

Ilmo. Dr. Silvestre,

**REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**(APARTAMENTO EM SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP)**

**R. Senador Manoel Cordeiro Villaça, 170,  
Alves Dias, em São Bernardo do Campo – SP, CEP 09851-570,**

Atendendo a solicitação da pessoa interessada, procedemos a avaliação do imóvel acima referenciado.

Para chegarmos ao valor de mercado do imóvel em questão, utilizamos como parâmetro anúncios da rede mundial de computadores de imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Não há como precisar, pelas informações que foram apresentadas (“matrícula do imóvel e foto obtida via Google *Street View*”) quais são as características dos bens, habitação, tipos de revestimentos nas paredes e piso, bem como demais características, sendo apurado apenas e tão somente o valor médio de imóveis na região considerando o m<sup>2</sup> como referência.

Conclui-se que com relação ao presente imóvel, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do imóvel e idade aparente do imóvel, bem como características como pintura e entradas, o valor de aproximadamente **R\$ 190.000,00** (*cento e noventa mil reais*).

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 21 de novembro de 2023

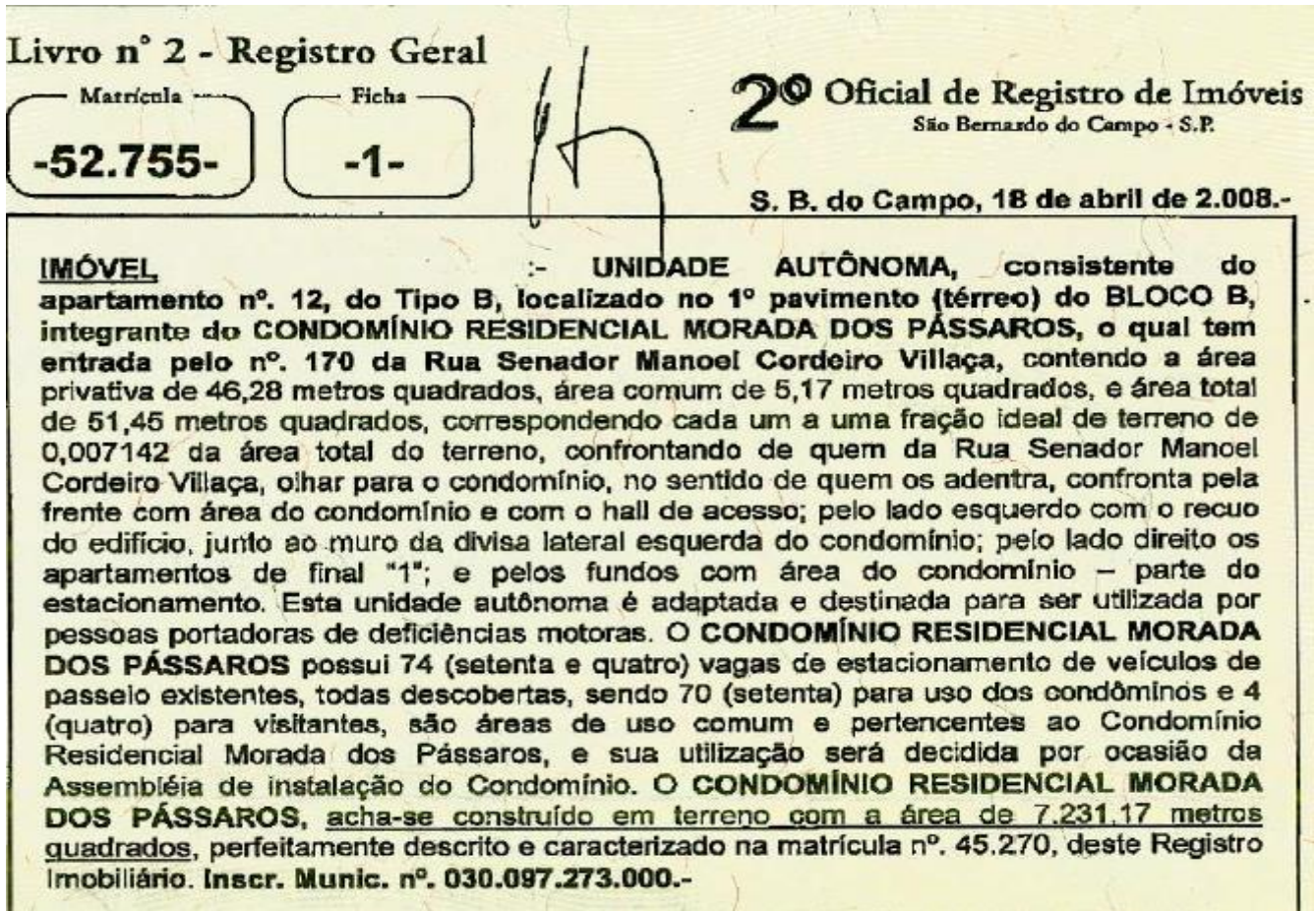


**ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA**  
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605

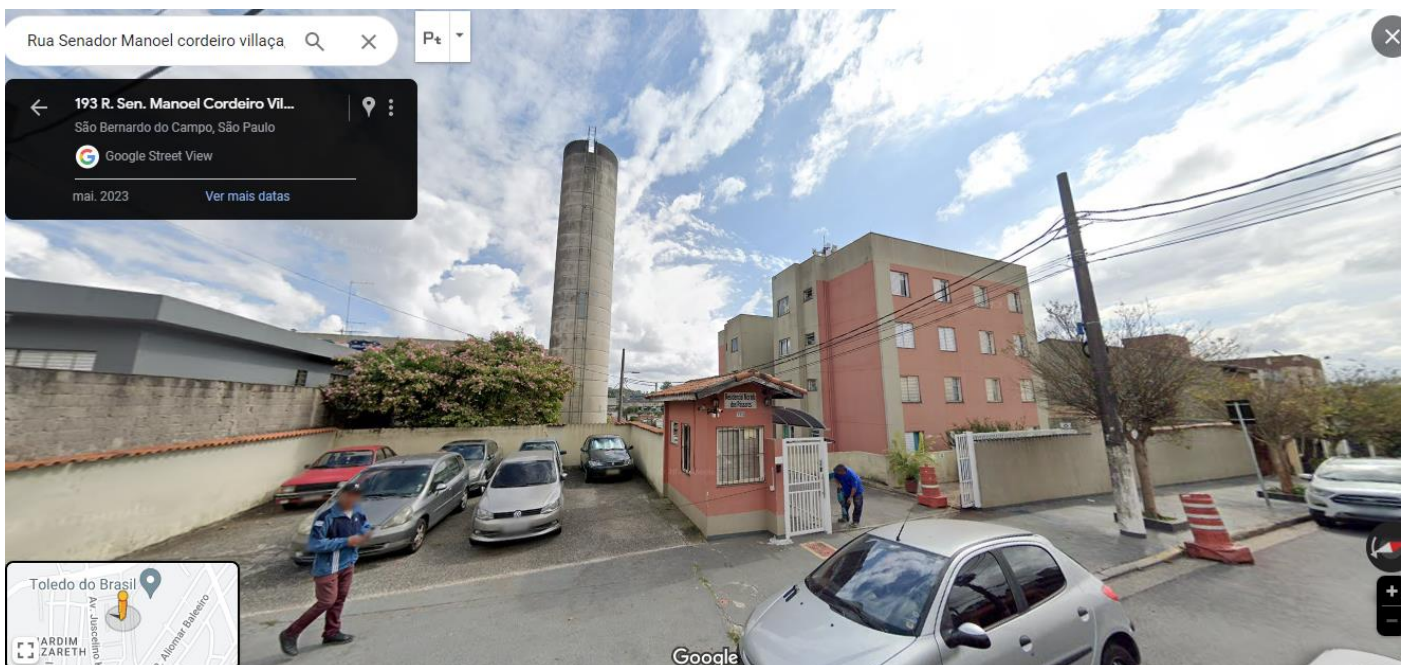
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL**

