

05

Laudos de avaliação dos
imóveis de matrículas
304.248, 304.249, 304.252 e
304.254 – Conviver Negócios
Imobiliários

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Objetivo:

Esta análise de valor de mercado tem por objetivo de determinar o justo valor de mercado do imóvel, cujas características avaliativas encontram-se logo abaixo.

Solicitante:

Escritório de advocacia: Tambasco Bruno Advogados Associados

Proprietário conforme documentação:

Sayhum Empreendimentos e Participações Eireli

Características do imóvel:

Endereço: Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo
Apartamento: 91 (9º andar)
2 vagas indeterminadas na garagem
Matricula 304.248 – 9º cartório de registro de imóveis

Área privativa: 110,00m²
Área de uso comum: 93,215m²
Área total: 203,215m²
Fração ideal do terreno 3,2458%

Descrição do apartamento:

Originalmente, possui uma planta com as seguintes divisões:

- Hall de entrada privativo
- Sala
- Lavabo
- Sacada
- Cozinha com uma despensa e um banheiro
- Dois dormitórios comuns
- Um banheiro social
- Uma suíte (dormitório com banheiro)

Descrição do condomínio:

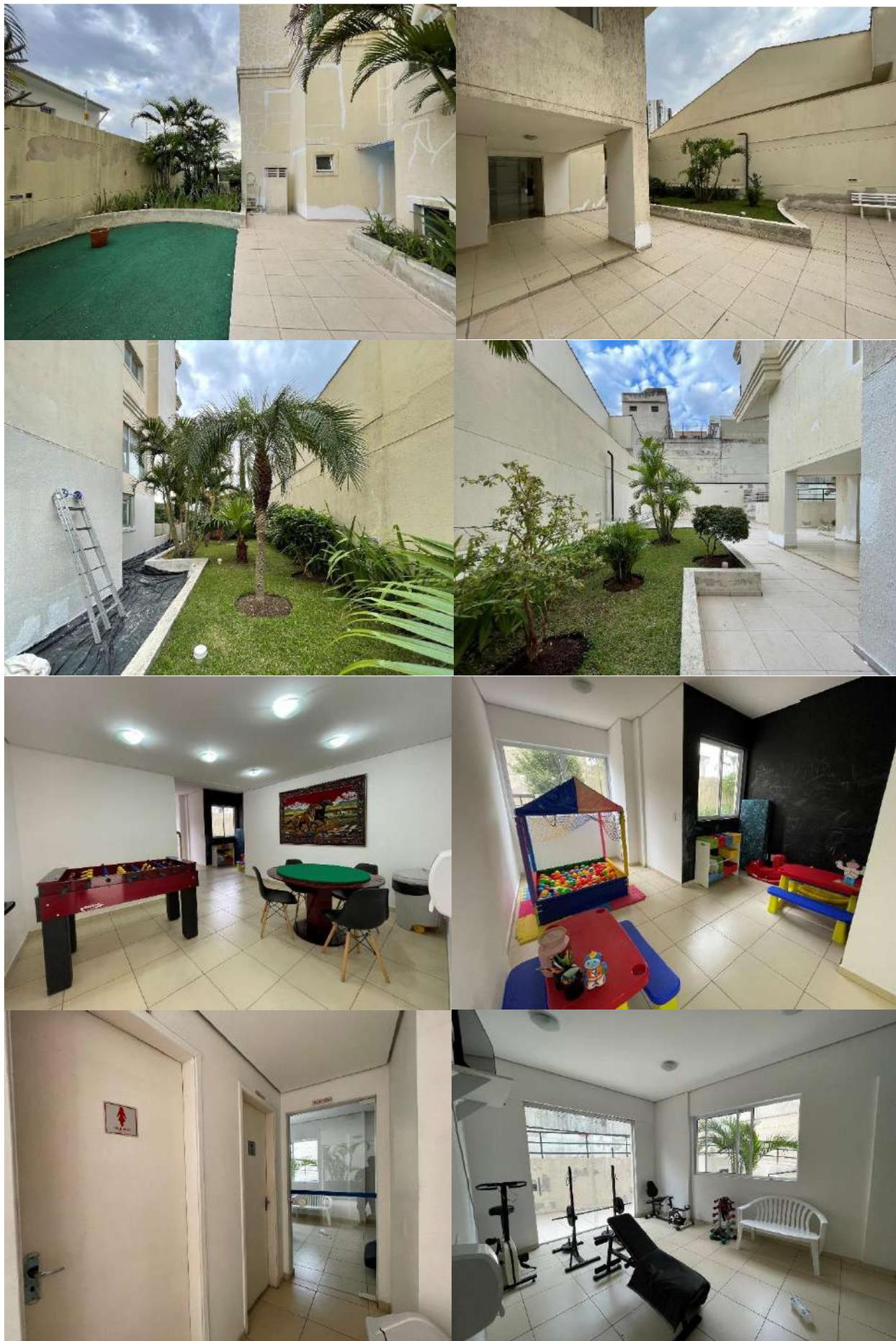
- Condomínio de torre única
- 2 pavimentos de garagem, térreo e 15 andares de apartamentos
- 2 apartamentos por andar
- 3 elevadores (2 social e 1 serviço)
- Deck de madeira com piscina
- Academia
- Salão de festas
- Brinquedoteca
- Portaria virtual 24h
- Zelador em horário comercial que reside no condomínio

Fotos do condomínio:











Pesquisa de valores:

A base de pesquisa para avaliação do referido imóvel foi a avaliação interna do condomínio, pesquisa de valor de mercado na região onde encontra-se, sendo como referencial de pesquisa outros imóveis com características iguais ou consideradas semelhantes.

Não foi possível adentrar ao apartamento para uma avaliação interna.

Valor Venal de Referência: R\$ 670.071,00

Código Contribuinte: 055.243.0097-0

Conclusão:

Diante das pesquisas e comparações realizadas, concluímos que o valor de comercialização sugerido do referido imóvel é de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 05 de junho de 2024

Corretor HENRIQUE PALACE RABICANO

CRECI 235434 -F

Avaliação de Imóvel - 91 Saint Tropez.docx

Documento número #678c1970-fd85-4430-9c46-d64a0b240475

Hash do documento original (SHA256): 13931d4ef74337e61064d97a7b4a1303c2768c5c7aefdc80a43a9247c4a9479

Assinaturas

 **HENRIQUE PALACE RABICANO**

CPF: 475.244.378-38

Assinou em 05 jun 2024 às 11:46:12

Log

- 05 jun 2024, 11:44:23 Operador com email cadastro@conviveradmimoveis.com.br na Conta a0f141a8-7d7a-4f74-a337-81866da2fca0 criou este documento número 678c1970-fd85-4430-9c46-d64a0b240475. Data limite para assinatura do documento: 05 de julho de 2024 (11:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 05 jun 2024, 11:44:23 Operador com email cadastro@conviveradmimoveis.com.br na Conta a0f141a8-7d7a-4f74-a337-81866da2fca0 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@palaceseguros.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo HENRIQUE PALACE RABICANO.
- 05 jun 2024, 11:46:12 HENRIQUE PALACE RABICANO assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@palaceseguros.com. CPF informado: 475.244.378-38. IP: 177.45.118.199. Componente de assinatura versão 1.878.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 jun 2024, 11:46:13 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 678c1970-fd85-4430-9c46-d64a0b240475.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 678c1970-fd85-4430-9c46-d64a0b240475, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Objetivo:

Esta análise de valor de mercado tem por objetivo de determinar o justo valor de mercado do imóvel, cujas características avaliativas encontram-se logo abaixo.

