

Ilmo. Dr. Mateus Xavier,

REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
(IMÓVEL RESIDENCIAL EM PRAIA GRANDE - SP)

Rua Martiniano José das Neves, nº 1346,
Jardim Mirim, Praia Grande – SP, CEP 11717-130

Atendendo a solicitação da pessoa interessada, procedemos a avaliação do imóvel acima referenciado, tendo em sua área total de 201m² e dividido em casas de 01 a 03, sendo um sobrado e dois imóveis com dormitório, sala, cozinha e banheiro.

Não houve análise documental para verificar ônus junto ao registro de imóveis ou prefeitura de Praia Grande - SP. Este corretor, de igual maneira, não esteve no imóvel para realizar a avaliação. Assim, não se tem constatação do estado do imóvel, acabamento, decoração e composição interna.

Foi levado em consideração a região onde está localizado o imóvel, as características da região, condições de aproveitamento, características da zona, padrão de logradouro, situação do prédio e estado de conservação do mesmo e serviços públicos que permitiu a apresentação da avaliação.

O laudo apresenta as características pormenorizadas do imóvel que compõe a área e todos os dados necessários à apuração do seu preço e, para a avaliação, adotou o método comparativo de dados de mercado para a região.

Importante destacar que o método comparativo com tratamento dos dados por fatores utilizando a estatística clássica é um método clássico e permitido.

A aplicação do tratamento por fatores em uma avaliação de imóveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência territorial e temporal.

Os seguintes requisitos foram considerados:

Fator de oferta

Foi ajustado o preço de oferta do imóvel elemento da amostra conforme estiver no mercado, pois o preço do m² dos imóveis da região e do próprio condomínio convergem para o valor apresentado.

Fator de localização

Fator de topografia

Fator de frente x fundos

Fator padrão construtivo

Fator idade / conservação

Para chegarmos ao valor de mercado do imóvel em questão, utilizamos como parâmetro anúncios da rede mundial de computadores de imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação e com localização próxima ao do objeto da presente avaliação. Não há como precisar, pelas informações que foram apresentadas quais as características do bem, divisão interna, material de acabamento e benfeitorias próprias aptas ou não a valorizarem ou diminuir o valor final da avaliação, sendo apurado apenas e tão somente o valor médio de imóvel na região considerando o **M²** como referência.

Conclui-se que com relação ao presente imóvel entendemos que o valor de mercado no mês de MAIO de 2024, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do imóvel e idade do condomínio, o valor de aproximadamente **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais).

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 18 de maio de 2024

**ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA**
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605

Ilmo. Dr. Mateus Xavier,

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um imóvel situado na Rua Martiniano José das Neves, nº 1346, Jardim Mirim, Praia Grande – SP, CEP 11717-130.

Em pesquisa de mercado realizada com corretores que trabalham com imóveis no bairro do imóvel objeto da presente avaliação, recebi a informação de que existem imóveis com valor de R\$ 1.300,00 a R\$ 1.500,00/M², dependendo do acabamento, divisões, tamanho do apartamento.

Foi utilizado como parâmetro unidades disponíveis a venda na internet, no próprio prédio, pois trata-se de uma área com grande variação de valores imobiliários, podendo os referenciais serem maiores ou menores, a depender do imóvel em anúncio.

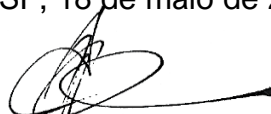
Esse método requer o tratamento estatístico dos dados pesquisados, que são a Metodologia Científica, que usa a Estatística Inferencial e é mais utilizada por ser mais confiável, pois entramos em contato com imobiliárias locais, efetuamos pesquisas na internet e conseguimos estabelecer o estudo da região em especial do condomínio do requerente que possui unidades a venda.

Acrescido a isso, esta avaliação **não** efetuou análise documental apenas, com levantamento de ficha cadastral perante a Prefeitura de Praia Grande - SP e Certidão de Matrícula do Imóvel, **pois diante das informações precárias, não foi possível obter acesso a matrícula do imóvel.**

Importante esclarecer ao interessado que em sendo necessário, poderá ser realizada visita ao imóvel para verificar seu estado de conservação, acabamento e dependências. A presente avaliação levou em consideração apenas o valor do metro quadrado praticado na região do imóvel, buscando anúncios de imóveis semelhantes e tirando a média de preço.

Tomando-se por base apenas a descrição da área de acordo com a matrícula apresentada pela interessada, sem considerar eventual benfeitoria existente no local, bem como ônus que possa existir sobre o imóvel, **avaliamos** a aludida área, quanto ao valor de comercialização, (MAIO de 2024) é de **R\$ 285.000,00** (*duzentos e oitenta e cinco mil reais*).

São Paulo – SP, 18 de maio de 2024


MARCELO MASSAHARU OCHI
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI N° 202.848-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua Martiniano José das Neves, nº 1346, Jardim Mirim, Praia Grande – SP, CEP 11717-130. Foi utilizado o critério de análise comparativa para obtenção do valor médio do m² quadrado na região do imóvel.

O presente parecer foi confeccionado com base nas informações apresentadas pela pessoa interessada, Dr. Mateus Xavier, **NÃO** levando em conta as divisões do imóvel, construções existentes na área, área produtiva e demais características tampouco documentação no Registro de Imóveis e Prefeitura por falta de informações precisas quanto ao contribuinte e matrícula.



CONCLUSÃO

Para obtenção do valor médio do metro quadrado na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, servindo como valor base a média do preço por metro quadrado. Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, nem documentação do imóvel, sendo obtido o valor médio do M² com base em anúncios da rede mundial de computadores.

Portanto, o valor médio do M² para **imóveis na região** é de APROXIMADAMENTE **R\$ 1.400,00** (mil e quatrocentos reais).

O valor de mercado do imóvel situado na Rua Martiniano José das Neves, nº 1346,

Jardim Mirim, Praia Grande – SP, CEP 11717-130, o qual possui **201M² de área construída**, para **MAIO DE 2024** é de, aproximadamente:

R\$ 285.000,00

(duzentos e oitenta e cinco mil reais)

São Paulo – SP, 20 de maio de 2024



SPECIALE SOLUÇÕES IMOBILIARIAS LTDA

CRECI: 030404-J