

# Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 23/08/2023.

**Solicitante do parecer técnico:** Diego Scariot.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 11.278.753/0001-80.

**Estabelecido:** Av. Nossa Senhora das Vitórias, 285 - Centro - Diadema - SP.

## FINALIDADE DO PARECER

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

## DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 170.881 - Primeiro Oficial de Registros de Imóveis de Santo André.

Descrição: Apartamento nº 14, localizado no fundo direito, 1º andar do empreendimento denominado Residencial Tabaiare 42, com entrada pelo número 42 da Rua Tabaiares. Composto de 02 (dois) dormitórios, sendo um do tipo suite, banheiro completo, sala de jantar, sala de estar com varanda, corredor de circulação interna, cozinha e área de serviço. Possui área privativa de 55,68m².

## ANÁLISE UTILIZADA

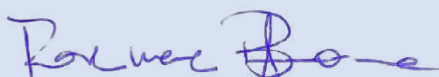
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

## DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 23 de Agosto 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 a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 358.434,43** (trezentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e trinta e quatro Reais e quarenta e três centavos) 23/08/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

## Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Tabaiars, nº 42 - Apartamento nº 14 - Residencial Tabaiars 42 - Vila Santa Teresa - Santo André, SP - CEP: 09030-360.

**Solicitante:** Diego Scariot.

**CPF/CNPJ:** 11.278.753/0001-80.

**Endereço:** Av. Nossa Senhora das Vitórias, 285 - Centro - Diadema - SP.

**Data Base:** 23 de Agosto de 2023.

**Processo:** 0002401-90.2022.8.26.0554.

## Objeto de Estudo

Apartamento nº 14, localizado no 1º andar do " Condomínio Residencial Tabaiare 42", situado na Rua Tabaiars, nº 42, bairro Vila Santa Teresa da Comarca de Santo André. Unidade é composta por 02 (dois) dormitórios, um sendo suite, banheiro, sala de jantar, sala de estar com varanda, cozinha e área de serviço. Possui área privativa de 55,68 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o Primeiro Oficial de Registros de Imóveis de Santo André sob nº 170.881.

## Valor do Mercado

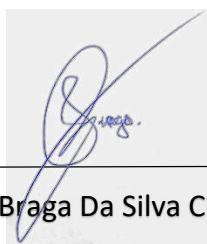
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 6.765,84.

55,68m² x R\$ 6.765,84/m²

Valor da Avaliação

**R\$ 376.722,0**



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263084-SP

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



**AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA****IDENTIFICAÇÃO**

**Processo:** 0002401-90.2022.8.26.0554.

**Solicitante:** Diego Scariot.

**CPF/CNPJ:** 11.278.753/0001-80.

**Endereço:** Av. Nossa Senhora das Vitórias, 285 - Centro - Diadema - SP.

**RESUMO DO PARECER**

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

**Valor de Mercado:** R\$ 384.036,65



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

|                            |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 23/08/2023.                                                                                                                                                                                          |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                       |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Tabaiaries, nº 42 - Apartamento nº 14 - Residencial Tabaiaries 42 - Vila Santa Teresa - Santo André, SP - CEP: 09030-360                                                                         |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | Unidade nº 14, localizado na Rua Tabaiaries, nº 42, bairro Vila Santa Teresa na cidade de Santo André, situado no 1º andar do Condomínio Residencial Tabaiare 42. Com 55,68m² de área privativa.     |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 170.881 do Primeiro Oficial de Registros de Imóveis de Santo André.                                                                                                                        |
| <b>MERCADO</b>             | 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\$ 6.897,21. |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação Imobiliária: R\$ 6.897,21 x 55,68m² = <b>R\$ 384.036,65.</b>                                                                                                          |