

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível de SÃO PAULO-SP.

0139860-32.2008.8.26.0100

Cumprimento de sentença

Petição prosseguimento com “resumo”

REGINA HELENA BOTTEON DE SOUZA e OUTRO, por seu advogado ao final assinado, nos autos do *cumprimento de sentença da ação principal de despejo*, que por esse r. Juízo move em face de **LEONARDO CHIASSO e LEO SHEHTMAN**, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento do r. despacho de fls. 1507, expor e requerer o seguinte:

I – AVALIAÇÃO do IMÓVEL COMERCIAL RUA AUGUSTA, 101, conjunto 717

1. O imóvel penhorado correspondente a matrícula 96.257-5ºCRI-São Paulo, onde está registrado o conjunto 717, (escritório), da rua Augsuta, 101 e 129, “Ca”d”Oro, em São Paulo, segundo três AVALIAÇÕES ora juntadas, foram apurados os seguintes valores comerciais:

- a) R\$ 412.934,00 – Imobiliária Legal Ativos – CRECISP 288362-F
- b) R\$ 400.000,00 – Corretor Antonio Francisco da Silva – CRECISP 06605
- c) R\$ 385.000,00 – Corretora Ligia M. Freitas Cyrino – CRECISP 177073-F

2. Portanto, a média dos valores apurados, monta em R\$ 399.311,33 (412.934,00 + 400.000,00 + 385.000,00 = 1.197.934 : 3 = R\$ 399.311,33).

II – INDICAÇÃO LEILOEIRO - PEDIDO

1. A credora apresentará no prazo determinado as avaliações determinadas por esse r. Juízo em relação aos imóveis penhorados.

2. Outrossim, com fundamento no 881 do Código de Processo Civil e Provimentos CG nº 1625/2009 e nº 16/2021, indicar e requerer que o Leilão seja presidido pelo Leiloeiro Público Oficial **Alberto Jose Marchi Macedo**, inscrito na JUCESP sob nº 978, cadastrado no portal de auxiliares da justiça no endereço eletrônico <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil>

[/5461](#), com escritório situado na Rua Nestor Pestana nº 125 - Conj 74 - Consolação- São Paulo/SP | CEP: 01303-010 (11) 3227-4101 / E-mail: contato@albertomacedoleiloes.com.br, com sítio eletrônico no endereço www.albertomacedoleiloes.com.br, devidamente homologado pelo TJ/SP.

3. Requer ainda, nos termos do artigo 882 do Código de Processo que referido Leilão seja na modalidade eletrônica com base nos Princípios da Economia e Celeridade processual, com a publicação do edital seja feita na rede mundial de computadores através das páginas na internet www.albertomacedoleiloes.com.br e www.publicjud.com.br, nos termos do artigo 887, §2º do CPC.

4. Ainda, visando futura e eventual alegação de arrematação por preço vil, requer que no segundo pregão, nos termos do Art. 891 caput e parágrafo único, que seja autorizada a arrematação pelo maior lance ofertado a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem, com base no sólido entendimento jurisprudencial.

5. Requer também a venda de bens imóveis, livre e desembaraçada de débitos fiscais e tributários, exceto os créditos tributários devidos conforme o art. 130, Parágrafo Único, do Código Tributário Nacional, bem como o pagamento da comissão devida ao Leiloeiro em 5% (cinco por cento) do valor da venda e, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, seja a comissão do leiloeiro de 3% (três por cento) do valor da avaliação, a ser suportado pelo Executado, devendo, em todos os casos, ser feito o pagamento diretamente na conta do Leiloeiro em conta por ele indicada.

6. Requer ainda que seja deferida ao Leiloeiro ou seus funcionários, devidamente identificados, autorização a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

7. Por fim após deferida a indicação supramencionada e objetivando a célere realização da Hasta Pública pela rede mundial de computadores, **requer a Vossa Excelência** a intimação do Leiloeiro acerca da decisão para início dos trabalhos, através de e-mail contato@albertomacedoleiloes.com.br (preferencialmente) ou ofício em conformidade com os dados acima mencionados.

