

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM CELESTE V (Edifício Altair)

TIPO DO IMÓVEL: Urbano

CATEGORIA DO IMÓVEL: Residencial

IMÓVEL: Apartamento 62-C, localizado no 6º pavimento do Bloco 3 – Ruas Alexandre Rapin, Antônio Guarmerino, Viela 7, lotes 11 a 32 da quadra nº 12 – Água Funda – São Paulo – SP - CEP 04195-110 – Conjunto Residencial Jardim Celeste V (Edifício Altair).

DESCRIÇÃO: Apartamento com dois dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço e uma vaga de garagem.

Abaixo segue planilha comparativa de preços de mercado para imóveis no mesmo condomínio e em prédios próximos ao imóvel em avaliação.

Aptos Comparados	Valor Venda mil	Área m²	Dorm.	Suítes	Vagas	Valor M²	Localidade
1	240.000	52	2	0	1	4.615	Rua Alexandre Rapin
2	199.000	52	2	0	1	3.827	Rua Alexandre Rapin, 615
3	204.000	52	2	0	1	3.923	Rua Alexandre Rapin
Média	214.333	52	2	0	1	4.121	

	Valor Venda	Área	
Avaliação	214.333	52	

Considerando-se, portanto, as ofertas de imóveis na localidade, conclui-se pelo preço de mercado para o imóvel em objeto no valor de R\$ 214.333,00 (Duzentos e quatorze mil e trezentos e trinta e três reais).

Ficam ressalvados, quaisquer alterações que eventualmente venham a ocorrer nas características do imóvel em análise.

Santo André, 26 de setembro de 2022.


Eduardo Sampaio Neves
Corretor avaliador de imóveis
CRECI 213.368-F



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2022
 CRECISP 213368**




EDUARDO SAMPAIO NEVES



VALIDADE
30/04/2023

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
 VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

**Filiação: VALDEMAR ALVES DAS NEVES
 VALMIRA BELARMINA NEVES**

Naturalidade: RIBEIRAO PIRES - SP

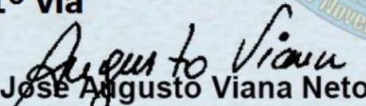
RG: 20620449-8 SSP - SP

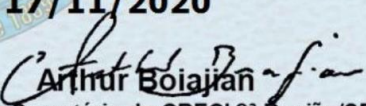
Via: 1º via

Data de Nascimento: 21/12/1973

CPF: 124.175.298-23

Data de Inscrição no CRECI: 17/11/2020


 José Augusto Viana Neto
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP


 Arthur Bojarian
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: 48KKY1

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Objeto da avaliação: Apartamento 62 - C - 6º pavimento do Bloco 03 – Condomínio Conjunto Jardim Celeste V – Rua Antônio Guarmerino, 113, – Água Funda – Saúde - SP.

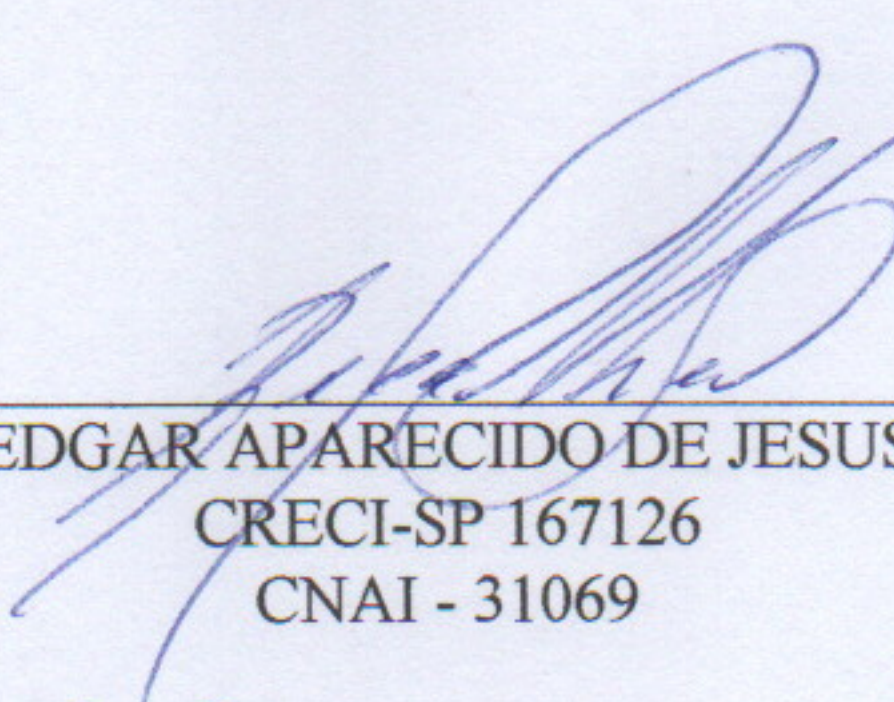
Edgar Aparecido de Jesus, brasileiro, casado, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECISP sob o n. 167126, com endereço profissional à Rua Xingu, 497 31 A – Vila Valparaíso - Santo André – SP, de acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor do imóvel Apartamento 62 - C - 6º pavimento do Bloco 03 – Condomínio Conjunto Jardim Celeste V – Rua Antônio Guarmerino, 113, – Água Funda – Saúde - SP.

