



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ilmo. Sr. (a).

Spazio Frankfurt

CNPJ 13.294.021/0001-09

Franca – SP

Prezado Senhor (a):

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação imobiliária realizada no dia vinte e sete de julho do ano de dois mil e vinte e três às 10:21 (hora oficial de Brasília) no imóvel situado na **Rua Irmãos Antunes, 1011, bloco 10, apartamento 103, município de Franca, estado de São Paulo (CEP 14405-445)**. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, estrutura, 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\$ 159.510,00 (cento e cinquenta e nove mil e quinhentos e dez reais) para pagamento à vista ou pagamento a prazo (financiamento, permuta, etc.). ****

Observação: Possuí anexo (s) (1/3) com a (s) foto (s) do imóvel avaliado, (2/3) mapa da região do imóvel avaliado e (3/3) informações documentadas do imóvel avaliado.

Atenciosamente,



Jeferson Moreira de Lima

Perito Judicial Imobiliário do TRF3 e TJSP

Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 26210 (COFECI)

Corretor de Imóveis - CRECI 177359-F (2ª REGIÃO)

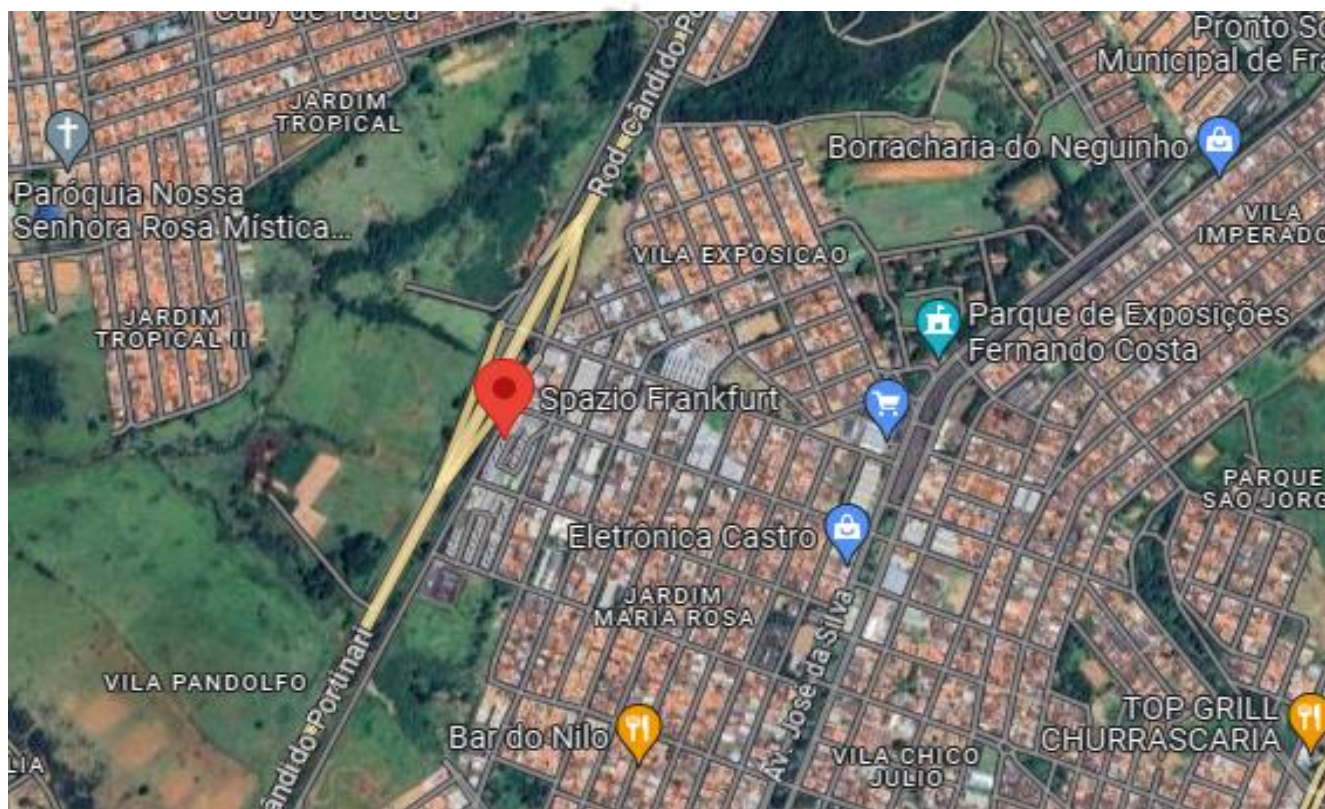


Foto (s) do Imóvel avaliado.





