

PARECER/AVALIAÇÃO PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Ao

CONDOMÍNIO DOS EDÍFÍCIOS CECI E PERI

Pelo presente e com relação ao assunto em epígrafe, declaramos para os devidos fins a pedido da parte interessada que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado a rua José Benedito Moreira n°. 510 – Vila Lavínia, na cidade de Mogi das Cruzes/SP – Cep.: 08737-040. O presente imóvel consistente de: unidade autônoma denominada apartamento residencial de número 13, localizado no 2 pavimento do Edifício Ceci. Assim, descrito e caracterizado:

2 dormitórios;

1 banheiro;

1 sala;

1 cozinha;

1 hall de circulação;

1 área de serviços conjugada com a cozinha;

1 vaga de garagem com direito ao uso;

Contendo área útil de 50,945 m²;

Área comum de 4,5025 m²;

Área total de 55,4475 m²;

Fração ideal de 3,125%;

Unidade desocupada;

IMAGENS (ANEXO I)

Assim, promovendo a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, leilões, ações e outros, tendo concluído que o seu valor de mercado, atualmente perfaz em torno de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil) para pagamento à vista. Sendo o valor do metro quadrado em R\$ 4.148,07 (quatro mil cento e quarenta e oito reais e sete centavos).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Gilson dos Santos de Lima, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 250434, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Mogi das Cruzes/Sp, 10 de agosto de 2022



Gilson dos Santos de Lima
Corretor de imóveis
Creci 2a. Região nº 250434

CRECI/SP 250434
CRA/SP 6-002516

IMAGENS ANEXO I



CRECI/SP 250434
CRA/SP 6-002516



CRECI/SP 250434
CRA/SP 6-002516



WILLIAM SEIJI SHINZAKI

CRECI 167.646 F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DADOS DO IMÓVEL: Apartamento nº. 13, Edifício Ceci – Matrícula 49.000 – Ficha 01 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

ENDEREÇO: Rua José Benedito Moreira, 510, Vila Lavínia, Mogi das Cruzes, SP

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Apartamento localizado no segundo pavimento, acesso via escada, contendo 2 dormitórios, banheiro, sala e cozinha conjugada com área de serviço.

Condomínio não dispõe de área de lazer, apartamento com direito à 1 vaga de garagem.

TIPO DE IMÓVEL: Residencial

VALOR AVALIADO: R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: 15/08/2022 (Quinze de Agosto de dois mil e vinte e dois)

Mogi das Cruzes, 15 de Agosto de 2022

William Seiji Shinzaki – Corretor de Imóveis

CRECI – 167.646 F

RECIBO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

PRESTADOR DO SERVIÇO: William Seiji Shinzaki, Corretor de Imóveis – Creci 167.646 F

CPF: 315.692.678-71

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: Avaliação mercadológica da unidade 13, prestado ao Condomínio Ceci e Peri, sito na Rua José Benedito Moreira, 510, Vila Lavínia, Mogi das Cruzes, SP

DATA DO SERVIÇO: 15/08/2022

CUSTAS: R\$ 606,00 (Base ½ salário mínimo)

DADOS PARA DEPÓSITO

TITULAR – WILLIAM SEIJI SHINZAKI

CPF – 315.692.678-71

BANCO DO BRASIL

AG. 0294-1 C.C. 85.391-7

CHAVE PIX – consultormogi@gmail.com

Mogi das Cruzes, 16 de Agosto de 2022

William Seiji Shinzaki

CRECI – 167.646 F

CPF – 315.692.678-71

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao

Condomínio do Edifício Ceci e Peri

Conforme solicitado, para fins que possa interessar, apresentamos a avaliação do imóvel situado a Rua José Benedito Moreira, nº 510- apto 13 - Vila Lavínia - Residencial Ceci e Peri - Mogi das Cruzes/ SP, conforme segue:

DO IMÓVEL:

Trata-se de um apartamento residencial com 55, 4475 m² de área construída(constante do IPTU), contendo dois dormitórios, sala, cozinha, hall de circulação, banheiro, área de serviço conjugada com a cozinha , uma vaga de garagem, melhor descrito e caracterizado na matrícula 49.000 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Das Cruzes.

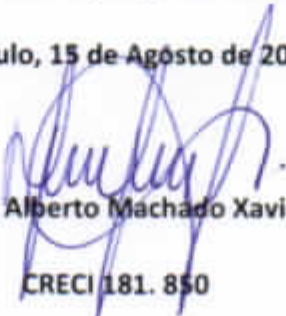
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Consiste naquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constituídas na penhora através de comparação de dados do mercado relativos a outros similares e na pesquisa de mercado de bens similares vendidos ou em oferta de venda, bem como, na obtenção de dados acerca do valor do m² do imóvel aplicado na região onde se situado o bem avaliado.

VALORES AVALIADOS:

Considerando-se a localização , o estado de conservação e o tempo de construção , foi o imóvel avaliado para venda em R\$ 210.000,00 (Duzentos e Dez Mil Reais).

São Paulo, 15 de Agosto de 2022


Carlos Alberto Machado Xavier

CRECI 181. 850

Frente do condomínio



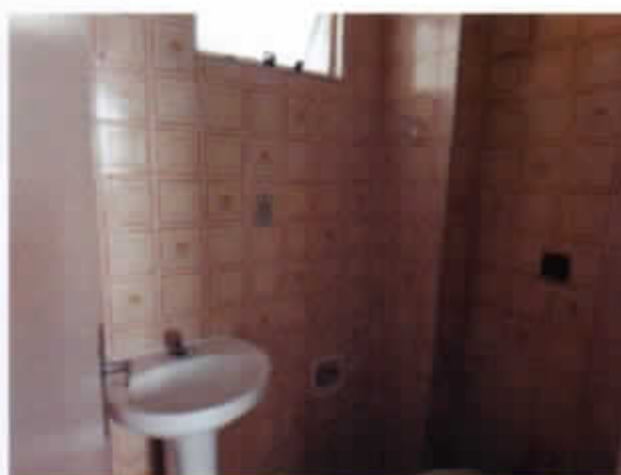
Lateral do prédio



01 dormitório



Banheiro



Lateral do prédio



Sala de estar



Área de serviço



Frente da entrada do bloco



02º Dormitório



Porta da frente



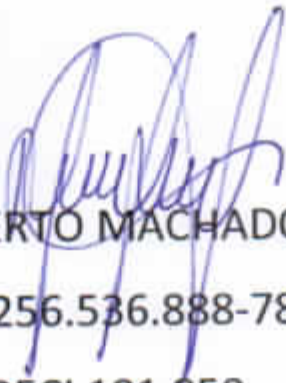
Outro ângulo do dormitório



Recibo De Pagamento De Honorário Por Avaliação Imobiliária

Eu Carlos Alberto Machado Xavier, brasileiro, Corretor de Imóveis, inscrito no Creci/SP nº 181.850, declaro para os devidos fins, que recebi do Condomínio Ceci e Peri, localizado a Rua José Benedito Moreira, 510- Vila Lavínia - apto 13, o valor de R\$606,00 (seiscentos e seis reais) , relativos a avaliação do imóvel .

Mogi das Cruzes, 17 de agosto de 2022.



CARLOS ALBERTO MACHADO XAVIER

CPF 256.536.888-78

CRECI 181.850



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 210.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2022 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1430 dias	1,184923
Percentual correspondente	1430 dias	18,492253 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)	R\$ 248.833,73
Sub Total	(=)	R\$ 248.833,73
Valor total	(=)	R\$ 248.833,73

[Retornar](#) [Imprimir](#)