

**Fortimóveis S/C Ltda.**

ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

FONE: 3851-1363 PABX

Av. Parada Pinto, 457 -- Vl. Nova Cachoeirinha - São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A pedido da empresa interessada TXTRONICS COMERCIAL ELETRÔNICOS LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob o nº 11.474.057/0001-49, compareci no endereço abaixo mencionado e fiz a seguinte avaliação, tendo em vista a metragem (da área) do terreno e a área construída do mencionado imóvel, que abaixo descrevo.

Endereço: - Rua Professor José Soares de Mello, nº. 251 apto 124, 12º andar, bairro - Jardim Centenário, CEP 02882-100.

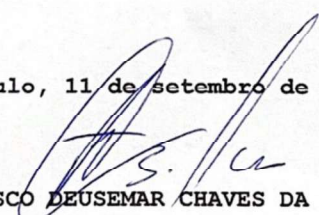
Imóvel: Trata-se de um apartamento sob o nº. 124, localizado no 12º andar do "EDIFÍCIO ATLANTA" - BLOCO "B" - TORRE "1", parte integrante do empreendimento denominado "NEW PLACE - CONDOMÍNIO CLUBE", situado à rua Professor José Soares de Mello, nº 251, e ruas Mário de Sá Carneiro, Joaquim Serra e Antônio Boto, na Vila Angélica, no 48º Subdistrito de Santana, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 99.027, do 3º Oficial de Registro de Imóveis desta capital, contendo 02 dormitórios sala, cozinha e banheiro, uma vaga de garagem indeterminada, área de lazer: piscina, playground e área para churrasco.

Valor R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Para efeito de avaliação de valor de venda pela sua localização, melhoramentos públicos e particulares atualmente e em termos de comparação com outros imóveis similares situados na mesma região. Ressalto ainda, que não tive acesso ao imóvel.

Por ser expressão de verdade, firmo o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO.

São Paulo, 11 de setembro de 2.024.


FRANCISCO DEUSEMAR CHAVES DA SILVA
CRECI 38.623



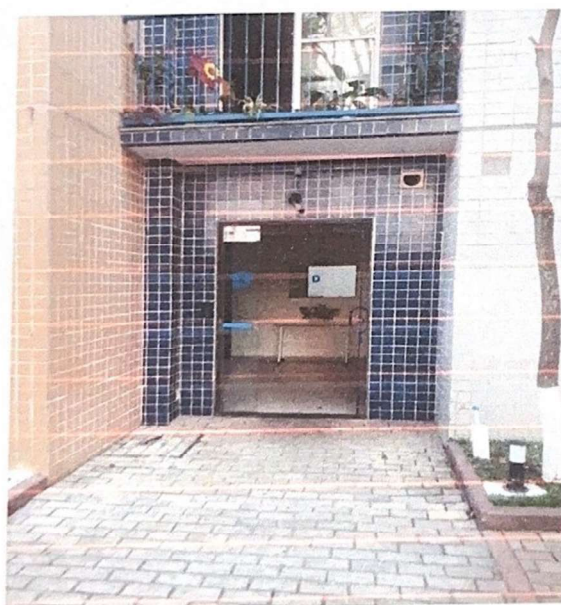
Fortimóveis S/C Ltda.

ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

FONE: 3851-1363 PABX

Av. Parada Pinto, 457 -- Vl. Nova Cachoeirinha - São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO



FRANCISCO DEUSEMAR CHAVES DA SILVA
CRECI 38.623

JULIANA CÁSSIA DA SILVA.
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECISP Nº 192010

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A pedido da empresa interessada TXTRONICS COMERCIAL ELETRÔNICOS LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob o nº 11.474.057/0001-49, compareci no endereço abaixo mencionado e fiz a seguinte avaliação, tendo em vista a metragem (da área) do terreno e a área construída do mencionado imóvel, que abaixo descrevo.

Endereço: – Rua Professor José Soares de Mello, nº. 251 apto 124, 12º andar, bairro – Jardim Centenário, CEP 02882-100.

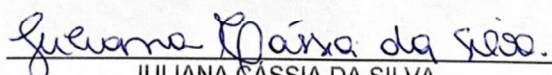
Imóvel: Trata-se de um apartamento com 02 dormitórios sala, cozinha e banheiro, uma vaga de garagem indeterminada, área de lazer: piscina, playground e área para churrasco; sob o nº. 124, localizado no 12º andar do “EDIFÍCIO ATLANTA” - BLOCO “B” – TORRE “1”, parte integrante do empreendimento denominado “NEW PLACE – CONDOMÍNIO CLUBE”, situado à rua Professor José Soares de Mello, nº 251, e ruas Mário de Sá Carneiro, Joaquim Serra e Antônio Boto, na Vila Angélica, no 48º Subdistrito de Santana, contendo área privativa de 45.200mts2, área comum de 40,915mts2 e área total de 86,115mts2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,0045091%; cabendo-lhe o direito de utilizar uma vaga individual, indeterminada e descoberta, sujeito ao auxílio de manobrista, para guarda de automóvel de passeio, imóvel objeto da matrícula nº 99.027, do 3º Cartório de Registro de Imóveis desta capital. Contribuinte Municipal em área maior: 305.066.055-3.

