

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Iolanda dos Reis, nº 490 – Apartamento 304 - Bloco 5A - Bairro Jardim Carandá – Sorocaba - CEP: 18.073-101.

Solicitante: Condomínio Residencial Jatobá.

CPF/CNPJ: 28.295.527/0001-00.

Endereço: Rua Iolanda dos Reis, nº 490 – Bairro Jardim Carandá – Sorocaba - CEP: 18.073-101.

Data Base: 27/02/2025.

Processo: 1045344-58.2022.8.26.0602.

Objeto de Estudo

Imóvel número 304, posicionado no nível três do edifício 5A, pertencente ao empreendimento denominado Jatobá, com endereço na Rua Iolanda dos Reis, 490, região do Jardim Carandá, em Sorocaba, São Paulo. Conta com 47,40 m² de espaço exclusivo, 5,72 m² comuns, totalizando 53,12 m² de metragem global.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP sob nº 194.497.

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 1.656,20.

49,67m² x R\$ 1.656,20/m²

Valor da Avaliação

R\$ 82.263,45


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 15/04/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Jatobá.

Inscrito no CNPJ/CPF: 28.295.527/0001-00.

Estabelecido: Rua Iolanda dos Reis, nº 490 – Bairro Jardim Carandá – Sorocaba - CEP: 18.073-101.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 194.497 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP

Descrição: O apartamento identificado pelo número 304 encontra-se no terceiro andar da edificação 5A, que compõe o conjunto habitacional Jatobá, localizado na Rua Iolanda dos Reis, 490, bairro Jardim Carandá, município de Sorocaba, SP. Possui 47,40 metros quadrados de área útil, 5,72 metros quadrados referentes às partes compartilhadas, somando 53,12 metros quadrados no total.

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\$ 81.424,03** para **Abril/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1045344-58.2022.8.26.0602.

Solicitante: Condomínio Residencial Jatobá.

CPF/CNPJ: 28.295.527/0001-00.

Endereço: Rua Iolanda dos Reis, nº 490 – Bairro Jardim Carandá – Sorocaba -
CEP: 18.073-101.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 86.460,57



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	27/02/2025
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Iolanda dos Reis, nº 490 – Apartamento 304 - Bloco 5A - Bairro Jardim Carandá – Sorocaba - CEP: 18.073-101
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A fração residencial 304 está localizada no terceiro piso da estrutura 5A, integrante do condomínio Jatobá, situado à Rua Iolanda dos Reis, número 490, Jardim Carandá, Sorocaba/SP. A unidade dispõe de 47,40 metros quadrados privativos, 5,72 metros quadrados de uso coletivo, resultando em 53,12 metros quadrados totais.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 194.497 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/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\$ 1.740,70
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.740,70 x 49,67m ² = R\$ 86.460,57