

LAUDO DE AVALIAÇÃO- APARTAMENTO RESIDENCIAL

SOLICITANTE:

Gustavo Padilha Advogados – LUANA BORGES VERNILLE, OAB/SP 385.769
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 15º Andar, Cidade Monções – CEP: 04571-010

MATRÍCULA(S) DO IMÓVEL:

Número: 75.651	Ofício: 02º	Comarca: São Paulo - SP
Edifício Carla situado à Rua São Vicente de Paulo, 34, Apt. 133, 13º andar, Santa Cecília – SP		
Área privativa de 42,93 m², Área comum 45,89m² e Área Construída de 88,82 m²		
Data de emissão da certidão: 22/08/2016		
Titularidade: () construtor () incorporador () compromisso de compra e venda (X) outros		

FINALIDADE DO LAUDO:

Instrução em Ação Judicial para comprovação de valor de mercado

VALORES ENCONTRADOS:

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída: R\$ 440.000,00
Valor de Referência do Imóvel: R\$ 311.950,00 (obtido através do site da Prefeitura de São Paulo)

VISTORIA:

Data da vistoria: 30/05/2017 (proximidades)

Microrregião do bem avaliado:			
Usos predominantes:	() misto	() industrial	(X) unifamiliar () multifamiliar () comercial
Padrão const. predominante:	() baixo/popular	() médio/normal	(X) médio alto () fino
Acesso:	() difícil	() razoável	(X) bom () ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	(x) razoável () grande
Valorização imobiliária:	() ruim	() razoável	() boa (x) ótima
Escala de localização: 9			
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.			
Melhoramentos públicos da região:			
(x) rede de água potável	(x) pavimentação	(x) rede elétrica	(x) rede de gás
(x) rede de esgoto	() terra batida	(x) iluminação pública	(x) coleta de lixo
(x) rede de água pluvial	() guias e sarjetas	(x) telefonia	(x) segurança pública
Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
(x) ônibus	(x) comércio	(x) ensino fundamental	(x) igrejas
() trem	(x) bancos	(x) ensino superior	(x) parques
(x) metrô	(x) supermercados	(x) correios	(x) arborização
() praias	() shopping	(x) hospital	(x) lazer e recreação

Informações complementares:

FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Metodologia(s) empregada (s):

(x) - Método comparativo direto de dados de mercado

Especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão

Fundamentação: () Grau I () Grau II () Grau III (X) sem classificação

Precisão: () Grau I (x) Grau II () Grau III () sem classificação

Parecer técnico: (X) sim () não

PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

São Paulo, 30 de Maio de 2017

Empresa: Imobiliaria Metropole § C Ltda

-Oswaldo Pereira Macedo

-CRECI/SP: 38.430

Assinaturas:

Oswaldo Pereira Macedo
responsável técnico da empresa

AVALIAÇÃO ÍMOVEL

Maria Aparecida Cardoso, CRECI nº 23.551, com endereço profissional: Rua Coronel Lambert, Cambuí/MG, CEP: 37600-000.

Declara que o valor de mercado do imóvel de matrícula nº **75.651** do 10º 02artório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; perfaz na presente data o valor aproximado de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), com as seguintes características:

Endereço: Edifício Carla situado à Rua São Vicente de Paulo, 34, Apt. 133, 13º andar, Santa Cecília - SP

Área privativa de 42,93 m², Área comum 45,89m² e Área Construída de 88,82 m²

Valor de Referencia: R\$ 311.950,00

Contribuinte 020 065 0720 6

Descrição:

NOVEMBRO 08 1891

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 133 , no 13º andar do " EDIFÍCIO CARLA", situado na rua São Vicente de Paulo, nº 34, no 11º - subdistrito - Santa Cecília, contendo a área privativa de 42,93m²., a área comum de 45,89m²., perfazendo a área construída de 88,82m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,4706% no terreno condominial; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga indeterminada, para guarda de um (1) automóvel de passeio, na garagem coletiva localizada parte nos 1º e 2º subsolos e parte no andar térreo do dito edifício.

CONTRIBUINTE: - 020 065 0540 4

Avaliação realizada por solicitação de: Gustavo Padilha Advogados Associados para instrução na Execução de Título Extrajudicial nº 1054588-43.2014.8.26.0100 da 05ª Vara Cível do Fórum da Comarca de São Paulo - SP.

São Paulo, 29 de Maio de 2017



Maria Aparecida Cardoso

CRECI nº 23.551

Cidinha Cardoso
Corretora de Imóveis
Creci: 23551
Cel.: (35)9946-0580

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA GRASSI QUARTUCCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2017 às 14:53, sob o número WJMJ17406424680. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054588-43.2014.8.26.0100 e código 3297A07.

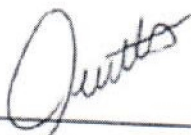
AVALIAÇÃO APARTAMENTO Edifício Carla situado à Rua São Vicente de Paulo, 34, Apt. 133, 13º andar, Santa Cecília - SP

Para fins de apontamento no processo Judicial nº 1054588-43.2014.8.26.0100 da 05ª Vara Cível do Fórum da Comarca de São Paulo – SP, a presente imobiliária declara ser o valor correspondente ao praticado no mercado atualmente referente ao imóvel de matrícula nº 75.651 do 02º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; o valor de **R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)**, podendo o referido valor variar para mais ou menos dependendo das benfeitorias realizadas junto às dependências do imóvel.

Descrição do imóvel: Edifício Carla situado à Rua São Vicente de Paulo, 34, Apt. 133, 13º andar, Santa Cecília – SP, Área privativa de 42,93 m², Área comum 45,89m² e Área Construída de 88,82 m², conforme certidão de matrícula.

Avaliação realizada em 26/05/2017 por solicitação de: *Gustavo Padilha Advogados Associados.*

São Paulo, 29 de Maio de 2017



ANDRÉ MATTOS
Negócios Imobiliários

ANDRÉ MATTOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Andre Pereira de Souza de Mattos

CRECI nº 78209