

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANA MARIA TEIXEIRA, corretora e avaliadora de imóveis, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem à presença de Vossa Senhoria para apresentar as conclusões expressas na inclusa **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**.

AMTL

JUNHO DE 2021

SUMÁRIO:

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO
2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
3. SOBRE O IMÓVEL
4. FACHADA EXTERNA / IMAGENS DO IMÓVEL
5. MÉTODOS E CRITÉRIOS IMÓVEIS PARA COMPARAÇÃO DETERMINAÇÃO DO VALOR CONCLUSÃO

1. OBJETO DO PARECER

A propriedade situada na Rua João Miguel Jarra, 52, apto. 10, Vila Madalena, S.P., CEP: 05417-040, matriculada sob o número 27.310, com área útil de 48,34 m².

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 27 310 ficha: 1 São Paulo, -2 JUN 1980

Imóvel: O APARTAMENTO nº 10 localizado no 4º pavimento do BLOCO nº 10 situado à Rua "Z" no CONDOMÍNIO NATINGUI II na altura do nº 931 da Rua NATINGUI, no 3º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil de 48,34 m², área comum de 15,31 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2167% no terreno descrito na matrícula 4 106 deste Cartório, na qual sob o R.3, foi registrada a especificação do referido condomínio. (Contribuinte 081 360 0475-7).

Proprietárias e respectivos proprs. Des: 4,45% da COOPERATIVA HABITACIONAL UNIÃO SINDICAL (CSC 61 038 543/001), 16,06% da COOPERATIVA HABITACIONAL TIBIRIÇÁ (CSC 62 021 951/001), 16,61% da COOPERATIVA HABITACIONAL BANDEIRANTES (CSC 61 062 291/001), 12,74% da COOPERATIVA HABITACIONAL ENGENHEIRO PRESTES MAIA (CSC 62 359 617/001), 14,38% da COOPERATIVA HABITACIONAL DOS CONTABILISTAS DE SÃO PAULO (CSC 60 997 392/001), 12,74% da COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSINDICAL PROGRESSO (CSC 62 197 207/001) 11,15% da COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSINDICAL GETÚLIO VARGAS (CSC 61 963 771/001), 11,85% da COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSINDICAL PALLISTANA (CSC 61 031 253/001), todas com sede nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 95 612 deste Cartório.

A Oficial: *M. H. Leonel Garbollo*
 Maria Helena Leonel Garbollo
 * * *

R. 1 em -2 JUN 1980

Pelo instrumento particular de 19 de março de 1979, as proprietárias venderam o imóvel pelo valor de R\$ 57.596,88 a APARECIDA LOURDES DE MORAES (RG 2 272 230 e CPF 481 339 618-91), funcionária pública estadual brasileira, maior, solteira, domiciliada nesta Capital. (valor venal R\$ 137.386,00).

O escrevente autorizado: *José Accudo*
 José Accudo
 * * *

(continua no verso)

matrícula 27310
 ficha 1
 verso

R. 2 em -2 JUN. 1980
 Pelo instrumento particular referido no R.1, os adquirentes hipotecaram o imóvel a SUL BRASILEIRO SP - CREDITO IMOBILIARIO S/A (CGC 60 426 855/0001), com sede nesta Capital, para garantia de dívida de R\$57.596,88, pagáveis por meio de 300 prestações mensais de valor inicial de R\$ 432,34 das quais já foram pagas 38 vencendo-se a próxima do valor de R\$922,17 em 30.3.79, neles incluídos juros às taxas nominal de 4% e efetiva de 4,075% ao ano. Condição do título multa e outras condições.
 O escrevente autorizado: *João Bacudo*
 João Bacudo
 * * *

Av. 3 em -2 JUN. 1980
 Pelo instrumento particular referido no R.1, a credora deu em caução ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, todos os seus direitos creditórios.
 O escrevente autorizado: *João Bacudo*
 João Bacudo
 * * *

