

PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO
(IMÓVEL URBANO)

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Mariano Elizaga, nº 46 – Vila Dona Augusta – São Paulo/SP. – Cep.: 02322-150.

Contribuinte municipal: (IPTU) nº 222.002.0018-6.

1. Descrição do terreno/construção:

1.1. Dimensões:

Área total do terreno:(+/-) 136,00 metros quadrados.

Área Construída: (+/-) 234,00 metros quadrados.

1.1.1. Forma do terreno:

REGULAR

8,00 metros de frente x 17,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e
8,00 metros nos fundos

1.1.2. Zoneamento: Zona mista

1.2. Características do logradouro:

O imóvel encontra-se em rua sem saída, com pouca circulação de veículo e de pessoas, onde contém: Iluminação pública; pavimentação; sarjetas; passeio pavimentado; abastecimento de água e energia elétrica; iluminação interna, coleta de lixo, entrega de correio, passagem de cabos telefônicos e TV a cabo.

1.3. Natureza do terreno: Seco

2. Melhoramentos e Benfeitorias nos imóveis:

Contém uma edificação destinada a uso RESIDENCIAL tipo SOBRADO.


continua...



-fls.02.-

3. Dados Complementares dos Imóveis.

3.1. Documentação Dominial:

Escritura Pública devidamente registrada sob a matrícula nº 83.055 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

3.2. O imóvel está situado, em localização, de fácil acesso, onde dentro de um raio de +/- 500 m2 contém: residências, Igrejas, mercados, praças, escolas, escritórios e comércios diversos, pontos de ônibus.

4. Valor do parecer técnico mercadológico para “Venda” do imóvel:

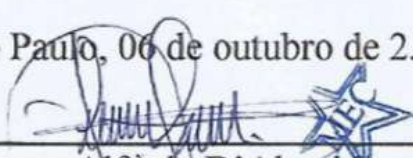
Considerando, a condição de uso e conservação do imóvel, bem como, a atual situação política e econômica financeira de nosso país, o valor apurado é de aproximadamente **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**, para pagamento à vista; devendo-se prever uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, neste valor, devido aos interesses inerentes ao mercado.

- Método empregado para determinação do valor do imóvel: **ANÁLISE COMPARATIVA DE TRANSAÇÕES E OFERTAS EQUIVALENTES NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO.**

Solicitante: PAULO ROGÉRIO CERAICO.

Quanto à Validade: O presente Parecer não possui prazo de validade, pois representa a situação mercadológica observada na data da avaliação e merecerá revisões periódicas.

São Paulo, 06 de outubro de 2.023


Wagner Alfredo D'Almeida
CRECISP nº 54.562 F
CNAI nº 00784



*(CRECISP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo – 2ª Região)

*(CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários)



CRECISP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Detalhes do(a) Corretor(a)



Wagner Alfredo D'almeida

CRECI : 054562-F

Data de Inscrição : 01/06/1998

Situação : Ativo

E-Mail Oficial : wagner.dalmeida@creci.org.br

Site : www.jacanaimoveis.com.br

Telefones

(11) 94724-6080



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADOS:

Paulo Rogério Ceraico.

A requerimento verbal do interessado acima descrito; executei perícia no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para VENDA do seguinte imóvel.

DO IMÓVEL

Rua Mariano Elizaga, nº 46 – Vl. Dona Augusta – São Paulo/SP CEP: 02322-150.

IPTU nº 222.002.0018-6

Matricula nº 83055 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

ZONEAMENTO/USO RESIDENCIAL E COMERCIAL

ÁREA CONSTRUÍDA: +/- 234,80 m²

ÁREA DO TERRENO: +/- 156,00 m²

CARACTERÍSTICAS

Trata-se de um imóvel residencial tipo SOBRADO
O imóvel encontra-se localizado em rua SEM SAÍDA, servida por cabos de rede telefônica, antenas, tem fornecimento de água e luz, cercada por residências, predominantemente residencial, dista +/- 400 metros de toda infra-estrutura do bairro. (comércio em geral, condução, escolas, igrejas...).

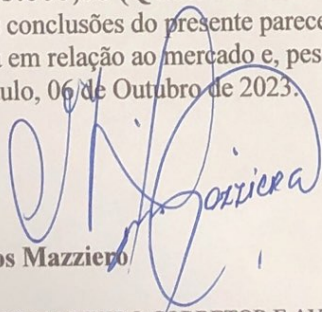
AVALIO

Valor para alienação do imóvel é de aproximadamente:

R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e vinte e cinco Mil Reais).

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos comparativos em função da área em relação ao mercado e, pesquisa local das alienações mais recentes.

São Paulo, 06 de Outubro de 2023.


Marcos Mazziere

MARCOS MAZZIERO CORRETOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 73972 – CNAI 01405
EMAIL – MAZZI.CONSIMOB@HOTMAIL.COM TEL.:55(11) 2971-2756 CEL.:55(11) 9.9823-0795



CRECISP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Detalhes do(a) Corretor(a)



Marcos Mazziero

CRECI : 073972-F

Data de Inscrição : 04/04/2007

Situação : Ativo

E-Mail Oficial : mazzi.consimob@creci.org.br

Telefones

(11) 99823-0795

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

SOLICITANTE

Paulo Rogério Ceraico

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação mercadológica de imóvel para venda.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação, está localizado no Município de São Paulo, na Rua Mariano Elizaga, 46 - Vila Dona Augusta - SP. Sobrado com área construída de 234,80 m² e terreno de 156m², devidamente registrado sob nº 83.055 no 15º Registro de Imóveis e IPTU nº 222.002.0018-6.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

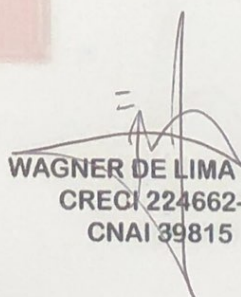
Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, serviços públicos, seu tipo, idade e valor médio praticado no mercado e região, considero o valor médio de venda em:

R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para efeitos legais e jurídicos, eu WAGNER DE LIMA RISSI - corretor de imóveis devidamente cadastrado sob CRECI 224662-F com qualificação de Perito Judicial e Avaliador de Imóveis, declaro que esta avaliação é encerrada em 1 (UMA) folha, o referido é verdade e DOU FÉ.

SÃO PAULO, 09 DE OUTUBRO DE 2023.


WAGNER DE LIMA RISSI
CRECI 224662-F
CNAI 39815



CRECISP

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Detalhes do(a) Corretor(a)



Wagner de Lima Rissi

CRECI : 224662-F

Data de Inscrição : 25/06/2021

Situação : Ativo

E-Mail Oficial : wagner.rissi@creci.org.br

Telefones

(11) 95730-4559