

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Data da Vistoria:

São Paulo, 19 de Agosto de 2.022.

Solicitante : Dr Flavia Leonato Machado Liviero

Endereço : Rua Araguaia nº 611 BL A Santo Andre , São Paulo SP

Imovel

Matriculas 55.387 e 55.388

Contribuinte 06 039 098

Imovel Um Apartamento nº 01 Localizado no 6º andar do Edifício Firenze , BL A Possuindo a área Privada de 74,7300m² Área comum de 34,2011m², perfazendo construída de 1089311m² Correspondendo a uma fração ideal no todo do terreno e nas demais dependências do condomínio igual a 0,012412 ou 1,2412% ou ainda 16,1977m² e um Box de garagem simples nº 11 localizado no 2º subsolo

Possuindo a Área privada de 10,3500m², área comum de 2,3684m² perfazendo uma fração ideal no todo do terreno e nas de uso comum do condomínio igual a 0,000860 ou 0,0860% ou ainda 1,1223m² . Ambos Registrados no 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRE –SP Sob as matriculas descrita acima e contribuintes municipal Capital-SP.

PARAMETRO DE AVALIAÇÃO : Essa avaliação tem como metodologia de anúncios de venda no local e outros imóveis similares na região (método comparativo) , imóvel este se encontra ocupado, sendo feita a avaliação do lado de fora .

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Valor desta avaliação e de 330.000,00 (Trezentos e Trinta Mil Reais).

Atenciosamente:

Marco Antonio Retamero

CRECI N.º 88 316 f

Rua Parapuã n.º 731, Itaberaba, Capital-SP.



IMOBILIÁRIA MIMO BELLO LTDA

CRECI – 16.172 – J – Sede Própria

Rua Parapuã, 731 – Itaberaba – CEP 02831-000 – Tel: 3975-5530 – São Paulo - SP

São Paulo, 22 de Agosto de 2.022.

Ilma. Dra. FLAVIA LEONATO MACHADO LIVIERO**Ref. Avaliação do Apartamento nº 61, da Rua Araguaia, nº 611, Bloco A, Santo André – SP.**

Imobiliária Mimo Bello S/S Ltda ME, inscrita no CRECI-SP sob nº 16.172-J, estabelecida à Rua Parapuã, 731, Itaberaba, São Paulo-SP, representada por seu sócio gerente, Aparecido Santilli, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI-SP sob nº 030.097-F, contratada por V.Sa., vem apresentar-lhe avaliação imobiliária do seguinte imóvel:

Apartamento nº 61, do Edifício Firenze, da Rua Araguaia, nº 611, Bloco A, Santo André – SP, com área privativa de 74,7300m², área comum de 34,2011m², resultando em uma área total de 108,9311m². Correspondente a uma fração ideal da área total do Condomínio de 0,012412 ou 1,2412% ou 16,1977m². Um box de garagem simples, nº 11, localizado no 2º subsolo do mesmo Edifício, com área privativa de 10,3500m², área comum 2,3684m², perfazendo a fração ideal do total existente de 0,000860 ou 0,0860% ou ainda 1,1223m². Esse imóvel se encontra descrito e caracterizado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André-SP, sob as matrículas nº 55.387 e 55.388. Inscrito na Prefeitura Municipal sob contribuinte nº 06.039.098.

VISTORIA

Atendendo ao que nos foi solicitado, procedemos a vistoria “in loco” do imóvel mencionado e constatamos que se constitui de um apartamento com uma vaga de garagem, conforme cadastro na PM. A vizinhança do imóvel é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, linhas de transporte público.





Foto da fachada do prédio, com destaque para o imóvel avaliando. Fonte: Google/maps

METODOLOGIA / DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que permite a determinação do valor, levando em conta as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário comparando os imóveis a venda e vendidos recentemente na região.

Valor avaliado: **R\$ 325.000,00** (trezentos e vinte e cinco mil Reais).

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

IMOBILIÁRIA MIMO BELLO S/S LTDA ME.

CRECI-SP nº 16.172-J

Representada por:

APARECIDO SANTILLI

Corretor - CRECI nº 030097-F

**LUZ DO SOL IMÓVEIS LTDA**

CRECI 17 394J

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**Laudo de Avaliação de Imóvel:** Residencial**Data da Vistoria:** 19 de Agosto de 2022**Solicitante:** Dra Flavia Leonato machado liviero**Endereço do Imóvel:** Rua Araguaia nº 611 – Apto nº 61 – Bloco A Santo André - SP**Descrição do Imóvel:**

Um Apartamento nº 61, localizado no 6º andar o do EDIFÍCIO FIRENZE, BLOCO A, situado na rua Araguaia nº 611, vila Curuçá, Santo André, SP., possuindo a área privativa de 74,7300m². Área comum de 34,2011m². Perfazendo uma área total construída de 108,9311 m². Correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,012412 ou 1,2412% ou ainda 16,1977m².. O E um Box de Garagem simples nº 11, localizado no 2º Subsolo do EDIFÍCIO FIRENZE, SITUADO NA RUA Araguaia nº 611, vila Curuçá, Santo André, SP., possuindo a Área privativa de 10,3500m²., área comum de 2,3684m²., perfazendo uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,000860 ou 0,0860% ou ainda 1,1223m².. Ambos registrados no 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP. sob as matrículas nº 55.387 e 55.388 e inscrito no contribuinte Municipal sob o nº 06.039.098.

Parâmetro de Avaliação: Essa avaliação tem como metodologia anúncio de venda no local e outros imóveis similares na região (método comparativo), Imóvel encontrasse ocupado, sendo feita a avaliação pelo lado de fora.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil Reais)**Corretor Responsável:** André Arturo dos Santos**CRECI/SP 59378-F**

Rua Baião Parente, nº 620 – Freguesia do Ó – São Paulo – Tel. 3992-6500 / 3992-5460