Mapa da região com o local do imóvel avaliado (demarcado na cor vermelha).





Informações documentadas do imóvel avaliado.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE FRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. José Carlos Capra - Oficial Delegado

aviso 200060 17/12/2014 10:01:42 1/3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **62.605** Ficha: **01**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

FRANCA, 29 de novembro de 2010

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 103, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, localizado no térreo do **BLOCO 10**, no "**CONDOMÍNIO SPAZIO FRANKFURT**" com frente para a **RUA IRMÃOS ANTUNES nº 1011**, no loteamento denominado **JARDIM GUANABARA**, com uma área real total de 83,0179 m² sendo 42,930 m² de área real privativa coberta, 13,200 m² de área real privativa descoberta, 9,90 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 16,9879 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00425196, cabendo o direito de utilização de uma vaga descoberta para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no terreno, designada nº 177, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, confronta pela frente com hall social e apartamento nº 104, pelo lado direito com apartamento nº 104 do bloco 11, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 101 e pelos fundos com áreas comuns do condomínio.

(CONTRIBUINTE nº 1.22.16.001.01.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, 3º andar, Bairro Estoril, cidade de Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: R. 08 de 05.12.2007 e R. 623 de 29.11.2010, ambos da M/5.563 deste Oficial de Registro de Imóveis e Registro nº 10.360 de 29.11.2010 Livro 3-Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/62.605 - (alteração de cadastro)
em 29 de novembro de 2010. Protocolo nº 109.774 de 08/10/2010.

Pelo instrumento particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 1º de outubro de 2010 e Certidão nº 29238, expedida em 07.06.2010, pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na referida Prefeitura sob nº de **CONTRIBUINTE 1.22.16.001.11.03.**

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

continua no verso

Rua Diogo Feijó, 2141 - Estação - Franca/SP - CEP: 14405-212 - Fone/Fax: (16) 3712-0500 - www.registral.com.br

093711 12382-8-AA

Franca – SP, 27 de julho de 2023.

At. Sr. Solicitante Spazio Frankfurt, CNPJ 13.294.021/0001-09

Referente: Avaliação do imóvel urbano, situado na Rua Irmãos Antunes, 1011, bloco 10, apto 103, Franca, São Paulo, Brasil.

Prezado Magistrado,

Em atenção à solicitação de V.Sas. tenho o prazer de apresentar a Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de Mercado para Venda, Valor de Mercado e Valor para ser apresentado a quem interessar.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como a análise criteriosa como determina a profissão. A presente Avaliação Imobiliária contém 3 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno ou a quem o solicitante autorizar a fornecer as informações. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, segue abaixo as informações, como fotos, documento, mapas, metragem e valor avaliado, levando em consideração as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário.

1 – Fotos do Imóvel Avaliado



2 – Documento do Imóvel Avaliado

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE FRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. José Carlos Capeta - Oficial Delegado

data: 2010/11/29 17:12:01 10:01:43 103

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **62.605** Ficha: **01**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

FRANCA, 29 de novembro de 2010

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 103, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, localizado no terreno do BLOCO 10, no "CONDOMÍNIO SPAZIO FRANKFURT" com frente para a RUA IRMÃOS ANTUNES nº 1011, no loteamento denominado JARDIM GUANABARA, com uma área real total de 83,0179 m² sendo 42,930 m² de área real privativa coberta, 13,200 m² de área real privativa descoberta, 9,90 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 16,9879 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00425196, cabendo o direito de utilização de uma vaga descoberta para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no terreno, designada nº 177, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, confronta pela frente com hall social e apartamento nº 104, pelo lado direito com apartamento nº 104 do bloco 11, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 101 e pelos fundos com áreas comuns do condomínio.

(CONTRIBUINTE nº 1.22.16.001.01.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, 3º andar, Bairro Estoril, cidade de Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: R. 08 de 05.12.2007 e R. 623 de 29.11.2010, ambos da M/5.563 deste Oficial de Registro de Imóveis e Registro nº 10.360 de 29.11.2010 Livro 3-Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE: (MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/62.605 - (alteração de cadastro)
em 29 de novembro de 2010. Protocolo nº 109.774 de 08/10/2010.