Termos em que

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de outubro de 2024.

ANTONIO CARLOS DONINI
OAB-SP 92038

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO CORRETORA DE IMÓVEIS
– CRECI 177073-F

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO DO CORRETOR**

Ligia Maria de Freitas Cyrino

CRECI: 177.073-F**SOLICITANTE**

Dr. Antonio Carlos Donini

OBJETO DO LAUDO

IMÓVEL	MATRÍCULA	ÁREA TOTAL
COMERCIAL	96.257 5º CRI DE SÃO PAULO-SP	32,27/M ²

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALINDO:

Imóvel: Escritório nº 717, tipo XV, localizado no 7º pavimento do **Subcondomínio Escritórios - CA'D'ORO Comercial**, integrante do **Condomínio Augusta Comercial**, situado na **Rua Augusta, nºs 101 e 129**, no **7º Subdistrito - Consolação**, município de São Paulo/SP.

O imóvel possui as seguintes áreas:

- **Área privativa:** 32,270 m²
- **Área comum de divisão não proporcional:** 10,708 m²
- **Área comum de divisão proporcional:** 30,787 m²
- **Área comum total:** 41,495 m²
- **Área total:** 73,765 m²

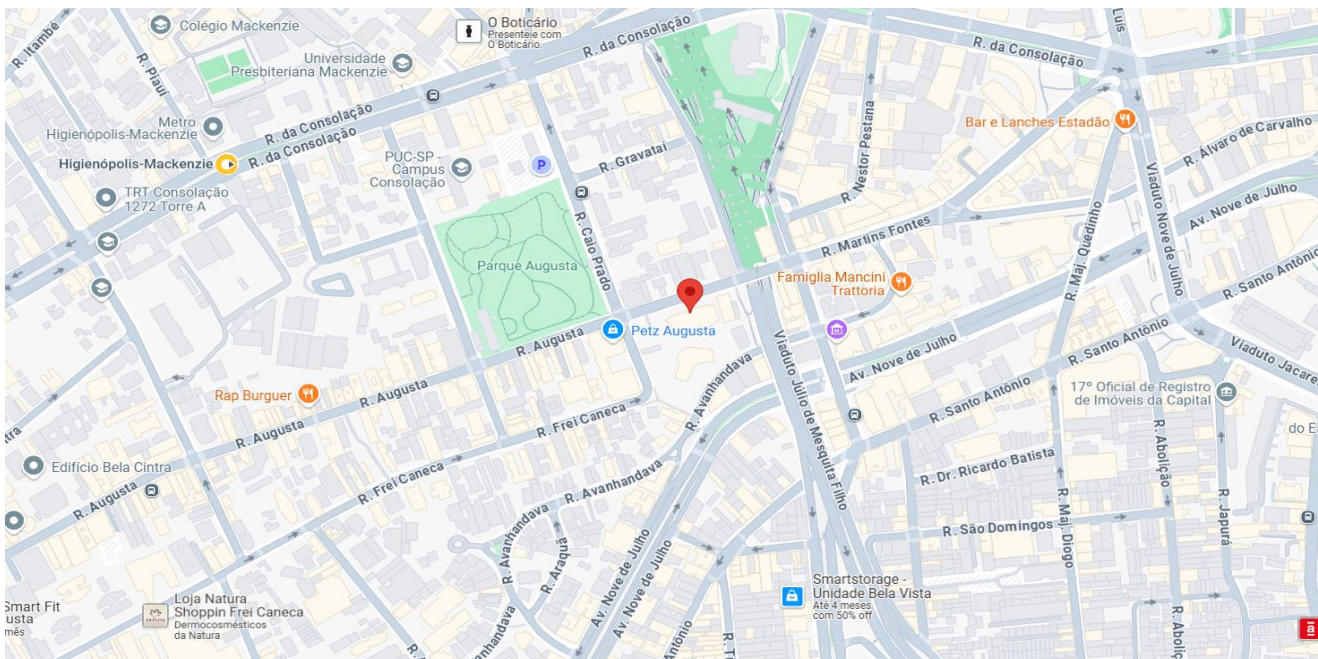
O imóvel corresponde ao **coeficiente de proporcionalidade** dentro do Subcondomínio Escritórios de **0,0024520**, e à **fração ideal do terreno** de **0,0016182**.

