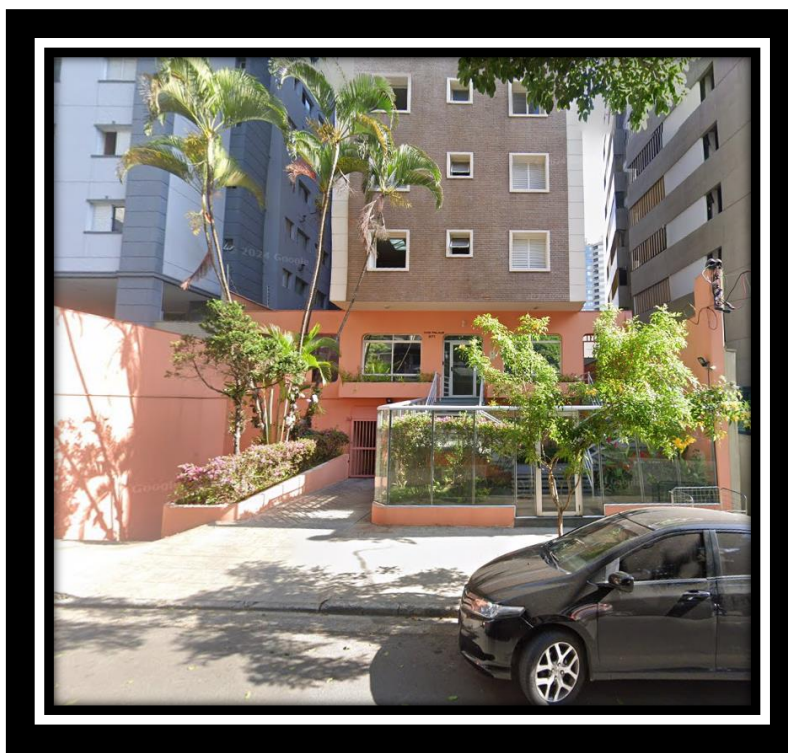


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 151/2024

Endereço do imóvel: Rua Padre Manoel de Paiva, nº 371 – Apto 52

Jardim

Santo André/SP

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Edifício Ilha Palaus.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Apartamento registrado sob a matrícula nº 66.291, localizado na Rua Padre Manoel de Paiva, nº 371, no Condomínio Edifício Ilha Palaus, situado no bairro Jardim, em Santo André/SP, inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

O imóvel está identificado como unidade nº 52, localizado no 5º andar, com área útil de 122,26 m² e área comum de 95,47 m², totalizando 217,73 m². O imóvel conta com o direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem, identificada sob o nº 52, localizada no 2º subsolo.

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar uma avaliação presencial. Dessa forma, foi utilizado o método comparativo de mercado para atribuir um valor estimado ao imóvel, com base em anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

Imóveis referenciais

— Referência 01:

Venda

R\$ 789.000

•

Condomínio

R\$ 1.400

IPTU

R\$ 1.938

Preço abaixo do mercado

140 m²

4 quartos

4 banheiros

2 vagas

11 andar

1 suíte

Todas as características

Endereço

Rua das Monções, 300 - Jardim, Santo André - SP

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

– Referência 02:

Venda

R\$ 790.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio

isento

IPTU

R\$ 1.992

138 m²

2 quartos

3 banheiros

12 andar

1 suíte

Aceita animais

Todas as características

Endereço

Jardim, Santo André - SP

– Referência 03:

Venda

R\$ 730.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio

R\$ 1.000

IPTU

R\$ 924

123 m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

Aceita animais

Todas as características

Endereço

Rua Padre Manoel de Paiva, 371 - Jardim, Santo André - SP

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 690.000,00.

São Paulo, 09 de outubro de 2024.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

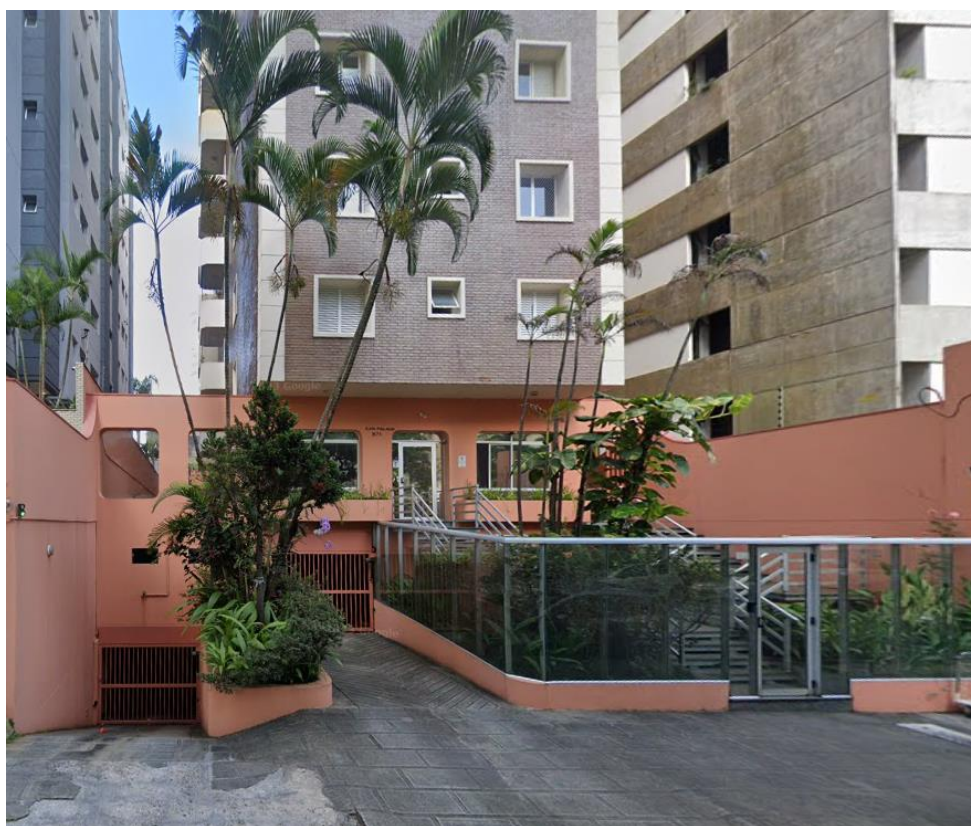
PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2024

