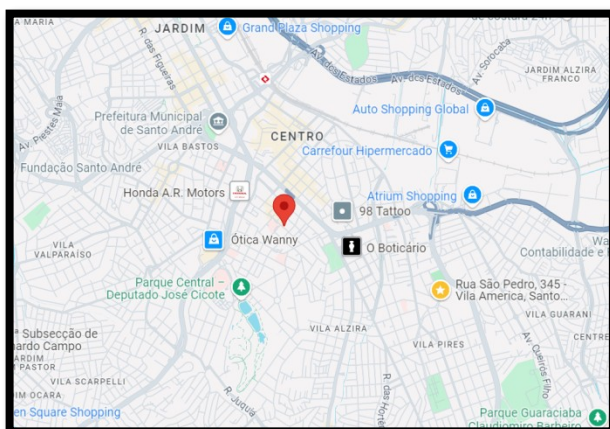


Avaliação Imobiliária para Venda

Em atendimento ao Processo nº 0005230-83.2018.8.26.0554 da 4ª Vara Cível Foro de Santo André- SP, referente ao valor de venda do imóvel unidade nº 132- Avenida Rua João Ramalho nº 415 – Bairro Vila Assunção - Santo André - SP - CEP: 09030-320; portanto considerando:

- Matrícula nº 69.516 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - SP e devidamente inscrito como contribuinte municipal nº 5.56.142;
- Apartamento residencial no Condomínio Edifício Alla Scalla, localizado no 13º andar, com área útil medindo 127,83m², 73,248m² de área comum(estando nesta incluída a área correspondente a 2 (duas) vagas de garagem),perfazendo uma área total construída de 201,083m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,025372 ou 2,5372% ou ainda 25,9606m²do todo do terreno descrito nesta matrícula. O imóvel é composto por 3 quartos sendo 3 suítes, sala de estar com varanda, sala de jantar, lavabo, cozinha, copa, lavanderia, 1 banheiro de serviço;



VISTA FRONTAL DO RESIDENCIAL E MAPA DE LOCALIZAÇÃO

- Nesta data concluo que, considerando os imóveis semelhantes e sua localização, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno o imóvel descrito foi avaliado no valor de venda de :

R\$ 620.000,00 (Seiscentos e Vinte e Cinco Mil Reais)

São Paulo, 29/09/2024

Assinado eletronicamente

Marcos Nogueira

Corretor e Avaliador de Imóveis CRECI SP 177110 F | CNAI 46139



Página de assinaturas

Assinado eletronicamente

Marcos Nogueira
058.686.218-83
Signatário

HISTÓRICO

06 out 2024 10:35:07		Marcos Severo Nogueira criou este documento. (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83)
06 out 2024 10:35:08		Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) visualizou este documento por meio do IP 152.249.146.235 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
06 out 2024 10:35:12		Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) assinou este documento por meio do IP 152.249.146.235 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO EREDIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/10/2024 às 14:58 , sob o número WSNE24703828626 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026459-61.2002.8.26.0554 e código wMwITBa.



Avaliação Imobiliária para venda

Apresento nesta, em atendimento ao processo 0005230-83.2018.8.26.0554 da 4ª Vara Cível do Foro de Santo André, avaliação imobiliária para venda do imóvel APARTAMENTO nº 132 do Edifício Alla Scala, situado à Avenida João Ramalho, nº 415, bairro Vila Assunção, inscrito na classificação fiscal do município sob nº 5.56.142, na cidade de Santo André - SP, CEP 09030-320; portanto considerando:

1 - Matrícula

Matrícula nº 69.516 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

2 - Imóvel Avaliando

APARTAMENTO nº 132, localizado no 13º pavimento do Edifício Alla Scala, situado à Avenida João Ramalho, nº 415, bairro Vila Assunção, município de Santo André, composto por hall de entrada, lavabo, sala de estar com varanda e sala de jantar conjugadas, 03 (três) dormitórios do tipo suíte, copa, cozinha, despejo, área de serviço e banheiro de empregada. Possuindo a área útil de 127,835 m², área comum de 73,248 m², estando nesta incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas na garagem, perfazendo uma área total construída de 201,083 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025372 ou 2,5372% ou ainda 25,9606 m² do todo do terreno do empreendimento, e inscrito na classificação fiscal do município sob nº 5.56.142.

3 - Conclusão

Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado considerando os imóveis referenciais pela sua localização, área de terreno, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, obtendo o preço de venda por:

R\$631.000,00 (seiscentos e trinta e um mil reais)



4 - Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Relatório fotográfico do imóvel avaliando e região obtido através de pesquisa no seu entorno e vista aérea de situação por sites de mapas digitais (Google Maps) datados de Maio de 2023 e Mapa fiscal da Prefeitura de Santo André.



Fachada do prédio



Vista do prédio



MARIO SANTOS

Corretor e Avaliador de Imóveis

fls. 768

3



Fachada do prédio



Mapa fiscal online da Prefeitura



5 - Encerramento

Atesto que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

Não possuo nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta Avaliação, nem tampouco interesse presente ou futuro nos bens objeto desta avaliação;

As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;

A presente avaliação compõe-se por 4 folhas assinadas digitalmente.

Coloco-me ao inteiro dispor, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 05 de Outubro de 2024.

Mario da Silva Santos Filho
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP 211536 F

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

Avaliação de Imóveis

Atendimento ao Processo nº 0005230-83.2018.8.26.0554

**Imóvel apartamento na Av. João Ramalho, nº 415 apto 132 - Ed. Alla
Scala Vila Assunção - Cep: 09030-320 - Santo André - SP**

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel. **Imóvel descrito na matrícula nº 69.516 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.** Medindo 127,83m² de área útil composto por 3 suítes, 3 banheiros, sala de estar com varanda, sala de jantar, lavabo, cozinha, copa, lavanderia, 1 banheiro de serviço e 2 vagas de garagem.

Foto da fachada e aérea do referido imóvel



Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m² da região e o valor de venda, conforme abaixo.

Média do m² na região = R\$4.985,15

Valor Final Homogeneizado: R\$638.000,00

Iran da Silva Moraes

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373