

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - MATRÍCULA 10.215

### I. DAS CARACTERÍSTICAS DO BEM IMÓVEL

1. Com base nas informações existentes no fôlio registral, foi possível aferir que trata-se de imóvel situado na Rua Augusta n.º 1.152, antigo n.º 216, na comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com área total de 500m<sup>2</sup> (fls. 9.237/9.240), perfazendo um retângulo perfeito, cujas imagens de satélite encontram-se acostadas abaixo.

matrícula	ficha	
10215	1	São Paulo, 17 de FEVEREIRO de 1977

IMÓVEL: - Prédio e terreno à RUA AUGUSTA, nº 1152, antigo - nº 216, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), medindo o terreno 10,00m. de frente, por 50,00m. da frente aos fundos, confinando de um lado com herdeiros de Milano - Tonetti, de outro com sucessores de Antonio Falci e nos fundos com a Cia. Iniciadora Predial, ou sucessores.

PROPRIETÁRIO: - ASSAD ZARZUR, que também assina ALBERTO ZARZUR, solteiro, domiciliado nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: - Tr. 17.214 - 5º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

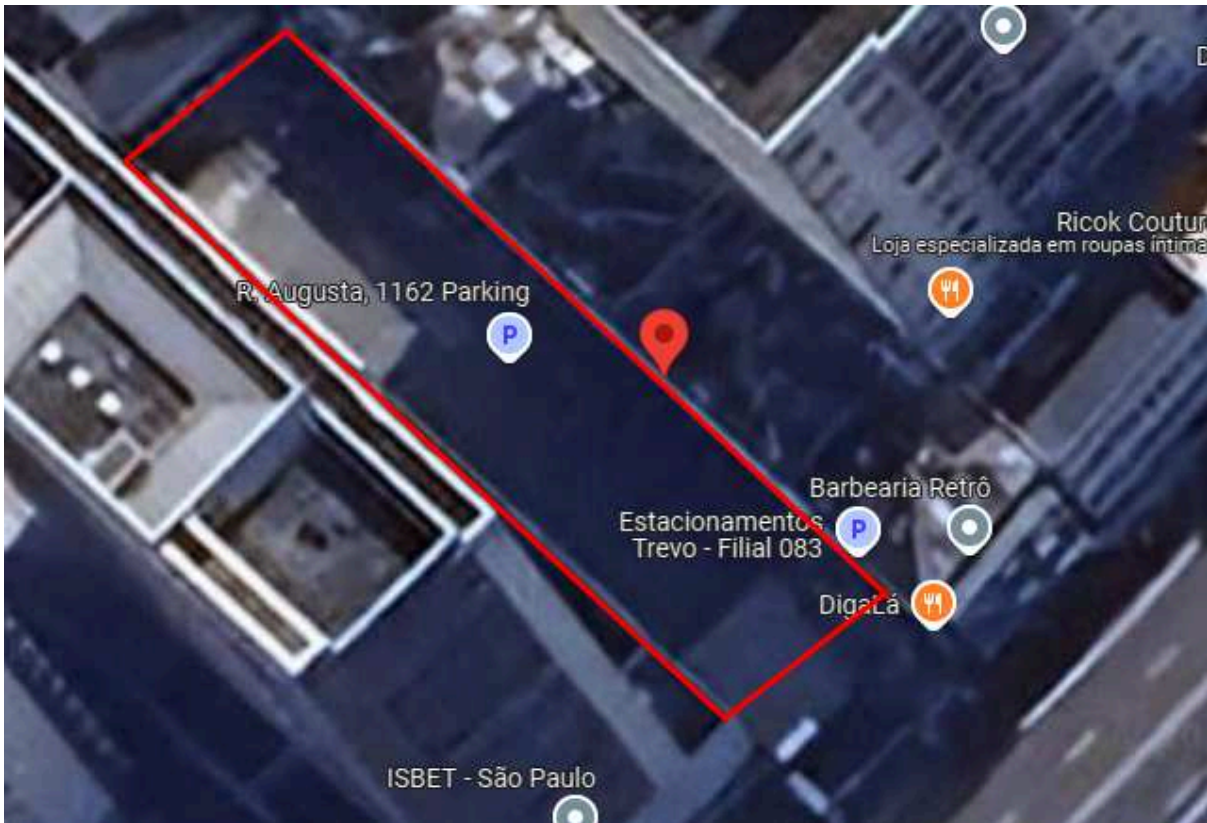
Contribuinte nº 010.032.0060-5

O OFICIAL

*Fernando de Barros Silveira*  
Fernando de Barros Silveira

Trecho extraído de fl. 9.237

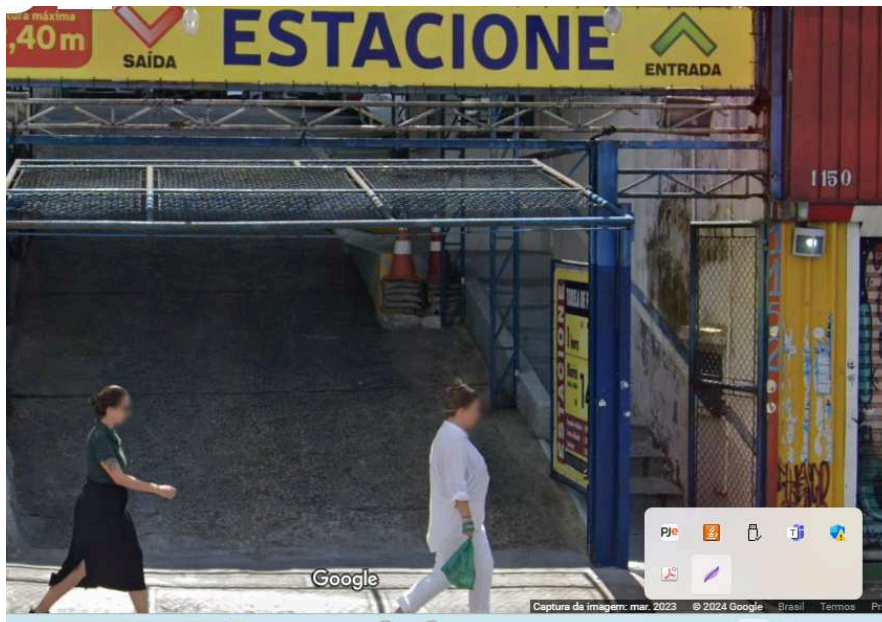
\*\*\*



***Imagem 1: visão completa imóvel de propriedade da Falida, via satélite, com destaque aproximado da área.***

***Fonte: maps.google.com***

\*\*\*



***Imagem 2: fachada, ao final da Rua Augusta nº 1.152. Fonte: maps.google.com***



*de nova perícia rejeitada - Decisão mantida. Recurso desprovido.*<sup>3</sup>  
*(original sem grifos)*

4. Desta forma, denota-se que o método comparativo utilizado, além de lícito, é recomendável para hipóteses como a presente.

