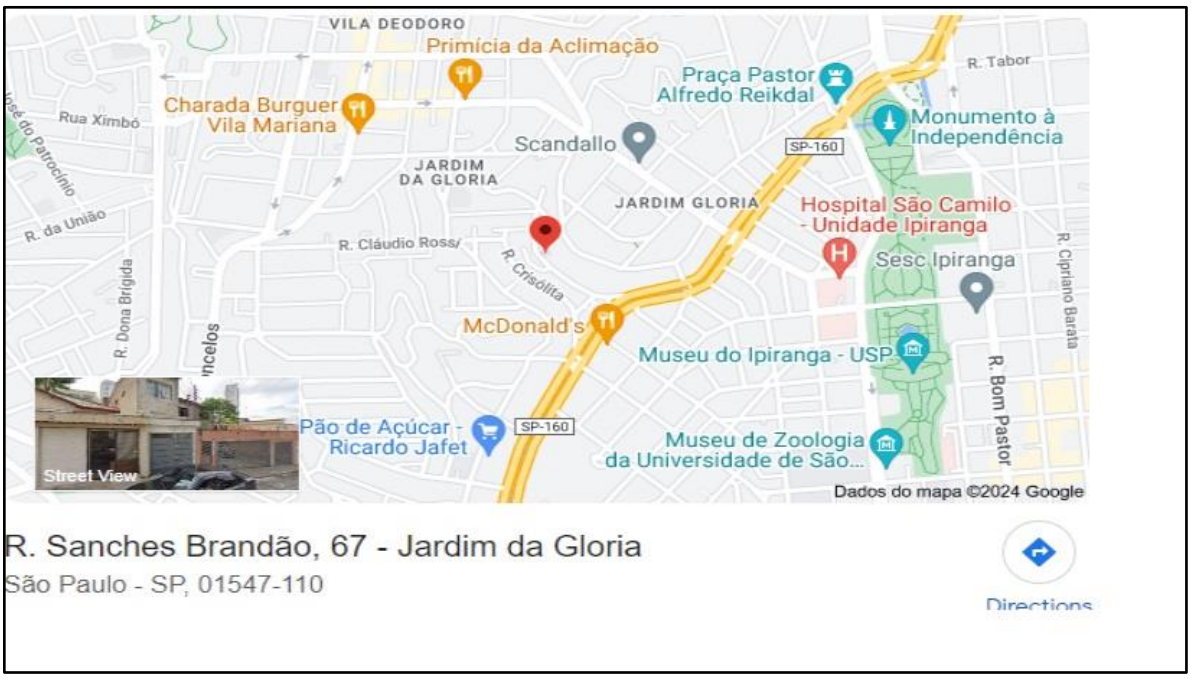
LUIZ CARLOS COSTA - Assessoria Imobiliária
F. 47368

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL DA RUA SANCHES BRANDÃO, 67 FRENTE E FUNDO, BAIRRO JARDIM DA GLÓRIA, SÃO PAULO, CEP: 01547-110



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 1002 /2024

Endereço do imóvel: Rua Sanches Brandão, 67 Jardim da Glória, São Paulo, CEP 01547-110

Avenida Lins de Vasconcelos, 354, Cambuci, São Paulo, CEP 01537-000, Fone (11) 3265-8452
Luizcorretos@hotmail.com

LUIZ CARLOS COSTA - Assessoria Imobiliária

F. 47368

Endereço do imóvel: **Rua Sanches Brandão, 67**	
Cidade: **São Paulo** — **UF:** **SP**	
Objetivo da avaliação: **FINS DE AVALIAÇÃO DE VENDA**	
Finalidade da avaliação: **Para o processo nº 1115913-72.2021.8.26.0100**	
Solicitante e/ou interessado: **Luiz Orestes Bagarollo**	
Proprietário: **Luiz Orestes Bagarollo, Fernanda Bagarollo, Anita Bagarollo**	
Tipo do imóvel: **Imóvel residencial, composto por 4 casas.**	
Área do imóvel: **40,32 m de lado direito de frente aos fundos, 38,15 m de lado esquerdo de frente aos fundo, 11 m de frente, 11 m de fundo, área total de 431,64 mº**	
Área do terreno: **431,64 mº**	**Área construída:** **350 mº**
Metodologia: **Método Comparativo de Mercado**	
Especificação: Grau de fundamentação comparação Grau de precisão 99%	
Pressupostos e ressalvas:	
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel **R$ 2.999.000,00**	**Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel** **R$ 3.260.509,28**
Valor adotado na avaliação **COMPRARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO VIA TABELA REGIONAL**	

Avenida Lins de Vasconcelos, 354, Cambuci, São Paulo, CEP 01537-000, Fone (11) 3265-8452
Luizcorretos@hotmail.com



1- Descrição do Imóvel

Matrícula nº 82.235 registrado no 16º cartório de registro de imóveis de São Paulo.