Pelo instrumento particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 1º de outubro de 2010 e Certidão nº 29238, expedida em 07.06.2010, pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na referida Prefeitura sob nº de **CONTRIBUINTE 1.22.16.001.11.03.**

A ESCRIVENTE: (MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

continua no verso

Rua Diogo Feijó, 2141 - Estação - Franca/SP - CEP: 14405-212 - Fone/Fax: (16) 3712-0506 - www.registral.com.br

12382-8-AA 093711

3 – Mapa da região do Imóvel Avaliado e identificado com a marcação na cor vermelha



4 – Metragem do Imóvel Avaliado

Área: 83,01 m2 (área total)

5 – Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 160.080,00 (cento e sessenta mil e oitenta reais) para pagamento à vista ou á prazo

Encerro a minha avaliação.



Anna Karla Bernardes
Perita Judicial Imobiliária
Corretora de Imóveis
CRECI 205671 -F (região 2)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL 2023 (SP)

27 DE JULHO

CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Criado por: Paulo Henrique da Silva

CRECI: 187261F



IMÓVEL AVALIADO (APARTAMENTO)

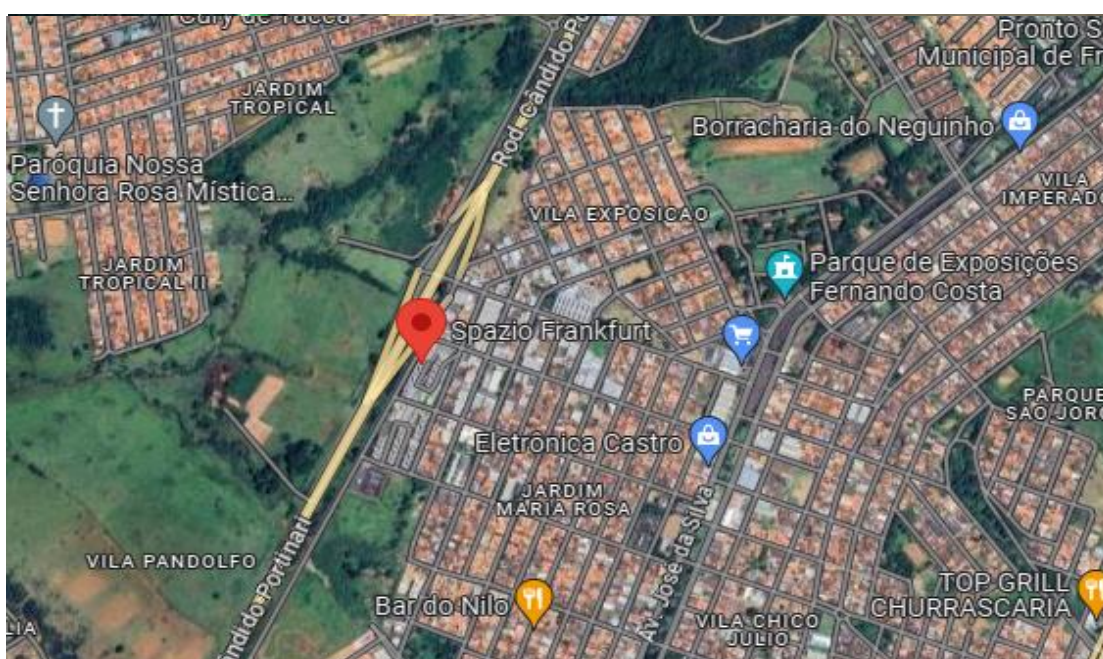
CONDOMÍNIO SPAZIO FRANKFURT – FRANCA/SP

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como a análise criteriosa como determina a profissão. A presente Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno ou a quem o solicitante autorizar a fornecer as informações. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Conforme avaliado e analisado por mim, o valor do imóvel avaliado é de:

Valor do Imóvel Avaliado (Apartamento)
R\$ 160.210,00
(cento e sessenta mil e duzentos e dez reais)

O imóvel avaliado (apartamento) está localizado na Rua Irmãos Antunes, número 1011, bloco dez, apartamento cento e três, comarca de Franca, estado de São Paulo, código postal (CEP) 14405-445.



O imóvel está matriculado no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca sob a matrícula número 62.605; conforme informações abaixo:



Conforme indicado abaixo, seguem as fotos retiradas no dia 27/07/2023 no imóvel avaliado (apartamento).



Sem mais observações, concluo a minha avaliação imobiliária no imóvel mencionado acima e vale destacar a total lisura e independência no levantamento das informações. Sem mais a ressaltar.

Paulo Henrique da Silva
Avaliador Imobiliário
Corretor de Imóveis