Valor R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).

Para efeito de avaliação de valor de venda pela sua localização, melhoramentos públicos e particulares atualmente e em termos de comparação com outros imóveis similares situados na mesma região.

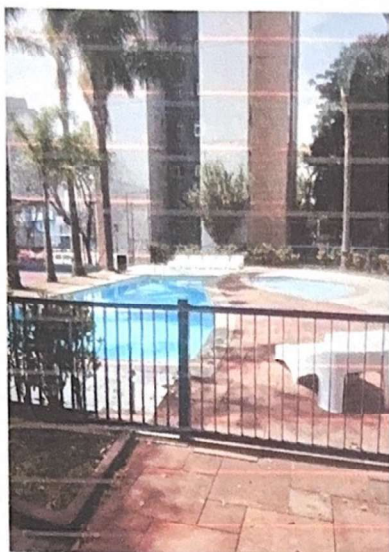
Por ser expressão de verdade, firmo o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO. Esclareço ainda, que não adentrei no imóvel.

São Paulo, 11 de Setembro de 2.024.


JULIANA CÁSSIA DA SILVA
CRECISP Nº 192010

RUA DOUTOR GABRIEL DE RESENDE FILHO, 256 - IMIRIM
EMAIL: JULIANACASILVA@CRECI.ORG.BR - FONE: 1196506-6035.

JULIANA CÁSSIA DA SILVA.
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECISP Nº 192010



Juliana Cássia da Silva
JULIANA CÁSSIA DA SILVA
CRECISP Nº 192010

RUA DOUTOR GABRIEL DE RESENDE FILHO, 256 - IMIRIM
EMAIL: JULIANACASILVA@CRECI.ORG.BR - FONE: 1196506-6035.

JULIANA CÁSSIA DA SILVA.
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECISP Nº 192010



Juliana Cássia da Silva
JULIANA CÁSSIA DA SILVA
CRECISP Nº 192010

RUA DOUTOR GABRIEL DE RESENDE FILHO, 256 - IMIRIM
EMAIL: JULIANACASILVA@CRECI.ORG.BR - FONE: 1196506-6035.



FÉLIX & NAVARRO IMOBILIÁRIA
Av. Imirim, nº 4.383 – V. N. Cachoeirinha
Fones: (11) 3984-5900 e (11) 9 8684-5947
CRECI 18.049-J

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Solicitante: TXTRONICS COMERCIAL ELETRONICOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 11.474.057/0001-49.

1. Considerações preliminares

O presente laudo de avaliação refere-se ao apartamento situado na Rua Professor José Soares de Mello, nº 251 – AP 124 – Bloco B – Torre Atlanta – Jd Centenário – São Paulo – SP, registrado perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo na matrícula de nº 99.027.

2. Localização

O imóvel em estudo situa-se no Jardim Centenário, no 48º Subdistrito Vila Nova Cachoeirinha, em local dotado de diversos melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, serviços de coleta de lixo e próximo a transporte coletivo.

A região possui ocupação predominantemente residencial e apresenta infraestrutura parcialmente desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médica-hospitalar e policiamento regular.

3. O Condomínio

O empreendimento denominado “NEW PLACE – CONDOMÍNIO CLUBE”, oferece áreas de lazer completas, tais como, piscinas adulto e infantil, quadra poliesportiva, playground, salão de festas, churrasqueiras, sala fitness, portaria 24 horas, 3 elevadores (por torre), além dos sistemas de segurança e boa manutenção e limpeza das áreas comuns do condomínio (fotos em anexo item 7).

4. O apartamento

O apartamento está situado no 12º andar e possui 45,20 m² de área privativa, área comum de 40,915m², e área total de 86,115 m².

É composto por 02 (dois) dormitórios, sala, sacada, cozinha, área de serviço, 1 (um) banheiro e 1 (uma) vaga de garagem indeterminada.

Obs. Não foi possível acessar o imóvel avaliado, sendo assim não é possível afirmar o estado de conservação em que o mesmo se encontra.

5. Valor do Imóvel

O valor do imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando.