Av. 4 em 19 JUN. 1992
 Fica cancelada a caução objeto da Av. 3, em virtude da autorização dada pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, sucessora do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, nos termos do Decreto-Lei nº 2.291/86, conforme instrumento particular de 25 de março de 1992.
 A escrevente autorizada: *Maria Clara Figueiredo Padovan*
 Maria Clara Figueiredo Padovan
 * * *

Av. 5 em 19 JUN. 1992
 Fica cancelada a hipoteca objeto do R. 2, em virtude da quitação e autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular de 15 de abril de 1992.
 A escrevente autorizada: *Maria Clara Figueiredo Padovan*
 Maria Clara Figueiredo Padovan

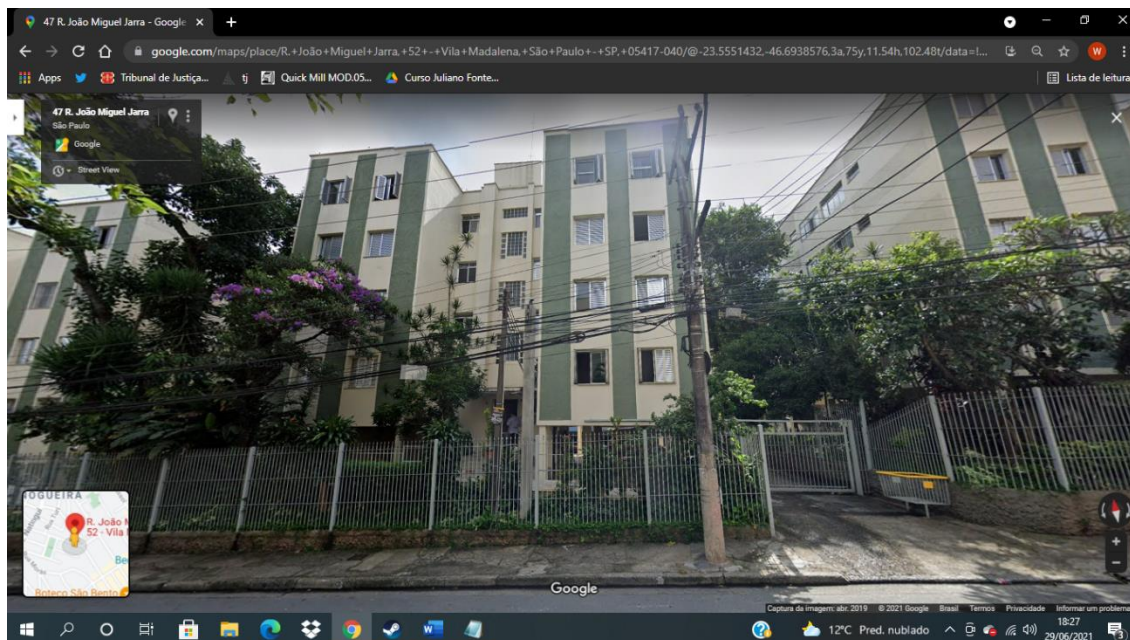
continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca da Capital do Estado de São Paulo
 São Paulo,
 CNIS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113.8

matrícula 27.310
 ficha 02

Av.6 - PENHORA
 Em 10 de março de 2021 - (prenotação nº 543.488 de 02/03/2021)
 Selo Digital: 111138331167CF0054348821T
 Conforme certidão judicial expedida em 02 de março de 2021, pela 1ª Vara Cível do Foro Central, da Comarca de Iguape - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 0000246-45.2020.8.26.0244) movida pelo CONDOMÍNIO NATINGUI II CONJUNTO RESIDENCIAL NATINGUI, CNPJ nº 58.401.241/0001-22, contra APARECIDA LOURDES DE MORAES, CPF nº 481.339.818-91, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$10.701,04, figurando como fiel depositário Nelsimar Moraes Ribeiro.
 Escrevente Autorizada: *Blanca de Oliveira Fonseca*
 Blanca de Oliveira Fonseca
 * * *