Solicitante:

Escritório de advocacia: Tambasco Bruno Advogados Associados

Proprietário conforme documentação:

Sayhum Empreendimentos e Participações Eireli

Características do imóvel:

Endereço: Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo

Apartamento: 92 (9º andar)

2 vagas indeterminadas na garagem

Matrícula 304.249 – 9º cartório de registro de imóveis

Área privativa: 110,00m²

Área de uso comum: 93,215m²

Área total: 203,215m²

Fração ideal do terreno 3,2458%

Descrição do apartamento:

Originalmente, possui uma planta com as seguintes divisões:

- Hall de entrada privativo
- Sala
- Lavabo
- Sacada
- Cozinha com uma despensa e um banheiro
- Dois dormitórios comuns
- Um banheiro social
- Uma suíte (dormitório com banheiro)

Descrição do condomínio:

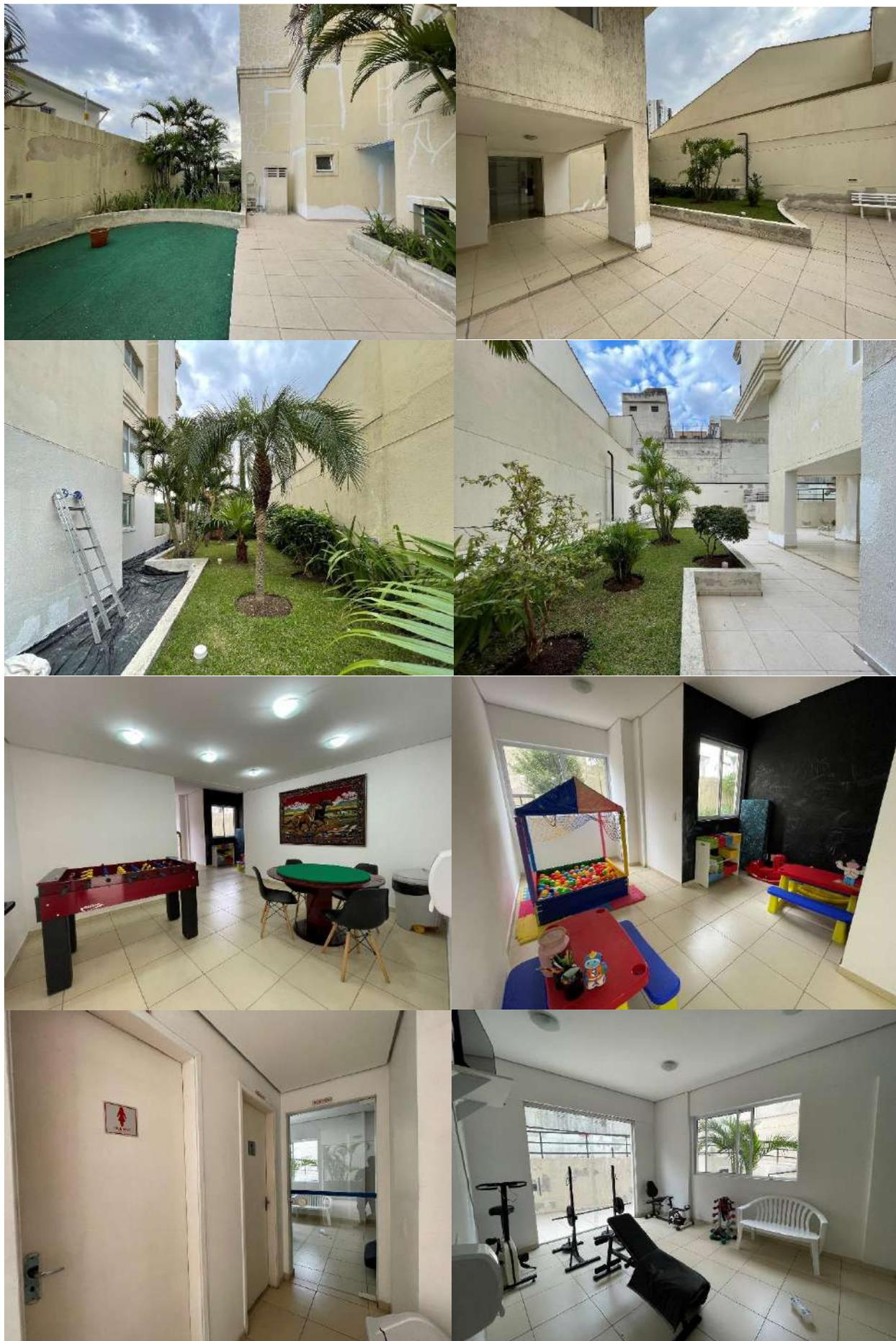
- Condomínio de torre única
- 2 pavimentos de garagem, térreo e 15 andares de apartamentos
- 2 apartamentos por andar
- 3 elevadores (2 social e 1 serviço)
- Deck de madeira com piscina
- Academia
- Salão de festas
- Brinquedoteca
- Portaria virtual 24h
- Zelador em horário comercial que reside no condomínio

Fotos do condomínio:











Pesquisa de valores:

A base de pesquisa para avaliação do referido imóvel foi a avaliação interna do condomínio, pesquisa de valor de mercado na região onde encontra-se, sendo como referencial de pesquisa outros imóveis com características iguais ou consideradas semelhantes.

Não foi possível adentrar ao apartamento para uma avaliação interna.

Valor Venal de Referência: R\$ 670.071,00

Código Contribuinte: 055.243.0097-0

Conclusão:

Diante das pesquisas e comparações realizadas, concluímos que o valor de comercialização sugerido do referido imóvel é de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 05 de junho de 2024

Corretor HENRIQUE PALACE RABICANO

CRECI 235434 -F

Avaliação de Imóvel - 92 Saint Tropez.docx

Documento número #26600118-930c-4708-a59e-cab9de940687

Hash do documento original (SHA256): aa24733164d6f9f4ba38c91a84ece32c1158905c81b872d13de1b2b58332d055

Assinaturas

 **HENRIQUE PALACE RABICANO**

CPF: 475.244.378-38

Assinou em 05 jun 2024 às 11:46:12

Log

- 05 jun 2024, 11:44:26 Operador com email cadastro@conviveradmimoveis.com.br na Conta a0f141a8-7d7a-4f74-a337-81866da2fca0 criou este documento número 26600118-930c-4708-a59e-cab9de940687. Data limite para assinatura do documento: 05 de julho de 2024 (11:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 05 jun 2024, 11:44:27 Operador com email cadastro@conviveradmimoveis.com.br na Conta a0f141a8-7d7a-4f74-a337-81866da2fca0 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@palaceseguros.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo HENRIQUE PALACE RABICANO.
- 05 jun 2024, 11:46:12 HENRIQUE PALACE RABICANO assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@palaceseguros.com. CPF informado: 475.244.378-38. IP: 177.45.118.199. Componente de assinatura versão 1.878.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 05 jun 2024, 11:46:13 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 26600118-930c-4708-a59e-cab9de940687.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 26600118-930c-4708-a59e-cab9de940687, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Objetivo:

Esta análise de valor de mercado tem por objetivo de determinar o justo valor de mercado do imóvel, cujas características avaliativas encontram-se logo abaixo.

