

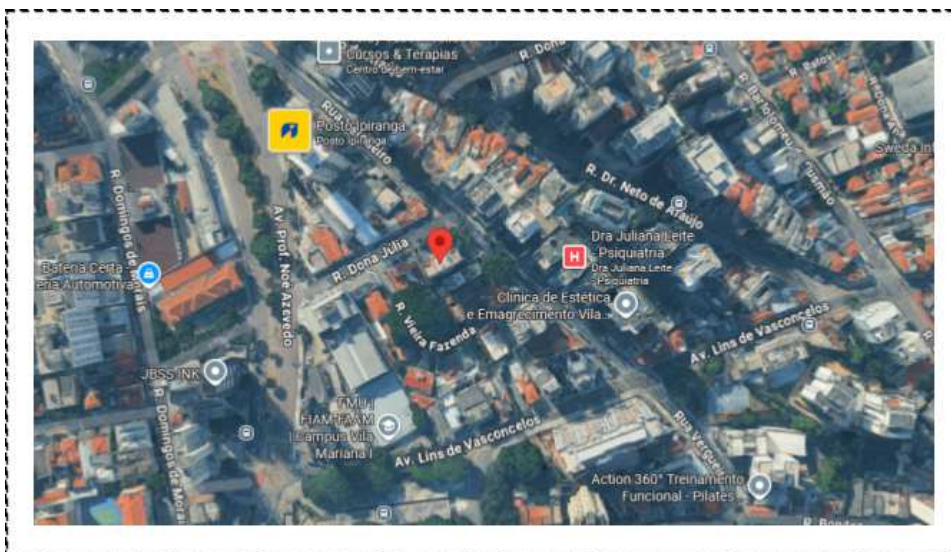
AVALIAÇÃO

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação do IMÓVEL: CONJUNTO N 62 (sessenta e dois), localizado no 6º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUALIB OFFICE TOWER", situado na Rua Vergueiro nº 3.086, no 9º subdistrito - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04102-001.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

O imóvel possui a área real privativa de 44,570 m², área real comum de garagem de 22,220 m² (correspondendo a 01 (uma) vaga na garagem coletiva situada nos 1º ou 2º subsolos), área real comum de 31,797 m², área real total de 98,587 m² e a fração ideal no terreno de 1,8868%.

André Ferreira Gonçalves

CRECI nº 228757



Validar aqui este documento

CNM: 111450.2.0094817-33

RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula **94.817** ficha **01**

São Paulo, **18 de março de 2003.**

assinador-web.onr.org.br/docs/PC83N-XEF4D-HZN9H-SZPXH

IMÓVEL: CONJUNTO N. 62 (sessenta e dois), localizado no 6º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUALIB OFFICE TOWER", situado na Rua Vergueiro n. 3.086, no 9º subdistrito -VILA MARIANA, contendo a área real privativa de 44,570m2, área real comum de garagem de 22,220m2 (correspondendo a 01 (uma) vaga na garagem coletiva situada nos 1º ou 2º subsolos), área real comum de 31,797m2, área real total de 98,587m2 e a fração ideal no terreno de 1,8868%.

CONTRIBUENTES: 039.075.0009-3/0007-5.

PROPRIETÁRIA: LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 45.587.532/0001-05, com sede na Rua Serra de Bragança n. 1.814, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: R.3/70.850, em 15.09.1994 (aquisição) e R.7/70.850, em 13.12.1995 (especificação), deste Registro.

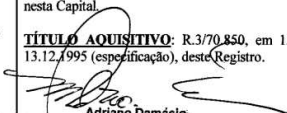

Adriano Damásio
Substituto do Oficial

Figura 1 - matrícula

4. Relatório fotográfico.



Figura 2 - Fachada



André Ferreira Gonçalves

CRECI nº 228757



Figura 3 - Fachada



Figura 4 - Parte Fachada

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.F.G.' or similar, written in a cursive style.

André Ferreira Gonçalves

CRECI nº 228757

5. Elementos comparativos.

5.1 Anexo do conjunto.



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Sul > Vila Mariana > Rua Vergueiro

Venda
R\$ 290.000
 Condomínio R\$ 1.400/mês • IPTU R\$ 452

Ver parcelas

Rua Vergueiro, Vila Mariana, São Paulo/SP

Área útil	Área total	Salas	Banheiros	Garagens
48m²	48m²	3	2	1

Elemento Comparativo 1



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Vergueiro

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 320.000	R\$ 1.536/mês	R\$ 475

