

São Paulo, 04 de Junho de 2024.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO

COFECI: Resolução nº 1066 de 29 de Novembro de 2007

Após análise da localização, infra-estrutura da região, zoneamento atribuído, **ZEU** - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana: são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva **altas** e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

A situação física do prédio, constituído de dois blocos, EDIFÍCIO "CLASSIQUE KLabin I"-BLOCO A e EDIFÍCIO "CLASSIQUE KLabin II"-BLOCO B - do CONDOMÍNIO "CLASSIQUE KLabin" -CNPJ nº 05.192.796/0001-45 - CERTIFICADO DE CONCLUSÃO expedido pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 2002/16949-00 no processo nº 2002-0096637-1 em 28/05/2002 - conforme consta no Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio de 07 de Junho de 2022, estando este Edifício em ótimo estado físico, com ótima manutenção e conservação, com 22 andares destinados à fins residenciais, sendo apartamentos tipo, à razão de duas (02) unidades por andar, para cada Edifício, perfazendo um total de (88) unidades autônomas, (03) subsolos, (248) vagas para veículos de passeio de padrão médio.

Não foi possível acesso ao aptº para avaliar seu estado físico. Cada um dos APARTAMENTOS do EDIFÍCIO "CLASSIQUE KLabin I"-BLOCO A e do EDIFÍCIO "CLASSIQUE KLabin II"-BLOCO B, do 1º andar ou 6º pavimento ao 4º andar ou 9º pavimento, com a área total construída de 229,264 m², sendo: **127,820 m² de área privativa**, 101,444 m² nas áreas comuns, da qual 42,040 m² equivalentes a 02 (duas) VAGAS indeterminadas, com direito a guarda e estacionamento de 01 (uma) veículo de passeio em cada vaga no Subsolo da Garagem e 2,080 m² equivalentes a 01 (um)

CÔMODO PARA DEPÓSITO,
correspondendo a cada um deles a fração ideal de 1,0718% no terreno do condomínio, Conforme consta na Certidão de Registro do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de São Paulo – SP, matrícula nº 93.062.

Devidamente Cadastrado Contribuinte nº 039.178.0243-0, junto a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP.

E, todos os demais aspectos necessários à adequada avaliação, concluímos e passamos a descrever:

*Imóvel - situado à Rua Ernesto de Oliveira, nº 400 – Apartamento 42-B - Jardim Vila Mariana – São Paulo – SP – CEP: 04116-170 – **Edifício "Classique Klabin II"-Bloco B - Condomínio "Classique Klabin"**.

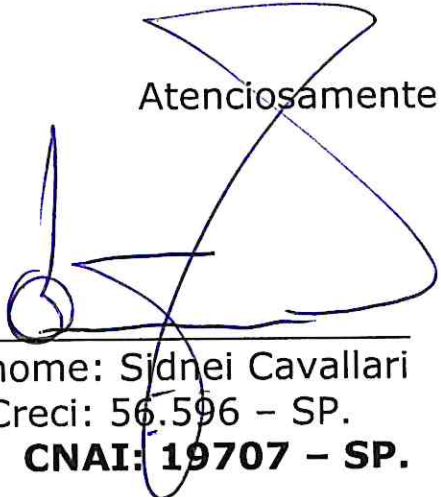
Avaliação:

Valor de mercado: R\$ 1.400.000,00 – (Hum Milhão e Quatrocentos Mil Reais).

Esta avaliação foi feita conforme valor de mercado vigente na região, também, para o padrão e estado físico do prédio e sua localização e, considerando o aptº em bom estado físico.

Sem mais para o momento, permaneço à disposição para esclarecimentos necessários.

Atenciosamente


nome: Sidney Cavallari
Creci: 56.596 – SP.
CNAI: 19707 – SP.



