

São Caetano do Sul, 07 de Julho de 2026.

Ilmo.

Sr. Luiz Paulo Rocha Pinto

Avaliação Mercadológica do Imóvel

Prezado Senhor:

Na qualidade de Avaliadora Imobiliária, vem mui respeitosamente apresentar o Parecer de Avaliação Mercadológica.

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em um apartamento residencial localizado na **Rua Antonio Cardoso Franco, 433 Apartamento 94, Edifício Amapola - Bairro Casa Branca - Santo André - SP**, conforme descrito abaixo:

A unidade possui a área útil de 90,50m distribuídos em 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.

Trata-se de um edifício de construção tradicional, característica que costuma oferecer plantas mais amplas, melhor aproveitamento dos ambientes e boa ventilação interna, aspectos valorizados por compradores que buscam imóveis com metragem confortável e potencial de modernização.

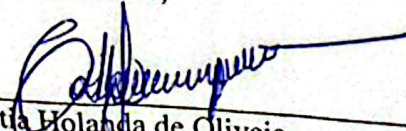
O Condomínio conta com infraestrutura de lazer e convivência, incluindo piscina, academia, e salão de festas.

A localização é um dos pontos relevantes desta avaliação. O imóvel está situado no bairro **Casa Branca**, região consolidada de Santo André, com fácil acesso ao centro da cidade, comércios, serviços, escolas, mercados, farmácias, transporte público e principais vias de circulação do município.

Tomando-se por alicerce a exposição acima, e tendo em vista, os aspectos considerados quanto a, localização, área útil, infra estrutura do condomínio e idade da construção, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor estimado para Venda: **R\$ 635.000,00 (Seiscentos e Trinta e Cinco Mil Reais).**

Atenciosamente,


Catia Holanda de Oliveira
Creci 65.355 - F

Alameda São Caetano, 2508 - Sala 03 - Bairro São Caetano

LAR IMÓVEIS

CRECI 75.211-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Solicitante: Luiz Paulo Rocha Pinto Cpf. 012.178.838-51

Endereço do Imóvel: Rua Antonio Cardoso Franco, 433 Apto. 94 Edifício Amapola Bairro Casa Branca - Santo André S.P

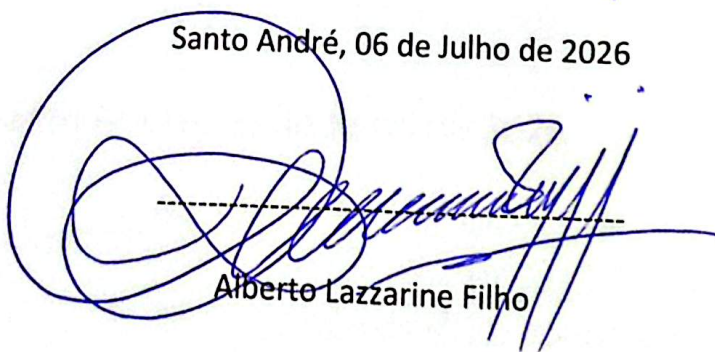
Dados do Imóvel: Apartamento com 03 dormitórios, Sala, Cozinha Banheiro, Área de Serviço e 01 vaga de garagem com 90,50m² de área útil e área total de 122,79m².

Levando-se em consideração: Localização, Idade do Imóvel, Padrão, Oferta de Imóveis Similares.

Avalio o imóvel em R\$680.000,00 (SEISCENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Avaliação feita de acordo com as descrição do imóvel e em pesquisas feitas em sites de busca de imóveis com as mesmas características.

Santo André, 06 de Julho de 2026



Alberto Lazzarine Filho

Creci 75.211-F

Rua José Augusto Varella, 08 Parque Gerassi Santo André S.P

Cel. Whatsap 11 96012 1011

Digitalizado com CamScanner

ELIACIM ROCHA PINTO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

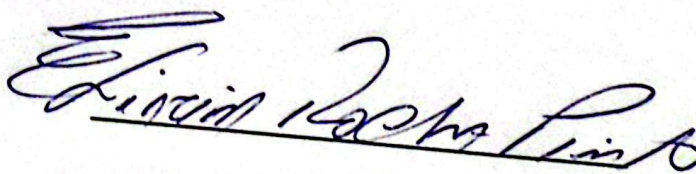
Atendendo solicitação feita por Luiz Paulo Rocha Pinto, referente avaliação do imóvel sito à Rua Antonio Cardoso Franco, 433 Apto. 94 e sua respectiva vaga de garagem, Bairro Casa Branca, Santo André S.P

Imóvel este com as seguintes características:

Área útil de 94,50m², Área Total de 122,77m² (incluso garagem) Idade do Imóvel 40 anos, número de banheiros 01, número de quartos 03.

De acordo com a descrição acima e após pesquisas de imóveis com as mesmas características e levando em consideração também, localização, benfeitorias adjacentes, mercado atual de venda de imóveis, **Avalio o referido imóvel em R\$660.000,00 (SEISCENTOS SESSENTA MIL REAIS)**

Santo André, 03 de Julho de 2026



ELIACIM ROCHA PINTO

CRECI 27.622-F