



www.zallileiloes.com.br

Avaliação (Amostragem)

Exqt.: Condomínio Edifício Eugênio Center

Proc.: 1013130-60.2025.8.26.0100



Introdução:

Por solicitação do Exequente desta demanda, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente: Imóvel comercial, situado na Cidade de São Paulo no Estado de São Paulo, a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 739 - Jardim Paulista/SP (Conjunto 12).

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores. O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar. O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

VALOR DO IMÓVEL (Resumo)

R\$ 370.000,00



Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739 - Jardim Paulista, São Paulo - SP CEP.: 01403-001

O presente trabalho tem como objetivo estabelecer o valor de avaliação da Matrícula 133.776 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído de:

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possuindo a área real privativa de 43,000m², área real comum de 51,604m² (nesta incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 94,604m², fração ideal no terreno de 2,3326%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 504,00m².

Contribuente: 009.077.0020-9

Aspectos gerais: Imóvel localizado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, entre Alameda Jaú e Alameda Santos, aproximadamente 200 metros de distância da Av. Paulista. Região dotada de toda infra estrutura da cidade de São Paulo.

Características: Os imóveis semelhantes relacionados possuem as mesmas características do imóvel penhorado nos autos, tratando-se de salas comerciais com metragens aproximadas, localizadas no mesmo bairro.

