

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante/interessado: Condomínio Residencial Europa.

Avaliação do valor de mercado, para fins de base em um leilão de execução de débitos de condomínio.

Imóvel: Apartamento nº112 (cento e doze), localizado no 11º andar do Bloco nº 01, TORRE ROMA, integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL EUROPA, situado na Rua São Mateus, nº 260, no lugar denominado Vila Silviânia, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 48,803m², área total privativa de 48,803m², área comum coberta padrão 8,430m², área comum descoberta proporcional de 24,436m², área de vaga de garagem não proporcional de 9,900m², área total comum de 47,733m², área real total de 96,536m², área de construção de 62,199m², fração ideal do terreno de 38,108m² e coeficiente de proporcionalidade 0,373134%, cabendo à unidade o direito de uma vaga de veículo em local indeterminado.

Matrícula do Imóvel: 17.281.

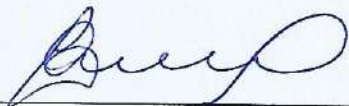
Inscrição prefeitura: 23242.21.58.0250.00.000-5 (em área maior).

Proprietário: TIAGO DOS SANTOS BRAGA, brasileiro, auxiliar de laboratório, RG nº 47.247.153-3-SSP/SP, CPF/MF nº 379.336.448-80.

O imóvel atualmente não está em bom estado de conservação.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).

Carapicuíba, 22 de julho de 2022.



Liandra Belmonte de Lemos Lombardi

Creci: 124655-F



Mix Lar Imóveis

29304 J

Avenida dos Autonomistas, 896/900, torre 1, cj 1211, sala 4h, Vila Yara, Osasco, SP
Site: www.mixlarimoveis.com.br - E-mail: atendimento@mixlarimoveis.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Osasco, 25 de julho de 2022

1. A QUEM POSSA INTERESSAR

2. Finalidade:

Determinação de Valor de Mercado Imobiliário para fins de comercialização "VENDA".

Em conformidade com a Lei 6530-78, que predispõem a competência do Profissional de Corretagem de Imóveis, devidamente cadastrado junto ao órgão fiscalizador (CRECI-SP) a elaborar Laudo de Avaliações Imobiliárias.

3. Objetivo:

Determinação do valor de mercado para venda, consideração o atual momento financeiro e mercadológico do país.

4. Objetivo da Avaliação:

Matrícula nº 17.281 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA -SP. IMÓVEL: Apartamento nº 112, bloco I do Residencial Europa, Torre Roma, situado na Rua São Mateus, nº 260, Vila Ester, Carapicuíba, SP, com área privativa de 48,803 m², área comum coberta de 8,43 m², área comum descoberta proporcional 24,436 m², área de vaga de garagem proporcional 9,90 m², área total comum 47,733 m², área real total 96,536 m² cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem para estacionamento de veículo indeterminada, correspondente a fração ideal de terreno de 0,373%.

4.1 Solicitante:

Condomínio Residencial Europa
CNPJ: 22.797.272/0001-05
Rua São Mateus, 260, Vila Ester, Carapicuíba, SP.

5. Localização:

Rua São Mateus, 260, Vila Ester, Carapicuíba, SP, conforme inscrição cadastral na prefeitura desta cidade nº 23242.21.58.0250.00.000.05 (em área maior).

6. Área Útil (m²): 48,803 m².

7. Identificação e Característica do Bem Avaliado:

Apartamento.

7.1 Caracterização da região:

Trate-se de região na malha urbana do Município de Carapicuíba, dotada de infraestrutura completa, de ocupação mista – comercial / residencial, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados próximos a terminais de transporte público coletivo.

21.185.321/0001-88
M. B. CORREIA ASSESSORIA
IMOBILIÁRIA E SEGUROS - ME
Av. dos Autonomistas, 896/900 torre 1, cj 1211 - Sala 4h
Vila Yara - Osasco - SP
CEP: 06.020 - 010



Mix Lar Imóveis

29304 J

Avenida dos Autonomistas, 896/900, torre 1, cj 1211, sala 4h, Vila Yara, Osasco, SP
Site: www.mixlarimoveis.com.br - E-mail: atendimento@mixlarimoveis.com.br

7.1.1 Caracterização Física:

A região é formada por construções de médio padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestre forte, o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade média.

7.1.2 Serviços / Infraestrutura:

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, postos de saúde, bancos, escolas, praças etc.

7.2 Caracterização do imóvel avaliando:

Trata-se de imóvel de uso residencial, edificado em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 6. O imóvel avaliando possui estrutura geral em concreto armado, padrão de acabamento normal.

8. Diagnóstico do Mercado:

O Local onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais, havendo na cidade um número significativo nessa área de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliando se encontrará dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, sendo sua área similar à outros imóveis encontradas para a formação da amostra, sendo seu padrão de orçamento também similar aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de "**LIQUIDEZ NORMAL**".

9 . Resultado da Avaliação:

Valor de mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Carapicuíba, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 185.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo ao atributo do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhado no mercado imobiliário, podendo sofrer variações de 10% (dez por cento) conforme as oscilações de mercado.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 02 (duas) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas. O referido é verdade e DOU FÉ.

Atenciosamente:

21.185.321/0001 - 88
M. B. CORREIA ASSESSORIA
IMOBILIÁRIA E SEGUROS - ME
Av. dos Autonomistas, 896/900 torre 1, cj 1211 - Sala 4h
Vila Yara - Osasco - SP
CEP: 06.020 - 010

Marcelo Borgo Correia CRECI 103040-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, FÁBIO BEZERRA DE SOUZA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI 154.577 F, apresento a avaliação de venda para o seguinte imóvel:

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua São Mateus, 260 – Apartamento 112 – Bloco nº 01 – Vila Silvânia Carapicuíba/SP
(Residencial Europa).

Imóvel com área privativa total de 48,803 m2.

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – R\$ 195.000,00 (CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

Sem mais esperamos ter atingido plenamente a solicitação de V.Sas. colocando-nos a sua inteira disposição para eventuais esclarecimentos.

Osasco, 22 de Julho de 2022



Fábio Bezerra de Souza

abd9d07924cd30a56757023abbabdce7

FÁBIO BEZERRA DE SOUZA

CRECI 154.577 F