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – QUADRA FISCAL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps

3. FACHADA EXTERNA/ IMAGENS DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de 48,34 m², localizado na Rua João Miguel Jarra, 52, apto. 10, Vila Madalena, São Paulo/SP, CEP: 05417-040, matriculado sob o número 27.31 junto ao 10^o Cartório de Registro Civil de São Paulo. O local conta com energia elétrica, rede de água e esgoto e infraestrutura de um bairro valorizado. Apesar de não ter sido realizada vistoria interna, apenas externa, o prédio encontra-se em bom estado de conservação.

Ante a impossibilidade da realização de vistoria interna, apresentamos fotografias de um outro imóvel com as mesmas especificações da unidade em questão.

Como não podemos informar a situação do imóvel em sua parte interna, apresentaremos valores distintos para um apartamento reformado e um apartamento em mau estado de conservação, lembrando que tais valores podem variar ainda mais, dependendo das condições da elétrica e hidráulica, e não apenas estéticas.

4. METODOLOGIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e, dos dados disponíveis, constatamos:

- 1 – Há na região imóvel semelhante;
- 2 – Há oferta ou transação de imóvel que, por suas características ou destinações, permitem comparações;
- 3 – Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias da região e de particulares.

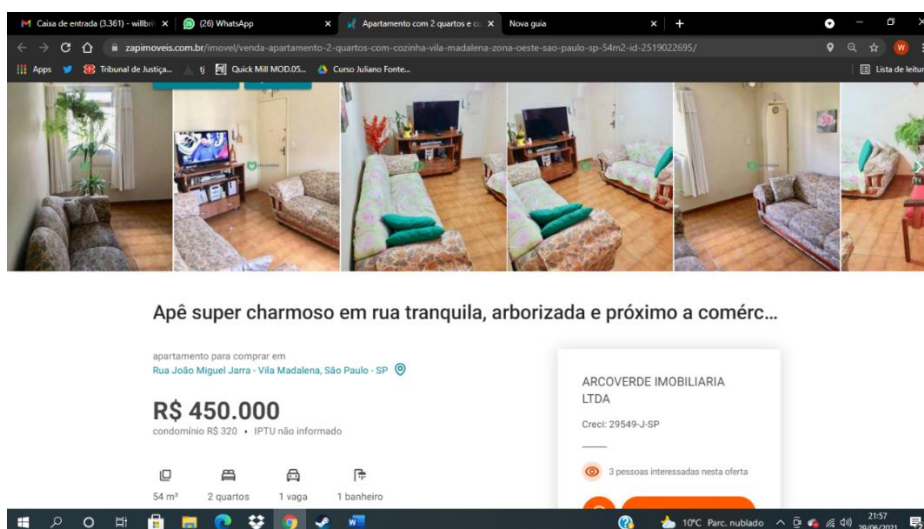
A partir destas informações, optamos pelo método comparativo para a avaliação do imóvel.

MÉTODO COMPARATIVO

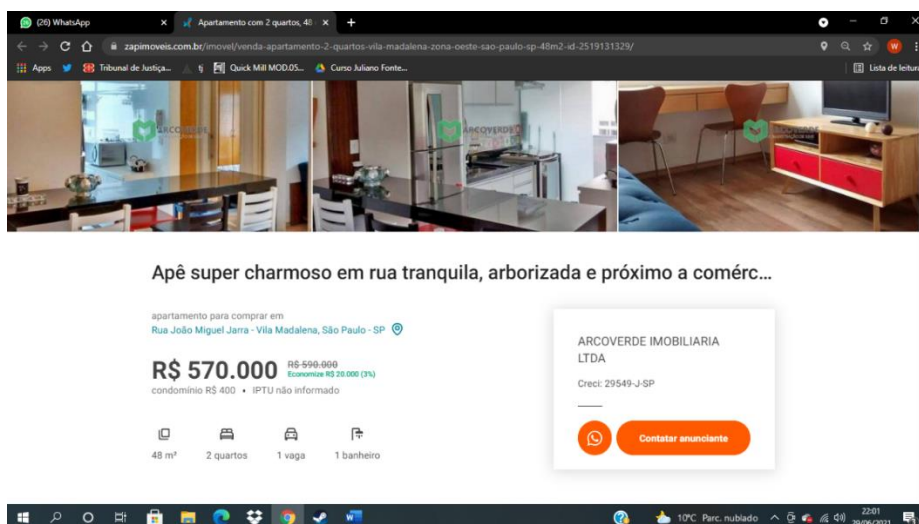
Nesse método iremos tomar como base um estudo técnico-econômico para determinarmos o valor do imóvel, tendo como base os 4 imóveis com características similares e que estão sendo ofertados no mercado.

