

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

1. Identificação do solicitante.

Solicitante/ Proprietário: **CONDOMINIO RESERVA DA ALDEIA**, pessoa jurídica inscrita no cadastro nacional de pessoas jurídicas sob nº 19.514.029/0001-10, com sede Avenida Rui Barbosa nº 3366 Carapicuíba - São Paulo- SP CEP: 06.311-000.



2. Finalidade do PTAM

A finalidade do presente parecer é determinar o **VALOR** de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, localiza-se na Rua Rua Rui Barbosa nº 3366 Bloco 1 apto 155 pavimento 15º e 16º, Carapicuíba - São Paulo- SP, CEP: 06.311-000

3. Referencias Normativas

Este Parecer Técnico de Avaliação mercadológica - PTAM - está definido como "Parecer Técnico" conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações,

dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

4. Metodologia

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico.

5. Identificação e característica do Imóvel

Após vistoria realizado no dia 01 de dezembro de 2023, acompanhada pelo solicitante, vistas a região circunvizinha, consultas a arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as apresentadas a seguir:

5.1 Número de matrícula e cartório de registro imobiliário

Matrícula: 10.369

Cartório: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Carapicuíba

Rua. Av. Celeste, 248 - Centro, Carapicuíba - SP CEP: 06320-030.

a. Características e infraestruturas disponíveis no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

Situado na Avenida Rui Barbosa 3.366, com frente também para avenida Victorio Formazaro, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, para qual o imóvel apresenta frente e saída principal, lado par, possui traçado reto, em pista com pavimentação asfáltica, doada de calcadas frente e lateral acimentada, guias, sarjetas, iluminação pública e arborização. Trata-se de uma região urbanizada, dotada de melhoramentos públicos básicos, linha de ônibus, estação de trem, supermercados, escolas, UBS, Rodoanel e acesso principais rodovias de Carapicuíba. A ocupação da circunvizinhança é homogênea, formada por imóveis residências de padrão médio

b. Descrição detalhada do imóvel e acessórios

APARTAMENTO DUPLEX nº 155 (cento e cinquenta e cinco) localizado no 15º e 16º pavimento do Bloco 01 - Edifício Itacaré, integrante do empreendimento

imobiliário denominado “RESIDENCIAL RESERVA DA ALDEIA”, situado na Avenida Rui Barbosa nº 336, possuindo área privativa real 97,22; área de uso comum real de divisão não proporcional 20,70; área de uso comum de divisão proporcional 65,57; área total real 183,83; fração total do terreno de 0,004419746, cabendo a unidade de 01(uma) vaga dupla que se compõe de 01 (uma) vaga bloqueada e 01 (uma) livre, determinada, sob n ° 149 e 150, nos níveis de garagem cotas 93,00 e 93,50.

6. -Pesquisa de imóveis comparado para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

6.1 Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-terezinha-bairros-carapicuiaba-com-garagem-96m2-venda-RS595000-id-2657374573/>

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-com-3-dormitorios-a-venda-em-2988573708.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=jumbo-sale_sp

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-com-3-dormitorios-a-venda-101-m-2957051280.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=jumbo-sale_sp

7. Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliado.

R\$ 595.800,00 (quinhentos e noventa e cinco mil e oitocentos reais)

8. Encerramento

9. Conclusão do PTAM

Trata-se de um imóvel de padrão médio com características adequadas ao local, sendo exclusivamente residencial.

O mercado imobiliário local, no momento, apresenta desempenho normal, com número pequeno de imóveis em oferta para venda na região. A demanda para imóveis de características semelhantes às do avaliando pode ser considerada como média. Assim, caso o imóvel venha a ser colocado em oferta no momento atual, poderá encontrar certa dificuldade de liquidez.

Conclui-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o **VALOR DE MERCADO PARA VENDA A VISTA** do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM localizado na Rua Rui Barbosa nº 3366 Bloco 1 apto 155 pavimento 15º e 16º, Carapicuíba - São Paulo-SP CEP: 06.311-000.

R\$ 595.800,00 (quinhentos e noventa e cinco mil e oitocentos reais)

Nota: Para o valor estipulado foi contemplada uma faixa de variação de 10% (dez por cento) como “campo de arbítrio” conforme previsto na definição do item 3.8 da NBR 14653-1

E para que produza os seus efeitos legais, eu Renata de Carvalho Otero, avaliador de imóveis assino e certifico esse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, contendo 7(sete) páginas rubricadas, elaborada de acordo com a legislação vigente.

