

**CAROLINA BONO**

Corretora de Imóveis

CRECI - 228.990

Avaliação de Imóvel

Trata-se de apartamento residencial localizado na Rua Antonio Ferreira de Souza, 140, esquina com a Rua Aprígio de Oliveira, 17, apartamento 31, localizado no 2º andar do Bloco 02 do Edifício Santa Rita, Vila Industrial na cidade de Mogi das Cruzes/SP, objeto da matrícula 20.830 e uma vaga de garagem matriculada sob nº 20.831 do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

O condomínio conta com 02 blocos com 05 pavimentos, sendo 4 unidades por pavimento, totalizando 40 unidades, garagem coberta por telha de fibrocimento, e hall de entrada.

A unidade é de padrão do tipo simples, sem elevador, sendo que o acesso aos andares se dá por escadarias. Cabe salientar que o imóvel conta com quase 50 (cinquenta) anos de construção.

Cada unidade conta com 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e 01 vaga de carro, com área **construída de 47,07 m²** mais vaga de carro de 10,35 m². Na região, a referida rua conta com toda a infraestrutura como asfalto, iluminação pública, saneamento, supermercados, padarias, entre outros.

As paredes são em blocos aparentes sem reboco, pintada em látex, portas sanfonadas em PVC, porta de entrada em madeira, janelas em alumínio, piso cerâmica em todos os cômodos, revestimento cerâmico no banheiro até 1,00m., louças e metais de baixa qualidade, instalações elétricas e sanitárias para o uso comum.

OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo, determinar o valor de mercado do imóvel, estimando o valor de avaliação para venda de imóvel na presente época, a qualquer interesse e nas condições normais de mercado para a região.

COMPARATIVO

Segue abaixo comparativo de outras unidades autônomas, seguindo aproximadamente as mesmas características do imóvel objeto da avaliação:

Apartamento 01 – imóvel sendo anunciado no imovelweb, pela imobiliária VD imóveis (ora anexado)

Valor anunciado para venda: R\$ 180.000,00

Apartamento 02 – imóvel sendo anunciado no imovelweb, pela imobiliária Argentino Imóveis

Valor anunciado para venda: R\$ 215.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Em uma análise geral das condições do imóvel, bem como seu entorno, levando em consideração que o imóvel é antigo, bem como o seu estado de conservação atual, este se encontra em condições de habitabilidade, de acordo com os dados fornecidos na perícia judicial acostada ao processo 0016012-64.2009.8.26.0361. Foram ainda analisadas características específicas do imóvel como dimensões, localização, edificação, fotos, atendendo perspectivas atuais do mercado imobiliário na VENDA DO IMÓVEL, atribui-se ao objeto do presente o VALOR DE R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Mogi das Cruzes, 29 de Abril de 2022.



Carolina Bono
CRECI 228.990