### III. DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL

5. A Síndica, mediante análise preliminar, realizada com base em anúncios de venda de imóveis nas proximidades do local do bem em questão, identificou um valor de média aritmética de R\$ 13.779,37 (treze mil setecentos e setenta e nove reais e trinta e sete centavos) por m<sup>2</sup> dos imóveis localizados na mesma região, sendo o Bairro Consolação **(anexos ao laudo)**, conforme quadro descritivo abaixo:

Doc.	Local do imóvel a venda	Metragem m2	Valor da venda	Valor por metro
1	Doutor Penaforte Mendes, 242, Bairro Consolação	427	R\$ 5.300.000,00	R\$ 12.412,17
2	Av. Angélica, 492, Bairro Consolação	450	R\$ 4.000.000,00	R\$ 8.888,89
3	Bairro consolação	860	R\$ 17.256.800,00	R\$ 20.066,05
Valor total por metro quadrado				R\$ 41.367,11
Média do valor do metro quadrado				R\$ 13.789,03
Valor total do terreno de 500m <sup>2</sup>				R\$ 6.894.518,33

6. Portanto, considerando o valor médio do metro quadrado, **conclui-se** que o imóvel em testilha, em sua integralidade (500m<sup>2</sup>), perfaz o valor de avaliação de R\$ 6.894.518,33 (seis milhões oitocentos e noventa e quatro mil quinhentos e dezoito reais e trinta e três centavos).

### IV. DA CONCLUSÃO

7. Por todo exposto, a Síndica **requer** a intimação dos credores para que se manifestem acerca da avaliação do imóvel na Rua Augusta, 1.152, pelo montante de R\$ 6.894.518,33 (seis milhões oitocentos e noventa e quatro mil quinhentos e dezoito reais e trinta e três

<sup>3</sup> AI 2015334-50.2017.8.26.0000, TJSP – 9ª Cam. Dir. Priv. Rel. Des. Costa Neto, 29.08.2017

centavos), bem como, não havendo impugnações, que seja o presente Laudo de Avaliação homologado.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 8 de abril de 2024.

**ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**

**Antonia Viviana Santos de Oliveira Cavalcante**

**OAB/SP n.º 303.042**



R\$ 5.300.000

[Simular parcelas](#)



**Terreno à venda na Doutor Penaforte Mendes, 242, Consolação, São Paulo por R\$ 5.300.000**

Doutor Penaforte Mendes, 242  
Consolação, São Paulo

Terreno

Referência: BV4256

Terreno com 427 metros quadrados, sendo 100 mts cobertos e uma pequena casa, com 3 dormitórios, 1 banheiro, sala e cozinha.  
Próximo a futura Estação do metro Bexiga  
Ao lado do Shopping Frei Caneca  
Próximo ao Parque Augusta  
Tem no imóvel  
Saneamento

Terreno aplanado

Eletricidade

Terreno murado

Terreno limpo

Iluminação na rua

Fácil acesso

Calçada

Rua asfaltada

Analizamos propostas, inclusive com imóveis em permuta

A Revenda Imóvel Select é uma empresa que busca conciliar os reais interesses de seus clientes, de forma que consigam realizar seus sonhos e atinjam seus objetivos. Transparência, seriedade e ética, são esses os princípios seguidos pela nossa equipe.

**Informações do endereço**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA VIVIANA SANTOS DE OLIVEIRA CAVALCANTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2024 às 20:40, sob o número WJMJ24407412097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0939241-89.1996.8.26.0100 e código ZfMK13Tf.



Ver no Mapa

Street View

Mercados

Farmacias

Academia

Alimentação

REVENDA SELECT IMOB DIGITAL

Anunciante Bronze

CRECI: 239167

No portal desde março de 2023



Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com a REVENDA SELECT IMOB DIGITAL



VER TELEFONES +

Simular financiamento

Valor do imóvel R\$ 5.300.000

Entrada R\$ 1.060.000

Prazo em anos 30

Valor a ser financiado

R\$ 4.240.000

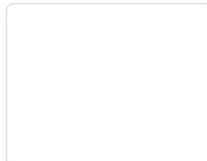
VER PARCELAS

\*\* As taxas, cálculos e resultados são apenas simulações, usam o sistema de amortização constante(SAC) e podem não refletir as reais condições de financiamento deste imóvel.

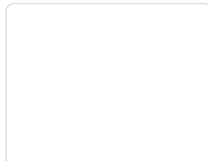
Anúncios que você pode gostar!



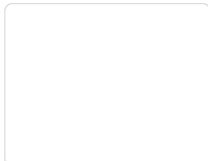
Terreno à Venda em Cidade Dutra -... Cidade Dutra São Paulo, SP R\$ 550.000



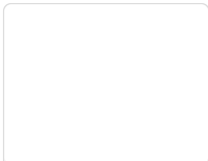
EXCELENTE TERRENO NO... Penha De França São Paulo, SP R\$ 900.000



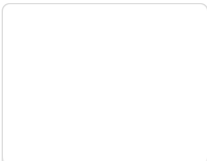
Terreno à venda, 330 m² por R\$... Fazenda Morumbi São Paulo, SP R\$ 290.000



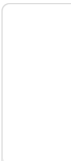
Terreno-São Paulo-HORTO | Ref:... Horto São Paulo, SP R\$ 745.000



TERRENO A VENDA EM SP VILA... Vila Guarani (Z Sul) São Paulo, SP R\$ 742.000



Terreno Vila Formosa São... Vila Formosa São Paulo, SP R\$ 550.000



EXCELENT TERREI Jardim São Pc R\$ 6.7k

Cuidados a serem tomados:



R\$ 4.000.000

Simular parcelas



Terreno à venda, 450 m² por R\$ 4.000.000,01 - Consolação - São Paulo/SP

Avenida Angélica, 932  
Consolação, São Paulo

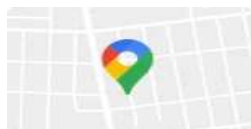
Terreno

Referência: TE0002

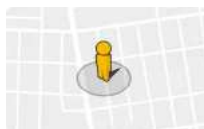
Venha construir seu empreendimento em Área super valorizada na região de São Paulo - Terreno, atualmente utilizado com estacionamento, em um ponto privilegiado da Avenida Angélica.

