

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Croata, nº 166 - Lapa - São Paulo - SP - CEP : 05056-020.

Solicitante: Arqproj Consultoria e Projetos de Edificações Ltda.

CPF/CNPJ: 09.343.546/0001-10

Endereço: Rua Brentano, nº 580 – Apartamento 32B – Vila Hamburguesa - São Paulo – SP - CEP: 05302-041.

Data Base: 05/12/2023

Processo: 0004806-37.2021.8.26.0004

Objeto de Estudo

O endereço da casa é Rua Croata, 166, na Vila Romana, pertencente ao 14º subdistrito da Lapa. O terreno, com medidas de 10,55m de frente e 23,20m de fundo no lado direito visto da rua, além de 22,64m do lado esquerdo, compreende uma área construída de 172m². A área total do terreno é de 247m².

O Imóvel está matriculado perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 71.085.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 4.628,50.

R\$ 172,00m² x R\$ 4.628,50/m²

Valor da Avaliação

R\$ 796.101,58



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 05/12/2023.

Solicitante do parecer técnico: Arqproj Consultoria e Projetos de Edificações Ltda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 09.343.546/0001-10.

Estabelecido: Rua Brentano, nº 580 – Apartamento 32B – Vila Hamburguesa - São Paulo – SP - CEP: 05302-041.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 71.085 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: Localizada no 14º subdistrito da Lapa, a residência situada na Rua Croata, número 166, na Vila Romana, apresenta um terreno com dimensões de 10,55m de largura por 23,20m de profundidade, do lado direito quando observado da rua, e 22,64m do lado esquerdo. A área construída atinge 172m², enquanto a área total do terreno alcança 247m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 787.978,09** para **Novembro/2023**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0004806-37.2021.8.26.0004.

Solicitante: Arqproj Consultoria e Projetos de Edificações Ltda.

CPF/CNPJ: 09.343.546/0001-10.

Endereço: Rua Brentano, nº 580 – Apartamento 32B – Vila Hamburguesa - São Paulo – SP
- CEP: 05302-041.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 836.719,01

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	05/12/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Croata, nº 166 - Lapa - São Paulo - SP - CEP : 05056-020
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No 14º subdistrito da Lapa, mais precisamente na Vila Romana, encontra-se a residência situada na Rua Croata, número 166. O terreno, com largura de 10,55m e profundidade de 23,20m do lado direito visto da rua, e 22, 64m do lado esquerdo, abriga uma construção com área total de 172m². A propriedade ocupa uma área total de 247m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 71.085 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 4.864,65.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.864,65 x R\$ 172,00m² = R\$ 836.719,01