Possui direito ao uso de **01 (uma) vaga de garagem**, em **local indeterminado**, com o auxílio de **manobrista**, destinada ao estacionamento de **1 (um) veículo de passeio**.

Contribuinte (IPTU): 006.070.0041-4 (referente à área maior).

DA LOCALIZAÇÃO

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F



O presente parecer foi elaborado com base na certidão de matrícula do imóvel, considerando exclusivamente os dados constantes no registro imobiliário.

METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi realizada conforme a Norma ABNT NBR 14.653-2 e a Resolução COFECI nº 1.066/2007, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que se baseia em pesquisas de imóveis semelhantes na mesma região. Segue abaixo demonstração.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

O presente parecer foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local.

Utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região. Importante esclarecer ao interessado que não foi realizada visita in loco.

FATORES INFLUENCIADORES

- Foram considerados diversos aspectos que impactam a precificação do imóvel, incluindo:
 - Localização e infraestrutura urbana: análise da proximidade com escolas, comércio, transporte público, segurança e vias de acesso.
 - Características do imóvel: tamanho da área privativa.
 - Liquidez de mercado: tempo médio necessário para venda de imóveis semelhantes na região.
 - Tendências econômicas e imobiliárias: flutuações nos preços devido a fatores macroeconômicos, como taxa de juros e oferta e demanda locais.

ANÁLISE COMPARATIVA

Foram utilizados imóveis de características similares na mesma região para definir uma faixa de valores compatível com a realidade do mercado. Além dos preços anunciados, foram consideradas transações

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO CORRETORA DE IMÓVEIS
– CRECI 177073-F

efetivadas nos últimos seis meses, ponderando diferenças como localização exata, estado de conservação e eventuais diferenciais construtivos.

AJUSTES E PRECISÃO

Com base nas informações obtidas, aplicamos ajustes nos valores unitários do metro quadrado conforme as diferenças entre os imóveis comparados e o imóvel avaliado. Esses ajustes levam em conta aspectos como conservação, melhorias realizadas e especificidades construtivas.

PESQUISA DE MERCADO

Comparativos de Imóveis analisados na região:

IMÓVEL	M ²	VALOR (R\$)
SALA COMERCIAL	40	R\$ 450.000,00
SALA COMERCIAL	115	R\$ 1.500.000,00
SALA COMERCIAL	80	R\$ 850.000,00

Valor médio do metro quadrado de imóveis semelhante ao imóvel avaliando na região desta cidade e comarca, valor: **R\$ 11.914,89/VALOR-M²**

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

$32,27M^2 \times \text{valor R\$ } 11.914,89 = \text{R\$ } 384.493,50$

O presente laudo reflete as condições reais do mercado, sendo elaborado conforme as diretrizes técnicas e normativas aplicáveis.

VALOR ESTIMADO PARA **IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 96.257 DO 5º CRI DE SÃO PAULO-SP**, O VALOR ARREDONDADO É DE APROXIMADAMENTE: **R\$ 385.000,00** (trezentos e oitenta e cinco mil reais).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- O presente laudo foi elaborado de forma técnica e imparcial, respeitando as normas vigentes.
- Os valores determinados refletem a realidade do mercado na data da avaliação.
- Não foi possível acessar o interior dos imóveis, o que pode impactar na precificação final.
- Recomenda-se uma inspeção detalhada do interior dos imóveis para refinar ainda mais a avaliação.

Declaro-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 22 de abril de 2025



Ligia Maria de Freitas Cyrino
Corretora de Imóveis - CRECI 177073-F



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CRECI/SP Nº 177073-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **02BDFEAF5**

Data/hora de emissão: **22 de abril de 2025 às 17h11m0s**

Válida até: **17h11m0s de 22 de maio de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

MOTIVO: APRESENTAÇÃO EM PROCESSO JUDICIAL

SOLICITANTE DO PARECER: DR. ANTONIO CARLOS DONINI

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS.