Trata-se de um imóvel constituído de 51,2500 m² de área privativa, integrante de condomínio edilício com área de lazer composta de salão de festas, churrasqueira, playground, com estrutura para serviços de portaria 24h, em funcionamento. O imóvel é composto de 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. O condomínio está situado em área pavimentada.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, 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 empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 242.085,00 (Duzentos e quarenta e dois mil e oitenta e cinco reais)..

Atenciosamente,



EDGAR APARECIDO DE JESUS
CRECI-SP 167126
CNAI - 31069



OPINIÃO DE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Santo André, 27 de Setembro de 2022.

Solicitante: Condomínio Conjunto Jardim Celeste V

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade Apartamento 62 - C - 6º pavimento do Bloco 03 – Condomínio Conjunto Jardim Celeste V – Rua Antônio Guarmerino, 113, – Água Funda – Saúde - SP.

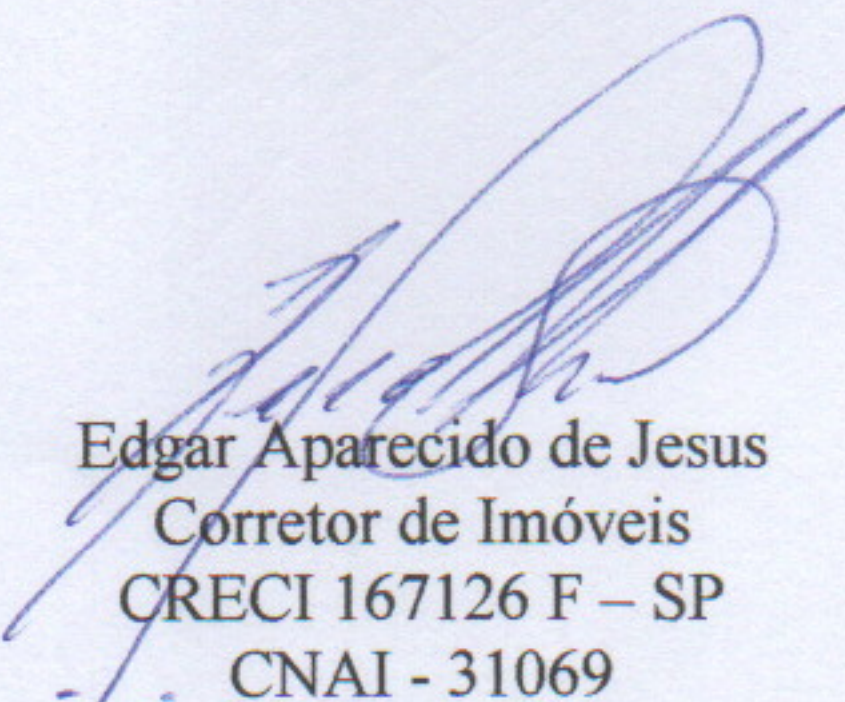
Trata-se de um imóvel constituído de 51,2500 m² de área privativa, integrante de condomínio edilício com área de lazer composta de salão de festas, churrasqueira, playground, com estrutura para serviços de portaria 24h, em funcionamento. O imóvel é composto de 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. O condomínio está situado em área pavimentada.