O resultado da avaliação deste Parecer Técnico tem validade de 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão

10. Anexos

a. Relatório fotográfico.



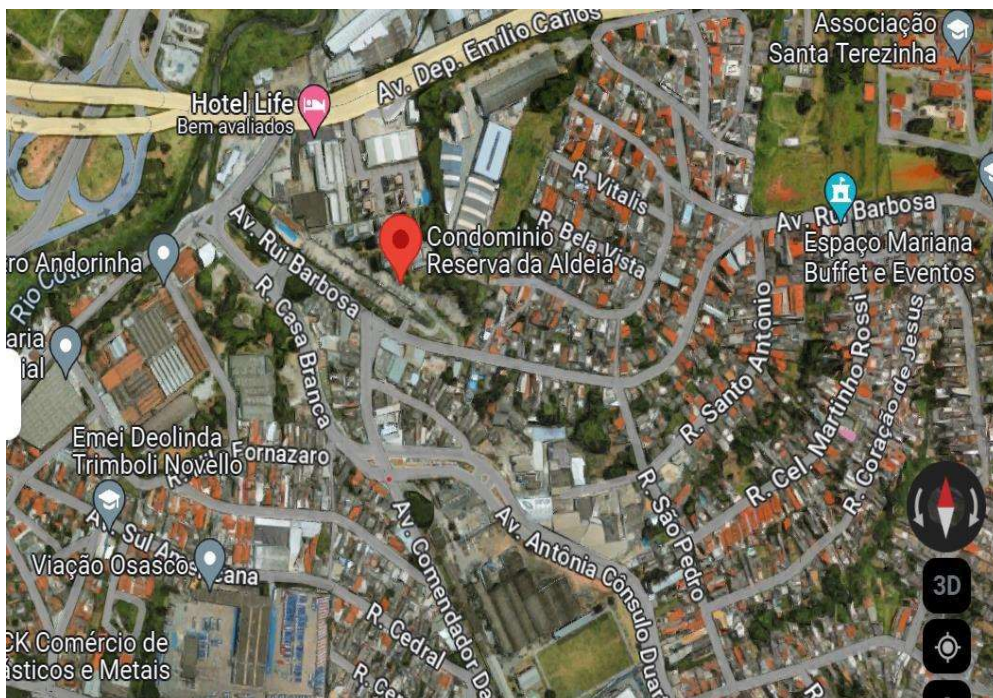
11. Plantas de situação e localização, mapas.



Inferior



Superior



11.1. Certidão atualizada da matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Mat. 10369 - Página 10 - PROT. 110832

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 10.369 ficha 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX nº 155 (coro e cinquenta e cinco) localizado no 15º e 16º pavimentos do Bloco nº 01 (um) - EDIFÍCIO ITACARE, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL RESERVA DA ALDEIA", situado na Avenida Rui Barbosa nº 3.366, com frente também para a Avenida Vitorino Formazo, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa real: 97,2200; área de uso comum real de divisoão proporcional: 65,5774; área total real: 183,4974; fração ideal no terreno de 0,004419746, cabendo a unidade 01 (uma) vaga dupla que se compõe de 01 (uma) vaga bloqueada e 01 (uma) livre, determinada, sob nº 149 e 150, nos níveis de garagem cotas 93,80 e 93,50.

CADASTRO MUNICIPAL: 23253.23.82.0001.00.000 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: ZAFIR CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 07.460.237/0001-02, com sede na Rua Ucairini nº 272, Alto da Lapa, na cidade de São Paulo/SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-03/M-1.564 de 20/09/2010 (Instituição e Especificação Parcial de Condomínio registrada sob nº 09 em 16/09/2013 na matrícula nº 1.564), deste Registro.

Carapicuíba, 16 de setembro de 2013. O Oficial, *Juarez Antonio Itailini* (Juarez Antonio Itailini).

Av-01 em 16 de setembro de 2013.
Verifica-se que a abertura da presente matrícula é feita nos termos do requerimento datado de 09 de setembro de 2013, na cidade de São Paulo/SP. (Protocolo nº 27.278 de 10/09/2013).