PROCESSO Nº: 0139860-32.2008.8.26.0100

MATRÍCULA: Nº 96.257

EXEQUENTE: REGINA HELENA BOTTEON DE SOUZA e OUTRO



A pedido do Dr. Antonio Carlos,

Avaliamos o imóvel objeto do presente parecer, descrito da seguinte forma:
IMÓVEL: O presente parecer tem como o objeto de avaliação: IMÓVEL: Escritório n. 717, tipo XV, localizado no 7.º pavimento do SUBCONDOMÍNIO ESCRITÓRIOS - CA'D'ORO COMERCIAL, integrante do CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL, situado na rua Augusta, n. 101 e 129, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 32,270m², a área comum total de divisão não proporcional de 10,708m², a área comum total de divisão proporcional de 30,787m², a área comum total de 41,495m², a área total de 73,765m², o coeficiente de proporcionalidade dentro do subcondomínio escritórios de 0,0024520 e a fração ideal do terreno de 0,0016182, com direito ao uso de 1 vaga de garagem, em local indeterminado, para estacionamento de 1 veículo de passeio, com o auxílio de manobrista. **CONTRIBUINTE:** 006.070.0041-4 (área maior).

DE ACORDO COM A CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 01 de julho de 2016

Matricula
96.257

Ficha
01



IMÓVEL: Escritório n. 717, tipo XV, localizado no 7.º pavimento do SUBCONDOMÍNIO ESCRITÓRIOS - CA'D'ORO COMERCIAL, integrante do CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL, situado na rua Augusta, n. 101 e 129, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 32,270m², a área comum total de divisão não proporcional de 10,708m², a área comum total de divisão proporcional de 30,787m², a área comum total de 41,495m², a área total de 73,765m², o coeficiente de proporcionalidade dentro do subcondomínio escritórios de 0,0024520 e a fração ideal do terreno de 0,0016182, com direito ao uso de 1 vaga de garagem, em local indeterminado, para estacionamento de 1 veículo de passeio, com o auxílio de manobrista.

CONTRIBUINTE: 006.070.0041-4 (área maior).

DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Augusta, nº 101 e 129, no 7º Subdistrito – Consolação, um dos endereços mais tradicionais e valorizados da cidade de São Paulo. A Rua Augusta é uma via de grande importância histórica e comercial, conhecida por seu dinamismo, pela diversidade de serviços e comércios, e por sua proximidade com importantes avenidas como a Paulista, a Rebouças e a Consolação.

A região possui excelente infraestrutura urbana, com fácil acesso a transporte público, incluindo estações de metrô (como a Estação Higienópolis-Mackenzie e Estação Paulista), corredores de ônibus, e uma ampla oferta de restaurantes, bancos, hotéis, universidades, hospitais e centros culturais.



DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

Para obtenção do valor médio metro quadrado na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, servindo como valor base a média do preço do M². Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M², com base em anúncios da rede mundial de computadores. **SEM VISITA TÉCNICA**

Foi utilizado o método comparativo direto de avaliação de imóveis, que é amplamente utilizado por corretores de imóveis para determinar o valor de mercado de um bem. Este método baseia-se na comparação de propriedades similares que foram vendidas recentemente no mercado.

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M ²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M ²
1	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	31	R\$ 581.940,00	R\$ 18.772,26
2	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	80	R\$ 850.000,00	R\$ 10.625,00
3	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	79	R\$ 807.000,00	R\$ 10.215,19
4	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	114	R\$ 1.500.000,00	R\$ 13.157,89
5	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	40,14	R\$ 450.000,00	R\$ 11.210,76
	MÉDIA DOS PREÇOS		R\$ 4.188.940,00	R\$ 63.981,11
	MÉDIA POR M²		R\$ 837.788,00	R\$ 12.796,22
	RESULTADO	32,27		R\$ 412.934,05

Aqui está uma descrição detalhada do método:

1. Coleta de Dados de Comparáveis

A primeira etapa envolve a coleta de dados de propriedades comparáveis (chamadas de "comparáveis").