Solicitante:

Escritório de advocacia: Tambasco Bruno Advogados Associados

Proprietário conforme documentação:

Sayhum Empreendimentos e Participações Eireli

Características do imóvel:

Endereço: Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo

Apartamento: 111 (11º andar)

2 vagas indeterminadas na garagem

Matrícula 304.252 – 9º cartório de registro de imóveis

Área privativa: 110,00m²

Área de uso comum: 93,215m²

Área total: 203,215m²

Fração ideal do terreno 3,2458%

Descrição do apartamento:

Originalmente, possui uma planta com as seguintes divisões:

- Hall de entrada privativo
- Sala
- Lavabo
- Sacada
- Cozinha com uma despensa e um banheiro
- Dois dormitórios comuns
- Um banheiro social
- Uma suíte (dormitório com banheiro)

Descrição do condomínio:

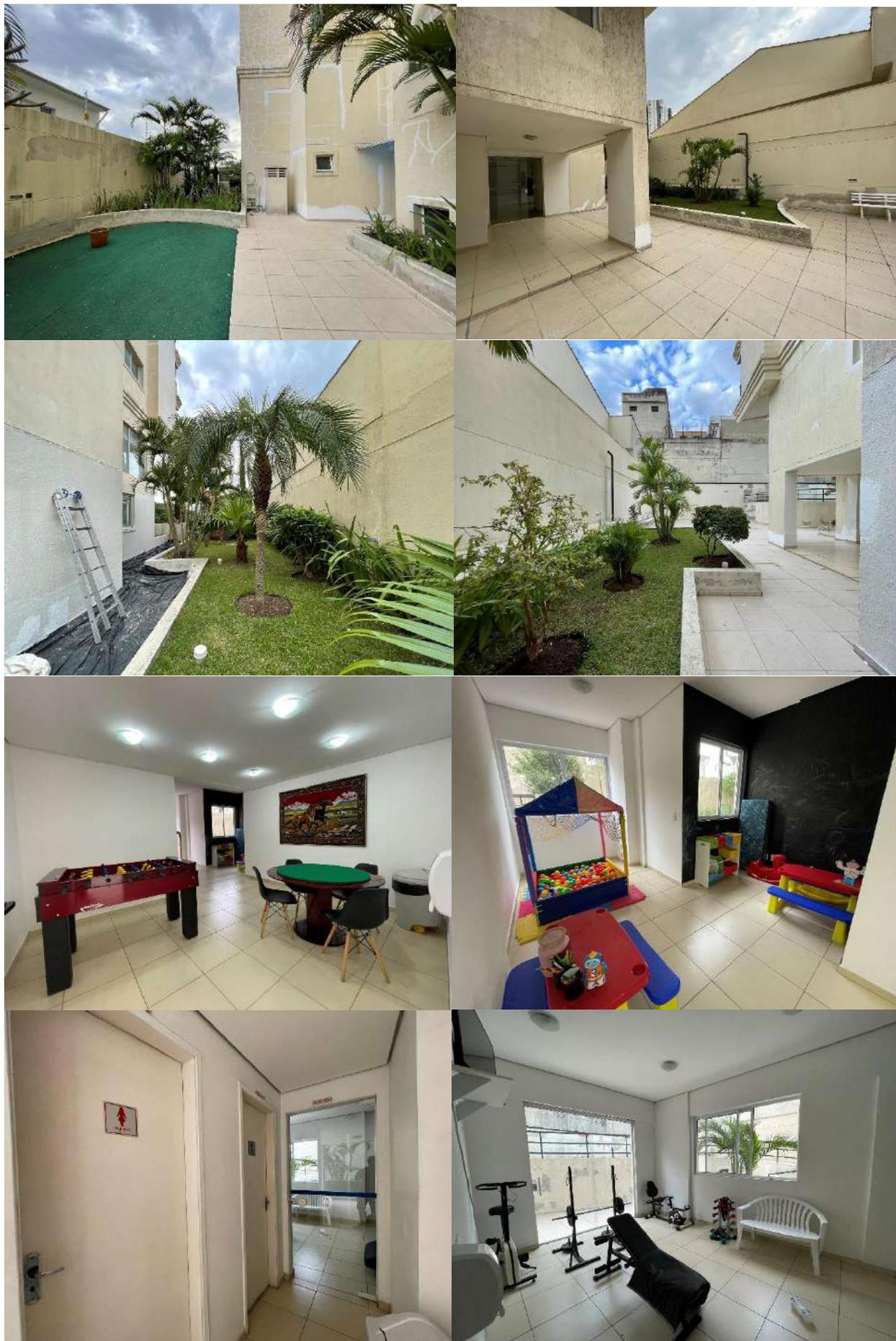
- Condomínio de torre única
- 2 pavimentos de garagem, térreo e 15 andares de apartamentos
- 2 apartamentos por andar
- 3 elevadores (2 social e 1 serviço)
- Deck de madeira com piscina
- Academia
- Salão de festas
- Brinquedoteca
- Portaria virtual 24h
- Zelador em horário comercial que reside no condomínio

Fotos do condomínio:











Pesquisa de valores:

A base de pesquisa para avaliação do referido imóvel foi a avaliação interna do condomínio, pesquisa de valor de mercado na região onde encontra-se, sendo como referencial de pesquisa outros imóveis com características iguais ou consideradas semelhantes.

Não foi possível adentrar ao apartamento para uma avaliação interna.

Valor Venal de Referência: R\$ 670.071,00

Código Contribuinte: 055.243.0097-0

Conclusão:

Diante das pesquisas e comparações realizadas, concluímos que o valor de comercialização sugerido do referido imóvel é de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 05 de junho de 2024

Corretor HENRIQUE PALACE RABICANO

CRECI 235434 -F

Avaliação de Imóvel - 111 Saint Tropez.docx

Documento número #88be616d-76a9-4d2e-82d5-3e2c07cf6d6a

Hash do documento original (SHA256): 5038638835e096b6768b5b335af3dce7e2967aa929c1a0d05005f289cdc741fc

Assinaturas

 **HENRIQUE PALACE RABICANO**

CPF: 475.244.378-38

Assinou em 05 jun 2024 às 11:46:12

Log

- 05 jun 2024, 11:44:22 Operador com email cadastro@conviveradmimoveis.com.br na Conta a0f141a8-7d7a-4f74-a337-81866da2fca0 criou este documento número 88be616d-76a9-4d2e-82d5-3e2c07cf6d6a. Data limite para assinatura do documento: 05 de julho de 2024 (11:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 05 jun 2024, 11:44:22 Operador com email cadastro@conviveradmimoveis.com.br na Conta a0f141a8-7d7a-4f74-a337-81866da2fca0 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@palaceseguros.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo HENRIQUE PALACE RABICANO.
- 05 jun 2024, 11:46:12 HENRIQUE PALACE RABICANO assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@palaceseguros.com. CPF informado: 475.244.378-38. IP: 177.45.118.199. Componente de assinatura versão 1.878.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 05 jun 2024, 11:46:13 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 88be616d-76a9-4d2e-82d5-3e2c07cf6d6a.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 88be616d-76a9-4d2e-82d5-3e2c07cf6d6a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Objetivo:

Esta análise de valor de mercado tem por objetivo de determinar o justo valor de mercado do imóvel, cujas características avaliativas encontram-se logo abaixo.

Solicitante:

Escritório de advocacia: Tambasco Bruno Advogados Associados

Proprietário conforme documentação:

Sayhum Empreendimentos e Participações Eireli

Características do imóvel:

Endereço: Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo
Apartamento: 121 (12º andar)
2 vagas indeterminadas na garagem
Matrícula 304.254 – 9º cartório de registro de imóveis

Área privativa: 110,00m²
Área de uso comum: 93,215m²
Área total: 203,215m²
Fração ideal do terreno 3,2458%

Descrição do apartamento:

Originalmente, possui uma planta com as seguintes divisões:

- Hall de entrada privativo
- Sala
- Lavabo
- Sacada
- Cozinha com uma despensa e um banheiro
- Dois dormitórios comuns
- Um banheiro social
- Uma suíte (dormitório com banheiro)

Descrição do condomínio:

