



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 Características mercadológicas do Apartamento ..... | 35 |
| 4.0 <i>VALOR MERCADOLÓGICO</i> .....                  | 35 |

## 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

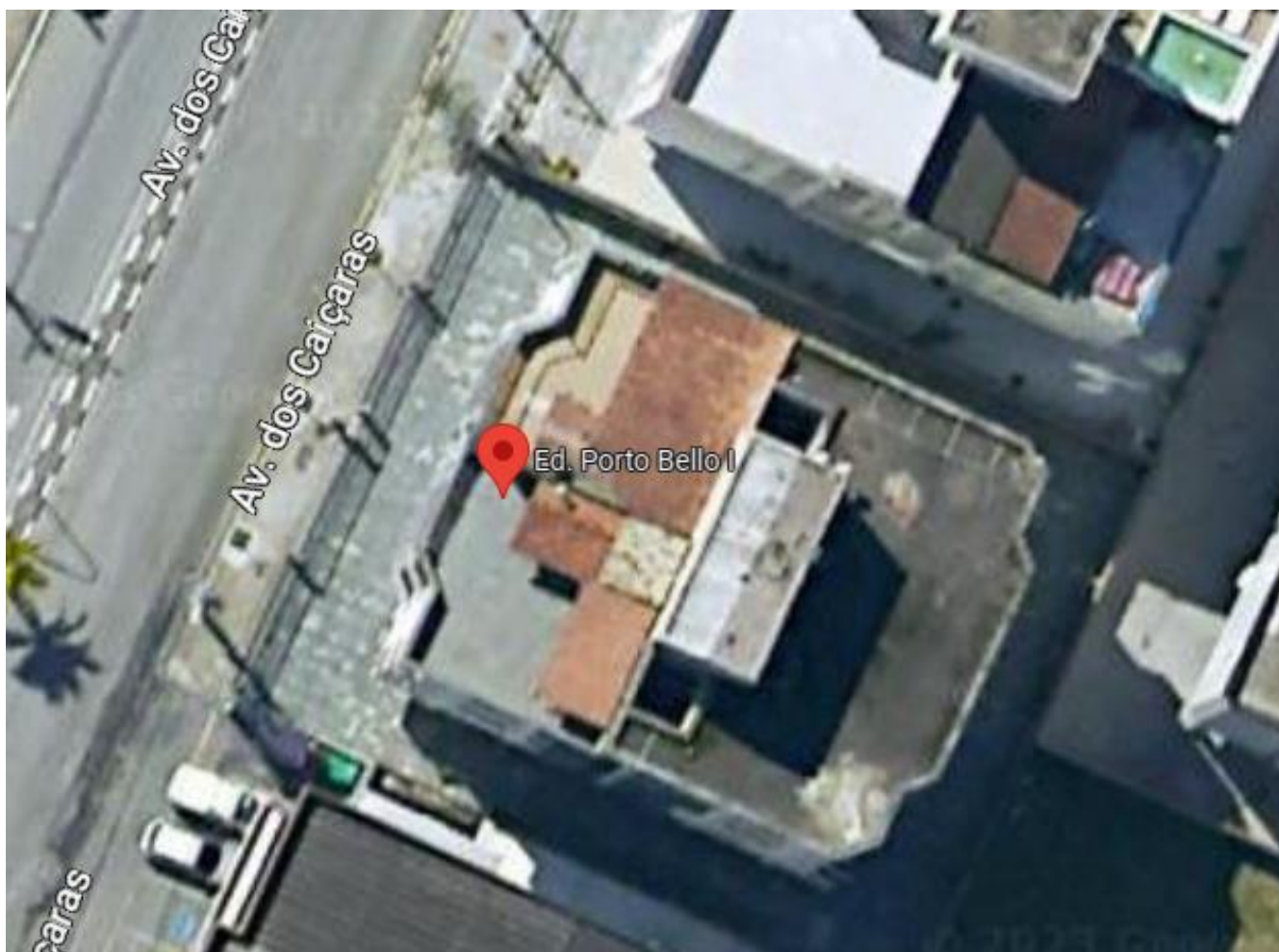
A área de estudo tem um total de aproximadamente 95 m<sup>2</sup> construído + 60 m<sup>2</sup>, Av. dos Caiçaras, 780 Jardim Las Palmas (Ed. Porto Bello I) **APARTEMENTO n° 48**

#### Detalhes do apartamento

- 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
- Apartamento na cobertura com 2 entradas – área gourmet

## 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**



**Apartamento 48**



Sala



**Cozinha americana**



Sala



**Cozinha**



**Lavabo**





**Escada**



lavanderia



**Cobertura**



**Cobertura**



**Área Gourmet**



**Porta 2 ( andar 5º)**



**Banheiro suíte 01**



**Suíte 01**





**Escada pra suíte 02**



**Banheiro suíte 02**



**Suíte 02**

### 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\$890 mil

| Apartamento 46 | VALOR MERCADOLÓGICO (R\$) |
|----------------|---------------------------|
| Apartamento    | R\$890 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 07 de março de 2023