2. Seleção dos Comparáveis

A seguir, os comparáveis são selecionados com base em sua semelhança com a propriedade a ser avaliada. A escolha deve considerar:

- Proximidade geográfica
- Semelhança em termos de tamanho, estilo, idade e estado de conservação

3. Ajustes de Valores

As propriedades comparáveis raramente são idênticas à propriedade em avaliação. Portanto, ajustes são necessários para refletir as diferenças.

4. Cálculo do Valor

Após realizar os ajustes necessários, o valor ajustado de cada comparável é calculado. Esses valores ajustados são então analisados para determinar uma faixa de valor ou um valor estimado para a propriedade em avaliação. A média ou mediana dos valores ajustados dos comparáveis geralmente é utilizada como a estimativa final do valor de mercado da propriedade.

5. Relatório de Avaliação

Finalmente, um relatório de avaliação é elaborado, que neste caso foi apenas com

base na documentação apresentada, qual seja, matrícula do imóvel e certidão negativa de débitos federais.

Normas COFECI

A utilização do método comparativo direto é regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). A norma específica que trata desse método é a NBR 14.653, item

8.2.1 (método priorizado), que é a Norma Brasileira para Avaliações de Bens. Esta norma fornece diretrizes sobre a execução de avaliações, garantindo que os procedimentos adotados pelos corretores sejam padronizados e tecnicamente fundamentados.

Importância do Método

O método comparativo direto é valorizado por sua praticidade e confiabilidade, pois reflete as condições reais do mercado imobiliário. No entanto, sua precisão depende da qualidade e da quantidade dos dados de comparáveis disponíveis, bem como da experiência e do julgamento profissional do avalia.

CONCLUSÃO

A avaliação do imóvel foi realizada com base exclusivamente no valor do metro quadrado, sem considerar aspectos adicionais das benfeitorias, como acabamento, qualidade estrutural, ou instalações. Devido à falta de informações mais detalhadas e à análise limitada pelas imagens via google, a estimativa de valor do imóvel se restringe ao valor do **M²** de imóveis semelhantes comercializados no **CONDOMÍNIO CA'D'ORO** no bairro Consolação – São Paulo.

Considere-se que o valor apurado reflete uma estimativa com base em parâmetros comuns de mercado, sem levar em conta variações específicas relacionadas ao estado de conservação e outras benfeitorias existentes.

Após análise detalhada, considerando os aspectos técnicos, econômicos, bem como os dados

de mercado coletados, o valor final de avaliação foi determinado com base na metodologia do método de avaliação, por (**Comparação Direta de Dados Entres Outros**).

Levando em consideração as características do bem, o valor médio de mercado e as condições não específicas da localidade, sem considerar as possíveis benfeitorias existentes nos imóveis.

FOI ATRIBUÍDO O VALOR DE APROXIMADAMENTE: R\$ 412.934,00 (quatrocentos e doze mil, novecentos e trinta e quatro reais). PARA **IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 96.257 DO 5º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP.**

Representando a estimativa mais precisa do preço de mercado atual, com valor do M² de **R\$ 12.796,00** (doze mil setessentos e noventa e seis reais).

Este valor reflete uma análise cuidadosa das variáveis envolvidas, garantindo a conformidade com as práticas de avaliação reconhecidas e aceitas no mercado. A presente avaliação tem validade para a data da inspeção e poderá ser sujeita a revisões em caso de alterações substanciais no mercado imobiliário ou nas condições do bem.

