

São Paulo, 18 de Março de 2022.

**AVALIAÇÃO COMERCIAL – MATRÍCULAS: 20.611 E 20.612– 4º CRI de SÃO PAULO**

## 1. OBJETIVO

O presente parecer tem por objetivo apontar de forma sugestiva o valor de avaliação do referido imóvel. Foram levantados dados que caracterizam o imóvel, sua vizinhança, área privativa, área comum, informações pertinentes e comparativas a imóveis semelhantes.

## 2. METODOLOGIA

Por meios comparativos de dados mercadológicos, se obtém o valor aproximado da sua edificação/área privativa. Desta forma, podemos apontar:

- Análise do imóvel, suas dimensões e características;
- Localização;
- Análise mercadológica de unidades na mesma região;
- Conclusão do parecer.

## 3. DADOS DO IMÓVEL

### 3.1 Características

- Duas salas comerciais, números 924 e 925 do 9º andar, localizadas na Avenida Paulista, na esquina com a Alameda Joaquim Eugênio de Lima no Subdistrito Bela vista da cidade de São Paulo;
- Área privativa de 65,76m<sup>2</sup>, área comum de 30,92m<sup>2</sup>, área total das duas salas de 96,68m<sup>2</sup>.

### 3.2 Fotos do Imóvel

Entrada do Prédio



Entrada das Salas e Recepção



Sala 1



Sala 2



Vista da sala 2 para a Avenida Paulista



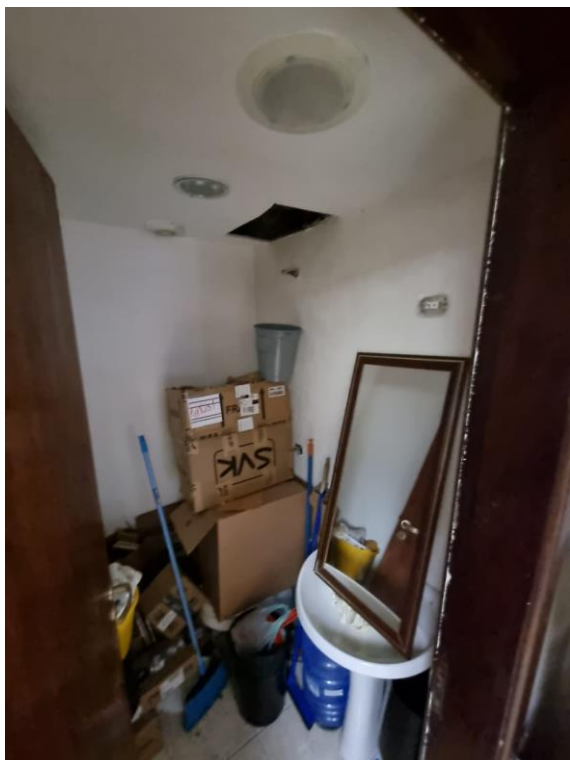
Sala 3



Copa



Depósito



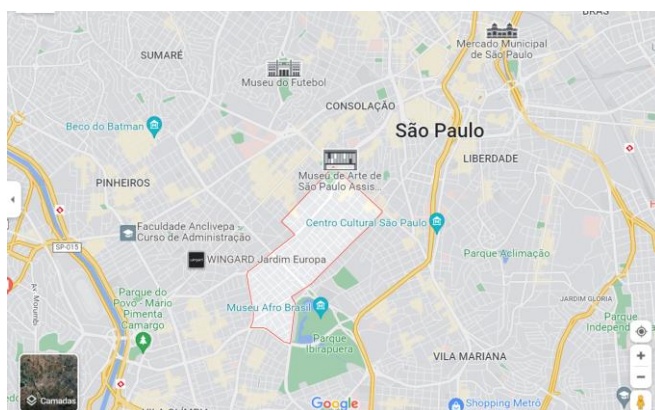
Banheiro



### 3.3. Localização do Imóvel

Jardim Paulista é um bairro nobre da Zona Oeste do município de São Paulo. Forma parte da região da região conhecida como Jardins, de predomínio da classe-alta.