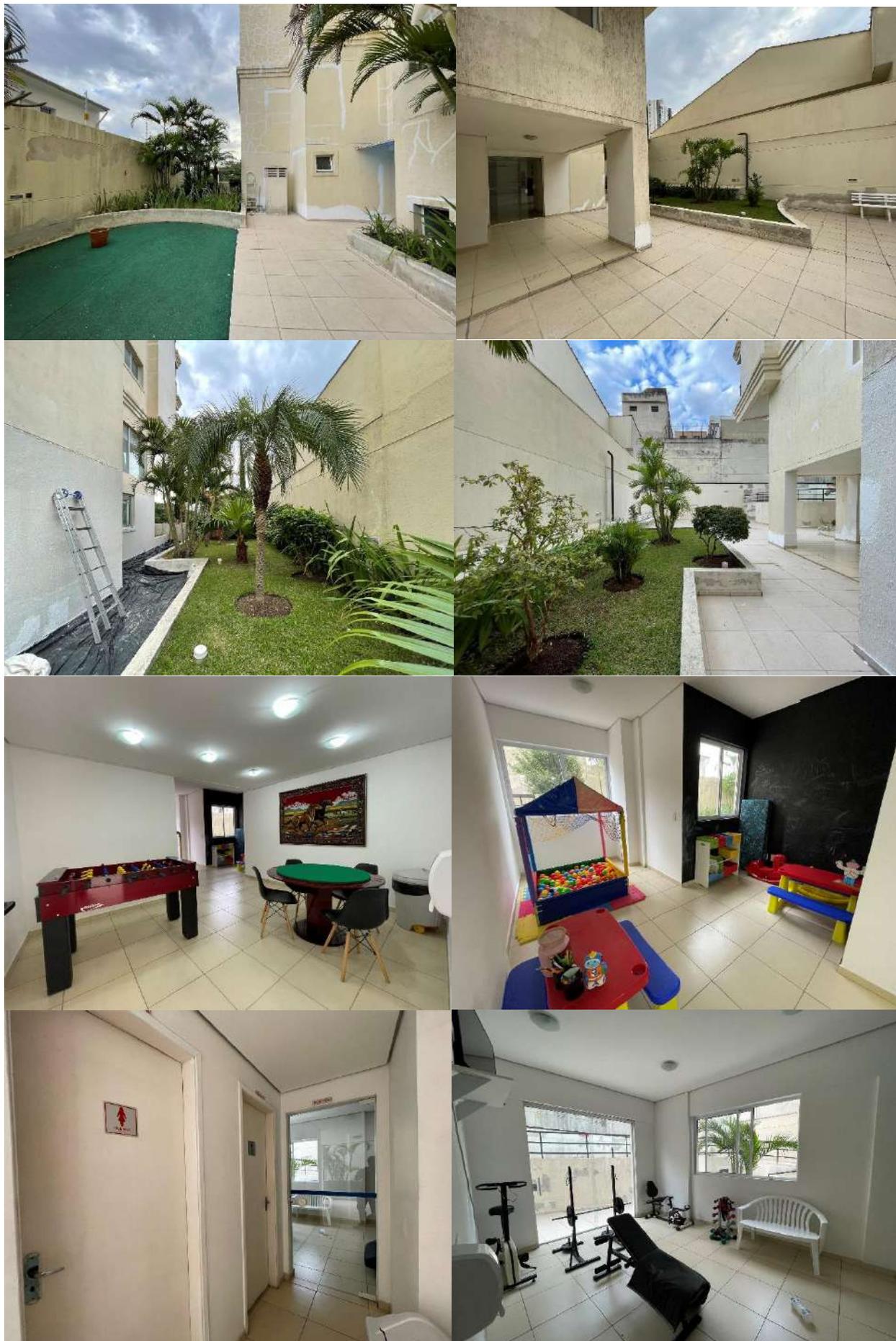
- Condomínio de torre única
- 2 pavimentos de garagem, térreo e 15 andares de apartamentos
- 2 apartamentos por andar
- 3 elevadores (2 social e 1 serviço)
- Deck de madeira com piscina
- Academia
- Salão de festas
- Brinquedoteca
- Portaria virtual 24h
- Zelador em horário comercial que reside no condomínio

Fotos do condomínio:











Pesquisa de valores:

A base de pesquisa para avaliação do referido imóvel foi a avaliação interna do condomínio, pesquisa de valor de mercado na região onde encontra-se, sendo como referencial de pesquisa outros imóveis com características iguais ou consideradas semelhantes.

Não foi possível adentrar ao apartamento para uma avaliação interna.

Valor Venal de Referência: R\$ 670.071,00

Código Contribuinte: 055.243.0097-0

Conclusão:

Diante das pesquisas e comparações realizadas, concluímos que o valor de comercialização sugerido do referido imóvel é de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 05 de junho de 2024

Corretor HENRIQUE PALACE RABICANO

CRECI 235434 -F

Avaliação de Imóvel - 121 Saint Tropez.docx

Documento número #30693f1e-2202-4248-8744-96103e19bb7f

Hash do documento original (SHA256): 525388c6a0a7c4847ee642c6581eef10be5868b6405b6ae1866d8f02f16a21ad

Assinaturas

 **HENRIQUE PALACE RABICANO**

CPF: 475.244.378-38

Assinou em 05 jun 2024 às 11:46:12

Log

- 05 jun 2024, 11:44:25 Operador com email cadastro@conviveradmimoveis.com.br na Conta a0f141a8-7d7a-4f74-a337-81866da2fca0 criou este documento número 30693f1e-2202-4248-8744-96103e19bb7f. Data limite para assinatura do documento: 05 de julho de 2024 (11:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 05 jun 2024, 11:44:25 Operador com email cadastro@conviveradmimoveis.com.br na Conta a0f141a8-7d7a-4f74-a337-81866da2fca0 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@palaceseguros.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo HENRIQUE PALACE RABICANO.
- 05 jun 2024, 11:46:12 HENRIQUE PALACE RABICANO assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@palaceseguros.com. CPF informado: 475.244.378-38. IP: 177.45.118.199. Componente de assinatura versão 1.878.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 jun 2024, 11:46:13 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 30693f1e-2202-4248-8744-96103e19bb7f.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 30693f1e-2202-4248-8744-96103e19bb7f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

06

Laudos de avaliação dos
imóveis de matrículas
304.248, 304.249, 304.252 e
304.254 – Torre Forte Imóveis



01 – SOLICITANTE

Nome: José Fiuza Lima
CPF: 099.985.948-04



Vista do Imóvel Avaliado

LOCALIZAÇÃO

Rua Balzac, 35 – Ap. 91 – Vila Formosa – São Paulo – SP - CEP. 03359-130



02 – ÍNDICE

Sumário

01 – SOLICITANTE	1
02 – ÍNDICE.....	2
03 – OBJETIVO	3
04 – NUMERO DESTA PARECER - “ PTAM ”	3
05 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).	3
06 – ABREVIATURAS	4
07 – PRELIMINARES.....	5
7.1- VALOR	5
7.2 - IMÓVEL.....	5
7.3 - VISTORIA	5
08 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
09 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES E DA REGIÃO	6
9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS	6
9.2 – HISTÓRIA DO BAIRRO DO IMÓVEL AVALIADO	6
10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA	6
11 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO (“IA”).....	7
12 – METODOLOGIA APLICADA.....	8
12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:.....	8
13 – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS	9
14 – CONCLUSÃO DO PARECER	11



03 – OBJETIVO

Este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do apartamento nº 91 situado no Edifício Santo Tropez na Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo - SP - CEP. 03359-130.

Imóvel devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de SÃO PAULO” como contribuinte municipal sob nº 055.243.0091-1.

04 – NUMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

PTAM – RFS 006 - 06/2024”

05 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: **Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) números 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

"Avaliações de Bens".



