

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Inicialmente salientamos que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário consignado no final desta Avaliação, observa ao critério de comparação e pesquisa das ofertas existentes no próprio logradouro, e nas mesmas ou semelhantes metragens e condições internas.

Considerando os critérios de Oferta Geográfica, bem como o Valor do m<sup>2</sup> quadrado Médio auferido no bairro via **Sistema InGaia®**, que é um sistema que compila das ofertas de mais de 50 imobiliárias, esperamos chegar a um valor balanceado e justo sobre o valor da unidade imobiliária.

**Objeto da Avaliação:** O conjunto nº 1401, localizado no 14º pavimento e ático do Condomínio “NEO OFFICES - FARIA LIMA”, à Rua Paes Leme, nº 136, e no 45º subdistrito de Pinheiros, com área privativa de 108,6800m<sup>2</sup>, área comum de 68,6642m<sup>2</sup>, incluindo 1 vaga indeterminada na garagem localizada no subsolo do condomínio, térreo e mezanino, perfazendo a área total de 177,3442m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,012792 do terreno, conforme descreve a Matrícula Registrada do imóvel.

**Catálogo do Edifício no portal 123i/UOL:**

<https://123i.uol.com.br/condominio-0b70b6a3a.html?wr=neo-offices>

**Ofertas de Mercado:**

1)

**web**  
ESCRITÓRIOS

COMPRAR ALUGAR BUSCA NO MAPA B

Home / Alugar / Conjunto Corporativo / SP / SÃO PAULO / PINHEIROS

← RETORNAR A ÚLTIMA PESQUISA

**CONJUNTO CORPORATIVO PARA ALUGAR - PINHEIROS, 113m<sup>2</sup> POR 57,52 R\$/m<sup>2</sup>**

**CSRP**  
SOLUÇÕES CORPORATIVAS  
& NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

**Aluguel**

R\$ 6.500,00 mês

R\$ 57,52 m<sup>2</sup>/mês

Condomínio: **1.400,00 R\$/mês**

IPTU: **560,00 R\$/mês**

**Venda**

R\$ 1.575.000,00

R\$ 13.938,05 m<sup>2</sup>

**Detalhes do Imóvel**

Área Locável: **113,00 m<sup>2</sup>**

Vagas de Garagem: **2**

**Detalhes Gerais**

CÓD. REFERÊNCIA: **CJ2001**

♥ ADICIONAR AOS FAVORITOS

← →

2)

[COMPRAR](#)   [ALUGAR](#)   [BUSCA NO MAPA](#)

---

[Home](#) / [Alugar](#) / [Conjunto Corporativo](#) / [SP](#) / [SÃO PAULO](#) / [PINHEIROS](#)

[← RETORNAR A ÚLTIMA PESQUISA](#)

**CONJUNTO CORPORATIVO PARA ALUGAR - PINHEIROS, 55m<sup>2</sup> POR 59,09 R\$/m<sup>2</sup>**

Aluguel

R\$ 3.250,00 mês

R\$ 59,09 m<sup>2</sup>/mês

Condomínio	760,00 R\$/mês
IPTU	275,00 R\$/mês

Venda

R\$ 545.000,00

R\$ 9.909,09 m<sup>2</sup>

Detalhes do Imóvel

Área Locável	55,00 m <sup>2</sup>
Vagas de Garagem	1

Detalhes Gerais

CÓD. REFERÊNCIA	CJ1988
-----------------	--------

♥ ADICIONAR AOS FAVORITOS.

3)



COMPRAR ALUGAR BUSCA NO MAPA BI

Home / Alugar / Conjunto Corporativo / SP / SÃO PAULO / PINHEIROS

← RETORNAR A ÚLTIMA PESQUISA

**CONJUNTO CORPORATIVO PARA ALUGAR - PINHEIROS, 82m<sup>2</sup> POR 51,83 R\$/m<sup>2</sup>**



Aluguel	
R\$ 4.250,00	mês
R\$ 51,83	m <sup>2</sup> /mês
Condomínio	1.075,00 R\$/mês
IPTU	400,00 R\$/mês
Venda	
R\$ 920.000,00	
R\$ 11.219,51	m <sup>2</sup>
Detalhes do Imóvel	
Área Locável	82,00 m <sup>2</sup>
Vagas de Garagem	2
Detalhes Gerais	
CÓD. REFERÊNCIA	CJ1810

