

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Benedito Campos Pachêco, 2-103 - Apartamento nº 04 - Bloco B - Residencial San Sebastian - Vila Santa Filomena, Bauru - SP - CEP: 17065-012.

Solicitante: Condomínio Residencial San Sebastian.

CPF/CNPJ: 27.713.698/0001-49.

Endereço: Rua Benedito Campos Pacheco, nº 1-03, Bairro: Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012.

Data Base: 10/10/2024.

Processo: 1014832-70.2021.8.26.0071.

Objeto de Estudo

Apartamento no térreo, designado pelo nº 04 do Bloco B do Condomínio Residencial San Sebastian, na Rua Benedito Campos Pacheco, nº 1-03, cidade de Bauru-SP. O imóvel possui 46,24 m² de área privativa, além de 86,04 m² de área comum e um total de 132,28 m² de área real. A área de construção privativa também é de 46,24 m², com 21,70 m² de área comum construída, somando 67,94 m² de área total construída.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP sob nº 123.435.

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.

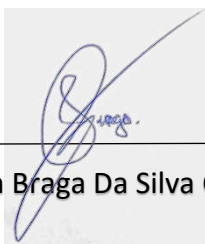
Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 2.058,00.

46,24m² x R\$ 2.058,00/m²

Valor da Avaliação

R\$ 95.161,92

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 10/10/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial San Sebastian.

Inscrito no CNPJ/CPF: 27.713.698/0001-49.

Estabelecido: Rua Benedito Campos Pacheco, nº 1-03, Bairro: Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 123.435 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP

Descrição: Unidade habitacional situada no piso térreo, identificada como nº 04 do Bloco B, pertencente ao Condomínio Residencial San Sebastian, localizado na Rua Benedito Campos Pacheco, nº 1-03, em Bauru-SP. A área privativa do imóvel é de 46,24 m², com área comum de 86,04 m², totalizando 132,28 m² de área real. A área de construção privativa é de 46,24 m², com uma área comum construída de 21,70 m², resultando em 67,94 m² de área total construída.

ANÁLISE UTILIZADA

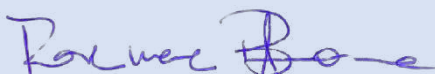
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, 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\$ 94.190,88** para Outubro/2024.



Rosemeire Bueno De Sousa

CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1014832-70.2021.8.26.0071.

Solicitante: Condomínio Residencial San Sebastian.

CPF/CNPJ: 27.713.698/0001-49.

Endereço: Rua Benedito Campos Pacheco, nº 1-03, Bairro: Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 100.017,12

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	10/10/2024
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Benedito Campos Pachêco, 2-103 - Apartamento nº 04 - Bloco B - Residencial San Sebastian - Vila Santa Filomena, Bauru - SP - CEP: 17065-012.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Moradia localizada no térreo, correspondente ao nº 04 do Bloco B no Condomínio Residencial San Sebastian, situado na Rua Benedito Campos Pacheco, nº 1-03, em Bauru-SP. O espaço privativo mede 46,24 m², complementado por uma área comum de 86,04 m², totalizando 132,28 m² de área real. A área construída privativa é igualmente de 46,24 m², acrescida de 21,70 m² de área comum construída, resultando em um total de 67,94 m² de construção.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 123.435 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/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\$ 2.163,00.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 2.163,00 \times 46,24m^2 = R\$ 100.017,12$