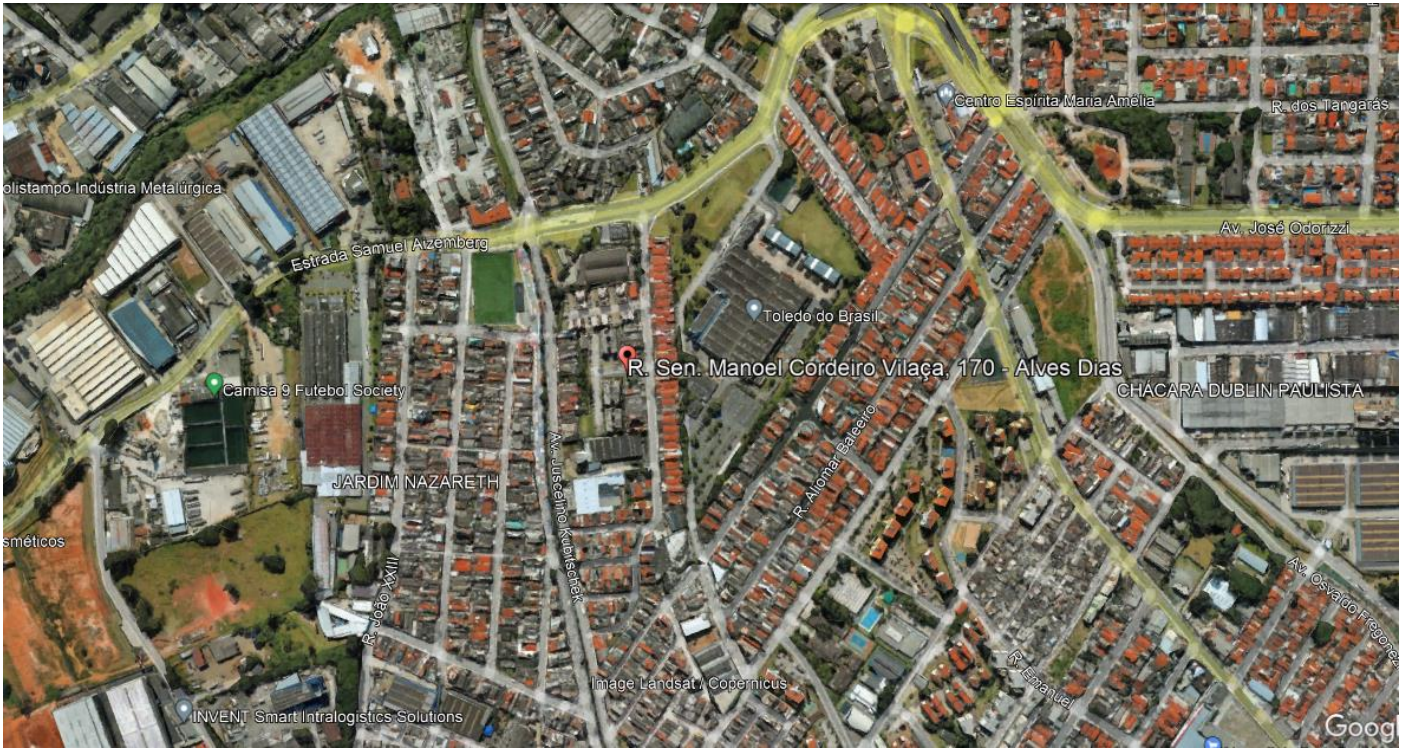
O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça, 170, CEP 9851570, no bairro Alves Dias, em São Bernardo do Campo - SP, Matrícula nº 52.755 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP. C.C.M nº 030.097.273.000.

**DESCRIÇÃO CONFORME CERTIDÃO DE MATRÍCULA**



**IMAGEM OBTIDA VIA GOOGLE STREET VIEW**





## DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICAS

### REFERÊNCIA 01

VivaReal
COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
FESTIVAL DA MUDANÇA
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO
ANUNCIAR IMÓVEIS
ENTRAR







Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Alves Dias  
/ Rua Senador Manoel Cordeiro Vilaça

## Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m<sup>2</sup> por R\$ 184.900

COD. QV8MNR

Rua Senador Manoel Cordeiro Vilaça - Alves Dias, São Bernardo do Campo - SP [VER NO MAPA](#)

//www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alves-dias-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-51m2-venda-RS184900-id-2658427369/#gallery

COMPRA

R\$ 184.900

---

Condomínio R\$ 260

IPTU R\$ 64

51m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(22\)](#)

**Simular Financiamento**

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



**ANUNCIANTE**  
Vivian Camilo Ramalho

1 avaliação

Apartamento para venda tem 51 metros quadrados com 2 quartos  
Apartamento 51 metros quadrados no Bairro Alves Dias, 2 dormitórios, sala de estar e jantar no piso frio, cozinha com armários, área de serviço.  
O Condomínio Morada dos Pássaros área de lazer: Churrasqueira, Playground, Salão de festas, Gás encanado, Interfone, Portão eletrônico, Portaria 24hs, Circuito de segurança, Sem elevador, Sistema de incêndio, Vaga para deficiente, Vaga descoberta rotativa.