Características

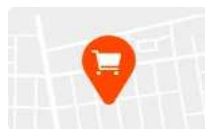
Informações do endereço



Ver no Mapa  
Conheça o entorno da Avenida Angélica, 932



Street View  
Dê uma volta na vizinhança



Mercados  
Mercados na região do Consolação



Farmacias  
Farmácias na região do Consolação

Academia  
Academias na região do Consolação

Alimentação  
Restaurantes e cafés na região do Consolação

BLUE STAR IMÓVEIS

Anunciante



Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem  
Olá, gostaria de mais informações.

Email  
Digite seu email

Nome  
Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

ENVIAR MENSAGEM

ou





VER TELEFONES +

Simular financiamento

Valor do imóvel

R\$ 4.000.000

Entrada

R\$ 800.000

Prazo em anos

30

Valor a ser financiado

R\$ 3.200.000

VER PARCELAS

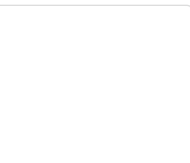
\*\* As taxas, cálculos e resultados são apenas simulações, usam o sistema de amortização constante(SAC) e podem não refletir as reais condições de financiamento deste imóvel.

Anúncios que você pode gostar!



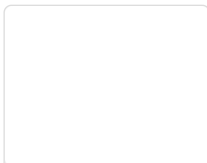
Excelente ponto comercial

Consolação São Paulo, SP  
R\$ 4.240.000



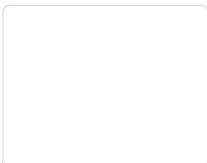
Terreno à venda, 175 m² por R\$...

Vila Carrão São Paulo, SP  
R\$ 1.000.000



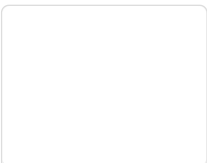
Terreno à venda, 400 m² por R\$...

Vila do Encontro São Paulo, SP  
R\$ 780.000



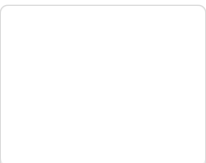
Terreno em Serra Da Cantareira

Serra da Cantareira São Paulo, SP  
R\$ 480.000



Terreno à venda na Rua Armanda, 129,...

Água Fria São Paulo, SP  
R\$ 912.000



Terreno à venda em São Paulo/SP

Jardim Rubilene São Paulo, SP  
R\$ 190.000



TERREI VILA N

Vila M São Pc  
R\$ 2.200.000

Cuidados a serem tomados:

Nunca faça nenhum pagamento antecipado. O Portal serve apenas como divulgação, sendo assim não se responsabiliza pelas negociações feitas.

Ver todas as dicas

DENUNCIAR ANÚNCIO

Publicidade



Encerra 04/04/2024

D1LANCE Leilões

Terrenos nos bairros de São Paulo

- Vila Formosa
- Mooca
- Vila Maria Alta
- Casa Verde
- Santana
- Tremembé

Terreno · 717m<sup>2</sup>

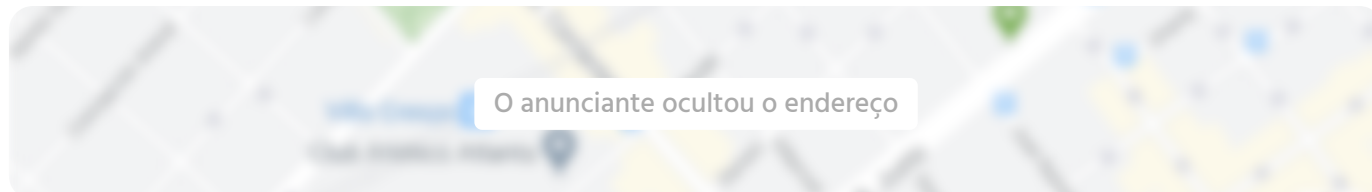
**Venda R\$ 17.256.800**

**Aluguel R\$ 30.000**

**IPTU R\$ 6.000**

### Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



860 m<sup>2</sup> tot.

717 m<sup>2</sup> útil

## Excelente Terreno com 860 m2 localizado na Consolação, 717 m<sup>2</sup> a.c., testada 20 metros. ZEU Zon.

Excelente Terreno localizado bairro Consolação, com 860 m2 , e 717 m<sup>2</sup> de A.C, testada 20 metros. Zoneamento: ZEU. Ótima oportunidade, vale a pena conferir. Não aceita permutas. REF: 12.494

### Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

### Informações do anunciante



MF Imovel 22958 PJ

Código do anunciante: 12494 | Cód. Imovelweb: 2955893191 | CRECI: PJ 22958

### ⚠ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos