

CAMILA MOREIRA IMÓVEIS

CRECI/SP - 154092- F

Venda - Locação - Avaliação - Administração - Legalização de Imóveis
Assessoria Jurídica e Financiamento Imobiliário**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL****Valor avaliado - R\$ 850,000,00**

I.	FINALIDADE:	VENDA
II.	IMÓVEL TIPO:	CASA/SOBRADO
III.	CONSTRUÇÃO:	ALVENARIA
IV.	FINALIDADE/USO:	RESIDENCIAL
V.	LOCAL:	RUA DOUTOR ESTEVÃO MONTEBELLO, 640/648
VI.	BAIRRO:	VILA PICININ - FREGUESIA DO Ó
VII.	MUNICÍPIO:	SÃO PAULO - SP. - CEP: 02930-000
VIII.	ÁREA:	120 mts²
IX.	ÁREA CONSTRUÍDA:	250 mts²
X.	IPTU PMSP nº	104.028.0041-8

1 - BENFEITORIAS NO LOCAL

- Asfalto conservado;
- Rede de água e esgoto em toda região;
- Energia elétrica em toda região;
- Cabeamento telefônico com fibra ótica e TV a cabo

2 - PRINCIPAIS BENFEITORIAS NA REGIÃO

- - Transporte público para acesso ao metrô e trem;
- - Agência bancária/lotérica;
- - Ensino público e particular;
- - Avenida principal do bairro nas proximidades: Av. Petrônio Portela, Avenida Elísio Teixeira Leite e Av. Tomas Rabelo e Silva.

3 - CONSTRUÇÃO

- Atualmente com seu estilo 03 andares;
- Portão automático;
- Na PMSP no ano de 1985 teve sua construção corrigida;
- - Imóvel com declive de rua, calçadas com grades com vagas de garagens.

CAMILA MOREIRA IMÓVEIS

CRECI/SP - 154092- F

Venda - Locação - Avaliação - Administração - Legalização de Imóveis
Assessoria Jurídica e Financiamento Imobiliário

4 - RESUMO

Casa bem localizada, com portão automático, bairro com pontuação boa na Freguesia do Ô - SP, boa vizinhança.

5 - DOCUMENTOS QUE ACAMPAHAM A PRESENTE AVALIAÇÃO.

IPTU Certidão de Dados Cadastrais nº 104.028.0041-8

Valor Venal de Referência - R\$ 708.647,00

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel ano 2024

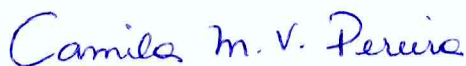
Matrícula nº 40.071 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Fotos externa do imóvel

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor de venda - R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 04 de abril de 2024.

**CAMILA MOREIRA DE VASCONCELOS PEREIRA**

CPF/MF: 401.821.898-21

CRECI: 154092-F



Página nº 3
Certidão na última página

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

Pedido nº 900.935

N.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
40.071

ficha
2.

[Handwritten signature]

São Paulo, 17 de maio de 1993.

R.3/ 40.071 Por escritura de venda e compra de 19 de abril de 1993, de notas do 26º Tabelião local (Livro 1.301, fls.248), os proprietários, FRANCISCO JOSÉ DA SILVA, indusatriário, e sua mulher DIVA SANCHES DA SILVA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, CIRG nºs 3.485.511-SP e 11.040.023-SP, CIC nº 100.240.938-15, residentes e domiciliados na cidade de Chavantes, neste Estado, na Rua João Coraza, nº 80, transmitiram a IVONE REGINA CLUG, brasileira, do comércio, CIRG nº 10.436.325-SP, CIC nº 029.321.778-50, casada pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com CELSO AUGUSTO LOPES (brasileiro, do comércio, CIRG nº 9.921.861-SP, CIC nº 041.799.088-08), cujo pacto antenupcial acha-se registrado sob nº 1.488 no Cartório de Registro de Imóveis do Barueri, deste Estado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Simão Velho, nº 368, apto 114, Freguesia do Ó, o imóvel matriculado, pelo valor de CR\$ 463.500.000,00. São Paulo, 17 de maio de 1993. O Escrevente:

[Handwritten signature]

A Escrevente Autorizada: _____

Chave: 2490-b877-90dd-afa2-2455-8054-ec2f-b

[Handwritten signature]



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 104.028.0041-8

Local do Imóvel:

R DOUTOR ESTEVAO MONTEBELLO, 640 - 648
O CEP 02930-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOUTOR ESTEVAO MONTEBELLO, 640 - 648
O CEP 02930-000

Contribuinte(s):

CPF 041.799.088-08 CELSO AUGUSTO LOPES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	278	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	278		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	982,00
- da construção:	1.951,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	272.996,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	278.018,00
Base de cálculo do IPTU:	551.014,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/07/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/04/2024

Número do Documento: 2.2024.001774188-9

Solicitante: ANA LUCIA MOREIRA (CPF 424.222.054-53)



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel
(Número do IPTU)

104

028

0041

8

*

?