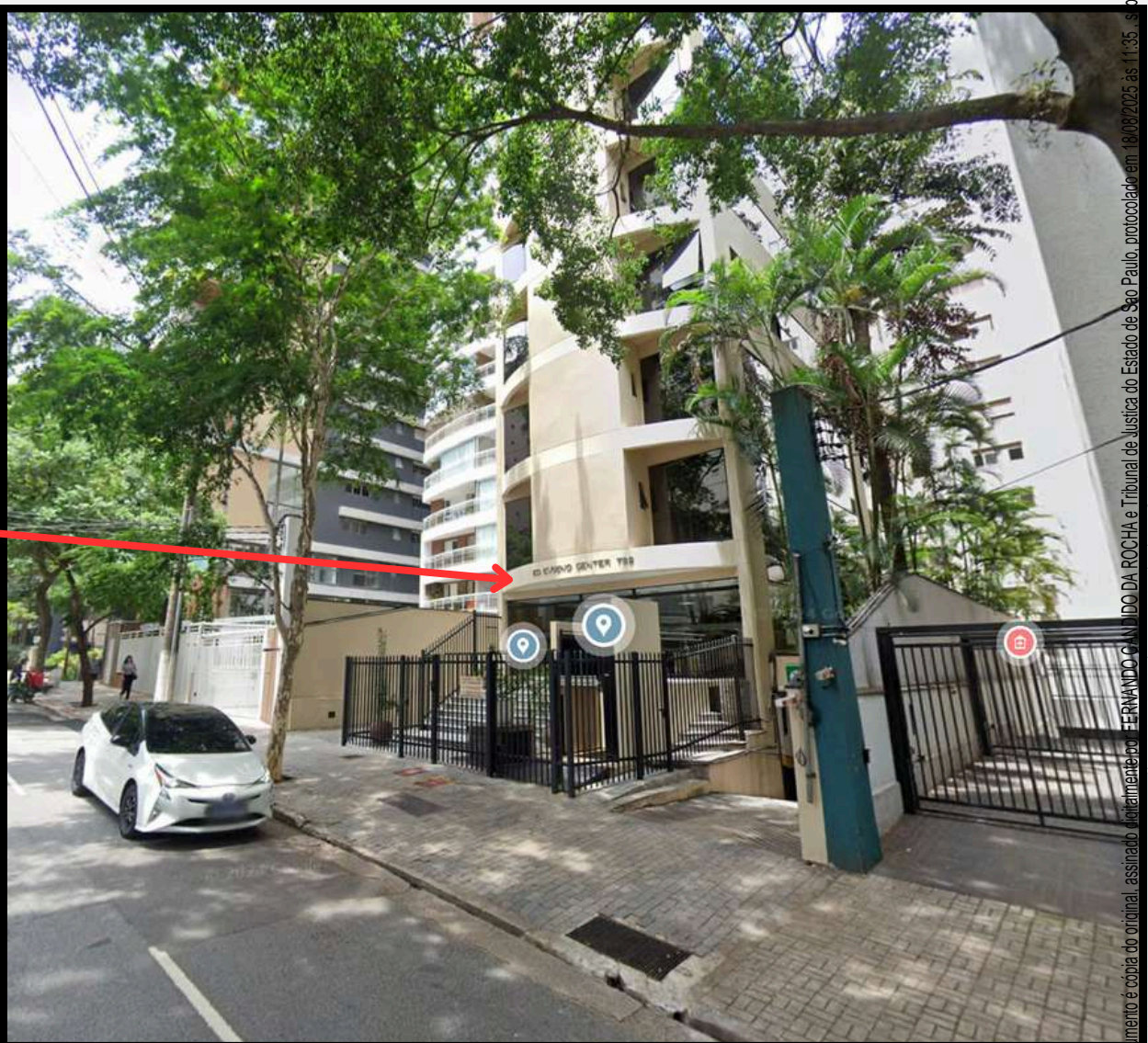
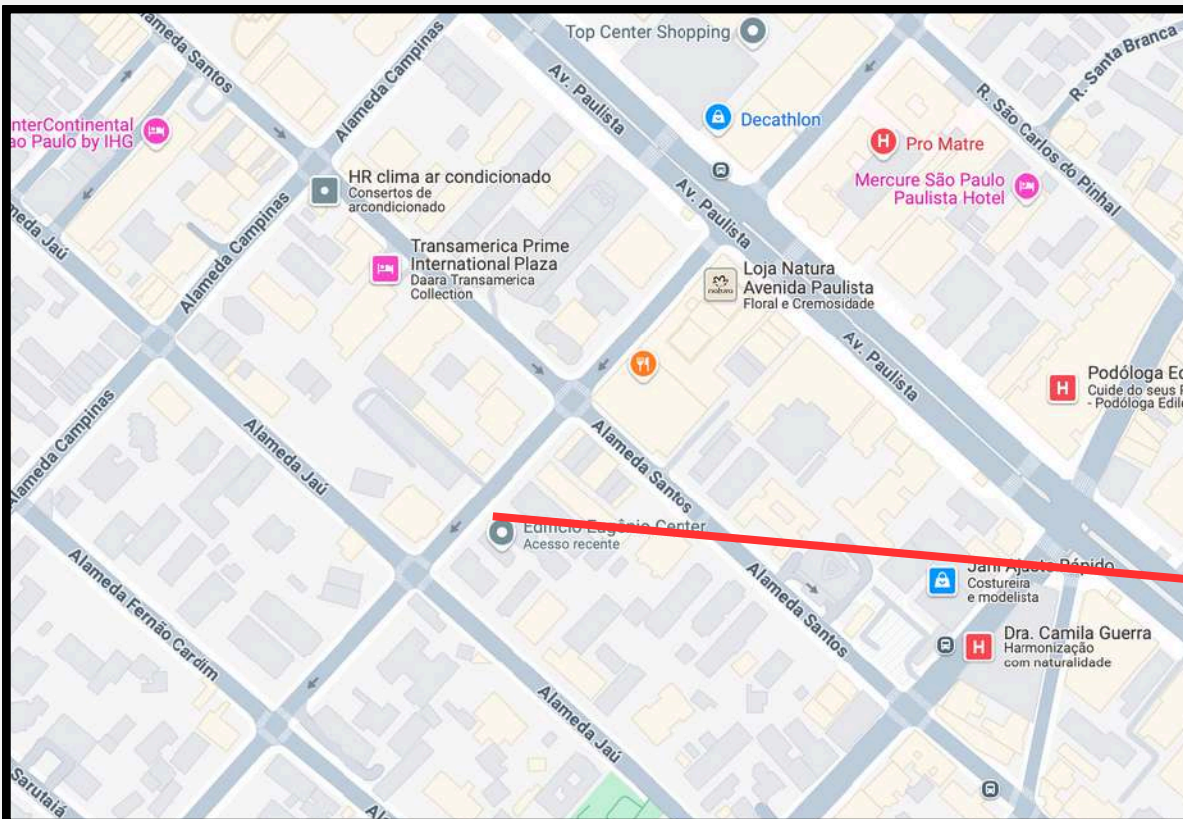
Vistoria.: Não foi possível a visita interna no imóvel.

