade possui **80,40 m²** de área privativa.

2 – Opinião sobre o valor de mercado para venda

De acordo com pesquisa feita com imóveis semelhantes a este, concluímos que o seu valor de mercado para venda deve ser em torno de R\$ 5.000,00 por m² de área útil.

Assim chegamos a um valor médio de :

80,40 m² x R\$ 5.000,00 = R\$ 402.000,00, ou seja, **R\$ 400.000,00**

3 – Conclusão

Somos de opinião que o valor de venda deve ser de **R\$ 400.000,00**
(quatrocentos mil reais)

AZEVEDO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CRECI 8434-J



Rua General Jardim, 770 - cj. 6B
01223-010 - São Paulo, SP

São Paulo, 02 de abril de 2020

À
HOLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. – ME

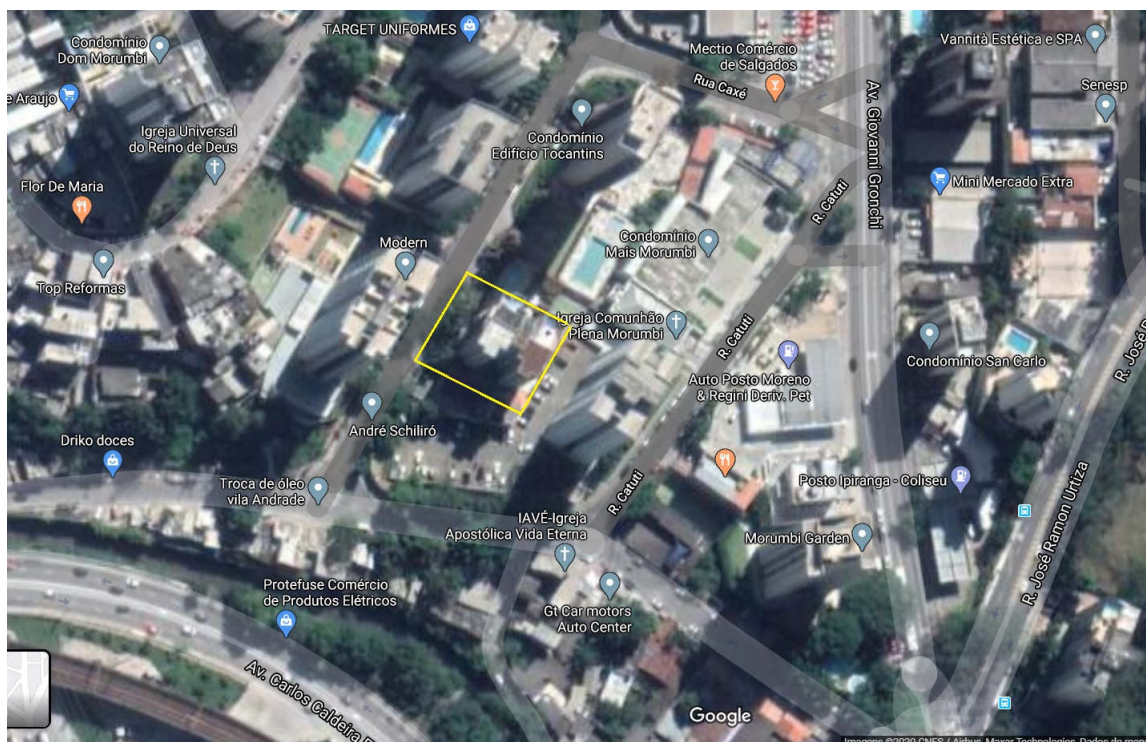
Ref: **Opinião de valor do imóvel à Rua ALEXANDRE BENOIS, 50 – apº 73**

Prezado Senhor,

Conforme vossa solicitação, apresentamos abaixo nossa opinião do valor de mercado para venda a vista do imóvel residencial, situado nesta Capital, conforme o que se segue:



1 – Localização:



Bairro: Vila Andrade

Setor/Quadra/Lote: 169.217.0061-4

Quarteirão: Ruas Alexandre Benois, Campo Grande do Sul, Catuti e Caxe.

Zoneamento: **ZC** (Zona Centralidade), destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais, preferencialmente a usos não residenciais.

Melhoram^ºs Públicos: Todos

Vizinhança: Predominantemente residencial.

Vias de Acesso: O acesso se dá pela Marginal Pinheiros, Rua José Ramon Urtiza, e avenidas Giovanni Gronchi e Carlos Caldeira Filho.