O Oficial Substituto, *Neri Lucas Miranda Moraes Camelo*
Oficial, *Juarez Antonio Itailini*

R-02 em 18 de fevereiro de 2014.
Por instrumento particular datado de 18 de fevereiro de 2014, na cidade de Osasco/SP, e na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 3.049/66, ZAFIR CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, transmite por venda o imóvel matriculado a SILVANA RIBEIRO SILVA DOS SANTOS, brasileira, chefe intermediária, RG nº 224895216-8/SP, CPF nº 123.901.306-60, e seu marido ERIVALDO SEBASTIÃO DOS SANTOS, brasileiro, secretário parlamentar, RG nº 181467239-8/SP, CPF nº 085.594.988-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6-13/77, residentes e domiciliados na Rua Águas de Lindóia nº 50, Vila Gustavo C, nesta cidade, pelo valor de R\$280.000,00, sendo R\$28.000,00 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; e o restante financiado pela CEF. (Protocolo nº 30.257 de 14/03/2014).

O Oficial Substituto, *Neri Lucas Miranda Moraes Camelo*
Oficial, *Juarez Antonio Itailini*

R-03 em 14 de abril de 2014.
Por instrumento particular datado de 18 de fevereiro de 2014, referido no R-02, SILVANA RIBEIRO

continua no verso

Mat. 10369 - Página 20 - PROT. 110832

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 10.369 ficha 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

SILVA DOS SANTOS e seu marido ERIVALDO SEBASTIÃO DOS SANTOS, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel matriculado a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada na forma do título, para garantia da dívida no valor de R\$252.000,00 pagáveis no prazo de 398 meses, com juros à taxa nominal de 8,5101% a.a. e à taxa efetiva de 8,8500% a.a., pelo Sistema de Amortização SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, Origem dos Recursos: SBPE, correspondendo na data do título a R\$2.555,96 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação aos 18 de março de 2014. Prazo de Carência para intimação: fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 30.257 de 14/03/2014).

O Oficial Substituto, *Neri Lucas Miranda Moraes Camelo*
Oficial, *Juarez Antonio Itailini*

Av-04 em 11 de junho de 2019.
Por certidão passada em 04 de junho de 2019, pelo Oficial da 4ª Vara Cível de Carapicuíba, Estado de São Paulo, suscitada pela Escrivã Diretora Cassia Gomes da Silva, extraída dos autos de execução civil nº 1004421-67.2016.8.26.0127, movida por RESIDENCIAL RESERVA DA ALDEIA, CNPJ nº 19.514.029/0001-10, em face de SILVANA RIBEIRO SILVA DOS SANTOS e ERIVALDO SEBASTIÃO DOS SANTOS, já qualificados, foi procedida a penhora dos direitos fiduciários mencionados no R-03 desta matrícula referentes ao imóvel matriculado. Valor da causa: R\$49.482,47. Foi nomeado depositário a executada. (Protocolo nº 88.328 de 04/06/2019).

O Oficial Substituto, *Neri Lucas Miranda Moraes Camelo*
Oficial, *Juarez Antonio Itailini*

Av-05 em 11 de maio de 2023.
Por certidão passada em 15 de abril de 2023, pelo Oficial da 2ª Vara Cível de Carapicuíba, Estado de São Paulo, suscitada pelo Escrivão Diretor Luis Carlos de Almeida, extraída dos autos de execução civil nº 1006320-90.2022.8.26.0127, movida por RESIDENCIAL RESERVA DA ALDEIA, já qualificada, em face de ERIVALDO SEBASTIÃO DOS SANTOS e sua mulher SILVANA RIBEIRO SILVA DOS SANTOS, já qualificados, foi procedida a penhora dos direitos fiduciários mencionados no R-03 desta matrícula referentes ao imóvel matriculado. Valor da causa: R\$29.648,07. Foi nomeado depositário o executado Erivaldo Sebastião dos Santos. (Protocolo nº 110.832 de 17/04/2023).

Selo: 148429321KA000178865YX23K

O Oficial Substituto, *Neri Lucas Miranda Moraes Camelo*

M. 10369 - Página 33 - PROT. 110832

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICADO E DOU FÉ, (Protocolo nº 110832) que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 10369, e que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo, certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Mat.10369 - PROTOCOLO: 110832	
Emulção:	R\$ 40,31
Estado:	R\$ 11,53
Sec. Patrocin:	R\$ 7,96
Registro Civil:	R\$ 2,15
Tribunal Justiça:	R\$ 2,81
Ministério Público:	R\$ 1,96
ISS:	R\$ 1,20
Total:	R\$ 69,89

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tsp.jus.br>



Selo: [148429321KA000178865YX23K]

[148429321KA000178865YX23K][148429321KA000178865YX23K]



Renata De Carvalho Otero

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR CHIZZOLINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/02/2024 às 17:31, sob o número WCIV24700097680. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006320-90.2022.8.26.0127 e código emHYSDwv.