- Parte 1: Procedimentos Gerais;
 Parte 2: Imóveis urbanos;
 Parte 3: Imóveis rurais;
 Parte 4: Empreendimentos;
 Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
 Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
 Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

06 – ABREVIATURAS

IA	Imóvel em A valiação
CRECISP	C onselho R egional de C orretores de I móveis de S ão P aulo
CNAI	C adastro N acional de A valiadores I mobiliários
ART	A rtigo
ABNT	A ssociação B rasileira de N ormas T écnicas
NBR	N ormas B rasileiras
M²	M etro Q uadrado
IPTU	I mposto P redial T erritorial e U rmano
R	I móveis R eferenciais
V.V	V alor de V enda
V.L	V alor de L ocação
A.T.C	Á rea T otal C onstruída
A.T.T	Á rea T otal T erreno
A.T	Á rea do T erreno
C. M²	C usto por M etro Q uadrado
V.G.V ou V.G.L	V alor G lobal de V enda ou L ocação
V.M	V alor M édio
T. G	T otal G eral
M.G	M édia G eral
I.A.C	I dade A parente da C onstrução



D.T.C	D epreciação por T empo de C onstrução
R.F.D	R esultado D o F ator de D epreciação
F.D	F ator de D epreciação

07 – PRELIMINARES

7.1- VALOR

Constitui “objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de referido Imóvel”.

7.2 - IMÓVEL

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado perante o 9º cartório de registro de imóveis desta capital sob o **nº 304.248** e na Prefeitura de São Paulo sob o número de contribuinte nº **055.243.0091-1**

7.3 - VISTORIA

Não foi possível fazer uma visita interna no imóvel para analisar as condições e estruturas.

08 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

O apartamento tem 110 m² de área útil e duas vagas garagem conforme matrícula **304.248** do **9º** cartório de registro de imóveis da capital. O imóvel possui 3 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, Sala de tv e jantar, cozinha, área de serviços e varanda.

O edifício foi construído em 2007, portanto tem 17 anos de idade e seu estado de conservação, como aspecto e aparência do imóvel é boa, sua fachada é pintada sem acabamento, assim como nas partes externas e muros em toda sua extensão, possui corredor lateral, possui 01 entrada com portão da garagem e que dá acesso a casa superior.

Assim como nas partes externas e muros em toda sua extensão, possui corredor lateral, possui 01 única entrada para a garagem que está localizada na parte frontal a frente da entrada principal.

O edifício possui 13 andares e 40 apartamentos com lazer completo sendo



piscina, academia, salão de festas e churrasqueira.

09 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES E DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado na Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo -SP.
CEP. 03359-130

9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo residencial.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, agências dos Correios, Lotéricas, Clínicas Médicas e Odontológicas, mercadão municipal da Vila Formosa, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos, farmácias, postos de gasolina.

9.2 – HISTÓRIA DO BAIRRO DO IMÓVEL AVALIADO

A Vila Formosa é um subdistrito da Zona Leste da capital São Paulo, de classe média, tipicamente residencial, é servido por grandes avenidas como Av. Dr. Eduardo Cotching, Av. Ver. Abel Ferreira.

10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo - SP.



11 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)

FACHADA

ENTRADA PRINCIPAL





12 – METODOLOGIAS APLICADAS

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação



Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra. A metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de **“METODO COMPARATIVO”**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final serão apresentados o valor de Venda.

12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda, ofertado por várias imobiliárias da região identificadas em cada foto dos referenciais “R”.

Com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como **“R1 a R4”**.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

A) IMÓVEIS REFERENCIAIS (R1 A R4)

13 – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS

R1 - Apartamento de 105 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 790.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS790000-id-2623973173/>





R2 - Apartamento de 110 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 870.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS870000-id-2569398848/>



R3 - Apartamento de 107 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 901.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS901000-id-2716311868/>





R4 - Apartamento de 110 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 890.000,00 – Praça Dr. Sampaio Vidal, 137 – Vila Formosa

<https://www.zlimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-800mil-ate-900mil-3quartos-2vagas-110m2-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp/2872502/>



14 – CONCLUSÕES DO PARECER

Em visita local realizada segundo a aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIADO**, **CONCLUIMOS** que:

O valor do m² para imóveis do mesmo porte na região está em torno de R\$ 8.181,82 (oito mil, cento e oitenta um reais e oitenta e dois centavos), portando representa nesta data a importância de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que:



Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida residencial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, *considerando imóveis com característica e localização sócia econômica*, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

Dados do avaliador

Nome: VITOR DOUGLAS CASSIANO

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - SP inscrição nº 116.228

Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI nº 47.986

São Paulo, 04 de Junho de 2024.

Assinatura



VITOR DOUGLAS CASSIANO
CRECI 116.228 f
CNAI 47.986

04 06 2024 - Avaliação Ap 91.docx

Documento número #1b9f45b3-b4ab-4ce3-b0af-941aebcd84e7

Hash do documento original (SHA256): fc4afe4d81af43e103d94eb194109381139d78b342f65dd9a5bef36a64d789d5

Assinaturas

 **VITOR DOUGLAS CASSIANO**

CPF: 106.505.518-85

Assinou como parte em 04 jun 2024 às 17:49:29

Log

- 04 jun 2024, 17:15:25 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f criou este documento número 1b9f45b3-b4ab-4ce3-b0af-941aebcd84e7. Data limite para assinatura do documento: 09 de julho de 2024 (17:15). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 jun 2024, 17:16:05 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f adicionou à Lista de Assinatura: vitor@torreforteimoveis.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 04 jun 2024, 17:49:29 VITOR DOUGLAS CASSIANO assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitor@torreforteimoveis.com.br. CPF informado: 106.505.518-85. IP: 187.43.137.76. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5676392 e longitude -46.5397901. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.878.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 jun 2024, 17:52:17 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 1b9f45b3-b4ab-4ce3-b0af-941aebcd84e7.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 1b9f45b3-b4ab-4ce3-b0af-941aebcd84e7, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



01 – SOLICITANTE

Nome: José Fiuza Lima
CPF: 099.985.948-04



Vista do Imóvel Avaliado

LOCALIZAÇÃO

Rua Balzac, 35 – Ap. 92 – Vila Formosa – São Paulo – SP - CEP. 03359-130



02 – ÍNDICE

Sumário

01 – SOLICITANTE	1
02 – ÍNDICE.....	2
03 – OBJETIVO	3
04 – NUMERO DESTA PARECER - “ PTAM ”	3
05 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).	3
06 – ABREVIATURAS	4
07 – PRELIMINARES.....	5
7.1- VALOR	5
7.2 - IMÓVEL.....	5
7.3 - VISTORIA	5
08 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
09 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES E DA REGIÃO	6
9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS	6
9.2 – HISTÓRIA DO BAIRRO DO IMÓVEL AVALIADO	6
10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA	6
11 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO (“IA”).....	7
12 – METODOLOGIA APLICADA.....	8
12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:.....	8
13 – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS	9
14 – CONCLUSÃO DO PARECER	11



03 – OBJETIVO

Este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do apartamento nº 92 situado no Edifício Santo Tropez na Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo - SP - CEP. 03359-130.

Imóvel devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de SÃO PAULO” como contribuinte municipal sob nº 055.243.0092-1.

04 – NUMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

PTAM – RFS 007 - 06/2024”

05 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: **Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) números 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

"Avaliações de Bens".



Parte 1: Procedimentos Gerais;
 Parte 2: Imóveis urbanos;
 Parte 3: Imóveis rurais;
 Parte 4: Empreendimentos;
 Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
 Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
 Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

06 – ABREVIATURAS

IA	Imóvel em A valiação
CRECISP	C onselho R egional de C orretores de I móveis de S ão P aulo
CNAI	C adastro N acional de A valiadores I mobiliários
ART	A rtigo
ABNT	A ssociação B rasileira de N ormas T écnicas
NBR	N ormas B rasileiras
M²	M etro Q uadrado
IPTU	I mposto P redial T erritorial e U rmano
R	I móveis R eferenciais
V.V	V alor de V enda
V.L	V alor de L ocação
A.T.C	Á rea T otal C onstruída
A.T.T	Á rea T otal T erreno
A.T	Á rea do T erreno
C. M²	C usto por M etro Q uadrado
V.G.V ou V.G.L	V alor G lobal de V enda ou L ocação
V.M	V alor M édio
T. G	T otal G eral
M.G	M édia G eral
I.A.C	I dade A parente da C onstrução



D.T.C	D epreciação por T empo de C onstrução
R.F.D	R esultado D o F ator de D epreciação
F.D	F ator de D epreciação

07 – PRELIMINARES

7.1- VALOR

Constitui “objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de referido Imóvel”.