Em pesquisa de mercado verificou-se a oferta de imóveis similares ao pesquisado com preço “médio” para venda de R\$ 242.085,00 (Duzentos e quarenta e dois mil e oitenta e cinco reais). As ofertas pesquisadas são similares e próximas ao imóvel analisado.

Portanto nossa opinião baseada na média de valor / m², nas características específicas do imóvel, análise de estado, acabamento e localização é de oferta de venda pelo valor médio apresentado R\$ 242.085,00 (Duzentos e quarenta e dois mil e oitenta e cinco reais).

Sendo o que tínhamos a relatar, submetemos nossa avaliação à sua análise, colocando-nos à disposição.

Atenciosamente



Edgar Aparecido de Jesus
Corretor de Imóveis
CRECI 167126 F – SP
CNAI - 31069

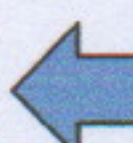


Base de Informação**AVALIAÇÃO IMÓVEL**

Apto 2 quartos, 1 WC, Rua Antônio Guarmerino, 113, – Água Funda – Saúde - SP.

Proprietário:

Aptos similares	Valor Venda	Valor Condomínio	Área m²	Dorm	Suites	WC	Vagas	Lazer	Valor M²	Rua
1	R\$ 255.000	R\$ 552,00	51	2	0	1	1	c	R\$ 6.219,51	Rua Alexandre Rapin
2	R\$ 237.000	R\$ 500,00	52	2	0	1	1	c	R\$ 6.583,33	Rua Antônio Guarmerino
3	R\$ 215.000	R\$ 600,00	52	2	0	1	1	c	R\$ 5.119,05	Rua Antônio Guarmerino
4	R\$ 230.000	R\$ 624,00	50	2	0	1	1	c	R\$ 6.052,63	Rua Alexandre Rapin
5	R\$ 244.681	R\$ 530,00	50	2	0	1	1	c	R\$ 6.117,03	Rua Antônio Guarmerino
6	R\$ 260.000	R\$ 530,00	52	2	0	1	1	c	R\$ 6.341,46	Rua Antônio Guarmerino
7	R\$ 230.000	R\$ 520,00	56	2	0	1	1	c	R\$ 5.476,19	Rua Antônio Guarmerino
8	R\$ 265.000	R\$ 552,00	51	2	0	1	1	c	R\$ 5.476,19	Rua Alexandre Rapin
Valores médios	R\$ 242.085	R\$ 551,00	51,75						R\$ 5.923,17	

	Valor de Venda	Área	Fator Imobiliário	C
Avaliação	R\$ 242.085,00	51,75 m²	R\$ 242.085,00	Valor de Venda 

Obs. Os valores acima apresentam média de valores de ofertas atuais no mercado de imóveis, não representando média de valores efetivos de vendas de valores de imóveis no período de 6 meses. Os valores de venda sugerem baixa em média de 8% nos valores dos imóveis.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2022**

CRECISP 167126

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 31069

EDGAR APARECIDO DE JESUS

VALIDADE
30/04/2023






CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
 VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação:
CACILDA MARIA DE JESUS

Naturalidade:
SAO PAULO - SP

Data de Nascimento:
06/02/1969

RG:
19122892-8 SSP - SP

CPF:
096.417.558-46

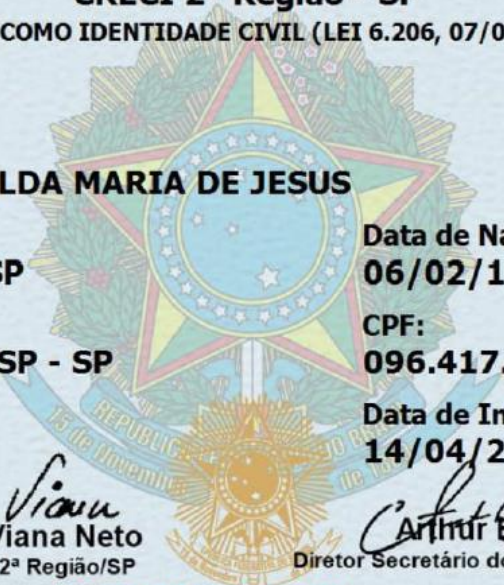
Via:
1º via

Data de Inscrição no CRECI:
14/04/2016

Jose Augusto Viana Neto
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Bojarian
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: D2CA6V





OPINIÃO DE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Santo André, 26 de setembro de 2022.