Documentação:

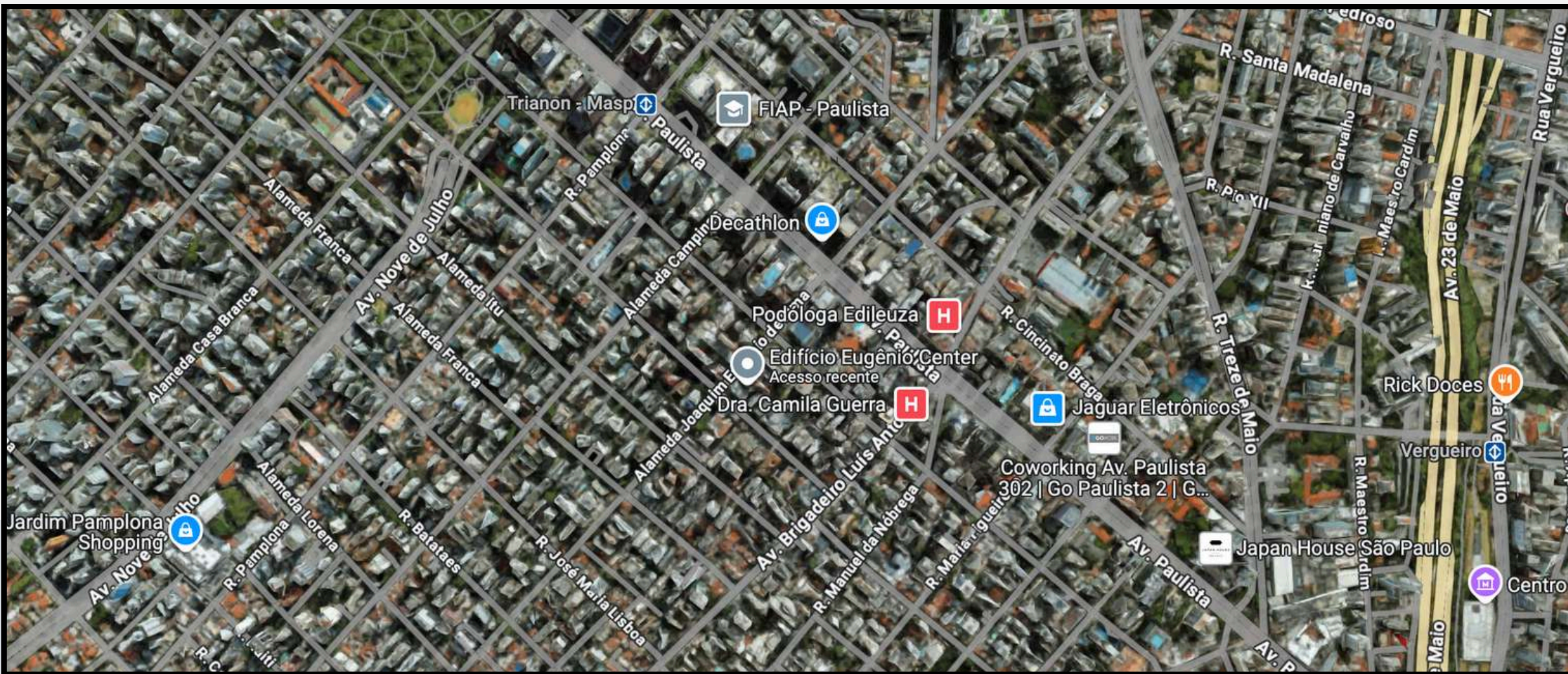
Para a elaboração do Laudo de Avaliação foi utilizada a seguinte documentação: matrícula imobiliária nº 133.776 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como informações acessórias localizadas na rede mundial de computadores.



LOCALIZAÇÃO:

