



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, o Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, CNPJ/MF n. 67.974.030/0001-70, situado na Rua Costa Barros, 2050, Sítio Pinheirinho, São Paulo – SP, CEP 03.210-001, o PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, relativo ao imóvel urbano residencial com as seguintes características:

APARTAMENTO nº 106, com dois dormitórios e um banheiro, localizado no 1º andar-tipo do BLOCO 03 – EDIFÍCIO PARQUE DO CARMO, integrante do empreendimento denominado **RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO**, situado na Rua Costa Barros, 2050, pertencente ao 26º Subdistrito – Vila Prudente, com área real privativa de 58,04m² e uma vaga para veículo de passeio pequeno descoberta.

A fim de proceder à avaliação do imóvel para comercialização imobiliária, pondero o valor de mercado de compra e venda, considerando o valor médio da região, o estado de conservação do imóvel, a localização e infraestrutura do condomínio e região, estimo o valor para venda de **R\$ 273.000,00 (duzentos e sessenta e três mil reais)**.

Permaneço a disposição para quaisquer outras informações que sejam necessárias.

São Paulo – SP, 17 de Novembro de 2023.

WALMAR GOMES RIBEIRO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP n. 118.582 - 2ª REGIÃO

RG n. 26.954.405-7-SSP/SP

(11) 2366-6055/(11) 2366-6052

contato@wgrimoveis.com.br

Rua Costa Barros, 2100, Loja 06, Center Amazonas

São Paulo – SP, CEP 03.210-001



ALUGA - VENDE - ADMINISTRA - DEPARTAMENTO JURIDICO
Especialista em Galpões industriais

Rua Costa Barros, nº. 2.100 - sala 509 - CEP: 03210-001- Vila Alpina- São Paulo - SP
2912-6714 / 2912-973
omc@dgcomp.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

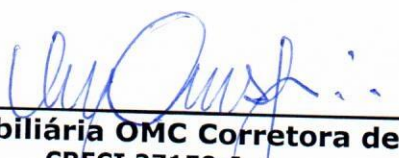
A pedido do interessado, Condomínio Residencial Parque Cidade São Paulo, CNPJ: 67.974.030/0001-70 administração, Rua Costa Barros, 2050- Vila Alpina- São Paulo -SP.

Eu, Onofre Marques Cordeiro, CRECI 63.193, avalio o imóvel abaixo relacionado:

- * APTO: 106 BL 03 - Primeiro andar do Edifício Parque do Carmo - Condomínio Residencial Parque Cidade São Paulo- Rua Costa Barros nº 2050 - com área útil de 58,04 m².
- * Conforme os valores de mercado da região este imóvel, avaliado em R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta mil Reais).

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outras informações que sejam necessárias.

São Paulo, 17 de Novembro de 2023.


Imobiliária OMC Corretora de Imóveis
CRECI 27150-J



PARECEER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A pedido da parte interessada, o **Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.974.030/0001-70, situado na Rua Costa Barros, nº 2.050, CEP: 03210-001, Sítio Pinheirinho, São Paulo/SP, apresento a quem de direito o parecer técnico de avaliação mercadológica, relativo ao apartamento residencial localizado na Rua Costa Barros, nº 2.050, Bloco 3, Ap.106, Sítio Pinheirinho, São Paulo/SP.

As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de informações que nos foram fornecidas pelo Condomínio, através de documentação imobiliária e verificação in loco.

Não faz parte do escopo do presente trabalho e verificação da efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incidem quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamento e etc.

METODOLOGIA DO TRABALHO

Para determinação do valor de mercado foram realizadas diligências até o local do imóvel (condomínio, garagem e apartamento), bem como utilizado o método comparativo de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas na região e informações das últimas transações realizadas.

ENDEREÇO: Rua Costa Barros, nº 2.050, Bloco 3, Ap.106.

NÚMERO DE CONTRIBUINTE: 156.036.0196-7.

REGISTRO DE IMÓVEIS: 113.552 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de Paulo/SP.

METRAGEM: área privativa de divisão não proporcional de 58,04 m2.

VAGA DE GARAGEM: Tipo "E" para guarda de veículo pequeno, no térreo (descoberta).



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento nº 106 (Tipo 2QE), localizado no 1º andar do Bloco3 – Edifício Parque do Carmo, integrante do empreendimento denominado Residencial Parque Cidade de São Paulo, situado na Rua Costa Barros, nº 2.050, no 26º Subdistrito de São Paulo, contendo área privativa de divisão não proporcional de 58,04m², a área real comum de divisão não proporcional de 10,00m², correspondente ao direito de uso de uma vaga de garagem do tipo “E” para guarda de veículo de passeio pequeno, no térreo (descoberta), e área real de uso comum de divisão proporcional de 51,05 m², perfazendo a área real de 119,09m².

O imóvel possui 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e sacada.

Não houve a autorização para tirar fotos do apartamento.

CONDOMÍNIO

O apartamento está localizado dentro de um condomínio de padrão médio, com portaria e vigia 24 horas; entrada para moradores com identificação por biometria e facial e possui as seguintes áreas de lazer: churrasqueiras, salões de festas, play ground; brinquedoteca; salão de jogos, saunas (masculino e feminino); espaço de convivência; academia com professores de educação física; quadras poliesportivas e campo de futebol.

Além disso, se encontra dentro do condomínio bicicletários, um empório e uma lavanderia.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita acima, o imóvel está avaliado em **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**.

LUIS CARLOS
MONTEIRO:25100293802

Assinado de forma digital por LUIS CARLOS
MONTEIRO:25100293802
Dados: 2023.11.21 13:59:46 -03'00'

LUÍS CARLOS MONTEIRO
CRECI/SP nº 195516

Rua Tabajaras, nº 439 – Mooca, São Paulo/SP
Contato: (11) 3580-2077/ (11) 98931-5706
E-mail: contato@verinimoveis.com.br
Site: www.verinimoveis.com.br