



ADMINISTRAÇÃO, LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

(11)2947-0708 / 2948-4938 /  9.8153-8998

SITE: marlymoraisimoveis.com.br

E-MAIL: adm@marlymoraisimoveis.com.br

CRECI J 18.799

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Ilmo. Sr.

JESUEL PEDROSO GUTIERREZ, brasileiro, RG 1704309916, CPF 066.186.168-67, residente e domiciliado na Rua São Miguel, nº 781, Agenor de Campos, Mongaguá-SP. 11730-000.

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, de sua propriedade, situado à Rua São Silvestre, nº 71- São João Clímaco- São Paulo- SP., descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel sendo um terreno 8 metros de frente para a Rua São Silvestre, da frente aos fundos do lado direito mede 19,00m, do lado esquerdo mede 21,50m e 7,5m nos fundos encerrando a área total de 151,87m².

O sobrado é dividido por 01 sala com dois ambientes (de estar e de jantar), cozinha 02 ambientes, 01 lavabo, 01 dispensa, escada para piso superior, 03 dormitórios sendo 01 suíte com sacada e mais 01 banheiro, mais uma escada caracol que sobe para uma cobertura que tem um banheiro ainda não pronto. Acima da cobertura tem outra área onde fica a caixa d'água. Garagem coberta para 01 carro.

O sobrado tem acabamento em piso frio, paredes com reboco e acabamento em gesso, molduras de gesso, hidráulica para cano de água normal e hidráulica para água aquecida, hidráulica para água de reuso nas bacias dos banheiros dos quartos e da suíte, água de reuso na sacada e quintal, banheiro na cobertura com corredor em volta para vista de todos os 4 lados tem mureta de 1,20m, obs. Precisa dar acabamento na cobertura e banheiro parte interna e parte externa acabamento de pintura geral, em cima da cobertura mirante de 360° mureta de 1,00m para proteção, tem encanamento para se quiser colocar caixa de reuso de água de chuva na última laje ou tipo mirante é muito alto final de ano é muito lindo ver a queima de fogos para os 4 lados e muito longe dá para ver também. O sobrado recebe sol nascente e poente a casa é toda arejada com boa correnteza de vento, sacada da suíte é grande.

A outra casa da para fazer uma casa com 3 quartos grandes, 01 sala 2 ambientes, tem um banheiro e 01 vaga de garagem coberta e um quintal grande para 4 carros. Também pode repartir para fazer 2 casas para renda mas tem que fazer outro banheiro. A instalação de hidráulica está por fazer, a parte elétrica esta só passado conduíte e caixa de disjuntor para preparação de 2 casas com conduítes separados, laje H 16 podendo fazer outra casa em cima ou área de lazer para o sobrado.



MARLY MORAIS IMÓVEIS LTDA.

ADMINISTRAÇÃO, LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS CRECI J- 18.799.

Imóvel devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo com nº de matrícula **179.568.** e devidamente cadastrado na Prefeitura de São Paulo com nº de contribuinte **049.144.0002-2.**

Tomando-se por base as considerações descritas acima 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 públicos, 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:

Para VENDA: **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).**

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

Marly Moraes Imóveis LTDA.
CRECI J 18.799
F: 2947-8708 / 2948-4938

MARLI FERREIRA MORAIS DE ALENCAR ROCHA, CRECI Nº 63.344-F,
corretora responsável da Marly Moraes Imóveis LTDA., CRECI Nº 18.799-J.