



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



CRECI: SP 139003-F

EDUARDO VALLIM IMÓVEIS

Transformando Sonho do Imóvel em Realidade!

TERMO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

A QUEM POSSA INTERESSAR:

Eu, **EDUARDO RAFAEL VALLIM**, Corretor de Imóveis, inscrito neste Conselho através do **CRECI/SP Nº 139.003 F**, em atenção ao pedido feito pelo **EDIFÍCIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO BELA VISTA CNPJ: 04.954.072/0001-29**, localizado na Rua: Fernando Luiz Baldin 430 - Vila Bertine CEP: 13.473-390, realizei uma vistoria presencialmente para uma Avaliação Imobiliária do imóvel residencial, na apuração do processo de Leilão, em que apresento a conclusão da Avaliação, quanto ao valor de mercado e comercialização do imóvel qualificado abaixo:

“APARTAMENTO RESIDENCIAL, Nº 218, SITUADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO DO BLOCO “D” DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO “BELA VISTA” LOCALIZADO E CONSTRUÍDO NO LOTE 01A DA QUADRA 01 DA RUA LUIZ BALDIN Nº 430 DO BAIRRO VILA BERTINI, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE AMERICANA, ESTADO DE SÃO PAULO, CEP 13473-390. Composto de entrada, sala de estar / jantar, hall, banheiro, dois (2) dormitórios, cozinha e área de serviço; possuindo uma área útil de 58,0800 m², área de uso comum de 10,6534 m²; corresponde ao direito de uso exclusivo de uma (1) vaga de garagem coberta de 12,50 m², vinculada ao apartamento, localizada no pavimento térreo, totalizando uma área de 68,7334 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,656627% (55,4307 m²). “Imóvel perfeitamente especificado e caracterizado na **Matrícula nº 80224** do Oficial de Registro de Imóveis em Americana/SP e com registro na prefeitura municipal sob a identificação cadastral (ID) com inscrição nº **13.0072.0204.0006**”.

Perfaz junto ao IMÓVEL os valores agregados e incorporados com as benfeitorias realizadas como instalação de pisos nobres de cerâmica em porcelanato polido retificado de ótima qualidade, cozinha completa com armários planejados embutidos com excelente armazenamento. Constata-se que o banheiro social foi realizada a reforma dos pisos e revestimentos nas paredes. Os móveis planejados embutidos sob medida nos ambientes do imóvel, assim como pintura, pedras, ferragens e acessórios em geral estão em bom estado de conservação.



Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista às opções de uso social e lazer dos condôminos e as benfeitorias do Condomínio como: gás canalizado, paisagismo sempre muito bem cuidado, espaço de festas com cozinha e banheiros, área do zelador, funcionamento da portaria, bicicletário, coberturas das vagas de garagem, bem como a posição do imóvel no condomínio e quanto a localização da quadra do Condomínio, e a infraestrutura próxima disponível comercial, de serviços e de conveniência; bem como o formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais e acessórios em geral empregados no acabamento do imóvel, como: (pintura, pisos, revestimentos, pedras, ferragens, acessórios em geral, etc) com marcas confiáveis, com produtos duradouros e o seu estado integral de conservação.

Levando ainda em consideração a economia e inflação atual do país, o levantamento comercial imobiliário indica valores aproximados que são praticados no condomínio, no bairro e região que são destacados acima. Diante disso, o estudo aponta para estimativas baseadas na média de valores que o mercado absorve e pratica atualmente. Portanto, o imóvel foi avaliado quanto ao valor de mercado e comercialização em:

R\$ 235.000,00 (Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais).

Atenciosamente e Cordialmente,

EDUARDO VALLIM
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI / SP: 139.003 F

(19) **9.8450-8058**
@EDUARDOVALLIM.IMOVEIS
EDUARDO VALLIM
WWW.EDUARDOVALLIMIMOVEIS.COM.BR
CONTATO@EDUARDOVALLIMIMOVEIS.COM.BR

SOLUÇÃO IMOBILIÁRIA COMPLETA:
✓ REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS
✓ AVALIAÇÃO
✓ COMPRA
✓ VENDA
✓ TROCA

**"ESPECIALISTA EM COMPRA, VENDA E PERMUTA EM AMERICANA
SANTA BÁRBARA D'OESTE E NOVA ODESSA"**