12. Currículo do Avaliador.

Nome: Renata de Carvalho Otero

- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 246360-F SP
CNAI: 41896- SP
- Endereço: Rua Amapola, 47, jardim Vista Linda São Paulo - SP
- Telefone: (11) 99153-9710
- E-mail: renata.carvalho@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2022;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2022.

Formação Acadêmica

- Técnico em Transações Imobiliárias

São Paulo, 07 de dezembro de 2023.



Renata De Carvalho Otero

Renata de Carvalho Otero

CRECI SP:0246360F



7 páginas - Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Última atualização em 11 de Dezembro de 2023, 14:55:09

Contrato Ptam Carlos para fernando.pdf

Código do documento #0266a20f46ebc4d29011d7a2dff30c7e66af5d3668a5415bcfeeddabeb5ee049



Assinaturas



Renata De Carvalho Otero
reoterotec@gmail.com
Assinou


Renata De Carvalho Otero

Eventos do documento

11/12/2023 13:47:35

Documento número 0266a20f46ebc4d29011d7a2dff30c7e66af5d3668a5415bcfeeddabeb5ee049 **criado** por Renata de Carvalho Otero. Email: renata.carvalhootero@gmail.com

11/12/2023 13:47:59

Assinante Renata De Carvalho Otero (Email: reoterotec@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 0266a20f46ebc4d29011d7a2dff30c7e66af5d3668a5415bcfeeddabeb5ee049

11/12/2023 14:55:02

Assinante Renata De Carvalho Otero (Email: reoterotec@gmail.com) **recebeu** documento 0266a20f46ebc4d29011d7a2dff30c7e66af5d3668a5415bcfeeddabeb5ee049

11/12/2023 13:49:33

O documento 0266a20f46ebc4d29011d7a2dff30c7e66af5d3668a5415bcfeeddabeb5ee049 recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original

(SHA256): 0266a20f46ebc4d29011d7a2dff30c7e66af5d3668a5415bcfeeddabeb5ee049

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

RECIBO

Eu, Renata de Carvalho Otero, devidamente inscrita no CRECI/SP n°. 0246360 F, declara ter recebido da **CONDOMINIO RESERVA DA ALDEIA**, pessoa jurídica inscrita no cadastro nacional de pessoas jurídicas sob n° 19.514.029/0001-10, com sede Avenida Rui Barbosa n° 3366 Carapicuíba - São Paulo-SP, CEP 06.311-000, a importância **de R\$ 650,00** (seiscentos e cinquenta reais) referente ao **PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO (PTAM)**, do imóvel situado Avenida Rui Barbosa n° 3366 Carapicuíba - São Paulo- SP.

Cravinhos 19 de dezembro de 2023.


Renata De Carvalho Otero

RENATA DE CARVALHO OTERO
CRECI/SP: 246360 F

Contrato RECIBO 2.pdf

Código do documento #2715f581d69cdac839795e6929954dc4e4b32d8694bfd455e235bc452fb20671



Assinaturas



Renata De Carvalho Otero
reoterotec@gmail.com
Assinou


Renata De Carvalho Otero

Eventos do documento

19/12/2023 18:32:38

Documento número 2715f581d69cdac839795e6929954dc4e4b32d8694bfd455e235bc452fb20671 **criado** por Renata de Carvalho Otero. Email: renata.carvalhootero@gmail.com

19/12/2023 18:32:54

Assinante Renata De Carvalho Otero (Email: reoterotec@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 2715f581d69cdac839795e6929954dc4e4b32d8694bfd455e235bc452fb20671

19/12/2023 18:34:12

Assinante Renata De Carvalho Otero (Email: reoterotec@gmail.com) **recebeu** documento 2715f581d69cdac839795e6929954dc4e4b32d8694bfd455e235bc452fb20671

19/12/2023 18:33:39

O documento 2715f581d69cdac839795e6929954dc4e4b32d8694bfd455e235bc452fb20671 recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original

(SHA256): 2715f581d69cdac839795e6929954dc4e4b32d8694bfd455e235bc452fb20671

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Eu, Milton Martim Bianco, brasileiro, casado, corretor de imóveis e devidamente inscrito sob o nº de CRECI 66.431-F, portador da cédula de identidade RG. nº 3.509.180-0 e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 094.895.418-34, com endereço sito na Rua. Maria Salina Romeu, nº 110 – Pirituba – São Paulo – SP, declaro ter comparecido no imóvel, na companhia e atendendo a solicitação do **CONDOMÍNIO RESERVA DA ALDEIA**, pessoa jurídica inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº 19.514.029/0001-10, com sede na Rua Rui Barbosa, nº 3366 – Carapicuíba – SP – CEP 06311-000, a fim de avaliar o imóvel para venda, lembrando que não foi possível a visita ao imóvel solicitado, conforme especificado abaixo:

