

1 - INTRODUÇÃO

O trabalho tem como escopo a avaliação do imóvel descrito na matrícula nº 60359, do 13º Registro de Imóveis da Capital, qual seja, apartamento nº 1001, localizado no 10º andar do Condomínio Edifício Poeta Drummond, na Rua da Consolação, nº 3.101 – Cerqueira Cesar, com área útil de 28,73 m², área comum de 38,75 m², incluindo uma vaga indeterminada de garagem (*fls. 49/54*).

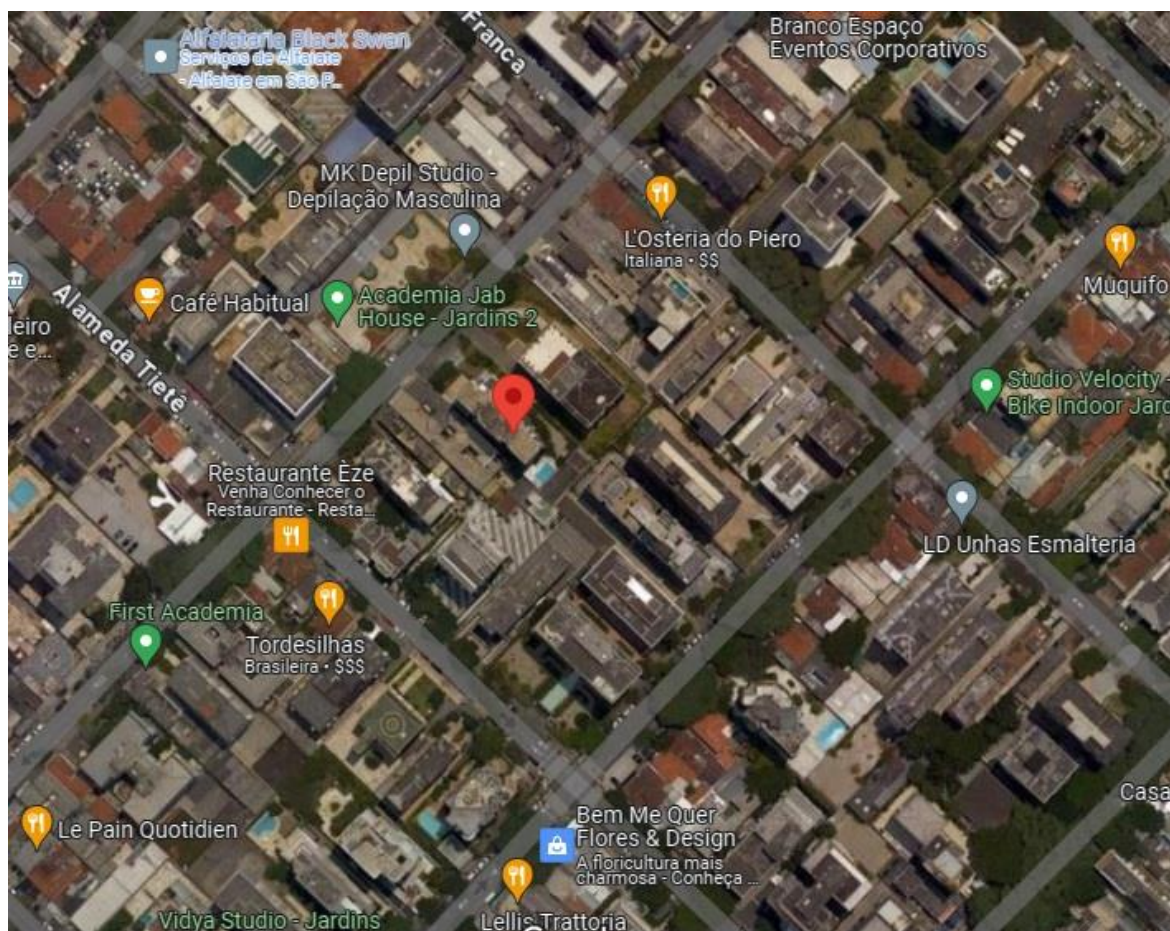
A signatário foi honrada com a nomeação na *r.* decisão de *fls.539/540*.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 27 de novembro de 2.023, acompanhada do síndico do edifício, sr. Fábio, que se encontrava com as chaves do apartamento.

O imóvel está situado na Rua da Consolação, nº 3.101 – Cerqueira Cesar, São Paulo, no quarteirão complementado pelas Alamedas Franca e Tietê e Rua Bela Cintra, conforme parcial reprodução do Google Maps:

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310



(<https://www.google.com/maps/place/R.+da+Consola%C3%A7%C3%A3o,+3101+-+Cerqueira+C%C3%A9sar,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+01416-001/@-23.560138,-46.666813,352m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce59d4c88fb273:0x23700f27176e26cf!8m2!3d-23.5600397!4d-46.6670061!16s%2F%2F11crwm7pff?hl=pt-BR&entry=ttu>)

A região é composta de edifícios residenciais e comerciais de elevado padrão. Possui alta densidade populacional. É servida de todos os melhoramentos públicos, inclusive localiza-se próxima a estação do metrô.

Nas imediações do imóvel verificam-se hospitais, supermercados, academias, restaurantes, teatro etc.