180m<sup>2</sup> 4 quartos 2 banheiros 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

**Simular Financiamento**

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



**ANUNCIANTE**  
Imobiliária Nova Galli

3 avaliações

CASA COM 04 QUARTOS NA ESTUFA 1 EM UBATUBA  
BELA CASA EM UBATUBA COM LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA !  
- Próxima à comércios e hipermercado. Fácil acesso a rodovia Rio Santos

**ANUNCIANTE**

Vivian Camilo Ramalho



**Contato por WhatsApp**

**Quero visitar**

**Quero mais informações**

(11) 98

**VER TELEFONE**

**ANUNCIANTE**

Imobiliária Nova Galli

LOCO IMOBILIÁRIAS

**Contato por WhatsApp**

**Quero visitar**

**Quero mais informações**

(12) 38

**VER TELEFONE**



Mais 7 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alves-dias-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-51m2-venda-RS184900-id-2658427369/>

REFERÊNCIA 02



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Alves Dias

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m<sup>2</sup> por R\$ 191.000** COD. AP-6675

Alves Dias, São Bernardo do Campo - SP [VER NO MAPA](#)

il.com.br/.../apartamento-2-quartos-alves-dias-bairros-sao-bernardo-do-cam...

51m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

**PREVELATO** ANUNCIANTE 4 avaliações  
Prevelato Negócios Imobiliários.

COMPRA

**R\$ 191.000**

Condomínio **R\$ 230**

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Prevelato Negócios Imobiliários.

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 43 VER TELEFONE](#)

AP-6675 Apartamento 2 dormitórios  
AP-6675 2 Dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e uma vaga Garagem

ótima localização, fácil acesso a Imigrantes e Anchieta.

Características do imóvel  
Área de serviço

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alves-dias-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-51m2-venda-RS191000-id-2664449743/>

REFERÊNCIA 03



19 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Alves Dias / Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 200.000**

COD. 3220

Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça - Alves Dias, São Bernardo do Campo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

**R\$ 200.000**

Condomínio

R\$ 240

IPTU

R\$ 48

48m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

[Simular Financiamento](#)



Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



**ANUNCIANTE**  
KASA IMOVEIS

4 avaliações



**ANUNCIANTE**  
KASA IMOVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 47

[VER TELEFONE](#)



Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas

SÃO BERNARDO DO CAMPO - Padrão - Alves Dias

Oportunidade Kasa Imóveis!

Apartamento de 48m² com 2 dormitórios, sala de estar, cozinha e área de serviço integrada, 1 vaga de garagem descoberta.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alves-dias-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-48m2-venda-RS200000-id-2646166275/>

REFERÊNCIA 04



4 fotos



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Alves Dias  
/ Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 199.000**

COD. AP0056\_BRK

Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça, 170 - Alves Dias, São Bernardo do Campo - SP [VER NO MAPA](#)

dando tracking.vivar...

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

**Simular Financiamento**

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA

**R\$ 199.000**

Condomínio R\$ 230  
IPTU R\$ 60

ANUNCIANTE  
ARBO IMÓVEIS

arbo

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 40 VER TELEFONE

arbo

ANUNCIANTE  
ARBO IMÓVEIS

2424 avaliações

Apartamento à venda, Alves Dias, São Bernardo do Campo, SP  
Apartamento com 54 m² de área construída, 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha planejada, área de serviço e 1 vaga de garagem.  
Condomínio com portaria 24 horas e área de lazer, 2 salão de festas, playground e 1 campinho.  
Imóvel em excelente localização próximo a comércios, mercados, farmácias e linhas de ônibus.  
Consulte-nos sobre a disponibilidade e as informações do imóvel anunciado.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alves-dias-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS199000-id-2645319911/>