- 01 (um) apartamento duplex contendo 03 (três) dormitórios (sendo um suíte), 02 (duas) salas, cozinha, 01 (um) banheiro, área de serviço, varanda gourmet, varanda comum, lavanderia e garagem para 02 (dois) veículos, localizado sito à Rua Rui Barbosa nº 3366 – Ap 155 – Bloco 01 Itacaré – Carapicuíba – SP – CEP 06311-000.

Imóvel Registrado no Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba – SP, sob Matrícula nº 10.369



Vista torres e estacionamento superior

Portaria



Garagem coberta



salão de festas



box da churrasqueira



Área das churrasqueiras



Piscina



Sentido área de lazer



Brinquedoteca



quadra poliesportiva



estacionamento

Metodologia de avaliação

Foram feitas pesquisas em imobiliárias parceiras da região, e sites de venda da internet;

*<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-terezinha-bairros-carapicuiaba-com-garagem-101m2-venda-RS750000-id-2675026298/>

*<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-com-3-dormitorios-a-venda-101-m-2957051280.html>

*<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-terezinha-bairros-carapicuiaba-com-garagem-101m2-venda-RS600000-id-2652696854/>

Conclusão

Diante do exposto, avalio o imóvel acima especificado na importância de **R\$ 590.000,00** (quinhentos e noventa mil reais), para venda, em torno de **R\$ 5.965,00 o metro quadrado**, tendo em vista que o apartamento não é novo, sendo assim avaliada de acordo com os preços de apartamentos no mesmo condomínio e imóveis semelhantes da região e levando em consideração localização da torre e andar, localização do imóvel, lembrando que fica bem próximo a Barueri, Alphaville, Rodovia Castelo Branco, ao Rodoanel Mario Covas, Sem mais.

São Paulo, 11 de Dezembro de 2023.



Milton Martim Bianco

Creci 66.431

RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTACAO DE SERVICOS

Eu, **Milton Martim Bianco**, brasileiro, casado, corretor de imóveis e devidamente inscrito sob o nº de **CRECI 66.431-F**, portador da cédula de identidade RG. nº 3.509.180-0 e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 094.895.418-34, declaro ter recebido do **CONDOMINIO RESERVA DA ALDEIA**, pessoa jurídica inscrita no **Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ** sob o nº **19.514.029/0001-10**, com sede na **Rua Rui Barbosa, nº 3366 – Carapicuíba – SP – CEP 06311-000**, valor referente a prestação de serviço de avaliação de imóvel e parecer técnico, do imóvel no mesmo condomínio – bloco 01 Itacaré– ap 155. Sem mais.

Valor recebido R\$ 650,00

São Paulo 11 de Dezembro de 2023



MILTON MARTIM BIANCO



CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 167.136-F
COMPRA – VENDA – ALUGA – ADMINISTRA

Rua Benedito Emiliano nº 50ª – Jaraguá – São Paulo – SP – F. 3947.6893/97283.0123

AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL **PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO**

1. Eu, **FERNANDO MARTIM BIANCO**, brasileiro, corretor de imóveis e devidamente inscrito sob o CRECI nº 167.136-F, portador da cédula de identidade RG. nº 35.257.202-4, com escritório no endereço sito na Rua Benedito Emiliano, nº 50 A – Jaraguá – São Paulo – SP, atendendo a solicitação do CONDOMINIO RESERVA DA ALDEIA, pessoa jurídica inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº 19.514.029/0001-10, com sede na Rua Rui Barbosa, nº 3366 – Carapicuíba – SP – CEP 06311-000, a fim de avaliar o imóvel para Venda, conforme especificado abaixo:

2. DESCRIÇÃO

2.1. 01 (um) Apartamento no Conjunto Residencial denominado **CONDOMINIO RESERVA DA ALDEIA**, sito a Rua Rui Barbosa nº 3366 – Ap 155 – Bloco 01 (Edifício Itacaré) Carapicuíba – SP – CEP 06311-000, com área **privativa Real de 97,22 m2** (noventa e sete metros quadrados) conforme certidão do registro de imóveis, devidamente registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP, Matrícula nº 10.369.