São Paulo, 22 de abril de 2025



Kaique Abrahão Oliveira Silva Barberino
Corretor de Imóveis
Creci-SP Nº 288.362-F

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M ²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M ²
1	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	31	R\$ 581.940,00	R\$ 18.772,26
2	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	80	R\$ 850.000,00	R\$ 10.625,00
3	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	79	R\$ 807.000,00	R\$ 10.215,19
4	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	114	R\$ 1.500.000,00	R\$ 13.157,89
5	SALA COMERCIAL A VENDA CONDOMÍNIO CA'D'ORO CONSOLAÇÃO - SP	40,14	R\$ 450.000,00	R\$ 11.210,76
MÉDIA DOS PREÇOS			R\$ 4.188.940,00	R\$ 63.981,11
MÉDIA POR M²			R\$ 837.788,00	R\$ 12.796,22
RESULTADO			32,27	R\$ 412.934,05

REFERÊNCIA	LINK
1	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/salas-a-venda-em-consolacao-sp-1375047037?rec=a&lis=vi_web%7C1120%7Csimilar_ads_model%7C0
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-consolacao-80m2-RS850000/d-12191848/
3	https://revendaimovelselect.com.br/imovel/BV41491/sala-comercial-consolacao-sao-paulo/venda
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-jardins-120m2-RS1500000/id-17026370/
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-bela-vista-87m2-RS450000/d-29239192/



01/05 às 00:50

Salas à venda em Consolação - SP

R\$ 581.940

Venda

Condomínio

IPTU R\$ 0 / m
Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais R\$ 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DONINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2025 às 17:14, sob o número WJMJ254095444528. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0139860-32.2008.8.26.0100 e código ujvoQt05.



Venda

R\$ 850.000

Condomínio ⓘ

IPTU

Ver parcelas

R\$ 850/mês

R\$ 620

Conjunto Comercial- 80m², Consolação- São Paulo - SP



Rua Augusta, 101, Consolação, São Paulo/SP

Area útil/total
80m² / 80m²

Garagens:
2

Banheiros:
2

Descrição

Última atualização: 14/04/2025 às 07:16h | Ref: 128137

Conjunto Comercial 3 salas, 2 banheiros, varanda, 2 vagas de garagem.

Guaira Negócios Imobiliários – Desde 1987 trabalhando com Solidez, Honestidade e Digitalmente Humanizada, com agências no ABC e SP e mais de 200 corretores para ajudar você a comprar, vender e alugar o seu imóvel. Todos os preços e condições comerciais estão sujeitos à alteração. Creci 21.699-J

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp!

Qual o valor do condomínio?

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200



(https://revendaimovelselect.com.br/)

https://revendaimovelselect.com.br/imovel/BV41491/sala-comercial-consolacao-sao-paulo/venda

Cód: BV41491

Condomínio Ca'D'Oro Escritórios, Consolação. Sala Comercial á venda 79m² 1 Sala, 2 banheiro, 2 vagas



Home (/) > Busca imóveis (/busca/?tipo=Sala Comercial)

Condomínio Ca'D'Oro Escritórios, Consolação. Sala Comercial á venda 79m² 1 Sala, 2 banheiro, 2 vagas

Condomínio Ca'D'Oro Escritórios, Consolação. Sala Comercial á venda 79m² 1 Sala, 2 banheiro, 2 vagas

Descrição do Imóvel

Ca'D'Oro, Sala Comercial com planta limpa

Sala no conjunto comercial no complexo do Hotel Ca´D´oro na famosa Rua Augusta com 76 Mt². Ótimo conjunto comercial com localização privilegiada.

A região é a mais pulsante da cidade, perto da Avenida Paulista, do Centro, 1 quadra da Rua da Consolação, próximo ao Fórum João Mendes, Tribunal de Justiça, Prefeitura e Bolsa de Valores.

Em frente ao Parque Augusta. Prédio novo, segurança e portaria 24 horas, 8 elevadores, fino acabamento, controle de entrada por reconhecimento facial.

Aqui você encontrará total Infraestrutura, Praça de lazer, Restaurante, Lobby, Bar, Sky lounge, Serviço de manobrista, Manutenção, Limpeza básica, Recepção. LUXO E TRADIÇÃO PARA O SEU NEGÓCIO!

Escritório pronto para ser montado e receber sua empresa. Excelente para advogados, consultorias, médicos, administradores, dentista e atividades correlatas.

Possui entrada para ar-condicionado independente para as duas salas, paredes com isolamento acústico. A planta está limpa e pode ser montada Sala de reunião, copa completa, toda a sala tem acesso à internet com fibra óptica. Rua Augusta, com 2 vagas de garagem, 2 banheiros, edifício novo, moderno, porém já solidificado e com muitos serviços.

