

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**JANEIRO /2019****APTO. N° 912 DO EDIFÍCIO MARIA TUDOR****RUA BARÃO DE IGUAPE, N° 897 – LIBERDADE – SP**

Em atendimento à solicitação de AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA do imóvel: UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO n° 912, do EDIFÍCIO MARIA TUDOR, localizada na Rua Barão de Iguape n° 897, nesta Capital, distribuída em 2 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 área de serviço, aproximadamente 80m² de área útil, avalio o referido imóvel no valor de mercado em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), BRUTO .

Sem mais.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2020.

**VINICIUS RODRIGO DA SILVA****CORRETOR DE IMÓVEIS****CRECI 205900**

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

EDIFÍCIO MARIA TUDOR

Imóvel situado à Rua Barão de Iguape, nº 897

Bairro Liberdade - CEP: 01507-001 - São Paulo/SP

PREÂMBULO

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência para a elaboração de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração do Corretor de Imóveis

Preliminares

Finalidade: Avaliação Imobiliária.

1. Descrição do Imóvel:

- a. Unidade Autônoma localizada no 9º andar do Edifício MARIA TUDOR, contendo a área útil de 80,76m², área comum de 18,60m², totalizando a área construída de 99,36m², cabendo-lhe uma quota parte ideal de 0,4014% no terreno.
- b. Estado do Imóvel: original;

2. Características da Região – Contextualização Urbana

O imóvel está localizado no bairro da Liberdade- SP, próximo à Av. do Estado e Av. Alcântara Machado, Mercado Municipal e da estação de metrô Pedro II (linha Vermelha), com infra completa (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental, médio e superior, supermercados, centro comercial, agência de correios, bancos, posto de combustíveis. Também próximo ao Hospital Sancta Maggiore Trata-se de região de grande adensamento populacional, de uso misto,

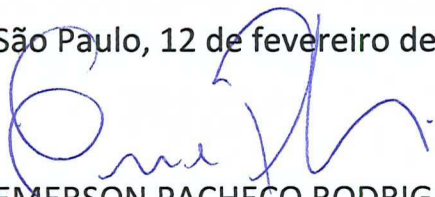
3. Encargos do imóvel:

- a. COTA CONDOMINIAL/mensal : R\$ 600,00 (valor médio da região);
- b. IPTU – R\$ 100,00/mensal (valor médio da região)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes de outros ramos da economia, destacando o estado do imóvel, concluí-se que **o Valor de Mercado do imóvel para venda do objeto deste Parecer Técnico é de R\$ 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) BRUTO**, para venda, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para mais ou menos e já considerando a comissão de corretagem em 6% (seis por cento).

São Paulo, 12 de fevereiro de 2020.



EMERSON PACHECO RODRIGUES

Corretor de Imóveis

CRECI nº 149599 - 2ª Região – São Paulo

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

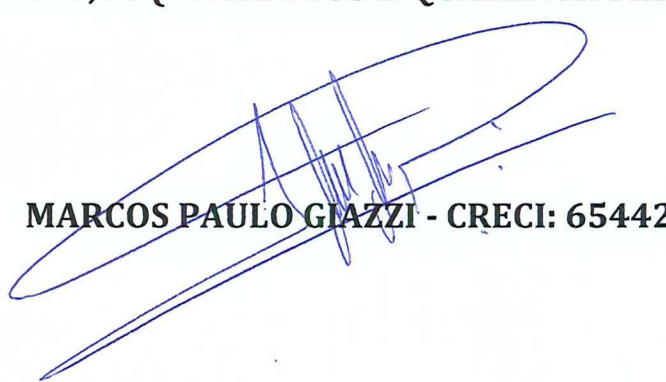
UNIDADE AUTÔNOMA – APARTAMENTO n° 912 do EDIFÍCIO MARIA TUDOR que se encontra descrito e caracterizado na matrícula 97379 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		Comarca de São Paulo - Capital	
matrícula	ficha	São Paulo, 14 de maio de 2004	
97.379	01		
<p>IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA N. 912 (novecentos e doze), localizado no 9º andar ou 10º pavimento do "EDIFÍCIO MARIA TUDOR", situado na Rua Barão de Iguape n. 897, no 2º subdistrito – LIBERDADE, com a área útil de 80,76m², área comum de 18,60m², totalizando a área construída de 99,36m², cabendo-lhe uma quota parte ideal de 0,4014% no terreno.</p>			

CADASTRO MUNICIPAL DO CONTRIBUINTE (IPTIU): 004.037.0120-1.

Imóvel bem localizado, próximo à Avenida do Estado e estação do metrô Pedro II, bairro com infraestrutura completa, comércio em geral. Trata-se de um imóvel de mais de 30 anos, apresentando seu estado original. VALOR VENAL DE REFERÊNCIA = R\$ 128.664,00 (CENTO E VINTE E OITE MIL SESICENTOS E SESENTA E QUATRO REAIS) em 17/02/2020.

Valor AVALIADO EM R\$ 340.000,00 (TREZETNOS E QUARENTA MIL REAIS) BRUTO.


MARCOS PAULO GLAZZI - CRECI: 65442