ADICIONAR AOS FAVORITOS

4)

✉ contato@webescritorios.com.br
☎ (11) 3198-2889
🕒 Segunda-Sexta: 9:00 - 18:00


[COMPRAR](#)   [ALUGAR](#)   [BUSCA NO MAPA](#)   [BI](#)

---

[Home](#) / [Alugar](#) / [Conjunto Corporativo](#) / [SP](#) / [SÃO PAULO](#) / [PINHEIROS](#)

[← RETORNAR A ÚLTIMA PESQUISA](#)

## CONJUNTO CORPORATIVO PARA ALUGAR - PINHEIROS, 101m<sup>2</sup> POR 54,46 R\$/m<sup>2</sup>



Aluguel

R\$ 5.500,00 mês

R\$ 54,46 m<sup>2</sup>/mês

Condomínio	1.693,00 R\$/mês
IPTU	422,00 R\$/mês

Venda

R\$ 1.479.000,00

R\$ 14.643,56 m<sup>2</sup>

Detalhes do Imóvel

Área Locável	101,00 m <sup>2</sup>
Vagas de Garagem	2

Detalhes Gerais

CÓD. REFERÊNCIA	CJ3582
-----------------	--------

♥ ADICIONAR AOS FAVORITOS



5)



COMPRAR ALUGAR BUSCA NO MAPA E

Home / Alugar / Sala Comercial / SP / São Paulo / Pinheiros

← RETORNAR A ÚLTIMA PESQUISA

**SALA COMERCIAL PARA ALUGAR - PINHEIROS, 35m² POR 65,71 R\$/m²**



Aluguel	
	R\$ 2.300,00 mês
	R\$ 65,71 m²/mês
Condomínio	850,00 R\$/mês
IPTU	180,00 R\$/mês
Venda	
	R\$ 470.000,00
	R\$ 13.428,57 m²
Detalhes do Imóvel	
Área Locável	35,00 m²
Vagas de Garagem	1
Detalhes Gerais	
CÓD. REFERÊNCIA	CJ10753

ADICIONAR AOS FAVORITOS

6)



COMPRAR ALUGAR BUSCA NO MAPA

Home / Alugar / Sala Comercial / SP / São Paulo / Pinheiros

← RETORNAR A ÚLTIMA PESQUISA



**SALA COMERCIAL PARA ALUGAR - PINHEIROS, 54m<sup>2</sup> POR 46,30 R\$/m<sup>2</sup>**



Aluguel	
	R\$ 2.500,00 mês
	R\$ 46,30 m <sup>2</sup> /mês
Condomínio	1.028,00 R\$/mês
IPTU	216,00 R\$/mês
Venda	
	R\$ 540.000,00
	R\$ 10.000,00 m <sup>2</sup>
Detalhes do Imóvel	
Área Locável	54,00 m <sup>2</sup>
Vagas de Garagem	1
Detalhes Gerais	
CÓD. REFERÊNCIA	CJ19078

♥ ADICIONAR AOS FAVORITOS

**Valor Médio do M<sup>2</sup> do Bairro - Bairro Considerado: Pinheiros - R\$ 5.988,76**

Fonte: Sistema InGaia

Bairro	Índice
Pinheiros	R\$ 13.417,48

Com base no exposto e considerando-se, em termos gerais: características da zona, padrão do logradouro de situação, melhoramentos públicos existentes, meios normais de transporte e tipo de ocupação circunvizinha; quanto ao terreno: considerando-se: sua localização, posição, forma, dimensões, proporções, área e condições de reaproveitamento; e quanto às construções: considerando-se tipo, qualidade, idade, estado de conservação, fins de utilização, material de acabamento e área total construída, AVALIAMOS o imóvel acima em **R\$ 1.395.000,00.**

Neste caso, o produto imobiliário(imóveis comerciais para venda) enfrenta uma grande oferta e pouca procura por compra, no cenário econômico atual.

Reafirmo contudo, que tal valor é aferido fundamentalmente pela realidade do mercado imobiliário.