Análise de preço

Características

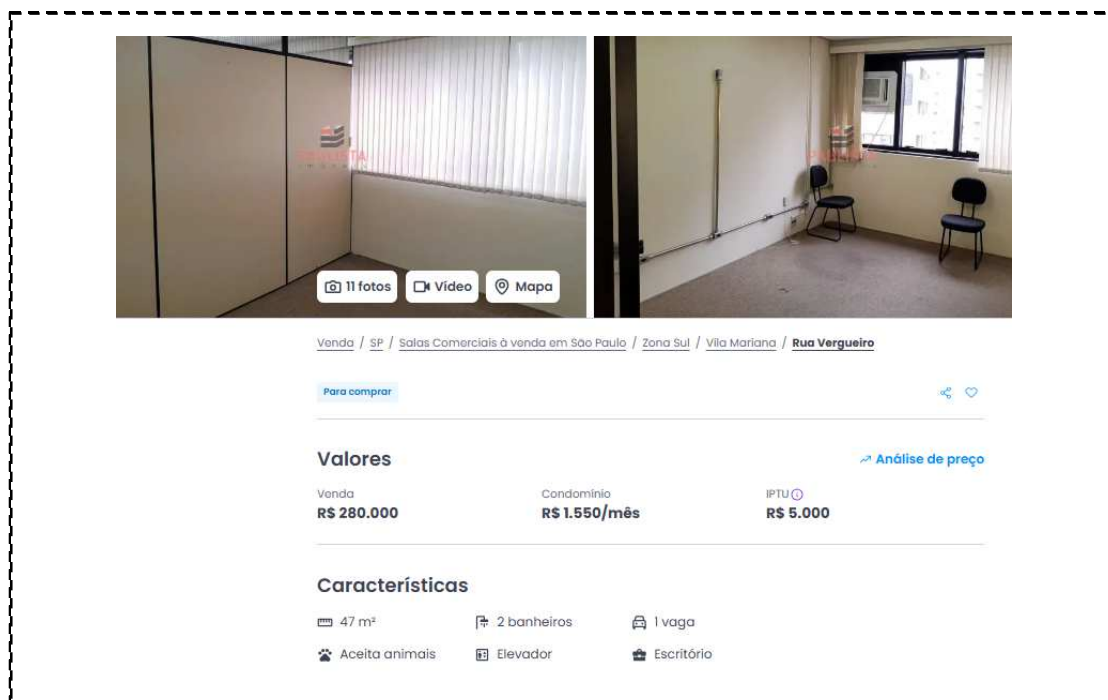
48 m²	1 banheiro	1 vaga
13 andar	Mobiliado	✓ Copa

Elemento Comparativo 2



André Ferreira Gonçalves

CRECI nº 228757



Elemento Comparativo 3

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

R\$267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, vindo esta última datada e assinada.

Registro (matrícula): nº 94.817 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Identificação: Sala Comercial

Endereço: Rua Vergueiro nº 3.086, no 9º subdistrito - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04102-001

Valor do imóvel: R\$267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais).

São Paulo, 23 de Setembro de 2025.

André Ferreira Gonçalves

CRECI nº 228757

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Conjunto comercial. nº62

Endereço: Rua Vergueiro, 3086.

CEP: 04102-001.

Bairro: Vila Mariana.

Cidade: São Paulo.

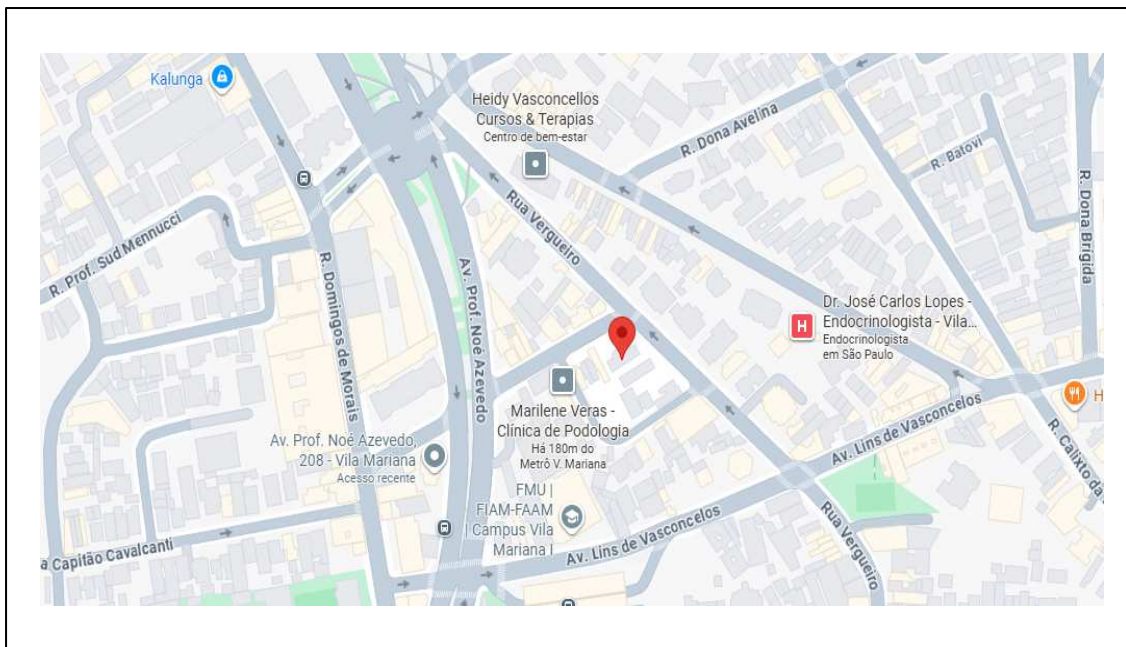
Estado: São Paulo.

