

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VENDA DOS DIREITOS IMOBILIÁRIOS DO IMÓVEL.

### **PROPRIETÁRIOS:**

Alexandre Augusto Sampaio Cardoso, Eno Antonio Sampaio Cardoso, Alexander Augusto Sampaio Cardoso e Maria Luiza de Campos, devidamente qualificados nos autos da ação em curso pela 15ª Vara Cível, proc. n. 1035161-46.2003.8.26.0100.

### **ENDEREÇO DO IMÓVEL:**

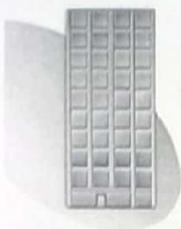
Rua Albuquerque Lins, 107 Apto. 134 - localizado no 13º andar, ou 16º pavimento do Conjunto Jardim do Reno, edifício Ilha Nancy bloco (A), no 35º Subdistrito Barra Funda, com registro no 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital/SP. Sob a Matrícula n. 38.795.

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Apto 134 possuindo (90,58)m<sup>2</sup> de área útil, (14,13)m<sup>2</sup> de área de paisagismo, (23,42)m<sup>2</sup> de área comum, totalizando uma área bruta de (128,13)m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de (0,6231)% de participação no terreno. E vaga de garagem para guarda de (1) carro de passeio, localizada nos 2º e 1º sub-solo, ou 1º andar e 2º pavimento, possuindo uma área de (25,7579)m<sup>2</sup>. Cadastrado junto a PMSP, contribuintes ns. 020.042.0306-4 / 020.042.0126-6.

### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

o imóvel necessita de uma boa reforma, constatamos também que o prédio está em bom estado de conservação, localizado numa excelente região predominantemente residencial de classes B e C de São Paulo.



Ressaltamos também que a região possui no seu entorno toda infra-estrutura de serviços públicos, como: Hospitais, Clínicas, Restaurantes, Bancos, Escolas, Faculdades, Shoppings, Telefonia, Transporte público, etc;

## CONSIDERAÇÕES GERAIS:

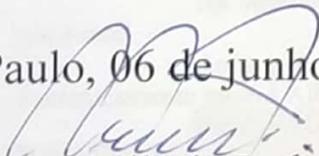
Considerando as condições do imóvel;  
Considerando que o imóvel possui uma vaga de garagem;  
Considerando as condições do prédio;  
Considerando a excelente localização do empreendimento;  
Considerando a pesquisa feita em sites especializados de imóveis equivalentes na região;  
Considerando o momento econômico que o País atravessa,  
AVALIAMOS o imóvel a nível de mercado para venda dos direitos por **RS\$6.600,00** o m<sup>2</sup>. Totalizando o valor de venda de **RS\$597.828,00** (quinhentos e noventa e sete mil e oitocentos e vinte oito reais).

Considerando a venda somente dos direitos, poderá ter uma redução de até (12)% no seu valor de venda, ou seja, poderá ser negociado em até **RS\$526.089,00**

Desde já coloco-me a disposição para quaisquer esclarecimentos,

Atenciosamente,

São Paulo, 06 de junho de 2023

  
Costa Imobiliária Ltda  
Creci.17011/SP  
Ivanor L. Costa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEBER JOSE DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2023 às 14:47, sob o número WJMJ23414074095. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035161-46.2003.8.26.0100 e código Y7gG9phK.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Informamos que houve avaliação imobiliária para determinar o valor de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Albuquerque Lins, nº 107, Apartamento 134, pertencente ao Condomínio Edifício Ilha Nancy, unidade do Conjunto Jardim do Reno, Bairro do Distrito da Barra Funda, São Paulo/SP, com metragem total de 128,13m<sup>2</sup>, conforme os termos da matrícula 38.795 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

matrícula 38.795 ficha 01  
 São Paulo, 30 de Maio de 1979.

**IMÓVEL:** - O apartamento nº 134, localizado no 13º andar ou 16º pavimento do conjunto Jardim do Reno, edifício Ilha Nancy bloco "A", situado à Rua Albuquerque Lins, nº 107, esquina de rua Barra Funda, no 35º Subdistrito-Barra Funda, possuindo uma área privativa de 90,58 metros quadrados, uma área comum de paisagem de 14,13 metros quadrados, uma área comum do Edifício de 23,42 metros quadrados, totalizando uma área bruta de 128,13 metros quadrados, correspondendo-lhe 0,6231% de

A presente avaliação se baseia apenas na condição externa do imóvel, informações sobre a desocupação do imóvel por período extenso de tempo e preço de mercado adotado para os imóveis na região, podendo sofrer alterações de acordo com a conservação interna do bem.

O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O **IMÓVEL AVALIANDO** está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

**Valor: R\$ 590.000,00 (Quinhentos e noventa mil reais).**

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 12 de Maio de 2023.



**TIAGO ALENCAR**  
**CRECI- 131.836-F**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do apartamento nº 134, localizado no 13º andar do Edifício Ilha Nancy, Conjunto Jardim do Reno, localizado na Rua Albuquerque Lins, nº 107, Bairro de Santa Cecília, São Paulo/SP, melhor descrito conforme a matrícula 38.795 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Da metragem: O imóvel possui a medida total de 128,13m<sup>2</sup>, sendo 90,58m<sup>2</sup> de área privativa, área comum de paisagismo 14,13m<sup>2</sup> e área comum de 23,42m<sup>2</sup>.

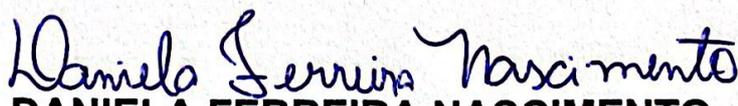
A presente avaliação se baseia nos dados e fotos recebidos, bem como informações sobre desocupação do bem por tempo avançado e características sociais da região onde o imóvel está localizado, podendo sofrer alterações dependendo do estado de conservação interno.

A **UNIDADE AVALIADA** está livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

**Valor para venda** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 598.000,00 (Quinhentos e noventa e oito mil reais)**.

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 12 de Maio de 2023.

  
**DANIELA FERREIRA NASCIMENTO**  
**CRECI- 147.452-F**