Transporte Público: Ônibus e Metrô, situa-se a 800 metros da Estação Vila das Belezas (Linha 5).

2 - Descrição do imóvel:

Apartamento nº 73, do “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPEMA**”, na **RUA ALEXANDRE BENOIS, 50**, com área útil de **80,40 m²**, como descrito na matrícula nº 281.707 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, abaixo reproduzida parcialmente:

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matricula **281.707** ficha **01** São Paulo, **30** de **dezembro** de 19 **97**.

IMÓVEL:-APARTAMENTO Nº 73, do tipo “C”, localizado no 7º andar do “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPEMA**”, situado à Rua Alexandre Benois, nº 50, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 80,40m² e a área real comum de 62,11m²., nesta já incluída a área correspondente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada no subsolo e a nível do térreo, para a guarda de 02 veículos de tamanho médio, com utilização de manobrista, perfazendo a área total real de 142,51m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,710% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 4 na Matrícula nº 267.795.

CONTRIBUINTES nºs 167.217.0022-3/0024-3/0025-8 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- COPAVA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 58.604.372/0001-07, com sede na Avenida Rebouças, nº 353 - 8º andar, Conjunto 81, nesta Capital.

REGISTROS ANTERIORES:- Registros nºs 3 e 2 feitos em 27 de setembro de 1993,

Padrão Construtivo:	“Apartamento padrão médio – com elevador”
Idade:	23 anos
Estado de Conservação:	Regular
Dormitórios:	3
Vagas:	2 (indeterminadas)
No prédio:	Churrasqueira, piscinas, quadra de esportes, salões de festas e de jogos.

3 – Opinião de Valor do Imóvel:

De acordo com pesquisa feita, e com informações de nosso cadastro próprio, e considerando-se as condições descritas dos imóveis em questão, somos de opinião que o valor unitário para venda do imóvel em questão, deve ser de aproximadamente **R\$ 5.030,00 / m²** de área útil, como demonstrado abaixo:

AVALIANDO:									
R. Alexandre Benois, 50 - apº 73									
		80,40	2	3 dormit.					
elem	Endereço	A.U. (m²)	vagas	Descrição	VALOR OFERTA (R\$)	Fator Oferta	Unitário (R\$/m²)	Verific. Amostra	Fonte
1	R. Chibata, 61	73,00	1	2 dormit	R\$ 430.000,00	0,90	5.301,37	5.301,37	www.vivareal.com.br
2	R. Nelson Gama de Oliveira, 1361	77,00	2	2 dormit	R\$ 470.000,00	0,90	5.218,83	5.218,83	www.vivareal.com.br
3	R. Nelson Gama de Oliveira, 1361	77,00	2	2 dormit	R\$ 490.000,00	0,90	5.440,91	5.440,91	www.vivareal.com.br
4	R. Nelson Gama de Oliveira, 825	84,00	2	3 dormit	R\$ 550.000,00	0,90	5.892,86	5.892,86	www.vivareal.com.br
5	R. Alexandre Benois, 50	80,00	2	3 Dorm/1 suite	R\$ 450.000,00	0,90	5.062,50	5.062,50	www.vivareal.com.br
6	R. José Ramon Urtiza, 641	80,00	2	2 dormit	R\$ 480.000,00	0,90	5.130,00	5.130,00	www.vivareal.com.br
7	R. Almaden, 130	70,00	2	3 Dormit	R\$ 370.000,00	0,90	4.519,29	4.519,29	www.vivareal.com.br
8	Celso Ramos, 145	66,00	2	3 Dormit	R\$ 350.100,00	0,90	4.535,39	4.535,39	www.vivareal.com.br
9	R. Nelson Gama de Oliveira, 436	85,00	2	3 Dormit	R\$ 418.300,00	0,95	4.441,36	4.441,36	www.vivareal.com.br
10	Maria J. Conceição 959	68,00	1	2 dormit	R\$ 379.500,00	0,90	4.771,65	4.771,65	www.vivareal.com.br
					Média Simples:		5.031,42		
					limite sup + 30%		6.540,84		
					limite inf - 30%		3.521,99		
					MÉDIA SANEADA:		5.030,00		

O valor de mercado do imóvel será então:

$$VI = R\$ 5.030,00/m^2 \times 80,40 m^2 = R\$ 404.412,00$$

Ou em números “redondos”:

VI = R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)
--

O valor encontrado acima, é aproximado, para venda a vista do imóvel nesta data, considerando o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que possam alterar o seu valor.



IMOBILIÁRIA HARMONIA LTDA. – CRECI 83-J
Marcelo Pereira de Melo