

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Araguaia, 1955 - Centro - Santa Fé do Araguaia/TO.

Solicitante: CS Fundo de Investimentos em Direitos Creditorios NP.

CPF/CNPJ: 37.351.013/0001-15.

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 11º andar - Conj. 111, 112, 113 e 114 - Torre Norte - Itaim Bibi/SP - CEP 04538-132.

Data Base: 28/08/2024.

Processo: 1121078-32.2023.8.26.0100.

Objeto de Estudo

Imóvel comercial localizado na Avenida Araguaia, número 1955, Santa Fé do Araguaia, Tocantins. Construído sobre o lote 02, da quadra 36, o terreno possui uma área de 2.209,22m², com 37,70 metros de largura frontal, 41,00 metros na parte de trás, 51,10 metros na lateral direita e 66,20 metros na lateral esquerda.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Santa Fé do Araguaia/TO sob nº 623.

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 1.623,44.

229,00m² x R\$ 1.623,44/m²

Valor da Avaliação

R\$ 371.767,44

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 28/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: CS Fundo de Investimentos em Direitos Creditorios NP.

Inscrito no CNPJ/CPF: 37.351.013/0001-15.

Estabelecido: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 11º andar - Conj. 111, 112, 113 e 114 - Torre Norte
- Itaim Bibi/SP - CEP 04538-132.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 623 - 1º Cartório de Santa Fé do Araguaia/TO

Descrição: Atualmente um imóvel comercial, construído sobre o lote 02, da quadra 36, sito à Avenida Araguaia, 1955, Setor Centro, Santa fé do Araguaia, Tocantins, com área de 2.209,22m², sendo 37,70 metros de frente, 41,00 metros de fundos, 51,10 metros pela lateral direita e 66,20 pela lateral esquerda.

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\$ 367.973,89** para Agosto/2024.



Rosemeire Bueno De Sousa

CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1121078-32.2023.8.26.0100.

Solicitante: CS Fundo de Investimentos em Direitos Creditorios NP.

CPF/CNPJ: 37.351.013/0001-15.

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 11º andar - Conj. 111, 112, 113 e 114 - Torre Norte - Itaim Bibi/SP - CEP 04538-132.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 390.735,17



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	28/08/2024
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Araguaia, 1955 - Centro - Santa Fé do Araguaia/TO
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Um imóvel de uso comercial, edificado no lote 02 da quadra 36, localizado na Avenida Araguaia, número 1955, no Setor Centro de Santa Fé do Araguaia, Estado do Tocantins. A área total do terreno é de 2.209,22m ² , com as seguintes dimensões: 37,70 metros de frente, 41,00 metros de fundo, 51,10 metros na lateral direita e 66,20 metros na lateral esquerda.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 623 do 1º Cartório de Santa Fé do Araguaia/TO.
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\$ 1.706,27
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.706,27 x 229,00m ² = R\$ 390.735,17