Nossa sala possui uma ótima localização, ideal para quem precisa montar seu negócio ou empresa próxima a

Consolação - São Paulo/SP

WhatsApp: (https://api.whatsapp.com/send?phone=5511999977473&text=C) gostaria de saber mais sobre o https://revendaimovelselect.com/comercial/consolacao-sao-paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DONINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2025 às 17:14, sob o número WJMJJ25409544528. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0139860-32.2008.8.26.0100 e código ujvoQt05.



Venda

R\$ 1.500.000

Condomínio ⓘ

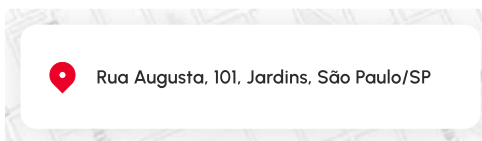
IPTU

Ver parcelas

R\$ 1.740/mês

R\$ 460

Cadorno Escritórios, Sala Comercial disponível para venda com 114m² e 03 vagas de garagem



Area útil/total
114m² / 120m²

Garagens:
3

Banheiros:
3

Descrição

Última atualização: 10/03/2025 às 16:35h | Ref: SF51410

Sala Comercial Cadorno

Cod: 46522

O Cadorno está localizado na Rua Augusta, 101, na região Central da cidade São Paulo

Com um total de 387 salas, o edifício é ocupado por pequenas e médias empresas

O Cadorno possui especificações técnicas elevadas e boa imagem corporativa obtendo a classificação Buildings A, Edifício possui ar-condicionado Central.

O edifício possui um total de 18 andares e conta com 7 elevadores sociais.

Sala comercial com 114m², 03 banheiros e 03 vagas de garagem.

A Só Flats é uma empresa especializada em compra, venda e locação de Flats e residenciais dentro e fora da cidade de São Paulo, para moradia ou investimento.

Não deixe de nos consultar.



Venda

R\$ 450.000

Condomínio ⓘ

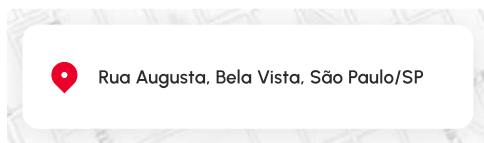
IPTU

Ver parcelas

R\$ 650/mês

R\$ 400

Salas à venda ou para locação em Consolação - SP



Area útil/total
40m² / 87m²

Garagens:
1

Banheiros:
1

Descrição

Última atualização: 19/03/2025 às 11:30h | Ref: REO949125

Sala nova, pronta para uso, localizada no Condomínio Escritórios Cad'Oro - 40,14m2 AU, 87,83 Atotal - Piso em ardósia, luminárias em LED, infra-estrutura para (link removido)

ção do imóvel:Serviços par-per-use à disposição, portas automáticas para acesso ao lobby, segurança 24h, e muito mais.A sala comercial possui 40,14 metros quadrados com 1 banheiro, opção para copa e 1 vaga de garagem, Empreendimento novo e moderno com infraestrutura para atender a todo tipo de empresa!Localização - Acesso fácil as principais vias da região, próximo a Supermercados, Escolas, Hospitais e Estação do Metrô.

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Me retorne no whatsapp!

Qual o valor do condomínio?

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO
CRECI/SP Nº 288362-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **23FF844E6C**

Data/hora de emissão: **22 de abril de 2025 às 17h10m38s**

Válida até: **17h10m38s de 22 de maio de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

ESTIMATIVA DE VALOR MERCADOLÓGICO

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Imóvel Comercial, localizado à R. Augusta, 101 - Consolação, São Paulo - SP, 01305-000.*