5. IMÓVEIS PARA COMPARAÇÃO

Valor por metro quadrado: R\$ 8.333,33



Valor por metro quadrado: R\$ 11.875,00



Valor metro quadrado: R\$ 9.980,00

Apartamento em excelente localização no coração da Vila Madalena, ...

apartamento para comprar em
Rua João Miguel Jarra - Vila Madalena, São Paulo - SP

R\$ 499.000
condomínio R\$ 360 • IPTU não informado

50 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Imob Morumbi
Creci: 151046-F-SP

Contatar anunciante

Valor metro quadrado: R\$ 9.387,75

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 460.000

São Paulo, Estado de São Paulo

R\$460.000
Vivareal Há Mais de 30 dias

2 Quartos 1 Banheiros 49 m² Superfície

Descrição

O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus sonhos! Agende agora uma visita pelo nosso site buscando pelo código do imóvel. CÓDIGO DO IMÓVEL: Apartamento no antigo conjunto do BNH da rua Natingui, Vila Madalena. Localização perfeita, perto de padarias, supermercados, farmácias, feira livre, bares, restaurantes e estações do metrô (Vila Madalena e Fradique). Perto, mas

Anúncios similares

- Apto, Morumbi, 2 Quarto...
05616-073, Morumbi, Sã...
R\$460.000
2 Quartos 1 Banheiros
- Apto, Cambuci, 2 Quarto...
01519-010, Cambuci, S...
R\$460.000
2 Quartos 1 Banheiros
- Apto, Jabaquara, 2 Quar...
04310-040, Jabaquara, ...
R\$460.000
2 Quartos 1 Banheiros

Avisar no caso de anúncios similares
Também lhe recomendamos estes critérios

PARECER FINAL / CONCLUSÃO

Tendo em vista o quanto foi exposto na presente avaliação, baseada nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, constatamos que há na região imóveis semelhantes e oferta ou transação de imóvel que, por suas características ou destinações, permitem comparações.

Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias da região e concluímos que o valor de mercado do metro quadrado do imóvel localizado na Rua João Miguel Jarra, 52, apto. 10, Vila Madalena, São Paulo/SP, CEP: 05417-040 é de R\$ 9.893,83 reais (nove mil, oitocentos e noventa e três reais e oitenta e três centavos). Este valor deve ser considerado para imóveis em bom estado de conservação. Para imóveis deteriorados, estimamos depreciação de até 30% (trinta por cento).

Assim, no primeiro caso, considerando o valor do metro quadrado, o imóvel tem como valor total R\$ 453.614,34 reais (quatrocentos e cinquenta e três mil, seiscentos e quatorze reais e trinta e quatro centavos). No segundo caso, considerado a depreciação, o imóvel tem como valor total mínimo R\$ 317.530,04 (trezentos e dezessete mil, quinhentos e trinta reais e quatro centavos).

O presente parecer é composto de 07 páginas, digitadas e numeradas.

São Paulo, 30 de junho de 2021.



Ana Maria Teixeira
Creci/SP 76.727
CNAI 9953