



2023

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E TERRENOS



Guaruja – ESTADO DE SÃO PAULO

PROFISSIONAL

Leonardo de Lima Aparecido
CREA:5070134680

Sumário

1 FINALIDADE – AVALIAÇÃO DO APARTAMENETO	2
1.1 ÁREA DE ESTUDO	2
2.0 FOTOS DO APARTAMENTO E LOCALIZAÇÃO	3
3.0 Características mercadológicas do Apartamento.....	36
4.0 <i>VALOR MERCADOLÓGICO</i>	38

PARECER DE TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 FINALIDADE – AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO



A finalidade do presente projeto é determinação o mais próximo possível o valor de mercado das áreas/terrenos. O mesmo não será analisado as edificações, melhorias ocorridas no decorrer dos anos.

Iremos usar como base o ano de 2005, contudo locais que tiveram suas benfeitorias realizadas anteriormente a esse período, também não será computado, pois o intuito é o calcular o valor da terra.

O valor mercadológico não terá como base o ano de 2005, mas sim o ano de 2022/2023, computando todas as benfeitorias da região.

O valor mercadológico desenhado é a soma de diversos fatores, como a demanda e oferta, análise macro e micro do ambiente, situação econômica do país, disposição do terreno, relevo entre outros.

1.1 ÁREA DE ESTUDO

A área de estudo tem um total de aproximadamente 90 m², Av. dos Caiçaras, 780 Jardim Las Palmas (Ed. Porto Bello I)