São Paulo, 05 de Junho de 2018

**Fernando Ferraz Prando**

**CRECI: 163.126-F**

**CPF: 333.726.448-40**





1

## PARECER PARA FINS JUDICIAL

Processo nº 1011888-23.2017.8.26.0011

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada **CONDOMINIO EDIFICIO NEO OFFICE FARIA LIMA**, inscrito no **CNPJ 15.811.561/0001-48** que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado na **RUA PAES LEME nº 136, Pinheiros CEP 05424-010**, na cidade de São paulo – SP, consistente em uma Sala comercial, de propriedade da empresa **LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, CNPJ 08.691.907/0001-56 UNIDADE 1.401**, incluindo a correspondente 1 vaga de garagem indeterminada localizada nos subsolos a respectiva unidade **está registrada no 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS – matrícula nº 129.321 - LIVRO 2 – Registro Geral**, com a área privativa **108,68 metros quadrados**, a área comum que mede 68,6642 metros quadrados, incluindo pavimento térreo e mezanino fica uma área total de 177.3442 metros quadrados e a sua fração ideal é de 0,012792% nas outras partes de uso comuns do condomínio a fim de proceder a sua avaliação para fins de ação judicial, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de **R\$ 1.393.000,00 (Hum milhão, trezentos e noventa e três mil reais)**, para pagamento à vista ou através de financiamento bancário.

O parecer foi feito conforme consulta no Site do Vivar Real e imagens do mesmo:



**Genildo Ribeiro**  
Diretor Comercial  
CRECI 70.110 F

**GS**  
Assessoria e consultoria de imóveis sc Ltda  
11.9.8851-9000 e 11.2476.3669

genildo.prime@gmail.com



2

Fachada



Hall social



Recepção digitalizada

**Genildo Ribeiro**  
Diretor Comercial  
CRECI 70.110 F

**GS**  
Assessoria e consultoria de imóveis sc Ltda  
11.9.8851-9000 e 11.2476.3669

[genildo.prime@gmail.com](mailto:genildo.prime@gmail.com)



3



Segurança 24 horas



Salas de reuniões

**Genildo Ribeiro**  
Diretor Comercial  
CRECI 70.110 F

**GS** Assessoria e consultoria de imóveis sc Ltda  
11.9.8851-9000 e 11.2476.3669

[genildo.prime@gmail.com](mailto:genildo.prime@gmail.com)





4



Recepção



**Genildo Ribeiro**  
Diretor Comercial  
CRECI 70.110 F

**GS**  
Assessoria e consultoria de imóveis sc Ltda  
11.9.8851-9000 e 11.2476.3669

[genildo.prime@gmail.com](mailto:genildo.prime@gmail.com)



5

### Área ideal para fumantes



Jardim



**Genildo Ribeiro**  
Diretor Comercial  
CRECI 70.110 F

**GS**  
Assessoria e consultoria de imóveis sc Ltda  
11.9.8851-9000 e 11.2476.3669

[genildo.prime@gmail.com](mailto:genildo.prime@gmail.com)





### Estacionamento com manobrista

6



**Genildo Ribeiro**  
Diretor Comercial  
CRECI 70.110 F

**GS**  
Assessoria e consultoria de imóveis sc Ltda  
11.9.8851-9000 e 11.2476.3669

[genildo.prime@gmail.com](mailto:genildo.prime@gmail.com)



7

### Imagens da fachada



### Vista da lateral

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Genildo Ribeiro Alves da Silva, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP da 2a. Região sob nº 70.110, com Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis nº 4.543, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

- Este parecer tem validade por 90 dias (Noventa dias), a partir desta emissão.

São Paulo, 22 de junho de 2.018.

**Genildo Ribeiro**  
Diretor Comercial  
CRECI 70.110 F

**GS** Assessoria e consultoria de imóveis sc Ltda  
11.9.8851-9000 e 11.2476.3669

[genildo.prime@gmail.com](mailto:genildo.prime@gmail.com)



8

  
**Gsi Assessoria e Consultoria de Imóveis Ltda**  
CNPJ: 16.917.250/0001-20

**Genildo Ribeiro**  
Diretor Comercial  
CRECI 70.110 F

**GS**  
Assessoria e consultoria de imóveis sc Ltda  
11.9.8851-9000 e 11.2476.3669

[genildo.prime@gmail.com](mailto:genildo.prime@gmail.com)

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

**Unidade:**

**Edifício Neo Offices - Faria Lima**

# FICHA TÉCNICA

## Edifício Neo Offices - Faria Lima

Rua Paes Leme, nº 136 conjunto nº 1401

***Proprietário: Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda***

**Avaliador**

**Nome do corretor de imóveis: Gabriel Kruglensky**

**Creci: 187686-F**



## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

### **Objetivo:**

Solicitado uma avaliação dos imóvel identificado na ficha técnica, com o objetivo de avaliar o valor venal, de acordo com os valores de mercado.