Tatiane RaymundoCorretora de imóveis
CRECI 140624-F**INTERESSADO:** Condomínio Edifício Ilha Palaus.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Padre Manoel de Paiva, 371 – Jardim, Santo André - SP**FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO****CARACTERÍSTICAS**

Apartamento nº 52, localizado no 5º andar do "Edifício Ilha Palaus", registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, sob a matrícula nº 66.291.

O imóvel possui área privativa de 122,26 m² e área comum de 95,47 m², totalizando 217,73 m². Conta com o direito de uso de uma vaga de garagem, identificada sob o nº 52, situada no 2º subsolo.

O condomínio está localizado em uma rua pavimentada, com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto, além de coleta de lixo e infraestrutura básica. A região conta com comércio próximos e oferece fácil acesso às principais vias da cidade, tanto por transporte público quanto por veículo próprio. Está situado nas proximidades da Avenida Dom Pedro II.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 122m², localizado no mesmo bairro Jardim, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 720.000,00;
- Referência 02: Apartamento com 135m², localizado no mesmo Jardim, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 795.000,00;
- Referência 03: Apartamento com 130m², localizado no mesmo Jardim, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 745.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 08 de outubro de 2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Padre Manoel de Paiva, 371
Jardim, Santo André - SP

2024

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Condomínio Edifício Ilha Palaus.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

O imóvel em questão está localizado no "Edifício Ilha Palaus", situado no bairro Jardim, em Santo André, na região metropolitana de São Paulo.

O apartamento está registrado sob a matrícula nº 66.291 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP. A unidade, identificada como apartamento nº 52, está situada no 5º andar do edifício e possui uma área privativa útil de 122,26 m², além de uma área comum de 95,47 m², perfazendo uma área total de 217,73 m². O imóvel conta ainda com o direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem privativa, localizada no 2º subsolo e identificada sob o nº 52.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

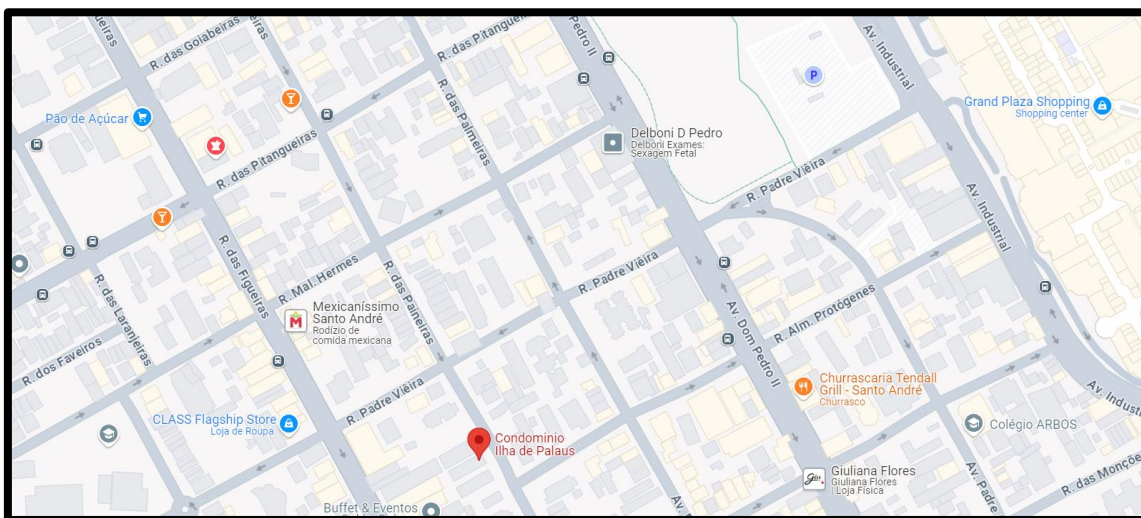


Fachada do Condomínio

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio oferece infraestrutura básica completa, com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto, além de coleta de lixo regular. A localização é privilegiada, próxima à Avenida Dom Pedro II e estação Prefeito Celso Daniel, que facilita o acesso aos principais comércios e serviços da região, como supermercados, farmácias, escolas, restaurantes e bancos. O local também oferece boas opções de transporte público, com fácil acesso às estações de trem e ônibus, além de ser próximo a importantes vias que conectam a cidade ao centro de São Paulo e a outras regiões do ABC paulista.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Apartamento, também localizado no Edifício Ilha Palaus, com 123m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 730.000,00 (Setecentos e trinta mil reais);

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no bairro Jardim, com 137m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 799.000,00 (Setecentos e noventa e nove mil reais);

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no bairro Jardim, com 133m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 795.000,00 (Setecentos e noventa e cinco mil reais);

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 687.000,00 (seiscentos e oitenta e sete mil reais).

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.