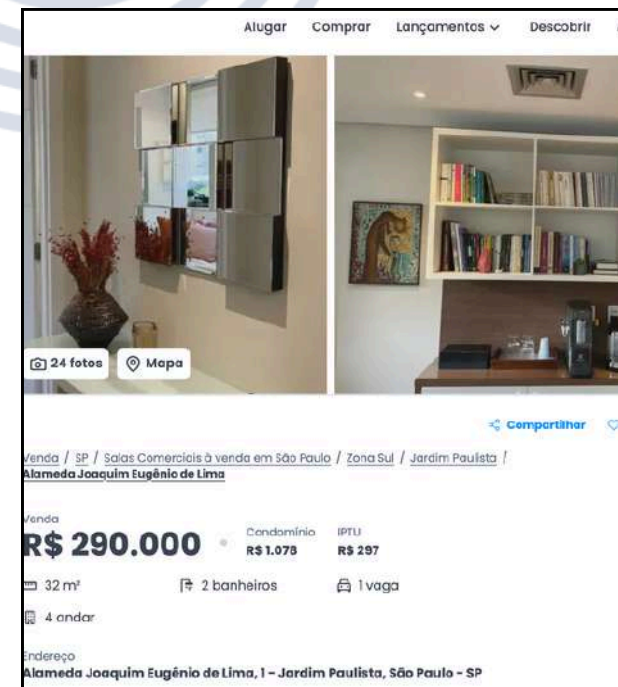
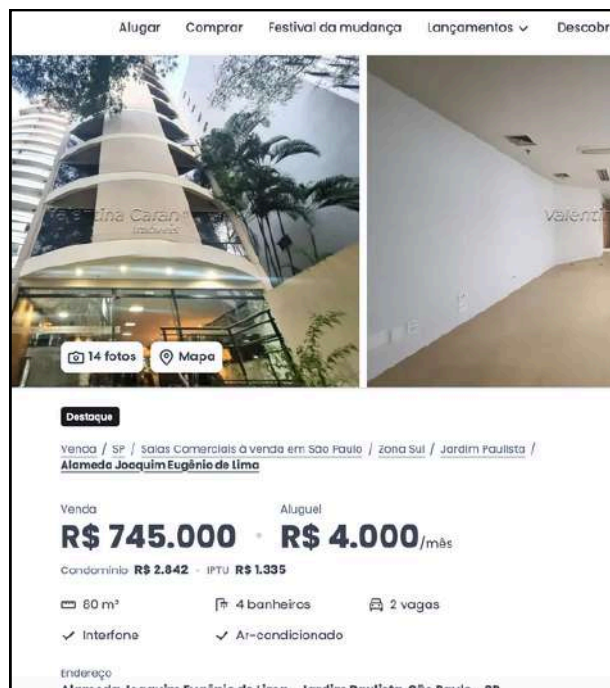


Região:



ANÁLISE MERCADOLÓGICAS

ELEMENTOS COMPARATIVOS:



ELEMENTO 01: R\$ 600.000,00

<https://www.araujoimoveisco.com.br/imovel/conjunto-sao-paulo-80-m/CJ0010-ARA6>

ELEMENTO 02: R\$ 745.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS745000-id-2816389813/?source=ranking%2Crp>

ELEMENTO 03: R\$ 290.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS290000-id-2763267937/>

AValiação

VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO UNITÁRIO:

O valor médio unitário encontrado para o referido imóvel, em Agosto de 2025, é de:

CÁLCULO POR M2:

Valor médio por m2: R\$ 8.604,16 (oito mil e seiscentos e quator reais e dezesseis centavos)

Encontra-se o valor final: $8.604,16 \times 43m^2 = R\$ 369.979,16$

R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)

Essas são as considerações

Sem mais,

São Paulo, 12 de Agosto de 2025

Equipe ZALLI

CRECI 04064-j



Saiba mais

www.zallileiloes.com.br

Contato: (11) 3872-7282 ou (11) 9-8829-7374

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, 1752

Sala 405 - Perdizes - São Paulo – SP

E-mail: contato@zallileiloes.com.br



DANIEL ROCHA
CRECI - nº 179975-F

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CENTRAL/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 1013130-60.2025.8.26.0100

Exequente: Condomínio Edifício Eugênio Center

Executado: Tricury Empreendimentos S/C Ltda

- Solicitante: Dr. Fernando Candido da Rocha (OAB 394323/SP)

