

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma nº 4B.

Endereço: R. Eloi Eppinger, 306.

CEP: 04089-200.

Distrito: 3º div. de Interlagos.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 50m².

MATRÍCULA:

matrícula	ficha	São Paulo, 23 de maio de 19 85.	
170.407	01		
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 4-B, localizado no andar térreo, do Edifício Rio Bonito, Bloco B, situado à Rua Eloi Eppinger, nº 306, no 32º --- Subdistrito-Capela do Socorro, possuindo a área útil de 50,613m², a área comum de 11,810m², inclusive a correspondente a uma vaga inde-- terminada na garagem descoberta, totalizando a área construída de -- 62,4233m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,45168% e a cota-- parte de 36,7752m² ideais do terreno. Referido Edifício foi submeti-- do ao regime de condomínio conforme R.6 na matrícula 134.914. ----- Contribuinte:- 163.158.0006-7.			

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS).

João Antunes

21 DE FEVEREIRO DE 2024

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

Tel.: (11) 3782-6060

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 4-B, localizado no andar térreo, do Edifício Rio Bonito, Bloco B, situado a Rua Elói Espíndola, nº 305, no 32º --- Subdistrito-Capela do Socorro, possuindo a área útil de 50,613m², a área comum de 11,610m², inclusive a correspondente a uma vaga indeterminada na garagem descoberta, totalizando a área construída de 62,4233m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,45168% e a cota-parte de 36,7752m² ideal do terreno. Referido Edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme R.G. nº matrícula 134.914. -----

Figura 1 - matrícula

4. Relatório fotográfico.

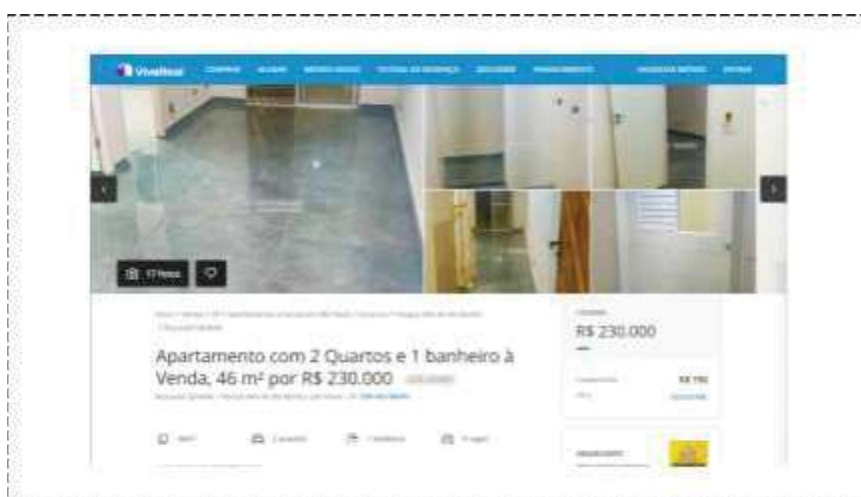


André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



5. Elementos comparativos.

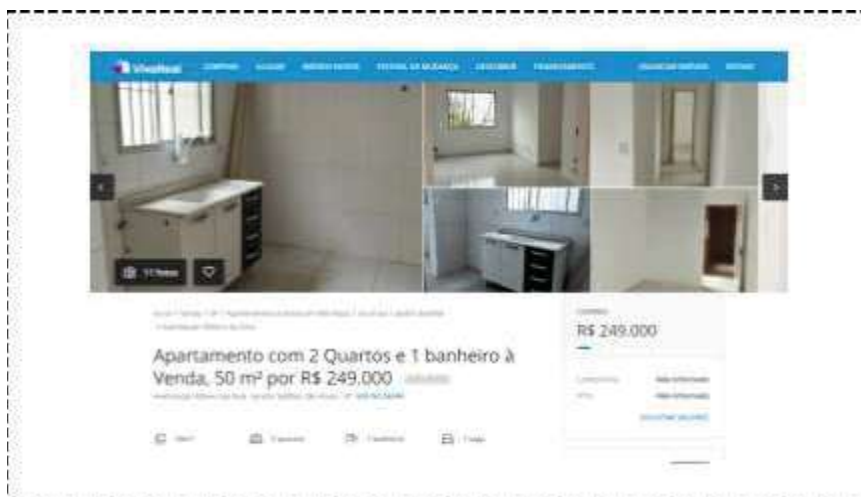
5.1 Anexo de apartamento.



Elemento Comparativo 1

[Handwritten signature]

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.



Elemento Comparativo 2

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 20 de fevereiro de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 170.407 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Processo nº 0051287-68.2011.8.26.0405.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 170.407 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Localização: Rua Eloi Eppinner, nº 306 - São Paulo/SP.

Área descritiva: APARTAMENTO nº4-B, localizado no andar térreo, do Edifício Rio Bonito, Bloco B, situado à Rua Eloi Eppinner, nº 306, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, possuindo a área útil de 50,613m², área comum de 11,810m², inclusive correspondente a uma vaga indeterminada na garagem descoberta, totalizando a área construída de 62,4233m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,45168% e a cota parte da 36,7752m² ideais do terreno. Referido Edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme R.G. na matrícula 134.914.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região em que o imóvel encontra-se próximo da Avenida Pedro Roschel Gottsfritz, mercados, bares, restaurante e escola.

VALOR DO IMÓVEL

R\$210.574,93 (duzentos e dez mil e quinhentos e setenta e quatro reais e noventa e três centavos).



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-terceira-divisao-de-interlagos-zona-sul-sao-paulo-sp-64m2-id-2545757285/	R\$ 290.000,00	0,9	R\$ 261.000,00	64	R\$ 4.078,13
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-terceira-divisao-de-interlagos-zona-sul-sao-paulo-sp-70m2-id-2624003969/	R\$ 330.000,00	0,9	R\$ 297.000,00	70	R\$ 4.242,86
			média de venda do m²		R\$ 4.160,49

Área Útil 50,613m² x 4.160,49\$/m² = R\$210.574,93

Valor de avaliação: R\$210.574,93



SKY REALTY
CORRETORA DE IMOVEIS
CRECI-SP J-24781

Terceira Divisão de Interlagos, São Paulo
Rua Eloi Eppinger

Apartamento a venda na Cidade Dutra! 2 dormitórios, sala dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço, 1 vaga coberta livre, 64m² área útil....

64 m² 2 1 1

R\$ 290.000

Telefone Mensagem



REVENDA IMOVEIS

Terceira Divisão de Interlagos, São Paulo

70 m² 2 1 1

R\$ 330.000

Encontramos 2 anúncios deste imóvel ⓘ

Exibir Anúncios