O bairro faz parte de distrito homônimo, administrado pela subprefeitura de Pinheiros, por ser localizado no centro da cidade, fica próximo de todos os comércios, parques, áreas culturais e de lazer e diversas linhas de metrô.



### 3.4. Sobre o Edifício Sir Winston Churchill.

O edifício **Sir Winston Churchill** está localizado na Av. Paulista, 807, na região Paulista da cidade São Paulo. Possui ar-condicionado individual e um total de 285 vagas de estacionamento.

O edifício possui um total de 24 andares com lajes a partir de 600 m<sup>2</sup> e conta com 4 elevadores sociais.



**Felipe O Smith**

Local Guide · 35 comentários · 108 fotos

★★★★★ 2 meses atrás

No local tem lotérica, academia, restaurantes, lojas de roupas e a segurança é exemplar!

👍 Gostei



## 4. PESQUISA DE MERCADO

### 4.1 Descritivo da Pesquisa

Foi realizada pesquisa em sites imobiliários de unidades com as mesmas características afim de obter a média de valores do m<sup>2</sup>.

**Item 1** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-33m2-venda-RS350000-id-2509310817/>

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Bela Vista / Avenida Paulista

**Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 33 m<sup>2</sup> por R\$ 350.000** COD. CJ0014

Condomínio Edifício Sir Winston Churchill • Avenida Paulista, 807 - Bela Vista, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 350.000**

ALUGUEL  
R\$ 2.500,00

**Item 2** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-72m2-venda-RS680000-id-2554800589/>

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Bela Vista / Avenida Paulista

**Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 72 m<sup>2</sup> por R\$ 680.000** COD. TRIADE718

Condomínio Edifício Sir Winston Churchill • Avenida Paulista, 807 - Bela Vista, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 680.000**

Condomínio R\$ 1.450  
IPTU R\$ 760

**Item 3** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS650000-id-2544680959/>



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim Paulista / Avenida Paulista

**Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 60 m<sup>2</sup> por R\$ 650.000** COD. 551860

Avenida Paulista - Jardim Paulista, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 650.000**

Condomínio **R\$ 1.200**

**Item 4** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-120m2-venda-RS1000000-id-2504654294/>



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Bela Vista / Avenida Paulista

**Sala Comercial e 3 banheiros à Venda, 120 m<sup>2</sup> por R\$ 1.000.000** COD. TRIADE33

COMPRA  
**R\$ 1.000.000**

**Item 5** <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS858000-id-2499204213/>

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Sala Comercial e 3 banheiros à Venda, por R\$ 858.000

CDD. Cj0004

Condomínio Edifício Sir Winston Churchill • Avenida Paulista, 807 - Cerqueira César, São Paulo

Sala Comercial na Avenida Paulista, 807, Cerqueira César em São Paulo, por R\$ 858.000 - Viva Real - Google Chrome

R\$ 2.444

## 4.2 Tabela Comparativa

Médias - Relatório de leilão				
Descrição do Imóvel:	Salas comerciais			
Matricula nº	20.611 e 20.612	Área Total:	65,76	m <sup>2</sup>
	Item	Valor do imóvel	Metragem	Valor do m <sup>2</sup>
	1	R\$ 350.000,00	33	R\$ 10.606,06
	2	R\$ 680.000,00	72	R\$ 9.444,44
	3	R\$ 650.000,00	60	R\$ 10.833,33
	4	R\$ 1.000.000,00	120	R\$ 8.333,33
	5	R\$ 858.000,00	120	R\$ 7.150,00
Valor da Média do m <sup>2</sup> do mercado				R\$ 9.444,44
Valor Sugerido		R\$ 621.066,67		

## 5. Conclusão

De acordo com a pesquisa realizada, chegamos ao valor médio de **R\$ 9.444,44** do m<sup>2</sup> e de **R\$ 621.066,67** como valor total, o imóvel está mobiliado com móveis para escritório contendo mesas, armários, gaveteiros e cadeiras, copa de cozinha com forno elétrico e microondas, além de equipamentos como computador e máquina de xerox, onde estimamos o valor de R\$10.000,00.

Desta forma sugerimos o valor total de **R\$ 631.066,67**. Identificando assim, um possível denominador de investimento econômico.

Coloco-me à sua disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Jhonni Balbino

Avalia Rápido