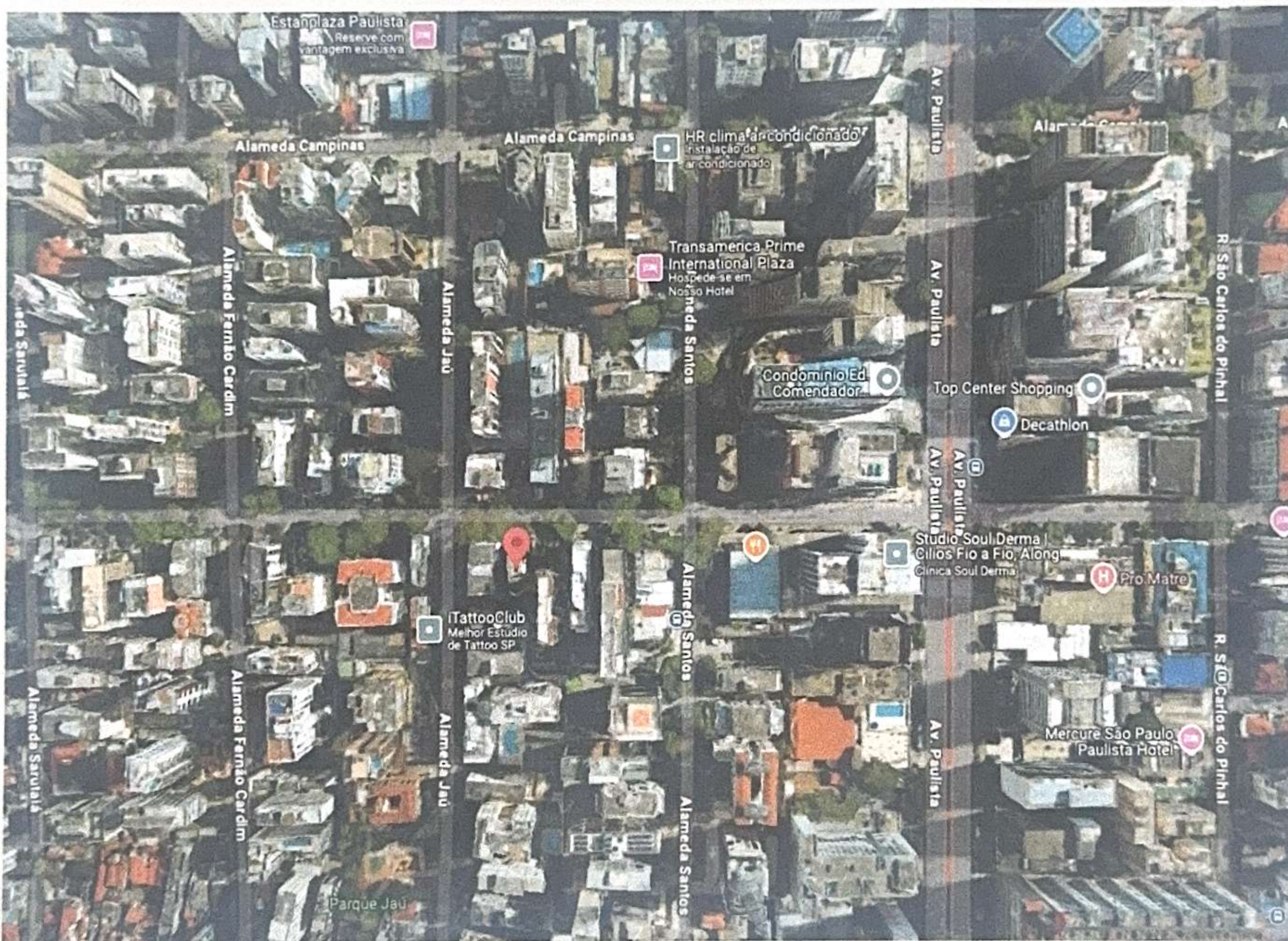
→ **DO IMÓVEL PENHORADO:** CONJUNTO Nº 12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possuindo a área real privativa de 43,000m², área real comum de 51,604m² (nesta incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 94,604m², fração ideal no terreno de 2,3326%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 504,00m². Matrícula 133.776 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

DANIEL ROCHA
CRECI - nº 179975-F

➔ LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliado está localizado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739, tratando-se de uma sala comercial, integrante do Condomínio Edifício Eugênio Center, obtendo assim o registro nº 53 no quinto andar.

Conforme constatado em foto aérea, o empreendimento localiza-se no bairro do Jardim Paulista, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.



Assim avalio o imóvel acima mencionado com a devida descrição em:

R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais) para Agosto de 2025.

São Paulo, 15 de Agosto de 2025

Daniel Rocha
DANIEL ROCHA

CRECI nº 179975-F

IARA DE ALMEIDA BUGELLI TAVARES
CORRETORA DE IMÓVEIS - CRECISP N° 176526

Processo: 1013130-60.2025.8.26.0100

Exequente: Condomínio Edifício Eugênio Center

Executado: Tricury Empreendimentos S/c Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula nº 133.776 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. CONJUNTO Nº 12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possuindo a área real privativa de 43,000m², área real comum de 51,604m² (nesta incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 94,604m², fração ideal no terreno de 2,3326%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 504,00m². Contribuinte: 009.077.0020-9

➔ **DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Sala Comercial com área útil de 43m² com direito a uma vaga de garagem.

➔ **LOCALIZAÇÃO:** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739 - Jardim Paulista-São Paulo - SP, 01403-001.

➔ **OBSERVAÇÕES:** Condomínio com uma torre, boa localização e contendo estacionamento.

- **Valor de avaliação final: R\$ 360.000,00 (Trezentos e setenta mil reais)**

São Paulo, 18 de Agosto de 2025


IARA DE ALMEIDA B. TAVARES

CRECISP 176526