

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 07/08/2023.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Original.

Inscrito no CNPJ/CPF: 64.722.994/0001-32.

Estabelecido: Rua Marquês de São Vicente, nº 179 - Centro - São Vicente/SP - CEP: 11310-180.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 1.101 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.

Descrição: Um apartamento pertencente ao Condomínio Original, identificado pelo nº 304, no Bloco C, possuindo 38,75m² de área útil.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a aferição do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário.

Neste método, a análise do imóvel avaliando resulta da comparação deste, com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados de pesquisa em anúncios publicitários. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal

Ficha Cadastral do Imóvel

2ª Via de IPTU 2023.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 07 de Agosto de 2023, 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 técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ R\$ 136.270,57** (cento e trinta e seis mil, duzentos e setenta Reais e cinquenta e oito centavos) Agosto/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica

Finalidade: O presente parecer tem como finalidade apurar o justo valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua do Colégio, nº 348 (Entrada pela Avenida Marquês de São Vicente, nºs 179 e 197) - Apartamento 304 - Bloco C - Condomínio Edifício Original - Centro - São Vicente, SP - CEP: 11310-210.

Solicitante: Condomínio Edifício Original.

CPF/CNPJ: 64.722.994/0001-32.

Endereço: Rua Marquês de São Vicente, nº 179 - Centro - São Vicente, SP - CEP: 11310-180.

Data Base: 07/08/2023.

Processo: 1003154-87.2020.8.26.0590.

Fachada do Condomínio



Objeto de Estudo

O bem em análise é um apartamento identificado pelo nº 304-C, do Condomínio Edifício Original, localizado na Rua do Colégio, nº 348 e com entrada pela Avenida Marquês de São Vicente, nºs 197 e 179.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP sob nº 1.101, cadastrado sob nº 11-00013-0025-00348-040.

Valor do Mercado

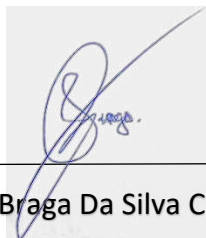
As pesquisas entre anúncios para aferir o preço médio de mercado da região permitiu a obtenção de elementos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Com base nos elementos comparativos apresentados, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 3.594,81.

38,75m² x R\$ 3.594,81/m²

Valor da Avaliação

R\$ 139.298,89



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263084-SP