

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA VENDA

Eu, **GUSTAVO ANTONIO LISBOA DE ALMEIDA**, na qualidade de corretor imobiliário (CRECI/SP 148.422), com escritório na Avenida Pedroso da Silveira, nº 152, Pari, São Paulo, CEP 03028-050, declaro, para os devidos fins de direito, que procedi a avaliação para a venda do seguinte imóvel residencial:

— apartamento nº 64, Condomínio Edifício Joy, localizado na Rua Cauré, nº 81, Vila Mazzei, CEP 02310-140.

O imóvel objeto desta avaliação não pode ser visitado, encontrando-se fechado, vazio e no exato estado em que ele, assim como todas as demais unidades, foram entregues quando da conclusão da obra (no contrapiso, sem cerâmicas e/ou acabamentos, com paredes revestidas de pinturas simples, sem qualquer móvel e/ou benfeitoria), segundo informações obtidas no local e, para efeitos desta avaliação, tomou-se por parâmetro outra unidade de iguais características e tamanho, naquele mesmo Condomínio, na mesma torre e de mesmo final ("4"). A construção aparenta ter, aproximadamente, 4 anos.

Referido apartamento está localizado no 6ª andar, com área privativa de, aproximadamente, 60,00 m², de categoria padrão, composto de sala para dois ambientes, 2 quartos (1 suíte), cozinha, banheiro, área de serviço e sacada, contando ainda com vaga para 1 automóvel.

O Condomínio tem única torre, dispondo de: salão de festas, academia, quadra poliesportiva (à terminar) e portaria com vigilância e equipamentos de segurança.

Os cômodos são de dimensões pequenas, arejados e com fornecimento de luz natural através de janelas e esquadrias de modelos antigos.

A região onde se localiza o imóvel é de categoria mista (residencial/comercial), com lojas, restaurantes, bares, lanchonetes, bancos, hipermercado e demais atividades comerciais e de serviços, sendo que no referido logradouro, propriamente, com maior predominância residencial.

A caixa de rolamento é asfaltada e o passeio cimentado, possuindo ainda o logradouro iluminação pública adequada, rede de esgoto, de águas pluviais, distribuição de água, energia elétrica, arborização, telefonia, tv à cabo, coleta de lixo e entrega postal.

Ainda, o imóvel está localizado próximo a importantes avenidas da região (Avenida Manuel Gaya e Avenida Mazzei), próximo a estação de metrô Tucuruvi e com acesso à diversas linhas de ônibus municipais (interligando à diversos bairros) e intermunicipais.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, sobreposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação. Para a presente avaliação, presume-se que as dimensões constantes nos documentos públicos consultados estão corretas e que o título de propriedade é bom.

Para o objeto em pauta, sem dúvida, o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" é o mais adequado e o que apresenta melhor resultado. Ainda, levou-se em consideração, também, valor médio de venda e locação de outros imóveis na mesma região, além de ampla pesquisa de no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Assim, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra (no estado de conclusão da obra) e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, chega-se ao seguinte valor para fins de venda:

R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) – para agosto de 2020.

Sem mais para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,
São Paulo, 18 de agosto de 2020.



GUSTAVO ANTONIO LISBOA DE ALMEIDA
CRECI/SP 148.422



São Paulo, 19 de agosto de 2020.

Prezado(a)(s) Senhor(a)(s):

Atendendo à pedido verbal de Vossa Senhoria, procedi a Avaliação para Venda do imóvel abaixo relacionado, levando-se em consideração a área do terreno, área útil do imóvel, idade, localização, áreas comuns e infra estrutura do local, facilidade de acesso e estado de conservação:

apartamento nº 64, na Rua Cauré, nº 81, Vila Mazzei, CEP 02310-140.

O apartamento é do tipo padrão, com aproximadamente 60,00 m2 de área privativa, com sala, banheiro, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios (1 suíte) e varanda, com direito de vaga indeterminada para automóvel.

Há no condomínio academia, salão de festas, espaço para quadra esportiva e portaria 24 hs. e está em boa localização (próximo a importantes vias de acesso da região e vasto comércio).

O apartamento em questão, quando desta avaliação, estava fechado e não foi possível ingressar nele. De acordo com relatos do zelador e vizinhos, o apartamento 64 está no contra-piso, sem azulejos ou pisos de cerâmica, sem qualquer móvel (nunca antes foi ocupado). Para análise comparativa, foi visitada outra unidade de mesmo tamanho e disposição.

Levando-se em consideração todos os aspectos acima descritos, bem como, o valor de mercado para a região, apresento a avaliação para a venda, para a presente data, no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Sendo só para o momento, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos.

ERIKA IKEDA COSTI
CRECI/SP 148.371-F