Data 09/04/2024

SQL	Valor	Endereço
104.028.0041.8	708.647,00	R DR ESTEVAO MONTEBELLO, 00640 648 O 02930-000

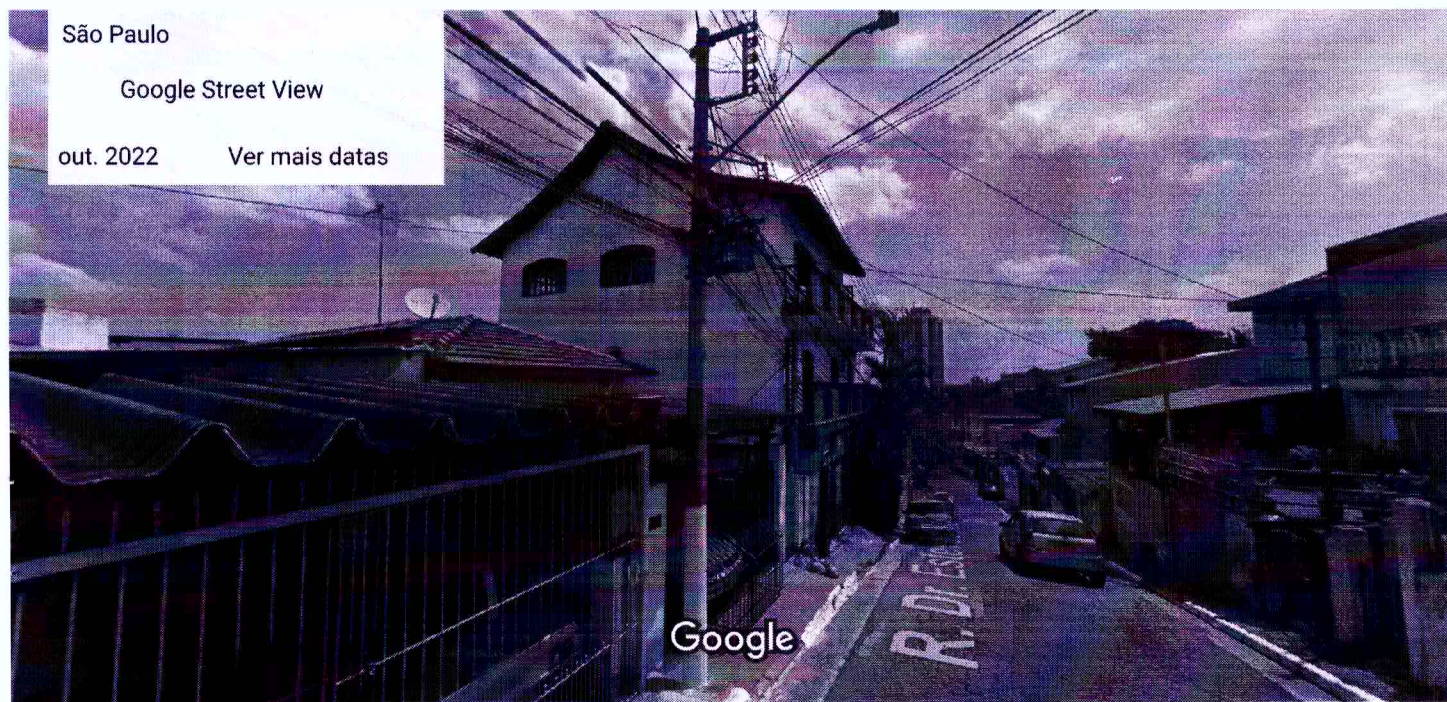
Pesquisar

Limpar

Voltar

Google Maps

658 R. Dr. Estevão Montebello



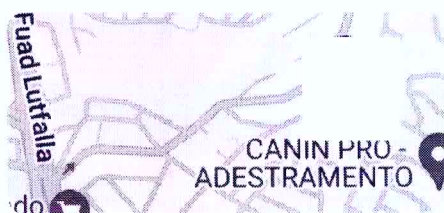
São Paulo

Google Street View

out. 2022

Ver mais datas

Captura da imagem: out. 2022 © 2024 Google



Google Maps

634 R. Dr. Estevão Montebello

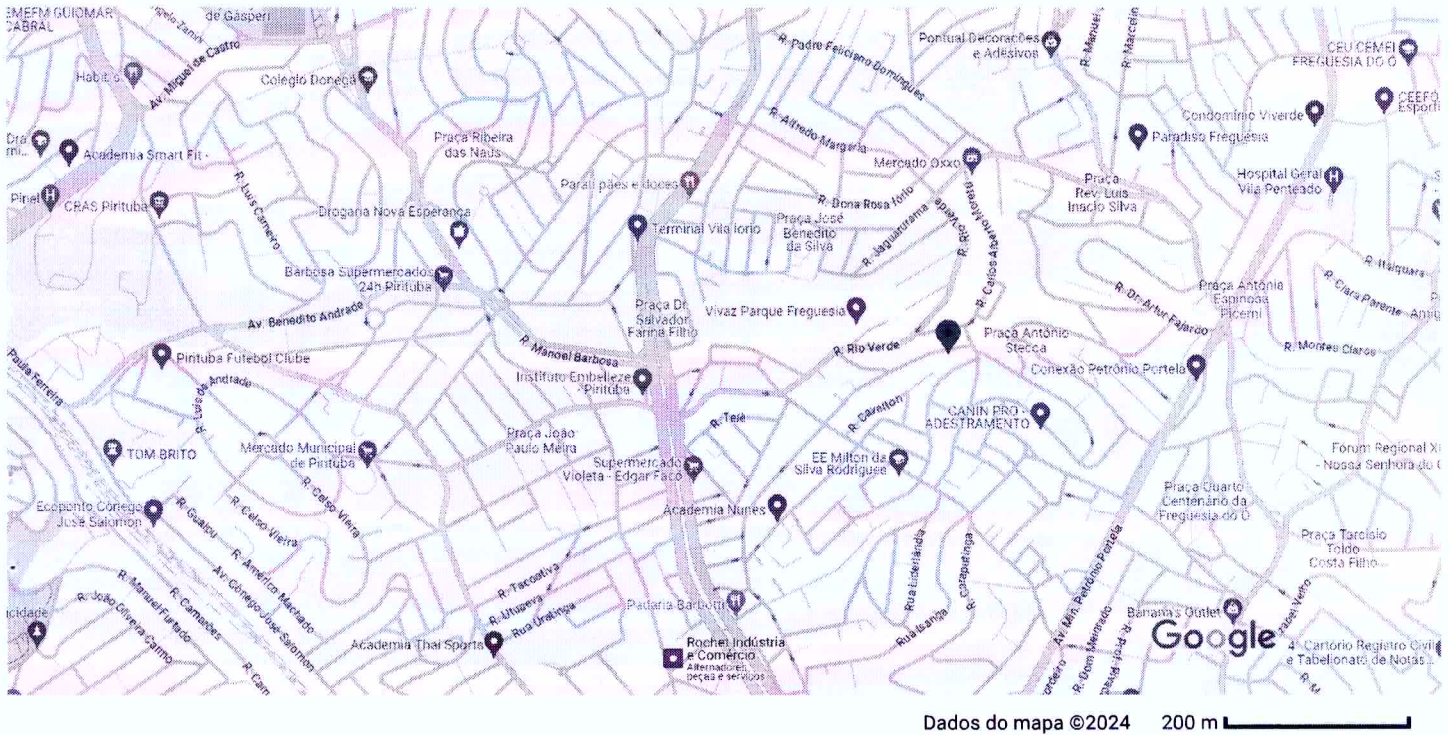


[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL MARTINS GONZALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2024 às 17:28 , sob o número WNSO24700658320 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006058-32.2018.8.26.0020 e código j6M1456h.

Google Maps

R. Dr. Estevão Montebello, 640 - Vila Picinin



R. Dr. Estevão Montebello, 640 - Vila Picinin

Rotas

Salvar

Próximo

Enviar para o smartphone

Compartilhar

R. Dr. Estevão Montebello, 640 - Vila Picinin, São Paulo - SP, 02930-000

G76W+HF Vila Picinin, São Paulo - SP

Fotos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL MARTINS GONZALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2024 às 17:28 , sob o número WNSO24700658320 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006058-32.2018.8.26.020 e código j6M1456h.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

ENDEREÇO DO IMÓVEL

Rua Doutor Estevão Montebello, 640 - 648 – Vila Picinin - São Paulo nesta Capital.

