

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Atendendo ao pedido verbal, que nos foi feito pelo responsável do Condomínio Edifício Las Vegas CMPJ 67007492/0001-18, para proceder a avaliação do imóvel situado á Rua Eugenio Lorenzetti 137, apto 65 – Jd. Iris - São Paulo/SP

## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Um Apartamento de propriedade do **SR. DANIEL LAMBERT e SR.IDELY TINELLI LAMBERT**. Imóvel esse descrito nos termos da matrícula nº 64218 do 16º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” Apartamento contendo 78,8750 m<sup>2</sup> de área privativa, 54,6521 m<sup>2</sup> de área comum, e 10,97 m<sup>2</sup> de área para garagem, totalizando 133,5271 m<sup>2</sup>. Ele possui sala, cozinha, lavanderia, 2 dormitórios, 2 wc e uma vaga de garagem. Considerando-se a localização em bairro com toda a infraestrutura.

## CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

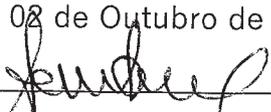
Atribuimos ao imóvel, o valor de venda de **R\$ 385.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)**

Considerando a documentação apresentada, o tempo de construção e sua estrutura.

Sem outros motivos, colocamo-nos a sua disposição para o que mais couber.

Para melhor clareza e veracidade, firmamos o presente.

São Paulo, 02 de Outubro de 2018.

  
\_\_\_\_\_  
**Jair da Cunha Severino**

**CRECI 158834**

**Avenida Mutinga, nº 442 / 450 – Pirituba – São Paulo**

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78

Atendendo ao pedido verbal, que nos foi feito pelo responsável do Condomínio Edifício Las Vegas CMPJ 67007492/0001-18, para proceder a avaliação do imóvel situado á Rua Eugenio Lorenzetti 137, apto 65 – Jd. Iris - São Paulo/SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

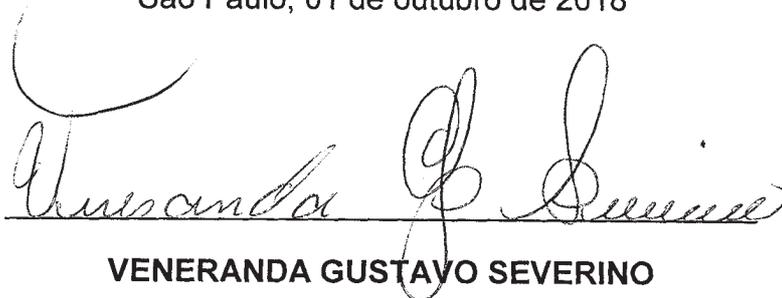
Um Apartamento situado na Rua Eugenio Lorenzetti 137, apto 65 – Jd. Iris – São Paulo/SP, conforme cadastro da Prefeitura, de propriedade do **SR. DANIEL LAMBERT e SR.IDELY TINELLI LAMBERT**. Imóvel esse descrito nos termos da matricula nº 64218 do 16º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” Apartamento contendo 78,8750 m<sup>2</sup> de área privativa, 54,6521 m<sup>2</sup> de área comum, e 10,97 m<sup>2</sup> de área para garagem, totalizando 133,5271 m<sup>2</sup>. Ele possui sala, cozinha, lavanderia, 2 dormitórios, 2 wc e uma vaga de garagem. Imóvel devidamente construído e acabado, é um móvel de padrão médio.

### AVALIAÇÃO

Atribuimos ao imóvel, o valor para Venda de **R\$ 390.000,00 ( TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)** considerando os reparos a serem feitos, documentações apresentada, a localização, as benfeitorias publicas e ao método comparativo imobiliário.

Sem outros motivos, colocamo-nos a sua disposição para o que mais couber. Para melhor clareza e veracidade, firmamos o presente.

São Paulo, 01 de outubro de 2018



Veneranda Gustavo Severino

**VENERANDA GUSTAVO SEVERINO**  
**CRECISP- 021716-F**

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL PARA VENDA**

DE ACORDO COM A NORMA DA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6,530/78

**1 – SOLICITANTE:**

Condomínio Edifício Las Vegas

CNPJ.: 67007492/0001-18

**IMÓVEL AVALIADO****LOCALIZAÇÃO:**

Imóvel localizado na Rua Eugenio Lorenzetti 137-apto 65- CEP 05144000 -JD.Iris-São Paulo/SP

**OBJETIVO:**

Determinar o valor de mercado para Venda do imóvel, situado na Rua Eugenio Lorenzetti 137-apto 65- CEP 026750-031- Jd. Iris -São Paulo/SP. Imóvel esse descrito nos termos da matrícula nº 64218, de propriedade do Sr. Daniel Lambert e Idely Tinelli Lambert registrado no 16º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” .

**VISTORIA:**

O imóvel foi avaliado de acordo com o valor de mercado. Baseado na descrição, localização, infra estrutura de sua construção e na sua circunvizinhança. Sendo comparada as dependências do imóvel a outro imóvel similar. Verificando a idade do mesmo, com isso as avarias que possam ter aparecido conforme o tempo e sua edificação.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Apartamento localizado no Condomínio Edifício Las Vegas, contendo 78,8750 m<sup>2</sup> de área privativa, 54,6521 m<sup>2</sup> de área comum, e 10,97 m<sup>2</sup> de área para garagem, totalizando 133,5271 m<sup>2</sup>. Ele possui sala, cozinha, lavanderia, 2 dormitórios, 2 wc e uma vaga de garagem. Este imóvel está devidamente construído e acabada, ele possui todas as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento. O imóvel é de padrão médio em todos os aspectos apresentados, tanto de construção quanto de acabamento. Seu estado de conservação, aspecto e aparência é boa, porem antiga.

**MELHORIAS PÚBLICAS:**

Todas as ruas ao entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, Rede de água e Esgoto, Rede de telefonia, Rede de TV a cabo, Internet, Coleta de lixo orgânico e

reciclável, Linhas de Transporte coletivo urbano, Escolas particulares, Estaduais e Municipais, Panificadoras, Supermercados, Farmácias, Lojas, Bancos, Postos de abastecimento, Restaurantes, Lanchonetes, etc.

#### METODOLOGIA APLICADA:

Pelo fato de estar sendo efetuada a Avaliação Mercadológica do referido Imóvel e no estado em que se encontra, a Metodologia Aplicada para a Elaboração do laudo foi a de "MÉTODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao Avaliado, obedecendo as normas NBR 14653-1 e 14653-2 ABNT, optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERÊNCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final será apresentado o valor distinto para a condição de VENDA.

#### CONCLUÍMOS:

Para a Venda do Imóvel do estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 380,000,00 ( Trezentos e Oitenta Mil Reais)**.

Atenciosamente,  
São Paulo, 01 de outubro de 2018

  
Daniela Camargo – CRECI: 142634  
Corretora de Imóveis