7.2 - IMÓVEL

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado perante o 9º cartório de registro de imóveis desta capital sob o **nº 304.249** e na Prefeitura de São Paulo sob o número de contribuinte nº **055.243.0092-1**

7.3 - VISTORIA

Não foi possível fazer uma visita interna no imóvel para analisar as condições e estruturas.

08 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

O apartamento tem 110 m² de área útil e duas vagas garagem conforme matrícula **304.249** do **9º** cartório de registro de imóveis da capital. O imóvel possui 3 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, Sala de tv e jantar, cozinha, área de serviços e varanda.

O edifício foi construído em 2007, portanto tem 17 anos de idade e seu estado de conservação, como aspecto e aparência do imóvel é boa, sua fachada é pintada sem acabamento, assim como nas partes externas e muros em toda sua extensão, possui corredor lateral, possui 01 entrada com portão da garagem e que dá acesso a casa superior.

Assim como nas partes externas e muros em toda sua extensão, possui corredor lateral, possui 01 única entrada para a garagem que está localizada na parte frontal a frente da entrada principal.

O edifício possui 13 andares e 40 apartamentos com lazer completo sendo



piscina, academia, salão de festas e churrasqueira.

09 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES E DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado na Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo -SP. CEP. 03359-130

9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo residencial.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, agências dos Correios, Lotéricas, Clínicas Médicas e Odontológicas, mercadão municipal da Vila Formosa, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos, farmácias, postos de gasolina.

9.2 – HISTÓRIA DO BAIRRO DO IMÓVEL AVALIADO

A Vila Formosa é um subdistrito da Zona Leste da capital São Paulo, de classe média, tipicamente residencial, é servido por grandes avenidas como Av. Dr. Eduardo Cotching, Av. Ver. Abel Ferreira.

10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo - SP.



11 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)

FACHADA

ENTRADA PRINCIPAL





12 – METODOLOGIAS APLICADAS

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação



Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra. A metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de **“METODO COMPARATIVO”**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final serão apresentados o valor de Venda.

12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda, ofertado por várias imobiliárias da região identificadas em cada foto dos referenciais “R”.

Com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como **“R1 a R4”**.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

A) IMÓVEIS REFERENCIAIS (R1 A R4)

13 – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS

R1 - Apartamento de 105 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 790.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS790000-id-2623973173/>





R2 - Apartamento de 110 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 870.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS870000-id-2569398848/>



R3 - Apartamento de 107 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 901.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS901000-id-2716311868/>





R4 - Apartamento de 110 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 890.000,00 – Praça Dr. Sampaio Vidal, 137 – Vila Formosa

<https://www.zimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-800mil-ate-900mil-3quartos-2vagas-110m2-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp/2872502/>



14 – CONCLUSÕES DO PARECER

Em visita local realizada segundo a aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIADO**, **CONCLUIMOS** que:

O valor do m² para imóveis do mesmo porte na região está em torno de R\$ 8.181,82 (oito mil, cento e oitenta um reais e oitenta e dois centavos), portando representa nesta data a importância de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que:



Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida residencial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, *considerando imóveis com característica e localização sócia econômica*, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

Dados do avaliador

Nome: VITOR DOUGLAS CASSIANO

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - SP inscrição nº 116.228

Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI nº 47.986

São Paulo, 04 de Junho de 2024.

Assinatura



VITOR DOUGLAS CASSIANO

CRECI 116.228 f

CNAI 47.986

04 06 2024 - Avaliação Ap 92.docx

Documento número #c90024b8-262e-452d-9c74-37bc263fd143

Hash do documento original (SHA256): 4caf9cc8a5f27c39d4beeb0e9e84f195171c62d49ecee0371d395b18c8ddb53d

Assinaturas

 **VITOR DOUGLAS CASSIANO**

CPF: 106.505.518-85

Assinou como parte em 04 jun 2024 às 17:50:14

Log

- 04 jun 2024, 17:16:32 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f criou este documento número c90024b8-262e-452d-9c74-37bc263fd143. Data limite para assinatura do documento: 09 de julho de 2024 (17:16). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 jun 2024, 17:16:48 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f adicionou à Lista de Assinatura: vitor@torreforteimoveis.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 04 jun 2024, 17:50:14 VITOR DOUGLAS CASSIANO assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitor@torreforteimoveis.com.br. CPF informado: 106.505.518-85. IP: 187.43.137.76. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5676373 e longitude -46.53981. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.878.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 jun 2024, 17:52:58 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número c90024b8-262e-452d-9c74-37bc263fd143.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c90024b8-262e-452d-9c74-37bc263fd143, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



01 – SOLICITANTE

Nome: José Fiuza Lima
CPF: 099.985.948-04



Vista do Imóvel Avaliado

LOCALIZAÇÃO

Rua Balzac, 35 – Ap. 111 – Vila Formosa – São Paulo – SP - CEP. 03359-130



02 – ÍNDICE

Sumário

01 – SOLICITANTE	1
02 – ÍNDICE.....	2
03 – OBJETIVO	3
04 – NUMERO DESTA PARECER - “ PTAM ”	3
05 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).	3
06 – ABREVIATURAS	4
07 – PRELIMINARES.....	5
7.1- VALOR	5
7.2 - IMÓVEL.....	5
7.3 - VISTORIA	5
08 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
09 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES E DA REGIÃO	6
9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS	6
9.2 – HISTÓRIA DO BAIRRO DO IMÓVEL AVALIADO	6
10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA	6
11 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO (“IA”).....	7
12 – METODOLOGIA APLICADA.....	8
12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:.....	8
13 – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS	9
14 – CONCLUSÃO DO PARECER	11



03 – OBJETIVO

Este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do apartamento nº 111 situado no Edifício Santo Tropez na Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo - SP - CEP. 03359-130.

Imóvel devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de SÃO PAULO” como contribuinte municipal sob nº 055.243.0095-4.

04 – NUMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

PTAM – RFS 008 - 06/2024”

05 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: **Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) números 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

"Avaliações de Bens".



Parte 1: Procedimentos Gerais;
 Parte 2: Imóveis urbanos;
 Parte 3: Imóveis rurais;
 Parte 4: Empreendimentos;
 Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
 Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
 Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

06 – ABREVIATURAS

IA	Imóvel em A valiação
CRECISP	C onselho R egional de C orretores de I móveis de S ão P aulo
CNAI	C adastro N acional de A valiadores I mobiliários
ART	A rtigo
ABNT	A ssociação B rasileira de N ormas T écnicas
NBR	N ormas B rasileiras
M²	M etro Q uadrado
IPTU	I mposto P redial T erritorial e U rano
R	I móveis R eferenciais
V.V	V alor de V enda
V.L	V alor de L ocação
A.T.C	Á rea T otal C onstruída
A.T.T	Á rea T otal T erreno
A.T	Á rea do T erreno
C. M²	C usto por M etro Q uadrado
V.G.V ou V.G.L	V alor G lobal de V enda ou L ocação
V.M	V alor M édio
T. G	T otal G eral
M.G	M édia G eral
I.A.C	I dade A parente da C onstrução



D.T.C	D epreciação por T empo de C onstrução
R.F.D	R esultado D o F ator de D epreciação
F.D	F ator de D epreciação

07 – PRELIMINARES

7.1 - VALOR

Constitui “objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de referido Imóvel”.