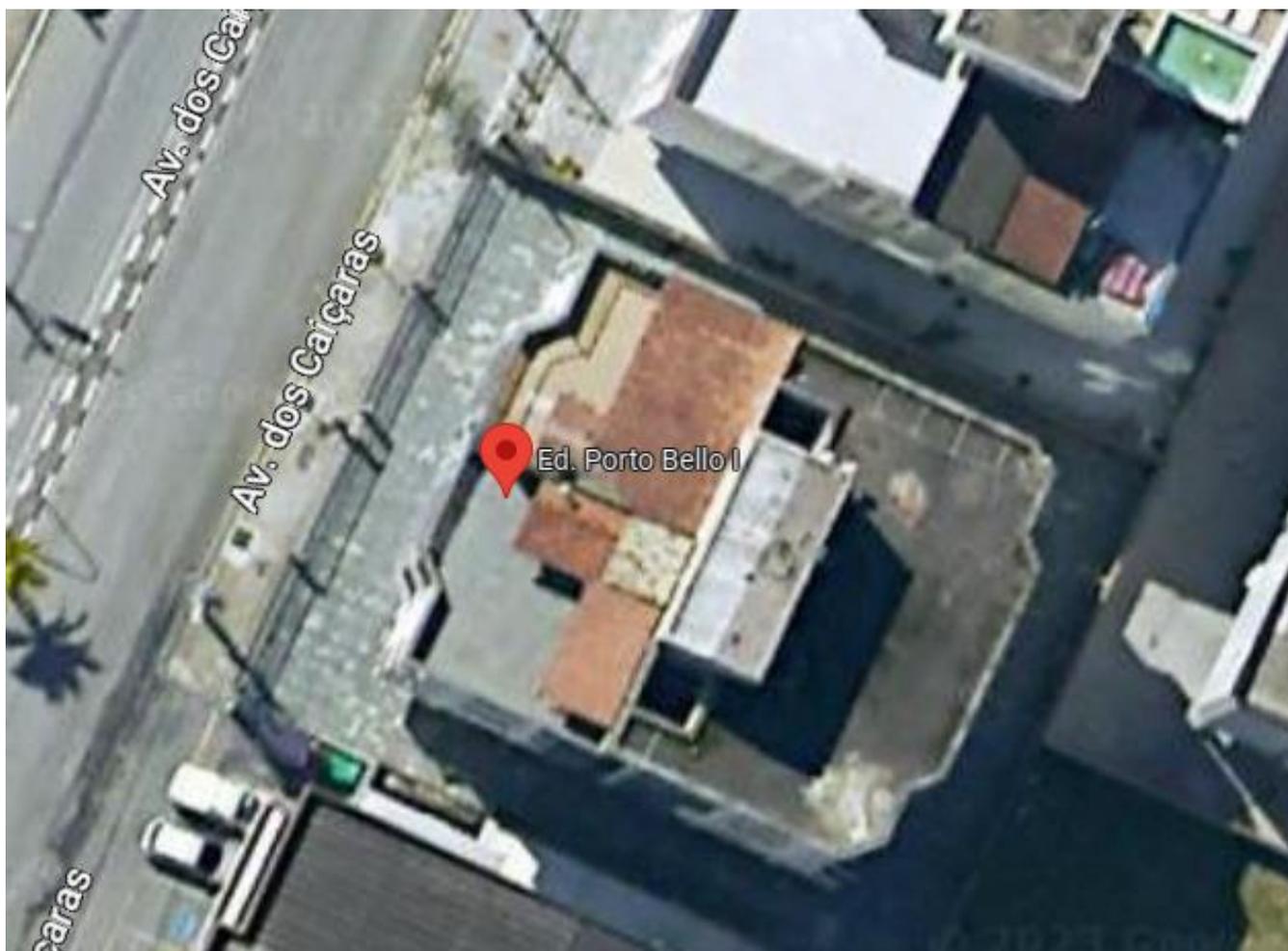
APARTEMENTO n° 46

Detalhes do apartamento

- Varanda na sala e varanda compartilhada com as duas suítes
- Sala e cozinha americana
- 1 Lavabo
- Lavanderia
- 2 Suítes
- Localiza se no 4° andar
- Vaga para 1 carro
- Vagas de moto limitadas por ordem de chegada
- Elevador e escada

2.0 FOTOS DO APARTAMENTO E LOCALIZAÇÃO

Figura 1: Mapa (Localização)





