

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 25/07/2023.

Solicitante do parecer técnico: Sergio Pinto de Almeida.

Inscrito no CNPJ/CPF: 299.761.498-83.

Estabelecido: Rua Doutor Renato Maia, nº 53 - Jardim Jau - São Paulo/SP - CEP: 03702-020.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: Sergio Pinto de Almeida 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP.

Descrição: Um terreno com 99,00m² de área construída, identificado pelo lote nº 29, da quadra nº 02, no loteamento denominado Park Imperial, situado no bairro Massaguaçu, perfazendo a área total de 360,00m²

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a aferição do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário.

Neste método, a análise do imóvel avaliando resulta da comparação deste, com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados de pesquisa em anúncios publicitários. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 25 de Julho de 2023, 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 o média de valor do imóvel deste parecer técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ R\$ 644.050,44** (seiscentos e quarenta e quatro mil e cinquenta Reais e quarenta e quatro centavos) Julho/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica

Finalidade: O presente parecer tem como finalidade apurar o justo valor de mercado do imóvel litorâneo situado na Rua das Canafístulas, nº 128 - Lote 29 - Quadra 02 - Loteamento Park Imperial - Massaguaçu - Caraguatatuba, SP - CEP: 11678-093.

Solicitante: Sergio Pinto de Almeida.

CPF/CNPJ: 299.761.498-83.

Endereço: Rua Doutor Renato Maia, nº 53 - Jardim Jau - Zona Leste - São Paulo- SP - CEP: 03702-020.

Data Base: 25/07/2023.

Processo: 0014404-97.2022.8.26.0224.

Fachada do Loteamento



Objeto de Estudo

Atualmente um terreno, no Loteamento Park Imperial, nº 125, no bairro de Massaguaçu, identificada pelo lote 29 da quadra 02, em que possui 360m² de área total e 99m² de área construída.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba - SP sob nº 31.796, cadastrado sob nº 08.445.033.

Valor do Mercado

As pesquisas entre anúncios para aferir o preço médio de mercado da região permitiu a obtenção de elementos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Com base nos elementos comparativos apresentados, a média do m² da região é R\$/m² 6.375,45.

99m² x R\$ 6.375,45/m²

Valor da Avaliação

R\$ 631.169,55



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263084-SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGÓGICA

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0014404-97.2022.8.26.0224.

Solicitante: Sergio Pinto de Almeida

CPF/CNPJ: 299.761.498-83.

Endereço: Rua. Doutor Renato Maia, Nº 53 - Jardim Jau – Zona Leste - São Paulo, SP -CEP: 03702-020

RESUMO DO PARECER

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

Finalidade: Determinação Do Valor de Mercado para Compra e Venda.

Valor de Mercado: R\$ 650.104,29.

Metodologia Empregada: Comparativo Direto de Mercado.

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	25 de Julho de 2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua das Canafístulas, nº 128 - Lote 29 - Quadra 02 - Loteamento Park Imperial - Massaguaçu – Caraguatatuba - SP - CEP: 11678-093
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Uma residência que ocupa 99,00m ² de espaço construído, localizada no lote número 29, na quadra número 02, dentro do loteamento conhecido como Park Imperial. Essa propriedade está situada no bairro de Massaguaçu e possui uma área total de 360,00m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 31.796 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Caraguatatuba. Inscrição Imobiliária Municipal nº 08.445.33.
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	O imóvel avaliando está localizado em uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos. Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadas, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança do município de Caraguatatuba, com pronto acesso às vias importantes que levam à diversas cidades, sendo que a região está servida por equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: iluminação pública; rede de água; rede de esgoto; luz domiciliar; telefone; coleta de lixo; transportes públicos; vias pavimentadas com guias e sarjetas.
MERCADO	Pela pesquisa realizada, com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como base a documentação obtida do bem, levando como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, o metro quadrado da região equivale a R\$ 6.566,71 (seis mil, quinhentos e sessenta e seis Reais e setenta e um centavos).
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$6.566,71 x 99m ² = R\$ 650.104,29 (seiscentos e cinquenta mil, cento e quatro Reais e vinte e nove centavos).