Segue anexo 3 (três) amostras de imóveis no mesmo perfil que foram utilizados como comparativo direto de dados.

Amostra 1) Apartamento com 2 Quartos a Venda, 45 m²
Rua Prof. José Soares de Mello, 251 – Jd Centenário
Valor R\$ 265.000,00

Amostra 2) Apartamento com 2 Quartos a Venda, 45 m²
Rua Prof. José Soares de Mello, 251 – Jd Centenário
Valor R\$ 270.000,00

Amostra 3) Apartamento com 2 Quartos a Venda, 45 m²
Rua Prof. José Soares de Mello, 251 – Jd Centenário
Valor R\$ 274.000,00

6. Conclusão

Com base nas informações apresentadas, bem como os imóveis utilizados como parâmetros podemos considerar que o preço médio do m² praticado neste empreendimento é de R\$ 5.992,59/ m².

É recomendado a aplicação da incidência de 5% (cinco por cento) sobre o valor do imóvel como margem de negociação dos imóveis utilizados como amostras.

Então, podemos concluir que o preço a ser atribuído pelo imóvel é de:

R\$ 256.183,32

(Duzentos e Cinquenta e Seis Mil e Cento e Oitenta e Três Reais e Trinta e Dois Centavos).

Sem mais, assino e dou fé.

São Paulo, 10 de setembro de 2024.



LUCAS ALVES NAVARRO
Corretor de Imóveis - CRECI nº 139.678-F

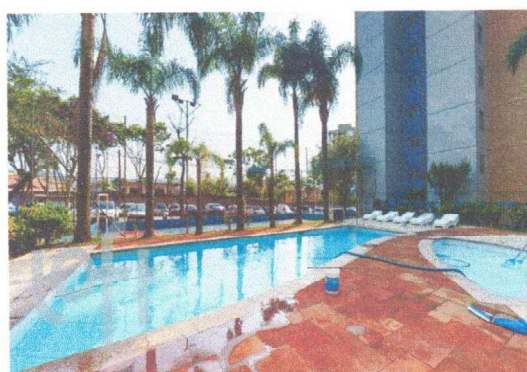
7. Fotos do empreendimento



Estacionamento



Playground



Piscinas



Quadra Poliesportiva



Fachada



Pátio

2



1/15

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / **Rua Professor José Soares de Mello**

Venda

R\$ 265.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **R\$ 450** IPTU **não informado**

45 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

10 andar

Aceita animais

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Professor José Soares de Mello - Jardim Centenário, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 265.000

(Código do anunciante: API245 | Código no Viva Real: 2737785452)

Apartamento localizado no Jd Centenário, próximo ao Terminal V N Cachoeirinha

São 46 m², andar alto, sendo 02 quartos (armários casal), sala, sacada, cozinha (com armários), lavanderia, banheiro social e 01

[Descrição completa](#)

Criar conta

Entrar



Félix & Navarro Assessoria Imobiliária

Creci: 18049-J-SP

★ 4.5/5 (13 classificações)

🏠 305 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Lucas Navarro

lucas@felixnavarro.com.br

(11) 99923-2761

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 265.000, Rua Professor José Soares de Mello -

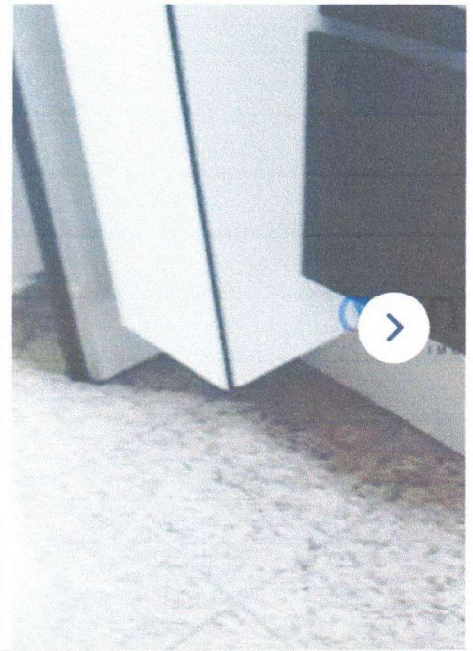
☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e

Criar conta

Entrar



Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Professor José Soares de Mello

Venda

R\$ 270.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **R\$ 550** IPTU **R\$ 90/ano**

45 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Endereço

Rua Professor José Soares de Mello - Jardim Centenário, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 270.000

(Código do anunciante: 2805 | Código no Viva Real: 2643770858)

Trata-se de um apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. Possui armários nos dormitórios e cozinha. Venha conhecer. Agende uma visita!

