

**DENY RAMALHO IMÓVEIS "A RAINHA DA LOCAÇÃO"**

WhatsApp -96593-9143

<http://www.denyramalhoinmoveis.com.br>**TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****VISÃO FRONTAL DO IMÓVEL**

21.591.216/0001-497
EDMILDE RAMALHO DE OLIVEIRA-EPP
Av. do Imperador, 4056
LIMOEIRO - CEP 08051-000

ADMINISTRAÇÃO
AV. IMPERADOR Nº 4.056 - LIMOEIRO- SÃO MIGUEL PAULISTA
SÃO PAULO/CAPITAL- CEP - 08051-000 - PABX- (011) 2042-5297-TEL (011) 2043-4067
Email - denyramalhoinmoveis@bol.com.br - Site: www.denyramalhoinmoveis.com.br



VISÃO RUA MARTINHO DE SOUSA, 213 - VILA PARANAGUÁ - SÃO PAULO - CEP. 03807-290



ADMINISTRAÇÃO

AV. IMPERADOR Nº 4.056 - LIMOEIRO - SÃO MIGUEL PAULISTA

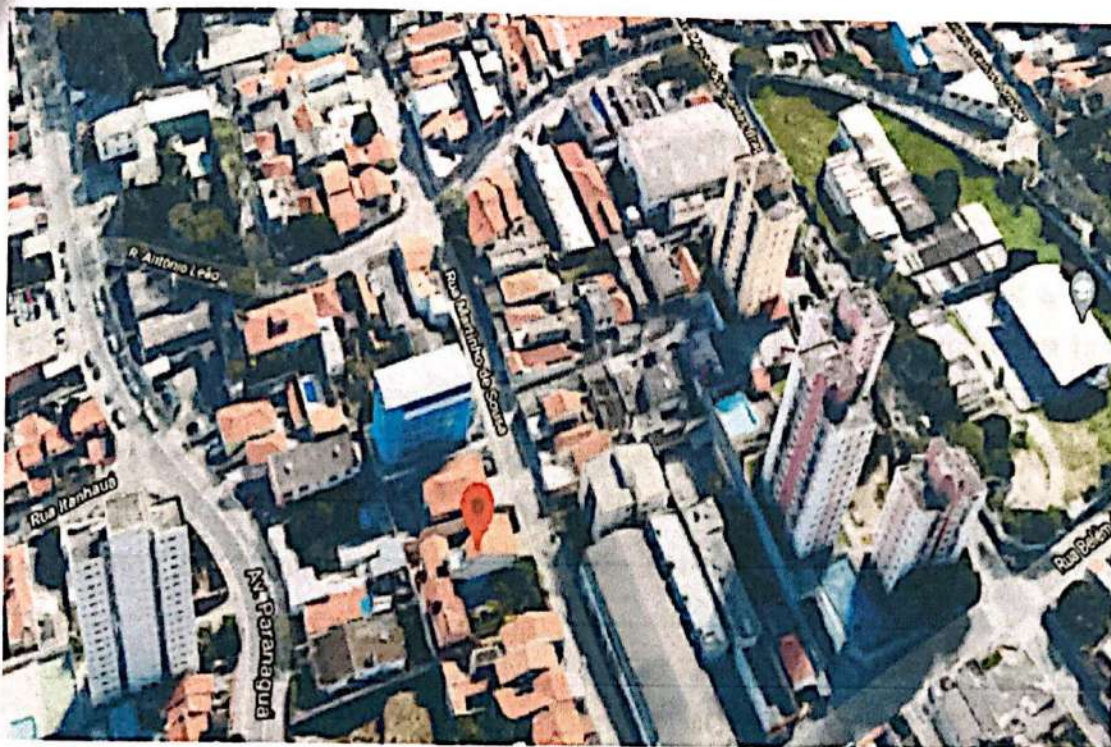
SÃO PAULO/CAPITAL- CEP - 08051-000 - PABX-(011) 2042-5297-TEL-(011) 2042-4067

Email -denyramalhomoventes@bol.com.br - Site:www.denyramalhomoventes.com.br

SÃO PAULO - SP

: RUA MARTINHO DE SOUSA, 213 – VILA PARANAGUÁ – SÃO PAULO – CEP. 03807-290

FOTO DA LOCALIZAÇÃO POR SATÉLITE



Ilmo(a). Sr(a). JANE AMARGARETE VIEIRA DA SILVA

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel localizado na RUA MARTINHO DE SOUSA, N° 213 – VILA PARANAGUÁ – SÃO PAULO – CAPITAL.