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

O Condomínio Edifício Poeta Drummond é constituído de torre única, com dois elevadores sociais. É servido por portaria, academia, piscina e mini mercado.

O edifício é composto de 19 (dezenove) pavimentos, sendo três subsolos, térreo e quinze pavimentos superiores, com dez unidades de apartamentos por andar.

Ainda, de acordo com o síndico do edifício, todas as unidades têm serviço de arrumação de quarto.

A idade do imóvel é de 33 (trinta e três) anos, seu padrão é apartamento médio com elevador mais (+) e seu estado de conservação é classificado como entre regular e reparos simples.

Com relação aos subsolos, tem-se que o edifício possui 3 andares de subsolo para garagem.

No primeiro subsolo há estacionamento de uso de terceiros, com serviço de manobrista, para obtenção de renda. Já o segundo e terceiro andares são usados apenas pelos condôminos.

O imóvel avaliando possui uma vaga de garagem indeterminada.

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

A unidade avalianda é composta de banheiro e sala conjugada com dormitório.

O banheiro tem piso e paredes em cerâmica e teto de gesso com manchas de infiltração e luminárias embutidas.

A sala é conjugada com o dormitório. O piso é revestido em carpete. As paredes são acabadas em látex com armários embutidos e esquadrias de alumínio anodizado.

A seguir, para ilustrar, as fotografias do apartamento avaliando:



Vista da fachada do Edifício Poeta Drummond

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 996416677 - São Paulo - SP
e-mail: marinarolfesen@hotmail.com

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310



Vista do banheiro da unidade avalianda



Vista do corredor do imóvel

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310



Vista da sala



Aspectos da sala

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310



Vista do dormitório



Aspectos do dormitório

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310



Vista do mercado

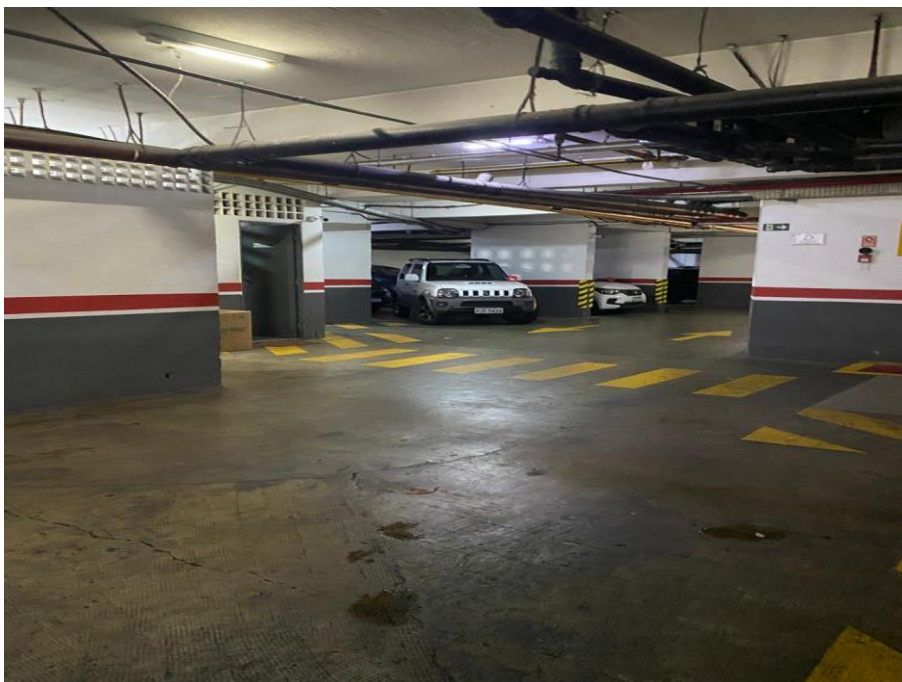


Vista da academia

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310



Vista da piscina



Vista da garagem

3 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel - apartamento - será obtido tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento foi efetuada pesquisa de valor de ofertas e vendas de apartamentos situados na mesma região geoeconômica do avaliando.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam no anexo I, onde foi obedecida à boa técnica de Avaliações, considerando: o padrão dos imóveis, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, sendo os apartamentos situados na mesma região, em locais equivalentes ao do avaliando.

De acordo com os cálculos (anexo I), o valor do apartamento nº 1001, localizado no 10º andar do Condomínio Edifício Poeta Drummond, na Rua da Consolação nº 3101 – Cerqueira Cesar, para dezembro/2023 é de:

V. Apartamento = R\$ 379.155,84 = 379.000,00
(trezentos e setenta e nove mil reais)

4 – QUESITOS

As partes não formularam quesitos e nem indicaram assistentes técnicos.

5 – CONCLUSÃO

Em vista do exposto, apresentamos a V. Exa. o valor do imóvel descrito como apartamento nº 1001, localizado no 10º andar do Condomínio Edifício Poeta Drummond, na Rua da Consolação nº 3101 – Cerqueira Cesar, para dezembro/2023 é de:

V. Apartamento = R\$ 379.000,00
(trezentos e setenta e nove mil reais)

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

6 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 14 *fls*, Acompanham os anexos:
Pesquisa de Valores de Apartamentos.

Termos em que,
p. deferimento

São Paulo, 05 de dezembro de 2023.

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

A N E X O

PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS