



À
Quem interessar possa

REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Atendendo a solicitação da parte interessada em nossos serviços, vimos através desta, apresentar uma avaliação de VENDA do imóvel que se localiza no Edifício Pero Correa, BOX nº 421 , 3º andar, com endereço na Rua Pero Correa, nº 392, bairro Boa Vista, cidade de São Vicente/SP, contendo área útil de 40,20 m², área comum de 3,20 m², área bruta 43,40 m², área ideal de terreno de 8,42 m² e fração ideal de 0,9861%.

O imóvel encontra-se em local com infraestrutura completa, próximo a praia, com variedades de comércio, e transporte público.

Com base nestes dados fizemos a avaliação do imóvel por meio do método de comparação, verificando outros imóveis com o mesmo perfil para VENDA na mesma região.

**VALOR DA AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL
PARA VENDA: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)**

Estaremos á disposição para qualquer dúvida ou serviço.

São Vicente, 03 de março de 2021.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Wilson Barbosa", is written over a horizontal line.

ITARARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Wilson Barbosa
Creci. 41963

RICARDO EVANGELISTA
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 35.375
RUA Frei Gaspar, 637 – SALA 18-B – FONE: 13 996159585

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Atendendo a solicitação verbal de pessoa interessada, declaro para os devidos fins que o imóvel localizado na **Rua Pero Corrêa, 392 (trezentos e noventa e dois), DEPÓSITO 421 (quatrocentos e vinte e um), DO EDIFÍCIO PERO CORRÊA, na Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo**, com a área ÚTIL DE 40,20 (quarenta vírgula vinte) metros quadrados, área comum de 3,20 (três vírgula vinte) metros quadrados, área bruta de 43,40 (quarenta e três vírgula quarenta) metros quadrados, área ideal de terreno de 8,42 (oito vírgula quarenta e dois) metros quadrados e fração ideal de 0,9861 (zero vírgula oito seis um) por cento do todo do terreno onde se acha construído o prédio, melhor descrito e caracterizado na **MATRÍCULA 131023, do Registro de Imóveis de São Vicente, SP**, e conforme os parâmetros do mercado imobiliário momentâneo e após consultas efetuadas a outros profissionais da área que conhecem e trabalham na região, bem como consulta a administradores condominiais da região, à Prefeitura Municipal local, bem como ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, cheguei a conclusão que para efeitos de avaliação o apartamento é por mim avaliado pelo valor de **R\$ 40.000,00 (quatrocentos e vinte e um)**, para fins de direito.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, RICARDO EVANGELISTA, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI, da 2a. Região, sob número 35.375, assino e certifico esta avaliação, que foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Vicente, 05 de março de 2021.


.....
RICARDO EVANGELISTA

ANA HANAE YAMAUTI

Arquiteta e Urbanista – CAU/SP Nº A3457-6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEISDEPÓSITO Nº 320 e DEPÓSITO Nº 421

EDIFÍCIO PERO CORRÊA - SÃO VICENTE - SP

1.- Objetivo

Avaliação expedita de dois imóveis que consistem em Depósitos situados no Edifício Pero Corrêa, sito à Rua Pero Corrêa, nº 392, em São Vicente. São eles: **Depósito nº 320**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, com Inscrição Cadastral 17-00093-0030-00392-208 e **Depósito nº 421**, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, com Inscrição Cadastral 17-00093-0030-00392-210.

2.- Características dos imóveis

Trata-se de imóveis localizados em edifício de garagens com acesso de veículos por rampas até o 5º andar ou 6º pavimento. O edifício é totalmente estruturado em concreto armado, com paredes de vedação externa em alvenaria de blocos de concreto, revestido externamente em argamassa e pintura.

As garagens são unidades privativas do condomínio demarcadas em cada andar, no piso, sem separação física, tais como paredes, muretas ou outra vedação.

Os imóveis em tela, excepcionalmente, são depósitos posicionados aos fundos dos pavimentos, fechados com paredes de alvenaria, portas de acesso com chave exclusiva e cada um com duas janelas abertas para o exterior, que propiciam ventilação e iluminação naturais.

| | | | |
|---|-------|---|----------------------|
| Ambos imóveis possuem as seguintes áreas: | útil | = | 40,20 m ² |
| | comum | = | 3,20 m ² |
| | total | = | 43,40 m ² |

ANA HANAE YAMAUTI**Arquiteta e Urbanista – CAU/SP Nº A3457-6**

As áreas e características dos dois depósitos são exatamente as mesmas, conforme consta de suas matrículas:

- Depósito nº 320 - Matrícula Reg. de Imóveis de São Vicente: 131022 (fls. 212/213)
- Depósito nº 421 - Matrícula Reg. de Imóveis de São Vicente: 131023 (fls. 209/210)

3.- Memorial

Os imóveis avaliados são particularmente incomuns, fato que torna difícil o levantamento de dados de oferta de venda, para efeito comparativo. No edifício em que se situam, as outras unidades são garagens com diferente peculiaridade de uso. Todavia, considerando a localização do edifício bem como suas características estruturais e construtivas, adotaremos como base para comparativo o valor unitário de mercado dessas unidades, as garagens (em R\$/m²).

O valor de oferta apurado para as unidades de garagens neste edifício varia de vinte mil a trinta e cinco mil reais, conforme o andar em que estão situadas. Assim, adotaremos como média ponderada o valor de R\$ 25.000,00.

As unidades de garagens têm as seguintes áreas:

| | | |
|-------|---|----------------------|
| útil | = | 15,31 m ² |
| comum | = | 14,69 m ² |
| total | = | 30,00 m ² |

Para efeito de documentar essas dimensões anexamos a este trabalho, a título de exemplo, a Matrícula 131019 do Registro de Imóveis de São Vicente, do Box nº 609, situado no 6º pavimento do mesmo edifício.

Consoante manifestação de pessoas consultadas e outras informações obtidas, o mercado imobiliário local, para este tipo de imóvel, não se encontra aquecido. Nestas circunstâncias é comum a ocorrência de elasticidade no valor de oferta do imóvel posto a venda, reduzindo-se esse valor quando da efetiva transação. Adotou-se, então, a correção do valor de oferta pelo “fator de fonte” (0,90), usual em procedimentos avaliatórios.

ANA HANAE YAMAUTIArquiteta e Urbanista – CAU/SP Nº A3457-6

4.- Avaliação – Cálculos – Conclusão
$$\text{Valor de oferta} = 25.000,00 \times \text{fator de fonte} = 25.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 22.500,00$$
$$\text{Valor de oferta (por m}^2 \text{ de área útil)} = 22.500,00 / 15,31 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.469,63 / \text{m}^2$$

então tem-se:

$$\text{Valor do imóvel} = \mathbf{Vi} = \text{valor do m}^2 \text{ de área útil} \times \text{área útil do imóvel}$$

onde substituindo-se os valores tem-se:

$$\mathbf{Vi} = \text{R\$ } 1.469,63 \times 40,20 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 59.079,13$$
Conclusão: possuindo os dois imóveis a mesma área útil e arredondando o valor, tem-se:Valor obtido para o Depósito 320 do Edifício Pero Corrêa:**Vi = R\$ 59.100,00 (cinquenta e nove mil e cem reais)**Valor obtido para o Depósito 421 do Edifício Pero Corrêa.**Vi = R\$ 59.100,00 (cinquenta e nove mil e cem reais)****5.- Encerramento**

Atingido o objetivo deste trabalho, a ele são anexadas as seguintes peças:

A] *Certidões da Prefeitura Municipal de São Vicente* onde constam as Inscrições Cadastrais e o valor venal dos imóveis avaliandos;**B]** *Matrícula 131019 referente ao Box 609*, que serviu de base para definir a área útil das unidades de garagens do Edifício Pero Corrêa.

Encerra-se o presente Laudo, composto de três folhas impressas em um só lado, esta assinada.

São Vicente, 29 de março de 2021.

**Ana Hanae Yamauti**

Arquiteta e Urbanista

CAU nº A3457-6.

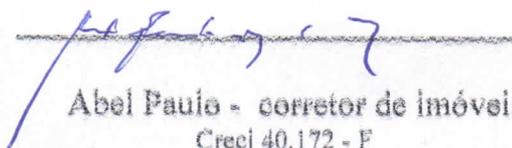
ABEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME CNPJ: 14.325.614/0001-58
Av. Presidente Wilson, 54 – São Vicente / SP. Telefone: (13) 3469-4903 / 99718-9658

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente, a pedido da parte interessada, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado a Rua Pero Correa nº 392 – unidade 421 - Itararé – São Vicente – SP, consistente de um depósito localizado ao 3º pavimento do **Condomínio Edifício Pero Correa**, contendo área útil de 40,20 m², área comum 3,20 m² e área total de 43,40 m². Imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 131.023 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do município de São Vicente como contribuinte municipal nº 17-00093-0030-00392-210.

Para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que seu valor de mercado, gira atualmente em torno de **R\$ 63.800,00** (Sessenta e três mil e oitocentos reais) para pagamento à vista.

São Vicente, 29 de Março de 2021


Abel Paulo - corretor de imóveis
Creci 40.172 - F

RUGGERO IMÓVEIS

R. João Ramalho.825 s/43
Centro-São Vicente

São Vicente, 30 de Março de 2021.

A/c Sr. Ciro Politi.

REF: AVALIAÇÃO IMÓVEL PARA VENDA.

Prezado Senhor:

Em atendimento a consulta feita a nosso escritório, sobre o assunto em epígrafe, temos a grata satisfação de informa- lhe o seguinte:

Trata-se da **Unidade nº 421** do Edifício Pero Corrêa, edifício esse composto por vagas privativas para veículos e depósitos, localizado a Rua Pero Corrêa nº 392, bairro Itararé – São Vicente-SP., com a descrição de ser um **depósito** com área total de 43,40 m² e área útil de 40,20 m².; Matrícula nº 131023 no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente e Inscrição Cadastral junto a Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº 17.00093.0030.00392.210

Considerando sua localização e dimensões, estimamos seu valor, nesta data, para efeito de venda, em **R\$ 62.000,00**

Informamos- lhe, ainda, que o valor acima atribuído foi efetuado pelo método comparativo, tendo em vista outras transações realizadas nas mediações do imóvel indicado.

Esperando ter atendido satisfatoriamente seu pedido,

Atenciosamente,


Ruggero Malagoli
CPF. 224.928.878-04
Creci 10.659