São Paulo, 24 de Junho de 2024

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO – VENDA

Imóvel:

Rua Ernesto de Oliveira, nº 400 - apartamento 42 – Bloco B
Edifício Classique Klabin II
Condomínio Edifício Classique Klabin
Jardim Vila Mariana
São Paulo – SP
CEP: 04116-170

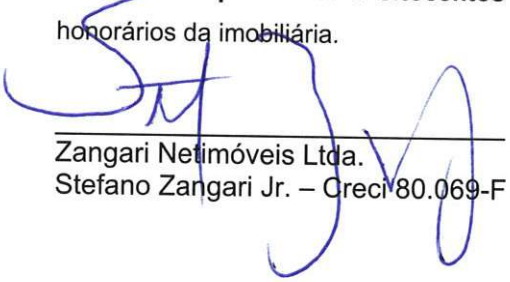
Prezados Senhores,

Atendendo a solicitação de V.S.^a procedemos a avaliação do **APARTAMENTO Nº 42**, localizado no 4º andar ou 9º pavimento do “**Edifício Cassique Klabin II**”, **Bloco B**, integrante do “**CONDOMÍNIO CLASSIQUE KLABIN**”, situado na **Rua Ernesto de Oliveira, nº 400**, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área construída de 229,264m², sendo 127,820m² de área privativa, 101,444m² nas áreas comuns, da qual 42,040m² equivalentes a 02 (duas) vagas indeterminadas, com direito a guarda e estacionamento de 01 (um) veículo de passeio em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista, e 2,080m² equivalentes a 01 (um) cômodo para depósito indeterminado, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0718% no terreno do condomínio. Devidamente registrado sob a matrícula nº **93.062** no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo/SP – PMSP sob o Contribuinte nº **039.178.0243-0**.

Trata-se de **apartamento** em um prédio de padrão construtivo 2-D – residencial vertical, construído há aproximadamente 22 anos. O Condomínio possui 02 Blocos (A e B), cada um com 22 andares, com 02 unidades por andar, totalizando 88 unidades por Bloco, térreo e 3 subsolos, implantado em um terreno de 2.721m². O Condomínio dispõe de áreas acessórias de uso comum, elevadores e lazer completo. Localizado em uma região com todos os melhoramentos públicos e de infraestrutura residencial e comercial que possibilitam uma série de facilidades aos seus habitantes.

Como não foi possível acessar o imóvel, a avaliação foi realizada pelo método comparativo, o qual consiste em calcular o valor da venda tomando como base o valor do preço médio de venda de imóveis de características semelhantes e em bom estado físico.

Isto posto, concluímos que o valor estimado para a venda do imóvel em questão é de **R\$ 1.315.800,00 (um milhão, trezentos e quinze mil e oitocentos reais)**, o qual já inclui a comissão de 6% (seis por cento) referente aos honorários da imobiliária.


Zangari Netimóveis Ltda.
Stefano Zangari Jr. – Creci 80.069-F

São Paulo, 27 de junho de 2024

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A/C

EDIFÍCIO CLASSIQUE KLABIN II

OMA NETIMOVEIS

IMÓVEL: Rua Ernesto de Oliveira, 400 – apartamento 42B – Vila Mariana – São Paulo – SP – CEP: 04116-170

Atendendo à sua solicitação, procedemos à análise do imóvel cujas características seguem abaixo, com o resultado da avaliação para venda do imóvel residencial. Para essa avaliação, adotamos o método comparativo por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade dos valores de mercado onde é considerada também sua localização, zoneamento e qualidade da construção.

Tipo de imóvel: apartamento residencial;

Endereço: Rua Ernesto de Oliveira, 400 – apartamento 42B;

Vagas Garagem: 02 (duas);

Metragem: área total construída de 229,26m², sendo: 127,82m² de área privativa, 101,44 m² nas áreas comuns;

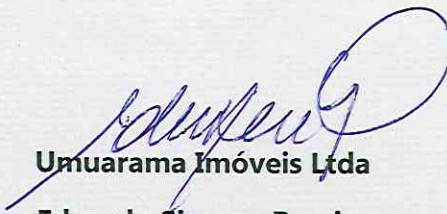
Valor de Venda: R\$ 1.350.000,00;

Esclarecemos que o valor desta avaliação é para imóvel em bom/ótimo estado de conservação, não considerando desconto, no valor, para eventuais obras de recuperação ou reforma.

Ressaltamos que esta é uma avaliação comercial, e não uma avaliação técnica.

Permanecemos a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Umuarama Imóveis Ltda
Eduardo Simone Pereira

CRECI 44069

CRECI j-50 AABIC 015

Rua Estados Unidos, 1.880 . Jardim América . São Paulo – SP . CEP 01427-002

11 3434-0000 CRECI - J 50