7.2 - IMÓVEL

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado perante o 9º cartório de registro de imóveis desta capital sob o **nº 304.252** e na Prefeitura de São Paulo sob o número de contribuinte nº **055.243.0095-4**

7.3 - VISTORIA

Não foi possível fazer uma visita interna no imóvel para analisar as condições e estruturas.

08 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

O apartamento tem 110 m² de área útil e duas vagas garagem conforme matrícula **304.252** do **9º** cartório de registro de imóveis da capital. O imóvel possui 3 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, Sala de tv e jantar, cozinha, área de serviços e varanda.

O edifício foi construído em 2007, portanto tem 17 anos de idade e seu estado de conservação, como aspecto e aparência do imóvel é boa, sua fachada é pintada sem acabamento, assim como nas partes externas e muros em toda sua extensão, possui corredor lateral, possui 01 entrada com portão da garagem e que dá acesso a casa superior.

Assim como nas partes externas e muros em toda sua extensão, possui corredor lateral, possui 01 única entrada para a garagem que está localizada na parte frontal a frente da entrada principal.

O edifício possui 13 andares e 40 apartamentos com lazer completo sendo



piscina, academia, salão de festas e churrasqueira.

09 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES E DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado na Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo -SP.
CEP. 03359-130

9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo residencial.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, agências dos Correios, Lotéricas, Clínicas Médicas e Odontológicas, mercadão municipal da Vila Formosa, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos, farmácias, postos de gasolina.

9.2 – HISTÓRIA DO BAIRRO DO IMÓVEL AVALIADO

A Vila Formosa é um subdistrito da Zona Leste da capital São Paulo, de classe média, tipicamente residencial, é servido por grandes avenidas como Av. Dr. Eduardo Cotching, Av. Ver. Abel Ferreira.

10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo - SP.



11 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)

FACHADA

ENTRADA PRINCIPAL





12 – METODOLOGIAS APLICADAS

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação



Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra. A metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de **“METODO COMPARATIVO”**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final serão apresentados o valor de Venda.

12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda, ofertado por várias imobiliárias da região identificadas em cada foto dos referenciais “R”.

Com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como **“R1 a R4”**.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

A) IMÓVEIS REFERENCIAIS (R1 A R4)

13 – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS

R1 - Apartamento de 105 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 790.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS790000-id-2623973173/>





R2 - Apartamento de 110 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 870.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS870000-id-2569398848/>



R3 - Apartamento de 107 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 901.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS901000-id-2716311868/>





R4 - Apartamento de 110 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 890.000,00 – Praça Dr. Sampaio Vidal, 137 – Vila Formosa

<https://www.zimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-800mil-ate-900mil-3quartos-2vagas-110m2-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp/2872502/>



14 – CONCLUSÕES DO PARECER

Em visita local realizada segundo a aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIADO**, **CONCLUIMOS** que:

O valor do m² para imóveis do mesmo porte na região está em torno de R\$ 8.181,82 (oito mil, cento e oitenta um reais e oitenta e dois centavos), portando representa nesta data a importância de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que:



Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida residencial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, *considerando imóveis com característica e localização sócia econômica*, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

Dados do avaliador

Nome: VITOR DOUGLAS CASSIANO

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - SP inscrição nº 116.228

Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI nº 47.986

São Paulo, 04 de Junho de 2024.

Assinatura



VITOR DOUGLAS CASSIANO

CRECI 116.228 f

CNAI 47.986

04 06 2024 - Avaliação Ap 111.docx

Documento número #068c8cc0-4f35-47ce-b754-78bf63c97023

Hash do documento original (SHA256): 28c725085d891cbfc17254ec2f5425412847f75639bfd9ba65cf56452a8ecab

Assinaturas

 **VITOR DOUGLAS CASSIANO**

CPF: 106.505.518-85

Assinou como parte em 04 jun 2024 às 17:50:55

Log

- 04 jun 2024, 17:17:11 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f criou este documento número 068c8cc0-4f35-47ce-b754-78bf63c97023. Data limite para assinatura do documento: 09 de julho de 2024 (17:17). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 jun 2024, 17:17:32 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f adicionou à Lista de Assinatura: vitor@torreforteimoveis.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 04 jun 2024, 17:50:55 VITOR DOUGLAS CASSIANO assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitor@torreforteimoveis.com.br. CPF informado: 106.505.518-85. IP: 187.43.137.76. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5676373 e longitude -46.53981. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.878.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 jun 2024, 17:53:36 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 068c8cc0-4f35-47ce-b754-78bf63c97023.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 068c8cc0-4f35-47ce-b754-78bf63c97023, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



01 – SOLICITANTE

Nome: José Fiuza Lima
CPF: 099.985.948-04



Vista do Imóvel Avaliado

LOCALIZAÇÃO

Rua Balzac, 35 – Ap. 121 – Vila Formosa – São Paulo – SP - CEP. 03359-130



02 – ÍNDICE

Sumário

01 – SOLICITANTE	1
02 – ÍNDICE.....	2
03 – OBJETIVO	3
04 – NUMERO DESTA PARECER - “ PTAM ”	3
05 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).	3
06 – ABREVIATURAS	4
07 – PRELIMINARES.....	5
7.1- VALOR	5
7.2 - IMÓVEL.....	5
7.3 - VISTORIA	5
08 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
09 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES E DA REGIÃO	6
9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS	6
9.2 – HISTÓRIA DO BAIRRO DO IMÓVEL AVALIADO	6
10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA	6
11 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO (“IA”).....	7
12 – METODOLOGIA APLICADA.....	8
12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:.....	8
13 – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS	9
14 – CONCLUSÃO DO PARECER	11



03 – OBJETIVO

Este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do apartamento nº 121 situado no Edifício Santo Tropez na Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo - SP - CEP. 03359-130.

Imóvel devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de SÃO PAULO” como contribuinte municipal sob nº 055.243.0097-0.

04 – NUMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

PTAM – RFS 009 - 06/2024”

05 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido: **Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) números 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

"Avaliações de Bens".



Parte 1: Procedimentos Gerais;
 Parte 2: Imóveis urbanos;
 Parte 3: Imóveis rurais;
 Parte 4: Empreendimentos;
 Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
 Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
 Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

06 – ABREVIATURAS

IA	Imóvel em A valiação
CRECISP	C onselho R egional de C orretores de I móveis de S ão P aulo
CNAI	C adastro N acional de A valiadores I mobiliários
ART	A rtigo
ABNT	A ssociação B rasileira de N ormas T écnicas
NBR	N ormas B rasileiras
M²	M etro Q uadrado
IPTU	I mposto P redial T erritorial e U rmano
R	I móveis R eferenciais
V.V	V alor de V enda
V.L	V alor de L ocação
A.T.C	Á rea T otal C onstruída
A.T.T	Á rea T otal T erreno
A.T	Á rea do T erreno
C. M²	C usto por M etro Q uadrado
V.G.V ou V.G.L	V alor G lobal de V enda ou L ocação
V.M	V alor M édio
T. G	T otal G eral
M.G	M édia G eral
I.A.C	I dade A parente da C onstrução



D.T.C	D epreciação por T empo de C onstrução
R.F.D	R esultado D o F ator de D epreciação
F.D	F ator de D epreciação

07 – PRELIMINARES

7.1- VALOR

Constitui “objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de referido Imóvel”.

7.2 - IMÓVEL

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado perante o 9º cartório de registro de imóveis desta capital sob o **nº 304.254** e na Prefeitura de São Paulo sob o número de contribuinte nº **055.243.0097-0**

7.3 - VISTORIA

Não foi possível fazer uma visita interna no imóvel para analisar as condições e estruturas.

08 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

O apartamento tem 110 m² de área útil e duas vagas garagem conforme matrícula **304.254** do **9º** cartório de registro de imóveis da capital. O imóvel possui 3 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro social, Sala de tv e jantar, cozinha, área de serviços e varanda.