### **Critérios de avaliação:**

O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde, também, ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

Para ter preço justo vamos fazer um comparativo de valores com imóveis de mesmo padrão da região.

As imobiliárias com preços estimativos podem chegar a valores um pouco superiores aos determinados pelos bancos – que têm o imóvel como garantia ao financiamento.

## Edifício Neo Offices - Faria Lima

Matrícula do imóvel: 129.321 - 10º Oficial de Registro de imóveis

**Objeto da Avaliação:** O conjunto nº 1401, localizado no 14º pavimento e ático do Condomínio "NEO OFFICES - FARIA LIMA", à Rua Paes Leme, nº 136, e no 45º subdistrito de Pinheiros, com área privativa de 108,6800 m<sup>2</sup>, área comum de 68,6642 m<sup>2</sup>, incluindo 1 vaga indeterminada na garagem localizada no subsolo do condomínio, térreo e mezanino, perfazendo a área total de 177,3442 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,012792 do terreno, conforme descreve a Matrícula Registrada do imóvel.

### Foto da fachada retirada diretamente do google



### Fotos do Edifício retirada diretamente do google



Pelo site home Luxe, temos o valor do m<sup>2</sup> em Pinheiros de R\$ 9.087,45 (nove mil e oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) <http://www.homeluxo.com/2013/11/tabela-de-valores-do-preco-medio-do-m2.html>

Pelo site Agente Imovel, temos o valor do m<sup>2</sup> em Pinheiros de R\$ 11.491,00 (Onze mil, quatrocentos e noventa e um reais) <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/pinheiros-sao-paulo,sp/>

Por se tratar de um empreendimento novo, com recepção, estacionamento, em ótima localização podemos estimar um valor entre R\$ 11.500,00 até R\$ 15.000,00 o m<sup>2</sup>.

---

No site do **Viva real**, encontramos diversos escritórios, na mesma proporção, em localidade no Condomínio "NEO OFFICES - FARIA LIMA", à Rua Paes Leme, nº 136.

#### **COMPARATIVO 01:**

Metragem 109 m<sup>2</sup>. O valor solicitado está em R\$ 14.354,00 o m<sup>2</sup>, totalizando um valor de R\$ 1.564.670,00.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-109m2-venda-RS1564670-id-59369282/>

#### **COMPARATIVO 02:**

Metragem de 109 m<sup>2</sup>. O valor solicitado está em R\$ 13.408,00 o m<sup>2</sup>, totalizando um valor de R\$ 1.461.510,00.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-109m2-venda-RS1461510-id-89215259/>

#### **COMPARATIVO 03:**

Metragem de 100 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Paes Leme 251, próximo ao imóvel avaliado. O valor solicitado está em R\$ 11.800,00 o m<sup>2</sup>, totalizando um valor de R\$ 1.180.000,00.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS1180000-id-94658886/>

Portanto, realizando a comparação com imóveis, no mesmo local, proximidades e com características semelhantes, chegamos a um valor aproximado de R\$ 13.000,00 o m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 1.404.000,00 (hum milhão, quatrocentos e quatro mil reais).

---



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tj.sp.gov.br

DESPACHO

**CONCLUSÃO**

Em 29 de junho de 2018, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a) **RÉGIS RODRIGUES BONVICINO**.

Eu, Fabiana Sanches Blaschkauer, Escr. Subsc.

Processo: **1011888-23.2017.8.26.0011 - Execução de Título Extrajudicial**

Exeqüente: **Condomínio Edifício Neo Office Faria Lima**

Executado: **Legacy Empreendimento Imobiliario Spe Ltda**

Vistos.

Homologo para fins de alienação o valor do imóvel penhorado em R\$ 1.404.000,00, providenciando o Exequente o necessário para citação da Executada e intimação do arresto e avaliação, bem como em caso de não pagamento, o mesmo será automaticamente convertido em penhora, prosseguindo-se a Execução até seus ulteriores termos.

Int.

São Paulo, data supra.

**Régis Rodrigues Bonvicino**

Juiz(a) de Direito