

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua América do Sul, 14 - Apartamento nº 302 - Bloco 11 - Condomínio Residencial Santiago - Jardim Belcito, São Paulo - SP - CEP: 04855-258.

Solicitante: Condomínio Residencial Santiago

CPF/CNPJ: 27.613.948/0001-79

Endereço: Rua Um, nº 14, Jardim Belcito – CEP: 04855-258, São Paulo /SP

Data Base: 09/09/2024

Processo: 1071579-53.2021.8.26.0002

Objeto de Estudo

A finalidade desta avaliação é estimar o valor de mercado de um imóvel, considerando suas propriedades e sua localização, com foco no Valor de Liquidez Rápida (VLR). O imóvel de número 302 localiza-se no segundo andar do Bloco 11 do Condomínio Residencial Santiago. O endereço é Rua América do Sul, 14, no Jardim Belcito, e o apartamento conta com uma área privativa de 47,63 m².

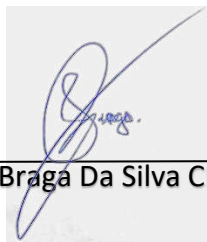
O Imóvel está matriculado perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 434.510.

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 2.299,92.

Valor da Avaliação
R\$ 87.636,28



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 09/09/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Santiago.

Inscrito no CNPJ/CPF: 27.613.948/0001-79.

Estabelecido: Rua Um, nº 14, Jardim Belcito – CEP: 04855-258, São Paulo /SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 434.510 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: O propósito deste estudo é apurar o preço de um imóvel, levando em consideração suas particularidades e o local onde está situado, utilizando o Valor de Liquidez Rápida (VLR) como base. O apartamento 302 está posicionado no segundo pavimento do Bloco 11, dentro do Condomínio Residencial Santiago. Encontra-se na Rua América do Sul, número 14, no bairro Jardim Belcito, e possui uma área útil de 47,63 metros quadrados.

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\$ 86.742,00** para **Setembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1071579-53.2021.8.26.0002.

Solicitante: Condomínio Residencial Santiago.

CPF/CNPJ: 27.613.948/0001-79.

Endereço: Rua Um, nº 14, Jardim Belcito – CEP: 04855-258, São Paulo /SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 92.107,52



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	09/09/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua América do Sul, 14 - Apartamento nº 302 - Bloco 11 - Condomínio Residencial Santiago - Jardim Belcito, São Paulo - SP - CEP: 04855-258.
DESCRIÇÃO	Esta análise busca definir o valor de um imóvel, levando em conta suas condições específicas e sua posição geográfica, tendo como parâmetro o Valor de Liquidez Rápida (VLR). O apartamento 302 está no segundo nível do Bloco 11, pertencente ao Condomínio Residencial Santiago. Está situado na Rua América do Sul, número 14, no Jardim Belcito, e possui uma área de 47,63 metros quadrados de uso exclusivo.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 434.510 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
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\$ 2.417,27.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 2.417,27 \times 47,63m^2 - 20\% = R\$ 92.107,52$