Área privativa: 44,57 m².

Andar: Sexto (6º).

MATRÍCULA:

 Valide aqui este documento	CNM: 111450.2.0094817-33	
	RO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
	Comarca de São Paulo - Capital	
	matrícula 94.817	ficha 01
	São Paulo, 18 de março de 2003.	
b.oni.org.br/docs/PC83N-XEF4D-HZN9H-SZPXH	IMÓVEL: CONJUNTO N. 62 (sessenta e dois), localizado no 6º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUALIB OFFICE TOWER", situado na Rua Vergueiro n. 3.086, no 9º subdistrito –VILA MARIANA, contendo a área real privativa de 44,570m2, área real comum de garagem de 22,220m2 (correspondendo a 01 (uma) vaga na garagem coletiva situada nos 1º ou 2º subsolos), área real comum de 31,797m2, área real total de 98,587m2 e a fração ideal no terreno de 1,8868%.	
	CONTRIBUINTES: 039.075.0009-3/0007-5.	
	PROPRIETÁRIA: LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 45.587.532/0001-05, com sede na Rua Serra de Bragança n. 1.814, nesta Capital.	
	TÍTULO AQUISITIVO: R.3/70.850, em 15.09.1994 (aquisição) e R.7/70.850, em 13.12.1995 (especificação), deste Registro.	

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

Lorena Cristina de Oliveira Gomide

25 DE SETEMBRO DE 2025

LORENA CRISTINA DE OLIVEIRA GOMIDE – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI: 267035-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 24 de Setembro de 2025.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 94.817 do 1º Oficial Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - Capital.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 94.817 do 1º Oficial Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - Capital.

Localização: Rua Vergueiro, 3086 - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04102-001.

Área descritiva: IMÓVEL: CONJUNTO N. 62 (sessenta e dois), localizado no 6º andar, do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUALIB OFFICE TOWER", situado na Rua Vergueiro nº 3.086, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contendo a área real privativa de 44,570 m², área real comum de garagem de 22,220 m² (correspondendo a 01 (uma) vaga na garagem coletiva situada nos 1º ou 2º subsolos), área real comum de 31,797 m², área real total de 98,587 m² e a fração ideal no terreno de 1,8868%.

Obs: O edifício possui portaria, câmera de segurança, catracas e elevadores.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o "fator oferta" 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região em que o imóvel se encontra possui restaurantes, escolas, supermercados, fácil acesso a linha de metrô, dentre outros.

VALOR DO IMÓVEL

R\$301.138,17 (trezentos e um mil cento e trinta e oito reais e dezessete centavos).



Caio Godoy Moreira

ANEXO					
LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.chavesnmao.com.br/imovel/sala-comercial-a-veda-1-sala-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-mariana-RS265000/id-16000889/	R\$ 265.000,00	0,9	R\$ 238.500,00	40	R\$ 5.962,50
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-48m2-id-2832988166/?source=ranking%2Crp	R\$ 450.000,00	0,9	R\$ 405.000,00	48	R\$ 8.437,50
https://www.chavesnmao.com.br/imovel/sala-comercial-a-veda-1-sala-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-mariana-46m2-RS300000/id-13710684/	R\$ 300.000,00	0,9	R\$ 270.000,00	46	R\$ 5.869,57
			média de venda do m²		R\$ 6.756,52

Área Total 44,57m² x 6.756,52\$/m² = R\$301.138,17
Valor de avaliação: R\$301.138,17



VISTO

Conjunto à venda: 40 m² por R\$ 265.000,00 - vila mariana - são paulo/sp

Avenida Professor Noé Azevedo, 208
Vila Mariana, São Paulo/SP

40m²

1

2

1

R\$ 265.000
Condomínio R\$ 747

Contatar



Visualizado

Sala/Conjunto para comprar com 48 m², 2 banheiros, 1 vaga e...

Vila Mariana, São Paulo
Rua Vergueiro

48 m²

2

1

R\$ 450.000
Cond. R\$ 934 • IPTU R\$ 324

Telefone

Mensagem



VISTO

Sala comercial para venda em são paulo, vila mariana, 2 banheiros, 1 vaga

Rua Vergueiro
Vila Mariana, São Paulo/SP

46m² 1 2 1

R\$ 300.000
Condomínio R\$ 1.420



Contatar