

IMOBILIÁRIA NÁUTILLUS

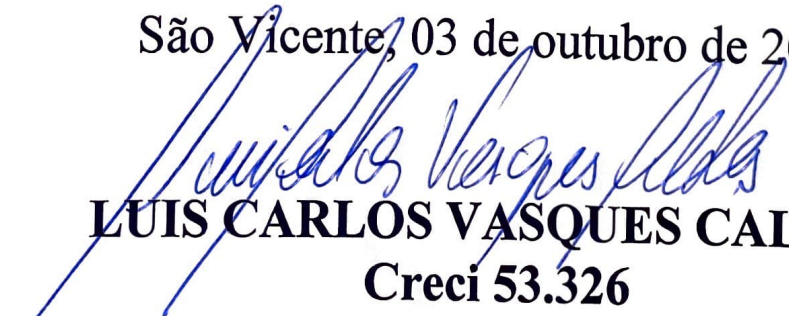
REF.: AVALIAÇÃO

IMÓVEL: APARTAMENTO
SOB NÚMERO 144 (CENTO E QUARENTA E
QUATRO), do EDIFÍCIO SUMATRA, situado à
Avenida Presidente Wilson, 801 – São Vicente – SP.

A pedido de pessoa interessada e de acordo com minha avaliação nesta data, o imóvel contendo 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área útil de 73,32 metros quadrados, área comum de 18,93 metros quadrados, área total de 118,34 metros quadrados, correspondendo no terreno uma fração ideal de 1,463% do seu todo, cabendo a este apartamento um vaga na garagem correspondente a área de 26,09 metros quadrados, objeto da Matrícula número 31.545 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

Tomando-se por base sua localização, padrão de logradouro e o estado geral do imóvel, tem o valor de mercado, para **VENDA** de **R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).**

São Vicente, 03 de outubro de 2024


LUIS CARLOS VASQUES CALHES
Creci 53.326

Imobiliária Nautillus – Rua Onze de Junho, 183-SV – (13) 3468.4015 –
3466.7191

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel Avaliando:

O apartamento à Av. Presidente Wilson, 801, apto. 144, Edifício Sumatra, Itararé, município de São Vicente/SP CEP 11.320-001.

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Interessado:

Condomínio Edifício Sumatra

Corretor de Imóveis

Flávia de Paula Zuanazzi

Rua Jacob Emerick, 379, Edifício Leonardo da Vinci, Sala 53, Centro, São Vicente/SP CEP 11.310-071.

Creci nº 159295 - 2ª Região (Brasil)

Fone: 13 3379-9559 - E-mail: Abicred@gmail.com

São Vicente/SP, 02 de Outubro de 2024.



Ao

Condomínio Edifício Sumatra,

Conforme solicitação de V.S^a, eu, Flávia de Paula Zuanazzi, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2^a Região (Brasil) sob o nº 159295, domiciliado à Rua Jacob Emerick, 379, Edifício Leonardo da Vinci, Sala 53, Centro, São Vicente/SP CEP 11.310-071, na qualidade de Avaliador Imobiliário, vem apresentar-lhe a presente Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, está localizado à Av. Presidente Wilson, 801, apto. 144, Edifício Sumatra, Itararé, município de São Vicente/SP CEP 11.320-000, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 31.545 (Registro de Imóveis do São Vicente), nos seguintes termos:

"O apartamento número 144 do Edifício Sumatra, Situado à Avenida Presidente Wilson, 801, localizado no décimo quarto andar, constituído de sala de estar, circulação, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço com tanque e banheiro auxiliar, com área real total de 118,34 m², área real privativa de 73,32 m², área de uso comum de 18,93 m², cabendo a esse apartamento uma vaga de garagem, correspondente a 26,09 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,463% do terreno e das demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício."

VISTORIA

O imóvel encontra-se locado, impossibilitando a visita e o registro fotográfico.

Trata-se de um apartamento, com área total de 118,34 m².

A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída de 16 pavimentos, cabendo a esse apartamento uma vaga de garagem. O apartamento possui 1 sala de estar, 2 quartos, 1 cozinha, 1 área de serviço e 2 banheiros.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, houve o recuo na procura de imóveis por questões econômicas.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto desta Análise Mercadológica é de R\$290.000,00 (Duzentos e Noventa Mil Reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$275.500,00 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais) e o máximo de R\$304.500,00 (Trezentos e Quatro Mil e Quinhentos Reais).

São Vicente/SP, 02 de Outubro de 2024.



Flávia de Paula Zuanazzi

Creci nº 159295 - 2ª Região (Brasil)1