

COMPRE BENS IMÓVEIS LTDA
CNPJ 43.023.099/0001-50

Rua Artur de Azevedo, 1857 - conj. 24 - Pinheiros - São Paulo - CEP 05404-015 - Tel. 3801-2566 / 99800-4244
www.comprebensimoveis.com.br marcus@comprebensimoveis.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao
Edifício Condomínio Johann Strauss
CNPJ nº 03.587.658/0001-30
At. Sr Renato Pena de Oliveira - Síndico

Prezado Senhor,

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado à Rua Simão Álvares, nº 770, unidade 103 - 10º andar, fundos, no bairro de Pinheiros, São Paulo, Capital, assim descrito:

Apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, 1 vaga de garagem coberta, contendo área útil de 55,7m², área de garagem 8,4m² e área comum de 35,95m².

Devidamente matriculado no 10º Cartório de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 93887.

Tomando-se por base as considerações descritas e tendo em vista quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços público, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais)

Sendo assim, firmo o presente.

São Paulo, 19 de Setembro de 2023.



COMPRE BENS IMÓVEIS
Marcus Vinicius Smith
CRECI 53.729

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**Rua Simão Álvares nº 770 apto 103 – São Paulo – SP**

Atendendo à solicitação da administração do Edifício Johann Strauss, amparado nas disposições constantes no art.3º da Lei nº 6530/78 e no art. 2º do Decreto nº 81871/78, diplomas que regem as atribuições dos corretores de imóveis, informo abaixo minha Avaliação Mercadológica sobre o imóvel em questão.

Características da região:

O local apresenta completa infra estrutura urbana, com rede de água, esgoto, rede elétrica, telefonia, iluminação pública, vias pavimentadas, coleta de lixo, correios, diversos bares e restaurantes.

Quanto ao sistema de transporte coletivo, a região é servida por linhas regulares de ônibus, trem e metrô.

Constatamos a existência de apartamentos residenciais, cujo padrão de construção é médio e alto.

Descrição do Imóvel:

O apto possui 2 dormitórios, sala para dois ambientes, sacada, cozinha, área de serviço, lavabo, banheiro social, 1 vaga de garagem.

O apto está em bom estado, com piso de madeira, armários embutidos, possui vista, é bem arejado, posicionado na face norte-oeste. O 2º dormitório está aberto para sala.

Terreno:

Trata-se de edifício residencial, denominado Edifício Johann Strauss, prédio com aproximadamente 24 anos, torre única com 20 andares.

O condomínio possui piscina, playground, pequena academia e salão de festas.

Descrição da unidade autônoma:

Conforme matrícula nº 93887, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento nº 103, possui área útil de 55,79 m², área de garagem indeterminada de 8,40 m², localizada no subsolo e contribuinte nº 081.228.0404-7..

Avaliação de Valor para Venda:

Após consideração da área, localização, análise comparativa das ofertas equivalentes no mercado imobiliário da região, o valor médio para venda à vista é de R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais), cuja data de referência é setembro/2023.

E para que produza os seus efeitos legais e jurídico, assino e certifico este parecer.

São Paulo, 22 de setembro de 2023

Jorge Luís Fransnelli

CRECI 69339-F

Responsável Técnico

Kawanelli Imóveis Ltda – CRECI 043563-J

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.
Rua Simão Álvares, 770, São Paulo Capital.
AC. da administração do edifício Johann Strauss.

Atendendo à vossa solicitação e amparado nas disposições constantes no art. 3 da lei 6530/78 e no artigo 2 do decreto 81871/78, diplomas que regem as atribuições dos corretores de imóveis, informo abaixo minha avaliação mercadológica sobre o imóvel em questão.

Trata-se de um apartamento em ótimo estado com 2 dormitórios, sendo 01 suite e mais um lavabo, sala com varanda, cozinha com armários, lavanderia e uma vaga de garagem. Andar alto com vista e face norte. Edifício muito bem cuidado com lazer: piscina, playground, academia e salão de festas. Torre única de 20 andares, sendo 4 apartamentos por andar.

Conforme matrícula, 93887 do décimo cartório de registros do estado de São Paulo, o apartamento 103 possui uma área de 55,79 metros quadrados e área de garagem indeterminada de 8,40 metros quadrados, localizada no subsolo. número de contribuinte 081228047.

Localizado em uma das melhores regiões da cidade, conta com sistema de transporte público amplo, inclusive com duas estações de metrô, região com grande área de comércio, gastronomia, escolas e faculdades.

Após todas as considerações, bem como de análises de ofertas equivalentes do entorno, o valor médio para pagamento à vista é de R\$770.000,00 (Setecentos e setenta mil reais).

Para que produza os seus efeitos, assino e certifico esse parecer.

São Paulo, 23 de setembro de 2023.

Katia Helaine Rodrigues
CRECI 161559F.
Kaka Serviços Imobiliários.

