

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Estrada Antonia Rodrigues de Campos, Lote 10 Quadra IL 78 - Bairro do Rosário - Atibaia/SP.

Solicitante: Banco Bradesco S.A.

CPF/CNPJ: 60.746.948/0001-12.

Endereço: Núcleo Cidade de Deus - Vila Yara - Osasco-SP - CEP 06029-900.

Data Base: 25/09/2024.

Processo: 1011036-72.2023.8.26.0048.

Objeto de Estudo

Terreno identificado como lote 10, posicionado no Bairro do Rosário, tendo sua frente voltada para a Estrada Antônia Rodrigues de Campos, dentro do perímetro urbano do município de Atibaia, São Paulo. A área total do imóvel é de 6.674,36 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia sob nº 122.317.

Obs.: O imóvel possui uma Área de Proteção Permanente (APP) ao longo do córrego, com uma faixa de 30 metros de largura que se estende por toda a sua margem.

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 26,35.

6.674,36m² x R\$ 26,35/m²

Valor da Avaliação

R\$ 175.884,07



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 25/09/2024.

Solicitante do parecer técnico: Banco Bradesco S.A.

Inscrito no CNPJ/CPF: 60.746.948/0001-12.

Estabelecido: Núcleo Cidade de Deus - Vila Yara - Osasco-SP - CEP 06029-900.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 122.317 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Descrição: O lote de número 10 localiza-se no Bairro do Rosário, com acesso direto à Estrada Antônia Rodrigues de Campos, situado na área urbana de Atibaia/SP. Sua extensão total é de 6.674,36 metros quadrados.

Obs.: No imóvel, há uma faixa de 30 metros de APP que acompanha toda a extensão do córrego. Essa área, protegida por lei, tem a função de manter a integridade ambiental das margens e preservar os recursos hídricos.

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 Valor Venal

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\$ 174.089,33** para Setembro/2024.



Rosemeire Bueno De Sousa

CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1011036-72.2023.8.26.0048.

Solicitante: Banco Bradesco S.A.

CPF/CNPJ: 60.746.948/0001-12.

Endereço: Núcleo Cidade de Deus - Vila Yara - Osasco-SP - CEP 06029-900.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 184.857,75



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	25/09/2024
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Estrada Antonia Rodrigues de Campos, Lote 10 Quadra IL 78 - Bairro do Rosário - Atibaia/SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Lote número 10, situado no Bairro do Rosário, com frente para a Estrada Antônia Rodrigues de Campos, pertencente à zona urbana de Atibaia, no estado de São Paulo. A propriedade possui uma área de 6.674,36 m². Obs.: Existe uma faixa de 30 metros de Área de Proteção Permanente (APP) está presente no imóvel, seguindo o traçado do córrego em sua totalidade. A legislação define essa área como indispensável para a conservação do entorno do curso d'água.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 122.317 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.
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\$ 27,70
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 27,70 x 6.674,36m ² = R\$ 184.857,75