Fachada do prédio



Fachada Ed Porto Bello I 780



Estacionamento 1 vaga rotativa por proprietário



Estacionamento 1 vaga rotativa por proprietário



Estacionamento 1 vaga rotativa por proprietário



Estacionamento 1 vaga rotativa por proprietário



Estacionamento de moto por ordem de chegada



Vagas de Estacionamento



Lateral do prédio



Entrada do prédio



Entrada o Elevador



Mini Recepção



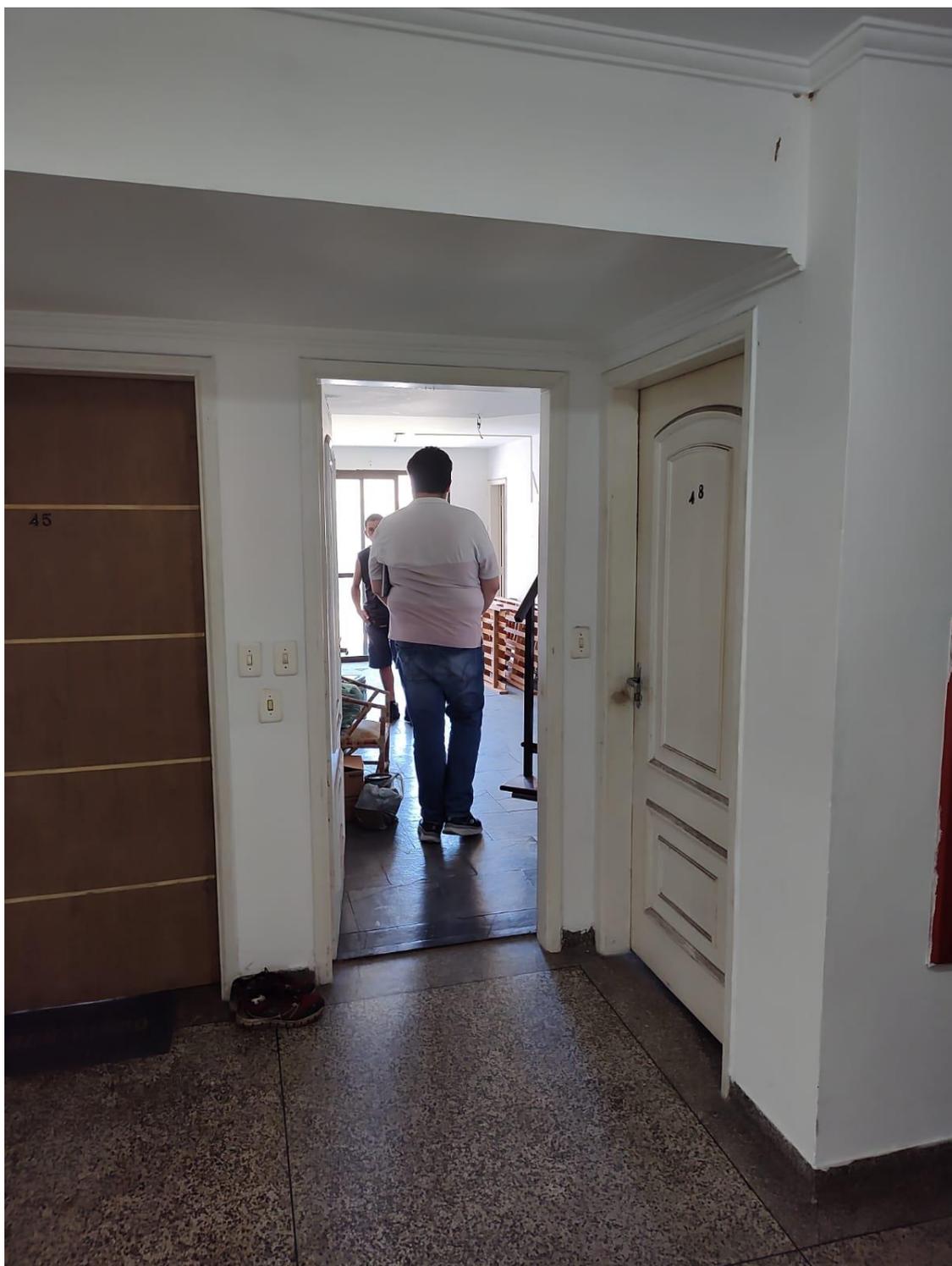
Andar onde se encontra o apartamento (Quarto andar)



Escada de Acesso para os apartamento



Sala



Entrada do apartamento



Lavabo (andar de Baixo)



Lavanderia



Cozinha americana



Varanda as Sala



Escada



Suíte 01



Subida para as suítes



Suíte 02



Suíte 01 - Banheiro



Suíte 01 - Banheiro



Varanda Suíte 01 varanda



Suíte 02 – Banheiro



Suíte 02 – Banheiro



Varanda Suíte 01 e 02



Cozinha americana



Porta Apartamento 46

3 Características mercadológicas do Apartamento

- Fácil acesso
- Proximidade da praia das Astúrias (650 metros de distância) e a praia do Tombo (686.65 metros de distância)
- Grande circulação de pessoas
- Corredor comercial
- Ponto de ônibus próximo
- Acesso rápido a hospital, mercado, drogaria e outros
- Oferta e Demanda.
- Proximidade do centro (7 min ou 2,8 km)

4 VALOR MERCADOLÓGICO

- Valor patrimonial por metro quadrado: R\$ **5.746**.
- Valor total: R\$517,14 mil

Apartamento 46	VALOR MERCADOLÓGICO (R\$)
Apartamento	R\$517,14 m2

OBSERVAÇÃO:

OBSERVAÇÃO FINAL:

Os valores podem ter uma margem de erro de até 25%, tendo em vista questões de demanda e oferta de um determinado período.

Responsável técnico- Engenheiro Civil

 Leonardo de Lima Aparecido

CREA: 5070134680

Data da avaliação 27 de fevereiro de 2023