A quem possa interessar; procedemos à avaliação para a venda do imóvel acima especificado e discriminado sob n. ° 640 - 648 localizada na Rua Doutor Estevão Montebello, Vila Picinin, contendo 05 casas no terreno sendo;

Casa Principal: 01 suíte, mais 02 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, quintal, 02 banheiros, salão para festas com churrasqueira e garagem para 02 automóveis coberta;

Imóvel este devidamente registrado no 8º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de desta Capital, na matrícula sob nº 40.071, o terreno tem topografia com uma leve caída para o fundo com aproveitamento, com testada de 12,00m², encerrando uma área total de 278,00 m²; imóvel este devidamente inscrito nos cadastros de contribuintes da Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 104.028.0041-8.

O imóvel como um todo aparenta condições de Estabilidade e solidez, não apresenta vícios de Construção, e apresenta condições de habitabilidade, sendo seu valor venal de referencia R\$ 708.647,00 (Setecentos e Oito Mil e Seiscentos e Quarenta e Sete Reais).

Considerando a atual situação do mercado imobiliário, a localização do imóvel, e a metragem; avaliamos o mesmo no valor total de R\$ 857.000,00 (Oitocentos e Cinquenta e Sete Mil Reais), que pelo comportamento do mercado e a situação atual do mercado imobiliário, poderá sofrer uma variação para mais ou para menos em torno de 5% (cinco).

Sem mais para o momento, firmamos a presente avaliação colocando-nos a vosso inteiro dispor, através de nossos fones/fax 3931 8100 / 3931 3010, ou diretamente em nosso escritório sito à Av. Ministro Petronio Portela n. °294 – Freguesia do Ó – São Paulo nesta Capital.

São Paulo, 10 de abril de 2024.

MARIÁ EMPREENDIMENTOS IMBILIÁRIOS
Creci 40.138-F



COMPRA - VENDA - LOCAÇÃO
ADMINISTRAÇÃO - ADVOCACIA

São Paulo, 10 de abril 2024.

À Senhora

Ivone Regina Clug

Rua Doutor Estevão Montebello, 640 e 648

REF. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Atendendo à Solicitação da Senhora, tenho o prazer de informar o valor venal para o imóvel abaixo discriminado, situado na rua Doutor Estevão Montebello, 640 e 648.

1. VISTORIA – IMÓVEL E REGIÃO

1.1 DA LOCALIZAÇÃO: Está localizado na rua Doutor Estevão Montebello, 640 e 648, CEP: 02930-000, no Bairro da Freguesia do Ó, nesta Capital, cadastrado na Prefeitura do Município do Município de São Paulo sob o nº **104.028.0041-8, com o valor venal de referência de: R\$ 708.647,00.**

1.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS: A região onde se encontra o imóvel acima é dotada de boa infra-estrutura publica e particular, tais como: rede de água de esgoto, rede elétrica, rede de cabeamento para internet, guias, sarjetas, ruas e avenidas, pavimentação que facilitam o acesso a supermercado, lojas, restaurantes, comercio em geral, etc.

1.3 TRANSPORTE PÚBLICO: A região é servida por linhas de ônibus, com circulação regular, sobretudo no horário comercial.

1.4 DO TERRENO: O terreno tem topografia com uma leve caída para o fundo com total aproveitamento, com testada de 12,00m, encerrando uma área total de 278,00m².

1.5 BENFEITURIAS: No terreno em questão foram construídos na



COMPRA - VENDA - LOCAÇÃO
ADMINISTRAÇÃO - ADVOCACIA

frente um casa assobrado com três pavimentos e nos fundos do imóvel consta 4 casas menores que necessitam de reformas, totalizando uma área construída de 250m², conforme consta no IPTU.

1.6 DA CONSTRUÇÃO: Trata-se de uma construção de boa qualidade e aparência externa, interna com pontos com umidades e necessita de reparos, e as casas nos fundos necessitam de reformas, com aproximadamente 35 anos da construção.

2.- DA AVALIAÇÃO: A minha avaliação de venda para o imóvel acima referido, baseado no IPTU e visita no local, levando-se em consideração a sua área construída, área do terreno, localização, construção e índice de aproveitamento do terreno é de **R\$ 855.000,00 (oitocentos e cinquenta e cinco mil reais)**, que pelo comportamento do mercado e a situação atual do mercado imobiliária poderá sofrer uma variação para baixo ou para cima em torno de **5% (cinco)**.

É o que tenho a informar no momento e coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente


Escritório Imobiliário Almeida e Flores
Alan Nogueira Cotrim
Creci - SP nº 081439-F