3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: Dr. Antonio Carlos Donini, endereço comercial à Rua José Getúlio, 360 - Conjs. 23/25Aclimação - CEP 01509-000 - São Paulo - Fone: (11) 3892-3242 www.doniniadvogados.com.br donini@doniniadvogados.com.br.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Escritório n. 717, tipo XV, localizado no 7.º pavimento do SUBCONDOMÍNIO ESCRITÓRIOS - CA'D'ORO COMERCIAL, integrante do CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL, situado na rua Augusta, n. 101 e 129, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 32,270m2, a área comum total de divisao nao proporcional de 10,708m2, a area comum total de divisao proporcional de 30,787m2, a área comum total de 41,495m2, a área total de 73,765m2, o coeficiente de proporcionalidade dentro do subcondomínio escritórios de 0,0024520 e a fração ideal do terreno de 0,0016182, com direito ao uso de 1 vaga de garagem, em local indeterminado, para estacionamento de 1 veículo de passeio, com o auxílio de manobrista. CONTRIBUINTE: 006.070.0041-4 (área maior).*

5 – DOCUMENTAÇÃO: *Certidão de matrícula sob número 96.257 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, estado de São Paulo.*

6 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente parecer, foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

7 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel avaliado está situado em **área urbana predominantemente comercial**, em uma região com **economia diversificada e infraestrutura consolidada**. Durante a pesquisa de localização, foi possível constatar que o município apresenta **nível médio de liquidez no mercado imobiliário**, além de **potencial econômico desenvolvido**, com capacidade de geração de receitas e atração de investimentos. Essas características conferem à região **atratividade e segurança para investidores**, além de **perspectivas positivas de valorização imobiliária a médio e longo prazo**. O cenário local favorece a instalação de atividades comerciais e de serviços, tornando o imóvel estrategicamente bem localizado e com bom potencial de retorno.*

8 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES

EXEMPLO Nº	PREÇO MÉDIO M²
------------	----------------

E ¹	13.150,00
E ²	10.200,00
E ³	11.210,00
E ⁴	15.000,00
MÉDIA ARITMÉTICA P/IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 12.390,00	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico do M² na região.
VALOR R\$ 12.390,00 - ABRIL / 2025

9 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.) Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem. Uma vez que utilizamos comparativos de imóveis a venda na mesma cidade e comarca. Estima-se que o valor do M² em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre **R\$ 10.000 e R\$ 12.500,00/m²**, representando o valor do M² para o imóvel em questão.*

10 – CONCLUSÃO / DATA: *Em 22 de abril de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que Imóveis. Escritório n. 717, tipo XV, localizado no 7.º pavimento do SUBCONDOMÍNIO ESCRITÓRIOS - CA'D'ORO COMERCIAL, integrante do CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL, situado na rua Augusta, n. 101 e 129, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a **área privativa de 32,270m²**. Sendo por este parecer avaliado em **R\$ 399.825,30** (trezentos e noventa e nove mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta centavos).*

11 – A cota 1/6 o valor é de aproximadamente R\$ 1.879,192,50 (um milhão oitocentos e setenta e nove mil, cento e noventa e dois reais e cinquenta centavos).

12 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (ABRIL / 2025):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

Arredondado para;

400.000,00

(quatro centos mil reais).



ANTÔNIO FRANCISCO DA SILVA
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
CRECI/SP Nº 006605-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **E88A56AB44**

Data/hora de emissão: **22 de abril de 2025 às 17h11m20s**

Válida até: **17h11m20s de 22 de maio de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 399.311,33
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2024 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	516 dias	1,070883
Percentual correspondente	516 dias	7,088322 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 427.615,80
Sub Total	(=)	R\$ 427.615,80
Valor total	(=)	R\$ 427.615,80

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	399.311,33
Data inicial	01/10/2024
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	401.467,61
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	403.956,71
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	405.330,16
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	405.776,02
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	410.767,06
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	413.395,97
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	415.173,58
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	416.668,20
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	417.751,54
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	419.130,12
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	418.543,34
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	420.552,34
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	421.309,34
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	422.151,96
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	423.207,34
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	424.053,75
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	427.615,80

	Acréscimos de juro, multa e honorários	
Sub Total	(=)	R\$ 427.615,80
Valor total	(=)	R\$ 427.615,80

[Retornar](#) [Imprimir](#)