

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Aria do Luar, 80 - Apartamento 41B - Condomínio Coqueiro I - Conjunto Habitacional José Bonifácio - São Paulo/SP.

Solicitante: Condomínio Edifício Coqueiros I

CPF/CNPJ: 03.552.960/0001-52

Endereço: Rua Aria do Luar, 80, Conjunto José Bonifácio, Itaquera/SP, CEP: 08253-040

Data Base: 26/02/2025

Processo: 0008532-73.2022.8.26.0007

Objeto de Estudo

Imóvel nº 41-B, estabelecido no pavimento quatro do Condomínio Coqueiros I, pertencente ao Conjunto Habitacional José Bonifácio-Itaquera II/III, localizado na Rua Ária do Luar, nº 80. Conta com 48,99m² de área privativa, mais 9,20m² comuns, perfazendo um total de 58,19m².

O Imóvel está matriculado perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 193.675.

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 3.122,40.

48,99m² x R\$ 3.122,40/m²

Valor da Avaliação

R\$ 152.966,25

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 26/02/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Coqueiros I.

Inscrito no CNPJ/CPF: 03.552.960/0001-52.

Estabelecido: Rua Aria do Luar, 80, Conjunto José Bonifácio, Itaquera/SP, CEP: 08253-040.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 193.675 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Apartamento identificado como 41-B, situado no nível quatro do Condomínio Coqueiros I, que compõe o Conjunto Habitacional José Bonifácio-Itaquera II/III, na Rua Ária do Luar, nº 80. A unidade dispõe de 48,99m² de espaço interno, somados a 9,20m² correspondentes às áreas compartilhadas, resultando em 58,19m² 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.

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\$ 151.405,37 para Fevereiro/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0008532-73.2022.8.26.0007.

Solicitante: Condomínio Edifício Coqueiros I.

CPF/CNPJ: 03.552.960/0001-52.

Endereço: Rua Aria do Luar, 80, Conjunto José Bonifácio, Itaquera/SP, CEP: 08253-040.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 160.770,65

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	26/02/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Aria do Luar, 80 - Apartamento 41B - Condomínio Coqueiro I - Conjunto Habitacional José Bonifácio - São Paulo/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Unidade habitacional 41-B, inserida no quarto piso do Condomínio Coqueiros I, integrante do Conjunto Habitacional José Bonifácio-Itaquera II/III, à Rua Ária do Luar, nº 80. A metragem inclui 48,99m ² exclusivos, acrescidos de 9,20m ² destinados ao uso coletivo, somando 58,19m ² ao todo.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 193.675 do 9º 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\$ 3.281,70.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.281,70 x 48,99m ² = R\$ 160.770,65