Imóvel – Um prédio, à Rua Sanches Brandão, nº 67, no 37º subdistrito – Aclimação, e seu terreno, correspondente ao lote nº 31 da quadra nº 2, da Vila Deodoro, medindo 11,00 m de frente para a Rua Sanches Brandão, dividindo de um lado, com o lote nº 32, onde mede 40,32 m da frente aos fundos, de outro divide com o lote nº 30, onde mede 38,16 m de frente aos fundos e pelos fundos divide com o fundo do lote nº 63, onde mede 11,00 m, encerrando a área total de 431,64 mº.

2- Descrição da construção das 4 casas da Rua Sanches Brandão, 67 frente e 67 fundos.

Casa 01, Frente, composta por 2 quartos sendo 1 suíte, sala ampla, banheiro, cozinha, lavanderia, área de laser na frente e nos fundos, 1 vaga para autos, com área construída de 150 mº, na Rua Sanches Brandão, 67 Frente.

Casa 02, Fundos, elevada, com 1 banheiro, sala, cozinha, 1 quarto, com área construída de 40 mº, vaga para 3 automóveis.

Casa 03, Fundos, Casa composta por 2 quartos, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro, área de laser com lavanderia, com área construída de 120 mº

Casa 04, Fundos, Casa composta por 1 quarto, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e quintal, com área construída de 40 mº

LUIZ CARLOS COSTA - Assessoria Imobiliária
F. 47368

3- METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias).
Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.
Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

4- Conclusão

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R$** 2.999.000,00 (DOIS MILHÕES NOVECENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS).

São Paulo, 18 de março de 2024



LUIZ CARLOS COSTA
Responsável técnico

CRECI F. 47368

Avenida Lins de Vasconcelos, 354, Cambuci, São Paulo, CEP 01537-000, Fone (11) 3265-8452
Luizcorretos@hotmail.com

LUIZ CARLOS COSTA - Assessoria Imobiliária
F. 47368

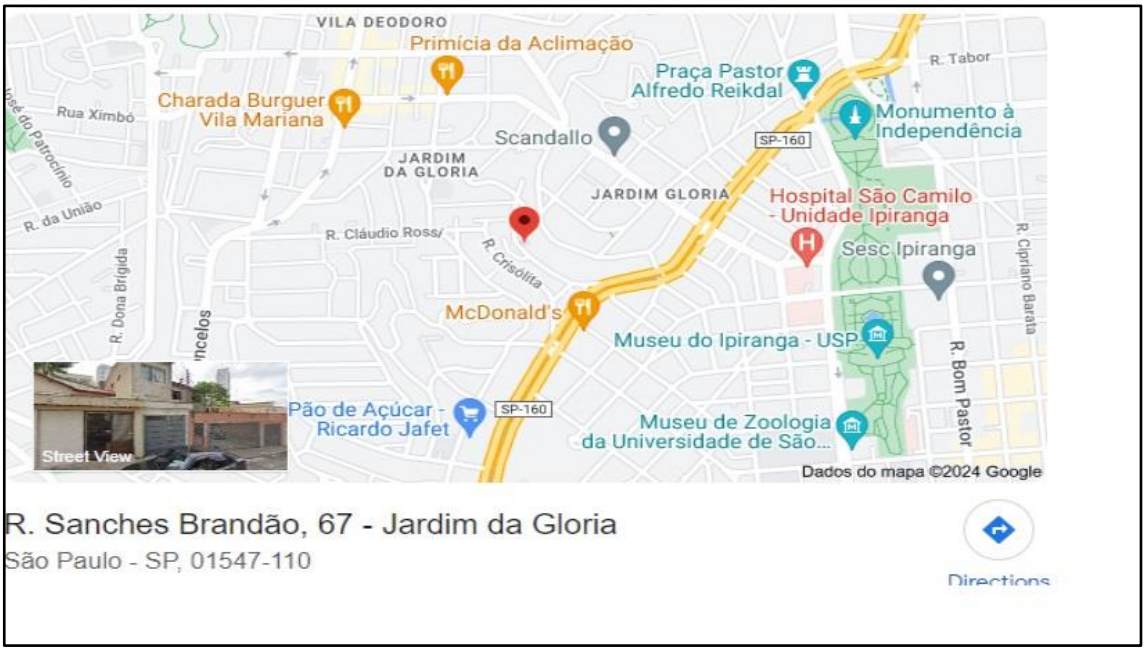
ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Avenida Lins de Vasconcelos, 354, Cambuci, São Paulo, CEP 01537-000, Fone (11) 3265-8452
Luizcorretos@hotmail.com

LUIZ CARLOS COSTA - Assessoria Imobiliária

F. 47368





Avenida Lins de Vasconcelos, 354, Cambuci, São Paulo, CEP 01537-000, Fone (11) 3265-8452
Luizcorretos@hotmail.com

LUIZ CARLOS COSTA - Assessoria Imobiliária
F. 47368





Avenida Lins de Vasconcelos, 354, Cambuci, São Paulo, CEP 01537-000, Fone (11) 3265-8452
Luizcorretos@hotmail.com

IMOBILIÁRIA Rossi

AVALIAÇÃO DE IMOVEL DA RUA SANCHES BRANDÃO, 67, BAIRRO JARDIM DA GLÓRIA, SÃO PAULO, CEP: 01547-110



IMOBILIÁRIA Rossi

1- **Descrição do Imóvel**

Matrícula nº 82.235 registrado no 16º cartório de registro de imóveis de São Paulo.

