

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmorais@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

Avaliação de Imóveis

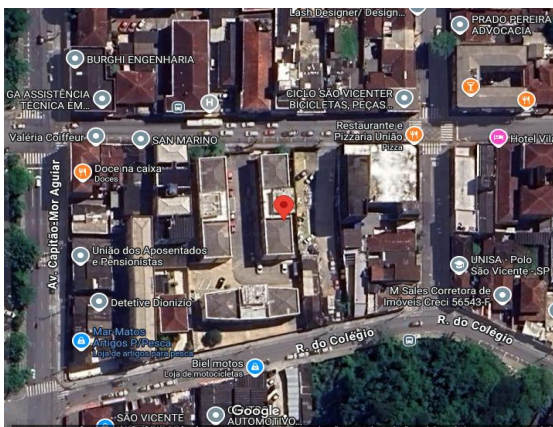
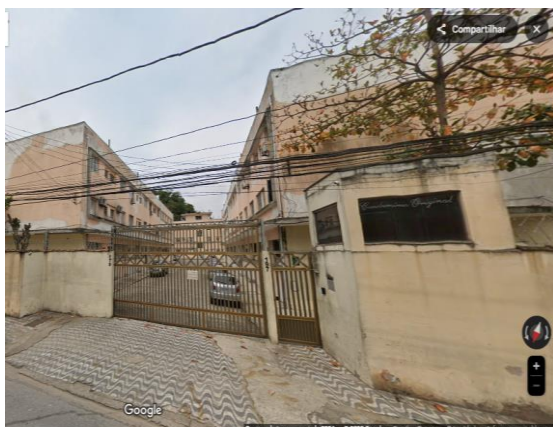
Atendimento ao Processo nº 0008544-16.2024.8.26.0590

**Imóvel Apartamento R do Colégio, nº 348 - R Mqs São Vicente, 179-197
ap 104 C - Bloco C - Cond. Original - São Vicente - SP.**

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel. **Imóvel descrito na matrícula nº 109.470 do Registro de Imóveis de São Vicente.**

Apartamento residencial medindo 38,75m², sendo dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e vestíbulo, conforme dados extraídos da referida matrícula. Cadastro de contribuinte nº 2.11.00013.0025.00348.008;

Foto da fachada e aérea do referido imóvel



Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m² da região e o valor de venda. Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", Resolução COFECI 1066/2007, em acordo com a ABNT NBR 14.653-1 e Art. 3º da Lei nº 6.530/78.

Média do m² na região = R\$3.664,51

Valor Final Homogeneizado: R\$142.000,00

Iran da Silva Morais

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373

Avaliação Imobiliária para Venda

<i>Processo</i>	0008544-16.2024.8.26.0590 - 1ª Vara Cível Foro de São Vicente
<i>Localização do IA</i>	Rua do Colégio nº 348 - Apartamento 104 C - Bloco C – Centro - São Vicente - SP • CEP: 11310-180
<i>Registro Matrícula</i> <i>Registro Contribuinte</i>	109.470 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente 2.11.0013.0025.00348.008 – Prefeitura Municipal de São Vicente
<i>Descrição</i>	Apartamento nº 104 C, BLOCO “C”, DO CONDOMÍNIO ORIGINAL, situado nesta cidade, comarca de São Vicente, neste estado, a Rua do Colégio nº 348, com todos os seus acessórios, benfeitorias, dependências, com dormitório, cozinha, banheiro e vestíbulo, com área útil de 38,75m², área comum de 8,37m² perfazendo uma área total de 47,12m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 40,48m². De acordo com pesquisas nos mapas digitais localizou-se outro acesso ao residencial, pela Rua Marquês de São Vicente nº 179 e nº 197.
<i>Fundamentação</i>	Pesquisas: Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando) . Adotou-se o “ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653.

Conclusão

Considerando imóveis semelhantes e sua localização, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, nesta data, concluo que imóvel descrito foi avaliado em :

R\$ 149.000,00 (Cento e Quarenta e Nove Mil Reais)

Relatório Fotográfico do IA

FOTO DA VISTA(FUNDOS) DA RUA DO COLÉGIO E DO ACESSO PRINCIPAL,
MARQUES DE SÃO VICENTE, 179 / 197, DO CONJUNTO RESIDENCIAL



MAPA AÉREO e MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO RESIDENCIAL



Marcos Nogueira

Marcos Nogueira
058.686.218-83
Signatário

31/08/2025

MARCOS NOGUEIRA - CRECI 177110 | CNAI 46139