O edifício foi construído em 2007, portanto tem 17 anos de idade e seu estado de conservação, como aspecto e aparência do imóvel é boa, sua fachada é pintada sem acabamento, assim como nas partes externas e muros em toda sua extensão, possui corredor lateral, possui 01 entrada com portão da garagem e que dá acesso a casa superior.

Assim como nas partes externas e muros em toda sua extensão, possui corredor lateral, possui 01 única entrada para a garagem que está localizada na parte frontal a frente da entrada principal.

O edifício possui 13 andares e 40 apartamentos com lazer completo sendo



piscina, academia, salão de festas e churrasqueira.

09 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES E DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado na Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo -SP. CEP. 03359-130

9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo residencial.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, agências dos Correios, Lotéricas, Clínicas Médicas e Odontológicas, mercadão municipal da Vila Formosa, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos, farmácias, postos de gasolina.

9.2 – HISTÓRIA DO BAIRRO DO IMÓVEL AVALIADO

A Vila Formosa é um subdistrito da Zona Leste da capital São Paulo, de classe média, tipicamente residencial, é servido por grandes avenidas como Av. Dr. Eduardo Cotching, Av. Ver. Abel Ferreira.

10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

Rua Balzac, 35 – Vila Formosa – São Paulo - SP.



12 – METODOLOGIAS APLICADAS

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação



Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra. A metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de **“METODO COMPARATIVO”**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final serão apresentados o valor de Venda.

12.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda, ofertado por várias imobiliárias da região identificadas em cada foto dos referenciais “R”.

Com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como **“R1 a R4”**.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

A) IMÓVEIS REFERENCIAIS (R1 A R4)

13 – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS

R1 - Apartamento de 105 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 790.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS790000-id-2623973173/>





R2 - Apartamento de 110 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 870.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS870000-id-2569398848/>



R3 - Apartamento de 107 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 901.000,00 - Rua Balzac, 35 – Vila Formosa
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS901000-id-2716311868/>





R4 - Apartamento de 110 m², 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas, R\$ 890.000,00 – Praça Dr. Sampaio Vidal, 137 – Vila Formosa

<https://www.zlimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-800mil-ate-900mil-3quartos-2vagas-110m2-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-sp/2872502/>



14 – CONCLUSÕES DO PARECER

Em visita local realizada segundo a aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIADO**, **CONCLUIMOS** que:

O valor do m² para imóveis do mesmo porte na região está em torno de R\$ 8.181,82 (oito mil, cento e oitenta um reais e oitenta e dois centavos), portando representa nesta data a importância de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que:



Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida residencial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, *considerando imóveis com característica e localização sócia econômica*, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

Dados do avaliador

Nome: VITOR DOUGLAS CASSIANO

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - SP inscrição nº 116.228

Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI nº 47.986

São Paulo, 04 de Junho de 2024.

Assinatura



VITOR DOUGLAS CASSIANO

CRECI 116.228 f

CNAI 47.986

04 06 2024 - Avaliação Ap 121.docx

Documento número #8442b0e5-9501-460c-8499-de3b54d54b98

Hash do documento original (SHA256): f7c259fe3ffce46214271e3318302798acbf4d75bcf929dcd349a802510d27d1

Assinaturas

 **VITOR DOUGLAS CASSIANO**

CPF: 106.505.518-85

Assinou como parte em 04 jun 2024 às 17:51:38

Log

- 04 jun 2024, 17:17:54 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f criou este documento número 8442b0e5-9501-460c-8499-de3b54d54b98. Data limite para assinatura do documento: 09 de julho de 2024 (17:17). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 jun 2024, 17:18:03 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f adicionou à Lista de Assinatura: vitor@torreforteimoveis.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 04 jun 2024, 17:51:39 VITOR DOUGLAS CASSIANO assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitor@torreforteimoveis.com.br. CPF informado: 106.505.518-85. IP: 187.43.137.76. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6224512 e longitude -46.6190336. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.878.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 jun 2024, 17:54:12 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 8442b0e5-9501-460c-8499-de3b54d54b98.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8442b0e5-9501-460c-8499-de3b54d54b98, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

07

Laudos de avaliação dos
imóveis de matrículas
304.248, 304.249, 304.252 e
304.254 - Visão Global
Imóveis

CARTA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**SOLICITANTE:** Jose Fiuza Lima**LOCALIZAÇÃO**

Rua: Balzac, 35 apartamento 91
VILA FORMOSA - SÃO PAULO – SP - CEP: 03359-130

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PELA MATRICULA Nº 304.248 / 9º RISP

O Imóvel apresenta em sua metragem uma área privativa de 110, 000m², área de uso comum de 93, 215m² (inclusa a área correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva) perfazendo a área total de 203,215m² correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,2458%.

O IMÓVEL AVALIANDO CONCLUIMOS que:

Representa nesta data a importância de **R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais)**.

Por tratar-se de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

São Paulo, 04 de junho, 2024.

Atenciosamente

Leandro Sette Baptista

CRECI N.º 130564

(HABILITADO EM 2012)

Avaliação Mercadológica de imóveis PROECCI

Inscrito no CNAI-COFECI/2016

sob n.º 18336

CARTA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**SOLICITANTE:** Jose Fiuza Lima**LOCALIZAÇÃO****Rua: Balzac, 35 apartamento 92
VILA FORMOSA - SÃO PAULO – SP - CEP: 03359-130****DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PELA MATRICULA Nº 304.249 / 9º RISP**

O Imóvel apresenta em sua metragem uma área privativa de 110, 000m², área de uso comum de 93, 215m² (inclusa a área correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva) perfazendo a área total de 203,215m² correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,2458%.

O IMÓVEL AVALIANDO CONCLUIMOS que:

Representa nesta data a importância de **R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais)**.

Por tratar-se de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

São Paulo, 04 de junho, 2024.

Atenciosamente

Leandro Sette Baptista

CRECI N.º 130564

(HABILITADO EM 2012)

Avaliação Mercadológica de imóveis PROECCI

Inscrito no CNAI-COFECI/2016

sob n.º 18336

CARTA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**SOLICITANTE:** Jose Fiuza Lima**LOCALIZAÇÃO**

Rua: Balzac, 35 apartamento 111
VILA FORMOSA - SÃO PAULO – SP - CEP: 03359-130

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PELA MATRICULA Nº 304.252 / 9º RISP

O Imóvel apresenta em sua metragem uma área privativa de 110, 000m², área de uso comum de 93, 215m² (inclusa a área correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva) perfazendo a área total de 203,215m² correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,2458%.

O IMÓVEL AVALIANDO CONCLUIMOS que:

Representa nesta data a importância de **R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais)**.

Por tratar-se de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

São Paulo, 04 de junho, 2024.

Atenciosamente

Leandro Sette Baptista

CRECI N.º 130564

(HABILITADO EM 2012)

Avaliação Mercadológica de imóveis PROECCI

Inscrito no CNAI-COFECI/2016

sob n.º 18336

CARTA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**SOLICITANTE:** Jose Fiuza Lima**LOCALIZAÇÃO**

Rua: Balzac, 35 apartamento 121
VILA FORMOSA - SÃO PAULO – SP - CEP: 03359-130

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PELA MATRICULA Nº 304.254 / 9º RISP

O Imóvel apresenta em sua metragem uma área privativa de 110, 000m², área de uso comum de 93, 215m² (inclusa a área correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva) perfazendo a área total de 203,215m² correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,2458%.

O IMÓVEL AVALIANDO CONCLUIMOS que:

Representa nesta data a importância de **R\$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais)**.

Por tratar-se de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

São Paulo, 04 de junho, 2024.

Atenciosamente

Leandro Sette Baptista

CRECI N.º 130564

(HABILITADO EM 2012)

Avaliação Mercadológica de imóveis PROECCI

Inscrito no CNAI-COFECI/2016

sob n.º 18336