(11) 3981-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 11 de julho de 2023, atualizado há 6 dias.



NUMES ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS S/S LTDA - ME

Creci: 21432-J-SP



NUMES ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS S/S LTDA - ME

Creci: 21432-J-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 242 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Lucas Navarro

lucas@felixnavarro.com.br

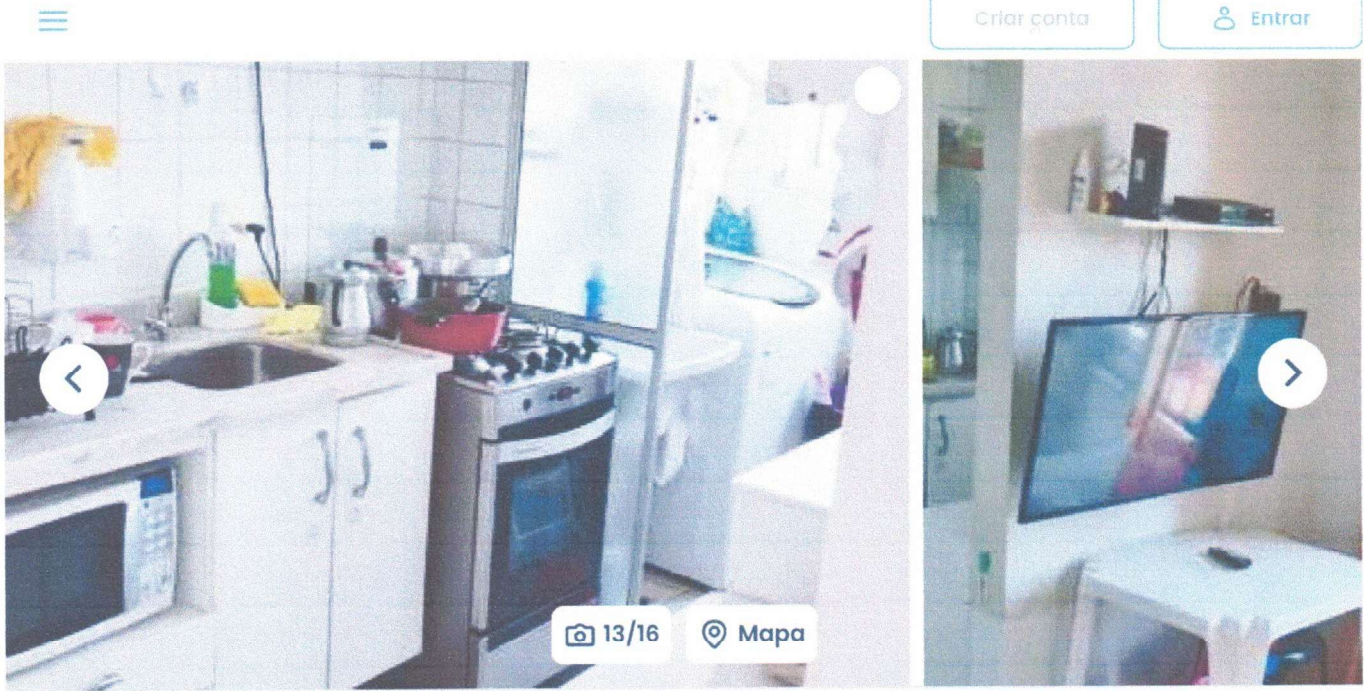
(11) 99923-2761

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 270.000, Rua Professor José Soares de Mello -

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / [Rua Professor José Soares de Mello](#)

Venda

R\$ 274.000

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio **R\$ 450** IPTU **não informado**

- | | |
|------------|----------------|
| 48 m² | 2 quartos |
| 1 banheiro | 1 vaga |
| 8 andar | Aceita animais |

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Professor José Soares de Mello - Jardim Centenário, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 274.000

(Código do anunciante: 765 | Código no Viva Real: 2463179549)

EXCELENTE APRTAMENTO COM sala 2 ambientes, sacada,cozinha com armários 1 vaga lazer completo condomínio justo venha fazer uma visita próximo a condução mercado comércio escolas RICO EM COMÉRCIO VENHA CONHECER EXCELENTE OPORTUNIDADE

(11) 3966-... [Ver telefone](#)

P

**PAULO CAHIM SERVIÇO
ADIMINISTRAÇÃO ME.**
Creci: 50765-J-SP

★ 5/5 (8 classificações) ⓘ
🏠 196 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Lucas Navarro

lucas@felixnavarro.com.br

(11) 99923-2761

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 274.000, Rua Professor José Soares de Mello -

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Enviar mensagem](#)

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e