

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitação de parte interessada, apresentamos a AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, tendo como objetivo o mesmo abaixo descrito e caracterizado:

### **DO IMÓVEL**

**Endereço:** Apartamento Duplex de Cobertura nº 172 (cento e setenta e dois) do “EDIFÍCIO ISOLA DI CAPRI”, descrito e caracterizado na matrícula 108001 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, localizado à Rua Uruguai, nº 618 no Loteamento denominado Balneário Guarujá, Guarujá/SP.

**Classificação:** O imóvel em questão corresponde a uma unidade autônoma de cobertura, inserido em um Edifício com a finalidade específica de residência para seus condôminos.

### **Características:**

Apartamento duplex de cobertura nº 172 localizada nos 16º e 17º pavimento do EDIFÍCIO ISOLA DE CAPRI, situado na rua Uruguai nº 618, nesta cidade município e comarca de Guarujá, SP., com a área útil privativa de 233,45980 m<sup>2</sup>, área comum de garagem de 29,0400 m<sup>2</sup>, área comum de 96,81470 m<sup>2</sup>, área total construída de 359,31450 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 4,94720% do todo, cabendo-lhe o direito de uso de 03 (três) vagas individuais e determinadas sob nºs 36, 37 e 38, na garagem coletiva localizada no subsolo, destinadas ao estacionamento de um veículo cada, pela ordem de chegada e com auxílio eventual de manobrista. Estando este imóvel cadastrado como contribuinte na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0274-017-032.

**Considerações:** Declaramos que o imóvel está sendo avaliado no estado em que se encontra, sem mobília, bem como que para esta avaliação consideramos que os componentes hidráulicos e elétricos estão em perfeito funcionamento, porém não foram testados.

**Da Metodologia:** A metodologia específica adotada para a presente avaliação foi realizada através de embasamento nos índices do Sindicato da Construção Civil – SINDUSCON/São Paulo e nas características do imóvel, com a inserção de ajuste dos parâmetros regionais, a saber:

- a) Idade, estilo, projeto e padrão de construção do empreendimento;
- b) Infra estrutura de lazer e prestação de serviços oferecida no Condomínio;
- c) Localização do Edifício e prumada do apartamento;
- d) Acabamento e estado de conservação do apartamento e do seu mobiliário;
- e) Nível de Urbanização local, com o padrão de edificação no Loteamento e do em torno;
- f) Comparação através de similaridade em oferta no mercado, bem como vendas compatíveis realizadas na época;
- g) Situação do mercado imobiliário local.

**Da Avaliação:**

Pontual: Avaliação do imóvel (Apartamento duplex de Cobertura nº 172, com 3 vagas de garagens no Edifício Isola di Capri) no estado em que o mesmo se encontrava, é de **R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais)**.

Guarujá 26 de dezembro de 2018.



**Paulo Kasuo Nishi**  
CRECI 69268

## RECIBO DE PAGAMENTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ÚNICO

R\$ 954,00

Recebemos do Sr. do **Rosecleich Visibelli Junior**, inscrito no CPF/MF sob nº 006.717.858-85, a quantia supra de **R\$ 954,00 (Novecentos e cinquenta e quatro reais)**, referente ao pagamento pela elaboração da **Avaliação de Venda da Cobertura Duplex nº 172 do Edifício Isola di Capri**, a Rua Uruguai , nº 618, do Loteamento Balneário Guarujá, Guarujá/SP.

O mencionado pagamento foi efetuado através de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na conta corrente 69.554-1 do Banco Itau S/A, agencia 0052 de titularidade do emitente do presente recibo, e que após a confirmação da mencionada TED, damos a ampla, plena e irrevogável quitação do mesmo, para nada mais reclamarmos.

Guarujá, 26 de Dezembro de 2018



**Paulo Kasuo Nishi**  
CPF/MF 617.079.108-04  
CRECI 69.268