

Arielton Cortes Guimarães
Creci/SP: 120.634
CNAI: 14.228
arieltoncorretorlps@gmail.com
Fone: 11/99191-1348

fls. 876

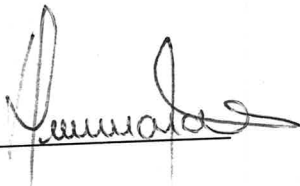
PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Sr. RICARDO RODRIGUEZ ADAME, CPF nº.007.096.488-20, que o imóvel localizado a Rua Caliope, 174, Jardim Guedala, CEP: 05609-030, na cidade de São Paulo, SP, com 794 m² de terreno e área construída aproximada de 572 m², em seu atual estado de conservação, tem como valor de mercado a estimativa de R\$ 3.156.944,00 (Três Milhões, Cento e Cinquenta e Seis Mil, Novecentos e Quarenta e Quatro Reais).

Os dados obtidos para tal estimativa basearam-se em imóveis semelhantes na localidade e em elementos colhidos na própria região.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos eu, Arielton Cortes Guimarães, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI /SP da 2a. Região sob n.º. 120.634-F, CNAI: 14.228 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 17 de Dezembro de 2019.



Arielton Cortes Guimarães

Ilma. Sr.
Ricardo Rodriguez Adame

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que o imóvel localizado a **Rua Calíope, 174 – Esquina com Rua Aleutas**, bairro Jardim Guedala, 13º Subdistrito Butantã, CEP – 05609-030, na cidade de São Paulo, SP, Matrícula nº 100.751 – 18º CRI, nº Contribuinte 084.203.0006-3, sobrado, residencial, com área construída aproximada de 572 m² e seu respectivo terreno com área de 794 m², sendo 26,35 m de frente, 18,78 m de frente em curva para a esquina arredondada, 23,26 m de frente para Rua Aleutas, 19,67 m e 22,00 m respectivamente, nos lados direito e esquerdo vistos da esquina, por duas linhas que se encontram nos fundos, onde não há dimensão, encerrando a área.

Descrição interna: Não foi autorizada a vistoria interna, usamos como base anúncios de venda do imóvel no Portal VivaReal, conforme segue abaixo.
“Sobrado 4 dormitórios, servidos por 2 banheiros no corredor, todos os quartos possuem armários embutidos, 1 suíte máster com closet, 1 copa que serve todos os dormitórios, 1 sala de jantar, 1 sala de almoço, 4 salas de estar, sendo uma delas com lareira, 1 ambiente externo coberto, anexo à piscina 1 lavabo social, 1 salão subterrâneo amplo constituído por 3 ambientes separados. Cozinha ampla com forno embutido na parede, fogão central e despensa, piscina com 1 banheiro (com chuveiro), jardim e bancada com torneira. 7 vagas de garagem, sendo 4 cobertas e 3 descobertas, áreas de serviço interna e externa (quintal de serviço) 3 dormitórios e 2 banheiros para funcionários 1 depósito Casa de esquina com 2 entradas, sendo uma social e outra de serviço”.

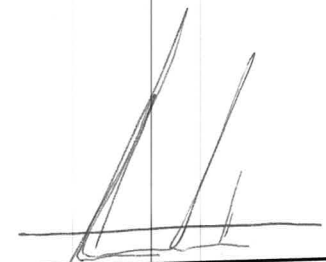
O Valor Venal de Referência foi consultado no site da Prefeitura do Estado de São Paulo e tem como base em 13/12/2019, o valor de R\$ 3.323.438,00 (três milhões, trezentos e vinte três mil, quatrocentos e trinta e oito Reais).

Assim sendo, tem como valor de mercado a estimativa entre R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil Reais) a R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil Reais).

Os dados obtidos para tal estimativa basearam-se em imóveis semelhantes na localidade e em elementos colhidos na própria região.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Marco Aurélio Nunes Chiozzotto, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº84.346-F assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 17 de Dezembro de 2019.



Marco Aurélio Nunes Chiozzotto



PARECER
ENGENHARIA

Eng.º Roberto Barom Júnior
Tel: (11) 4283-9555 / (11) 99873-3193
contato@parecerengenharia.com.br
www.parecerengenharia.com.br
Rua do Oratório, 260 - Mooca - SP

fls. 879



Avaliação Imobiliária

Rua Calíope, 174 - Jardim Guedala - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA APARECIDA DOS SANTOS GONCALVES, protocolado em 20/11/2020 às 18:12, sob o número WSCS20701131322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020602-83.2011.8.26.0565 e código V1h2Upr.

03

1. PRELIMINARES

O Presente Laudo de Avaliação tem o objetivo apresentar o valor resultante do estudo de mercado para o imóvel.

Quanto a área construída: A área construída utilizada foi extraída do site Cadastro de Edificações (CEDI). Pode-se constatar que o imóvel possui 572,00 m² de área edificada em situação regular (Figura abaixo). A consulta ao site do CEDI se deu por não possuímos o espelho do carnê do IPTU e porque o Título de Propriedade do imóvel (Matrícula), não foi averbada com a inclusão da edificação, ou seja, não possui a área da edificação.

 prefeitura.sp.gov.br

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte: 084.203.0006-3

Local do Imóvel: R CALIOPE, 00174 ESQ DA ALENTAS - JD GUEDALA

CEP: 05609-030 Código do Logradouro: 03915-2

Imóvel Regular no CEDI.

Mensagem:

Data	TP	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal	Data Atualização
26/01/1980	1		1975	1-REGULAR	*****	49,61	794	572	1,0000	22/05/2012
10/05/2017	12	L. 16.642/17	1975	1-REGULAR	*****	49,61	794	572	1,0000	03/08/2017

Página: 1

[Retornar](#) [Imprimir](#)

Copyright | SIGRHC |  PREFEITURA DE SÃO PAULO

2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada será através de comparativo direto por fatores / Inferência estatística, seguindo os parâmetros da ABNT/NBR 14653 (Avaliação de bens). Foi utilizado o Software SisDea para elaboração dos cálculos.

3. VISTORIA

Foi realizada 01 (uma) vistoria no imóvel no dia 12 de dezembro de 2019 às 09:30 horas. Por não possuir autorização para acessar o imóvel, a vistoria foi realizada somente pelo lado externo.



Eng.º Roberto Barom Júnior
Tel: (11) 4283-9555 / (11) 99873-3193
contato@parecerengenharia.com.br
www.parecerengenharia.com.br
Rua do Oratório, 260 - Mooca - SP

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Rua Calíope, 174 - Jardim Guedala - CEP: 05609-030 – SP.



Localização do imóvel



Localização do imóvel