Imóvel – Um prédio, à Rua Sanches Brandão, nº 67, no 37º subdistrito – Aclimação, e seu terreno, correspondente ao lote nº 31 da quadra nº 2, da Vila Deodoro, medindo 11,00 m de frente para a Rua Sanches Brandão, dividindo de um lado, com o lote nº 32, onde mede 40,32 m da frente aos fundos, de outro divide com o lote nº 30, onde mede 38,16 m de frente aos fundos e pelos fundos divide com o fundo do lote nº 63, onde mede 11,00 m, encerrando a área total de 431,64 mº.

2- **Descrição da construção das 4 casas da Rua Sanches Brandão, 67 frente e 67 fundos.**

Casa 01, Frente, composta por 2 quartos sendo 1 suíte, sala ampla, banheiro, cozinha, lavanderia, área de laser na frente e nos fundos, 1 vaga para autos, com área construída de 150 mº, na Rua Sanches Brandão, 67 Frente.

Casa 02, Fundos, elevada, com 1 banheiro, sala, cozinha, 1 quarto, com área construída de 40 mº, vaga para 3 automóveis.

Casa 03, Fundos, Casa composta por 2 quartos, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro, área de laser com lavanderia, com área construída de 120 mº

Casa 04, Fundos, Casa composta por 1 quarto, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e quintal, com área construída de 40 mº

IMOBILIÁRIA ROSSI

3- **Conclusão**

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R$** 2.780.000,00 (DOIS MILHÕES SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS).

São Paulo, 19 de março de 2024



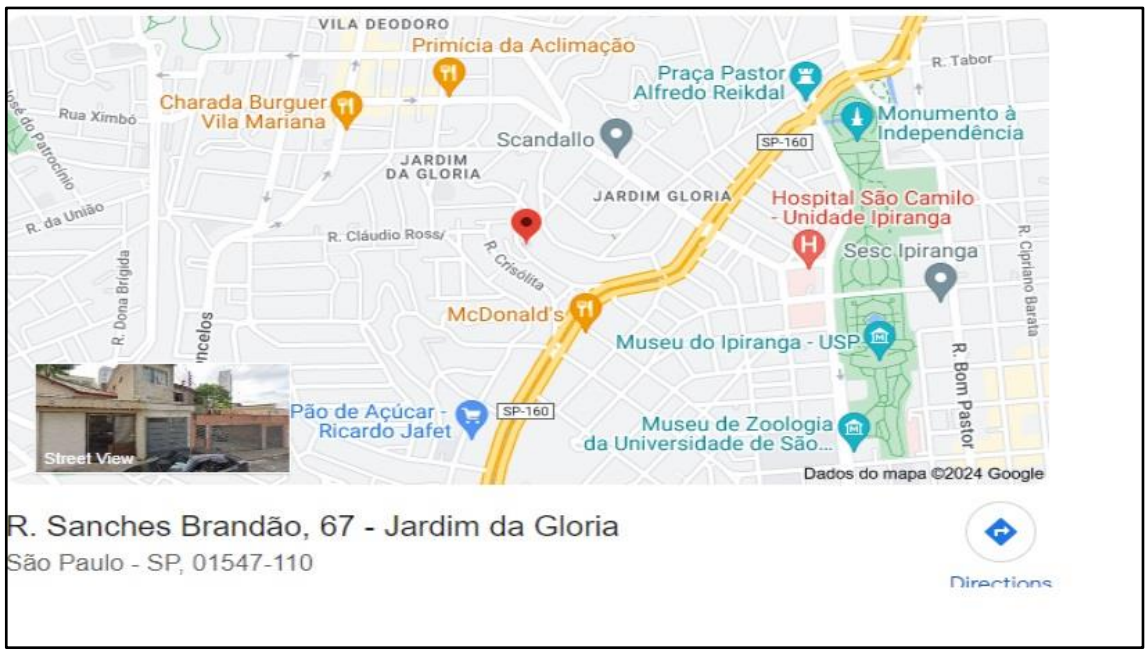
JOSEPH HUMBERTO CATELENI ROSSI
Responsável técnico

CRECI F. 27.629-5

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMOBILIÁRIA Rossi



IMOBILIÁRIA Rossi








IMOBILIÁRIA
Rossi