Solicitante: Smart (Condomínio Cj. Res. JD. Celeste V)

Objeto: Apartamento

Em resposta a solicitação de Smart (Condomínio Cj. Res. JD. Celeste V), apresentamos opinião de valor de mercado para venda do seguinte imóvel:

Apartamento 62C - 6º andar, 51m² (cinquenta e um m²), com 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, elevador, 01 vaga de garagem, localizado na Rua Antônio Guerino, Jd. Celeste - Saúde - SP.

Em pesquisa de mercado verificou-se ofertas de apartamentos similares e próximos ao pesquisado, com valor médio de venda de **R\$ 222.297,00 (duzentos e vinte e dois mil duzentos e noventa e sete reais)**.

Portanto, nossa opinião de valor de venda é de igual valor ao pesquisado.

Sendo o que tínhamos para relatar, submetemos nossa avaliação à sua análise, colocando-nos a disposição.

Atenciosamente,

AVALIAÇÃO IMÓVEL

Apartamento nº 62C - 6º andar - Bloco 3, Cond. Cj. Res. JD. Celeste V - Quadra 12 Jd. Celeste, B. Saúde - SP

Apto 2 dormitórios, sala, cozinha e lavanderia, elevador, 01 vaga garagem, área útil 33m².

Proprietário: LAM Adm. e Participação S/C LTDA

Aptos Similares	Valor Venda mil	Valor Cond.	Área m²	Dorm.	Suítes	Vagas	Status	Valor M²	Local
1	237.000,00	600,00	52	2		1	B	4.101,92	Res. Jd. Celeste V
2	215.000,00	600,00	52	2		1	B	3.721,15	Res. Jd. Celeste V
3	230.000,00	546,00	51	2		1	B	4.058,82	Res. Jd. Celeste V
4	244.681,00	530,00	50	2	1	1	B	4.404,26	Res. Jd. Celeste V
5	260.000,00	530,00	52	2		1	A	5.000,00	Res. Jd. Celeste V
6	220.000,00	550,00	54	2		1	B	3.666,67	Res. Jd. Celeste V
7	245.000,00	530,00	52	2		1	A	4.711,54	Res. Jd. Celeste V
8	236.000,00	525,00	52	2		1	A	4.538,46	Res. Jd. Celeste V
9	268.000,00	418,00	54	2		1	A	4.962,96	Res. Jd. Celeste V
10	230.000,00		55	2		1	A	4.181,82	Av. Ourives - Saúde
11	230.000,00	362,00	52	2		1	A	4.423,08	Res. Jd. Celeste V
12	236.000,00	480,00	54	2		1	A	4.370,37	Res. Jd. Celeste V
13	255.000,00	560,00	52	2		1	A	4.903,85	Res. Jd. Celeste V
14	214.000,00	500,00	52	2		1	B	3.703,85	Res. Jd. Celeste V
15	240.000,00	475,00	53	2		1	A	4.528,30	R. Angelo bertini
Média	254.100,00		52	2		1	A	4.843,07	

	Valor Venda	Área	Fator	B
Avaliação	246.996,82	51	222.297,14	

VENDA

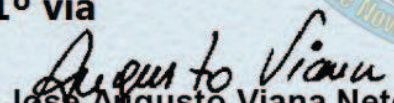
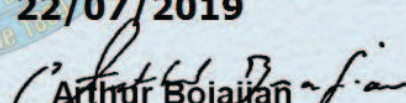
Obs. Os valores acima apresentam média de valores de ofertas atuais no mercado de imóveis, não representando média dos valores efetivos de venda de imóveis no período de 6 meses.

Os valores de vendas efetivas sugerem baixa em média de 8% nos valores dos imóveis.

Eloi Antonio Maziero
Corretor/Avaliador de Imóveis
CRECI 199496 - SP

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**CRECI 2ª Região - SP**

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil**Filiação: JAIR MAZIERO
TEREZA APARECIDA MAZIERO****Naturalidade:
SANTO ANDRE - SP****Data de Nascimento:
23/06/1964****RG:
10468983-3 SSP - SP****CPF:
063.373.058-09****Via:
1º via****Data de Inscrição no CRECI:
22/07/2019**
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Arthur Bojajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP**Código de Validação: 8YVYKN****SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2022
CRECISP 199496****ELOI ANTONIO MAZIERO****VALIDADE
30/04/2023**