DA MATRÍCULA : O imóvel consta assentando na matrícula 122.114 do 12º Cartório de Registro de Imóveis.

DO CONTRIBUINTE : IPTU LANÇADO 111.394.0052-4

21.591.216/0001-491
EDMILDE RAMALHO DE OLIVEIRA-EPP
Av. do Imperador, 4056
LIMOEIRO - CEP 08051-000

ADMINISTRAÇÃO
AV. IMPERADOR Nº 4.056 - LIMOEIRO- SÃO MIGUEL PAULISTA
SÃO PAULO/CAPITAL- CEP - 08051-000 - PABX-(011) 2042-5297-TEL.(011) 2043-0087
Email -denyramalhoimoveis@bol.com.br - Site:www.denyramalhoimoveis.com.br



Digitalizada com CamScanner

DA CERTIDÃO DE PROPRIEDADE consta apenas o terreno com área de 525 m2, não havendo pelo documentos encaminhados pela solicitante averbação de área construída.

CONTRIBUINTE : 111.394.0052-4

Não consta da Notificação de lançamento da Prefeitura de São Paulo averbação de construção .

No entanto a solicitante informa que há 245m2 de construção erigida sobre o terreno de 525 m2 , 03 (três) dormitórios com suíte ; mais um dormitório ; cozinha em mármore ; piso de porcelanato ; mais 03 (três) banheiros ; 01 (uma) vaga individual para estacionamento de um automóvel e outra para estacionamento de mais 06 (seis) automóveis ; escritório ; salão de festas ; 02 (duas) lavanderias e 02(duas) varandas.

O imóvel está localizado na AVENIDA AUGUSTO ANTUNES - 1686 - LIMOEIRO - SÃO PAULO - SP , com fácil acesso a comércio, escolas ; bancos e rodovias.

Média de R\$ 4.150,00 A 3.187 M2 - Construído -

PREÇO MÉDIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO - PADRÃO

R\$ 4.150,00 x 245 m2 construído = R\$ 1.016,750,00

R\$ 3.187,00 x 245 m2 construído = R\$ 780.815,00

No entanto o preço de TABELA não pode ser aplicado automaticamente, tendo em vista que a questão documental (não há averbação de construção se regularizada) , a fim de possibilitar financiamento bancário e ou a aquisição particular com recursos próprios e a lavratura de escritura de venda e compra para a aquisição, sendo muito importante que a área construída esteja regular junto a Prefeitura do Município e averbada na matrícula .

21.591.216/0001-491
EDMILDE RAMALHO DE OLIVEIRA-EPP
Av. do Imperador, 4056
LIMOEIRO - CEP 08051-000
SÃO PAULO - SP

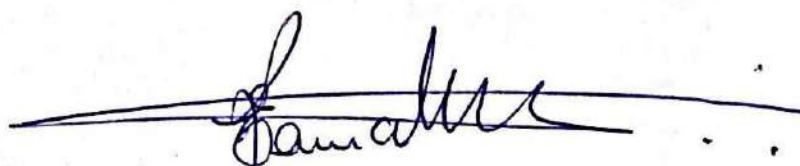
ADMINISTRAÇÃO
AV. IMPERADOR Nº 4.056 - LIMOEIRO- SÃO MIGUEL PAULISTA
SÃO PAULO/CAPITAL- CEP - 08051-000 -PABX-(011) 2042-5297-TEL.(011) 2043-4067
Email -denyramalholmovels@bol.com.br - Site:www.denyramalholmovels.com.br

Houve também a comparação com outros imóveis ofertados para venda em sites imobiliários para o bairro e o preço de venda sugerido pela Deny Ramalho Imóveis é de R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais) e valor para locação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) .

Do valor sugerido para mais ou para menos dependerá do mercado imobiliário (oferta e procura) e o Vendedor/ Proprietário autorizar o valor que almeja .

Era o que tínhamos a relatar.