REFERÊNCIA 05

chaves na mão



Procurar imóveis ou veículos

Anuncie

Favoritos



**R\$ 185.000**

Condomínio R\$ 260  
IPTU: R\$ 65

Simular parcelas



REAL LIFE IMÓVEIS

Anunciante Bronze

CRECI: 70065

No portal desde novembro de 2022



54m² Área 2 Quartos 1 Banheiros 1 Garagens

Mensagem

Solicitar Visita

54m² Área 2 Quartos 1 Banheiros 1 Garagens

No portal desde novembro de 2022

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 54 m² por R\$ 185.000,00 - Alves Dias - São Bernardo do Campo/SP

Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça,  
Alves Dias, São Bernardo do Campo

Apartamento

Referência: AP0610

Sobre o imóvel

Lindo imóvel Alves dias \* SBC

- 2 dormitórios
- 1 sala
- 1 banheiro (planejado)
- 1 cozinha (planejados)
- 1 vaga de garagem (descoberta)
- 51m

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp  
com a REAL LIFE IMÓVEIS



LINK: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-alves-dias-RS185000/id-16278525/>

**CONCLUSÃO**

Para obtenção do valor médio do metro quadrado na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, em sítios eletrônicos de imobiliárias de tradição na Cidade. Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração o estado do imóvel, e utilizou como comparação imóveis habitáveis, ou seja, prontos para uso sem



necessidade de reforma. Assim, eventual desvalorização ou valorização por qualquer característica do bem não foi levada em conta, motivo pelo qual, caso necessário, deverá ser realizada vistoria no local para constatar o real estado dos imóveis.

O valor de mercado do imóvel situado **Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça, 170, CEP 9851570, no bairro Alves Dias, em São Bernardo do Campo - SP, Matrícula nº 52.755 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP. C.C.M nº 030.097.273.000, o qual possui 51,45M<sup>2</sup>, para NOVEMBRO DE 2023** é de, aproximadamente:

**R\$ 192.000,00** (*cento e noventa e dois mil reais*)

São Paulo - SP, 06 de novembro de 2023



**SPECIALLE SOLUÇÕES IMOBILIARIAS LTDA**

**CRECI: 030404-J**

Ilmo. Dr. Silvestre,

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um Apartamento assim descrito: **UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº: 12, do Tipo B, localizado no 1º pavimento (térreo) do BLOCO B, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PASSAROS, o qual tem entrada pelo nº. 170 da Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça, contendo a área privativa de 46,28 metros quadrados, área comum de 5,17 metros quadrados, e área total de 51,45 metros quadrados, correspondendo cada um a uma fração ideal de terreno de 0,007142 da área total do terreno, confrontando de quem da Rua Senador Manoel Cordeiro Villaça, olhar para o condomínio, no sentida de quem os adentra, confronta pela frente com área do condomínio e com o hall de acesso; pelo lado esquerdo com o recuo do edifício, junto ao muro da divisa lateral esquerda do condomínio; pelo lado direito os apartamentos de final "1\*"; e pelos fundos com área do condomínio - parte do estacionamento. Esta unidade autônoma é adaptada e destinada para ser utilizada por pessoas portadoras de deficiências motoras. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS possui 74 (setenta e quatro) vagas de estacionamento de veículos de passeio existentes, todas descobertas, sendo 7• (setenta) para uso dos condôminos e 4 (quatro) para visitantes, são áreas de uso comum e pertencentes ao Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, e sua utilização será decidida por ocasião da Assembleia de instalação do Condomínio. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, acha-se construído em terreno com a área de 7.231,17 metros quadrados. Matrícula nº 52.755, do 2º CRI de São Bernardo do Campo – SP. C.C.M nº 030.097.273.000.-.**

Este corretor subscritor não adentrou às dependências do imóvel avaliado, de modo que a avaliação foi realizada com critérios de análise comparativa, os quais levam em consideração anúncios da internet, capturando seu valor final. Foram utilizados como base, imóveis disponíveis em imobiliárias virtuais como viva real etc.

Tomando-se por base as considerações descritas acima, **avaliamos** o aludido imóvel, quanto ao valor de comercialização, em **(NOVEMBRO de 2023)** é de **R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**.

São Paulo – SP, 21 de novembro de 2023



---

**MARCELO MASSAHARU OCHI**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**CRECI Nº 202.848-F**