2.2. Apartamento Composto por; 3 dormitórios sendo 1 suíte, 2 salas sendo uma de jantar e outra de estar, cozinha americana, 1 banheiro, área de serviço e 2 varandas sendo uma gourmet, possui vaga para 2 veículos (01 livre e 01 presa).

2.3. Condomínio Composto por; Condomínio fechado com ótima infraestrutura e com lazer completo. Possui salão de festas, espaço gourmet com churrasqueiras, playground, salão de jogos, campo de futebol, brinquedoteca, piscina, jardins bem cuidados. Oferece segurança com portaria 24 horas.

2.4. Localização privilegiada com boa vizinhança. Próximo ao transporte público, estações de trem, supermercados e ampla rede de comércios. Fácil acesso ao shopping de Barueri e Alphaville

F. BIANCO
Corretor de Imóveis
CRECI: 167.136-F



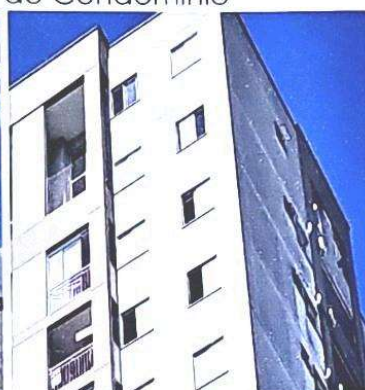
Entrada do Condomínio



Torre 01



duplex contornado



duplex aproximado



vista torres condomínio



Garagem superior



garagem inferior



entrada para as garagens



entrada condomínio



Piscina



salão de festas



Brinquedoteca



salão de jogos

F. BIANCO
Corretor de Imóveis
CRECI: 167.136-F



Churrasqueiras



Elevador



quadra de esportes



Hall de entrada Itacaré



Playground



Rampas de acesso para cadeirantes



Jardins

3. DOCUMENTAÇÃO

3.1. ESCRITURA DEFINITIVA E REGISTRADA NO OFICIAL REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CARAPICUIBA/SP, matricula nº 10.369.

4. METODO DE PESQUISA, COMPARAÇÃO E DEFINIÇÃO DE VALORES

4.1. Foram utilizados métodos de pesquisa de imóveis a venda na mesma região, padrão e mesmo condomínio, nos meios anunciados por internet como;

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-terezinha-bairros-carapicuiba-com-garagem-96m2-venda-RS595000-id-2657374573/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-terezinha-bairros-carapicuiba-com-garagem-101m2-venda-RS600000-id-2652696854/>
3. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-vila-santa-terezinha-carapicuiba-sp-101m2-id-2675026298/>

- Entre outros.

F. BIANCO
Corretor de Imóveis
CRECI: 167.136-F

4. CONCLUSÃO

4.1. Diante do exposto, avalio o imóvel acima especificado na importância de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)** para venda já inclusa comissão corretor 6%, tendo em consideração tipo de documentação, localização da torre em relação as outras do condomínio (Bloco 1), valores médios na região, atual economia, e estado geral e características do imóvel. (desde que o imóvel esteja em bom estado geral).

OBS. Lembrando que não foi autorizado pelo morador adentrar no ap 155 para avaliação.

Sem mais.

São Paulo, 01 de Dezembro de 2023.



FERNANDO MARTIM BIANCO

CORRETOR DE IMÓVEIS

Creci 167.136-F

F. BIANCO
Corretor de Imóveis
CRECI: 167.136-F



CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 167.136-F
COMPRA – VENDA – ALUGA – ADMINISTRA

Rua Benedito Emiliano nº 50ª – Jaraguá – São Paulo – SP – F. 3947.2761/97283.0123

RECIBO DE PAGAMENTO

Eu, **FERNANDO MARTIM BIANCO**, brasileiro, corretor de imóveis e devidamente inscrito sob o CRECI nº 167.136-F, portador da cédula de identidade RG. nº 35.257.202-4, declaro ter recebido do CONDOMINIO RESERVA DA ALDEIA, pessoa jurídica inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº 19.514.029/0001-10, com sede na Rua Rui Barbosa, nº 3366 – Carapicuíba – SP – CEP 06311-000, valor referente a prestação de serviço de avaliação de imóvel e parecer técnico, do imóvel no mesmo condomínio – bloco 01 (Itacaré)– ap 155. Sem mais.

Valor recebido R\$ 650,00

São Paulo 01 de dezembro de 2023



FERNANDO MARTIM BIANCO