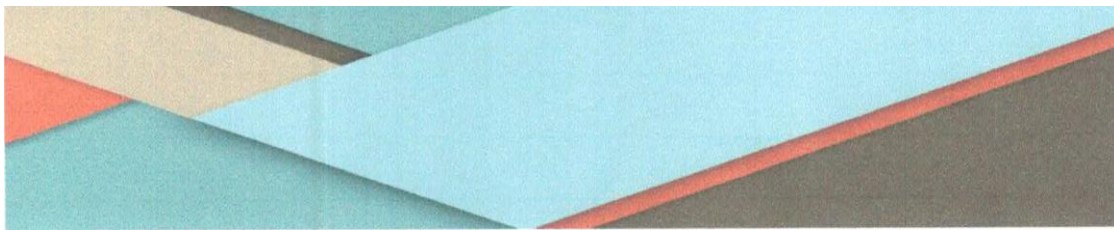
São Paulo , 24 de Novembro de 2020



EDMILDE RAMALHO DE OLIVEIRA EPP
DENY RAMALHO IMÓVEIS
CNPJ. 21.591.216/0001-4

21.591.216/0001-49
EDMILDE RAMALHO DE OLIVEIRA-EPP
Av. do Imperador, 4056
Limoeiro - CEP 08051-000
SÃO PAULO - SP

ADMINISTRAÇÃO
AV. IMPERADOR Nº 4.056 - LIMOEIRO- SÃO MIGUEL PAULISTA
SÃO PAULO/CAPITAL- CEP - 08051-000 - PABX-(011) 2042-5297-TEL.(011) 2043-4067
Email -denyramalhoimoveis@bol.com.br - Site:www.denyramalhoimoveis.com.br



Página 1 de 2 - Verso em branco

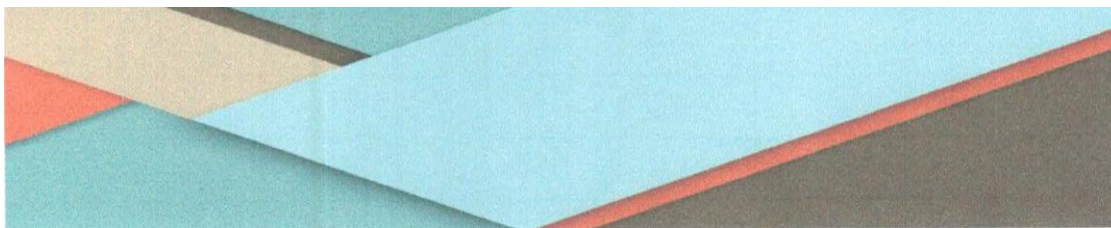
PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO
VENDA: R\$ 917.418,08

Conforme solicitação feita pela Sra. Jane Margarete Vieira da Silva, portadora da cédula de identidade R.G nº 13.967.530 e inscrito no CPF/MF nº 054.354.278-51, apresento a conclusão do Laudo de Avaliação Imobiliária, referente ao valor comercial do imóvel situado na rua Martinho de Souza, Nº 213, Parque Boturussu São Paulo, CEP: 03807-290



O imóvel residencial sobrado com 04 (quatro) dormitórios sendo 03 com suíte, cozinha em mármore, piso porcelanato, 03 banheiros, OI (vaga individual para automóvel de pequeno porte e outro estacionamento para 06 automóveis, escritório, salão de festas, 02 lavanderias e 02 varandas. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista a área construída (245m²), zoneamento residencial, avenida e ruas asfaltadas, serviços públicos (água, esgoto, luz, telefonia, escolas, linhas de ônibus etc.), qualidade dos materiais empregados na construção do imóvel, avalio em R\$917.481,08

(11) 9.4009-2591 — elaine@ifamosa.com



Página 2 de 2 - Verso em branco

100.036,08 (terreno de 525m²) + R\$ 817.445,00 (área construída de 245m²), totalizando o valor comercial do referido bem em R\$ 917.481,08 (novecentos, e dezessete mil, quatrocentos e oitenta e um reais e oito centavos). Por fim Valor para locação em R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

Informo para os devidos fins que o imóvel não possui documentação adequada para financiamento bancário pois não há averbação da construção em seu registro junto a Prefeitura do Município

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Elaine Ramos dos Santos, Corretora de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região (SP) sob o n.º 18.5559-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Guarulhos, 11 de dezembro de 2020.

Elaine Ramos dos Santos
Corretora de Imóveis
CRECI-SP 18.5559-F