



GRUPO BERNARDO



Contabilidade Imobiliária Seguros

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Eu, Daniel Affonso Bernardo, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI Nº 164224, portador da cédula de identidade Nº 34563380-5, e inscrito no CPF Nº 357.342.738-30, estabelecido a Rua Francisco Zicardi 479 – Vila Regente Feijó – São Paulo – SP – CEP 03335-090.

DA PROPRIEDADE:

O imóvel em apreço fica localizado no Edifício Verona, integrante do conjunto residencial Costa Esmeralda, situado na Avenida General Monteiro de Barros nº 1030 – apartamento nº 112 no 11º andar, Jardim Astúrias, Guarujá-SP – CEP 11420-010.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel possui sala, lavabo, área externa, escada, cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiros. Sendo uma cobertura à beira-mar, em um condomínio residencial bem localizado. O imóvel precisa de uma reforma geral, com objetivo de uma adequação para uso. Sendo:

Area útil - 231,04M²

Area comum – 57,07M²

Area total – 288,11M² - e Fração Ideal de 1,588%

METODOLOGIA

Para determinar a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificar a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações da área ora avaliada, faremos a opção pelo método comparativo, já que temos os pressupostos necessários para tal método.



Contabilidade Imobiliária Seguros

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação de dados de mercado semelhantes quanto as características intrínsecas e extrínsecas.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidos 02 (dois) elementos de pesquisa de áreas próximas a área avaliada:

Ofertas pelo site VivaReal, ZAP, OLX

Valores do M² variação de R\$ 4.693,87 A R\$ 6.341,46 - (imóveis semelhantes)

Importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO DO IMÓVEL) em R\$ 1.150.000,00 (um milhão cento e cinquenta mil reais).**

Daniel Affonso Bernardo

CPF: 357.342.738-30

CRECI: 164224

DATA 09/12/2022

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Eu, Matheus Ribeiro Lima, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI Nº 232124, portador da cédula de identidade Nº 39.678.811-7, e inscrito no CPF Nº 454.758.018-94.

DA PROPRIEDADE:

DA PROPRIEDADE:

O imóvel em apreço fica localizado no Edifício Verona, integrante do conjunto residencial Costa Esmeralda, situado na avenida General Monteiro de Barros nº 1030 – apartamento nº 112 no 11º andar, Jardim Astúrias, Guarujá-SP – CEP 11420-010

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel trata-se de um imóvel cobertura em condômino à beira-mar constituído por uma sala, lavabo, área externa, escada, cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiros. O imóvel precisa de reforma para adequação. Condomínio depreciado, com acabamentos em mau estado. Sendo:

Area	útil	231,04M ²
Area	comum	57,07M ²
Area	total	288,11M ²
Fração	ideal	1,588%

METODOLOGIA

Para determinar a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificar a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações da área ora avaliada, faremos a opção pelo método comparativo, já que temos os pressupostos necessários para tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação de dados de mercado semelhantes quanto as características intrínsecas e extrínsecas.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidos 02 (dois) elementos de pesquisa de áreas próximas a área avaliada:

Ofertas pelo site VivaReal, ZAP, OLX

Valores do M² variação de R\$ 5.666,66 A R\$ 6.636,63 - (imóveis semelhantes)

Importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO DO IMÓVEL) em R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).**



Matheus Ribeiro Lima

CPF: 454.758.018-94

CRECI: 232124

DATA 07/12/2022

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA Nº 017/2022



Apartamento nº 112, localizado no 11º andar do Edifício Verona, integrante do conjunto residencial Costa Smeralda, situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 1030, Jardim Astúrias, Guarujá-SP, CEP 11420-010.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA

Nº 017/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento nº 112, localizado no 11º andar do Edifício Verona, integrante do conjunto residencial Costa Smeralda, situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 1030, Jardim Astúrias, Guarujá-SP. Matriculado sob o nº 40763 no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá -SP, CEP 11420-010.

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir processo 1093832-95.2022.8.26.0100

Localização

Apartamento nº 112, localizado no 11º andar do Edifício Verona, integrante do conjunto residencial Costa Smeralda. Av. Gen. Monteiro de Barros, 1030 - Vila Luis Antonio, Guarujá - SP, 11420-010

Área avaliada

Area Útil – 231,04 m²

Area Comum – 57,07 m²

Area Total – 288,11 m²

Fração Ideal – 1,588%

Resultados da avaliação

R\$ 1.242.000,00 (Um milhão duzentos e quarenta e dois reais).

Avaliadores

Guilherme Souza de Freitas, CRECI 200738

Requerente

Guimarães Santucci Sociedade de Advogados

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA Nº 016/2022

Apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel situado à Av. Gen. Monteiro de Barros, 1030 - Vila Luis Antonio, Guarujá - SP, 11420-010, sob matrícula nº 40763 no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá -SP, CEP 11420-010.

Trata-se de um imóvel do tipo cobertura em condômino à beira-mar, com áreas:
Area Útil – 231,04 m²

Area Comum – 57,07 m²

Area Total – 288,11 m² e Fração Ideal de 1,588%.

O apartamento é constituído por sala, lavabo, área externa, escada, cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiros. O condomínio não apresenta acabamentos em mau estado de uma maneira visual, o apartamento através de contato visual necessita de cuidados de conservação para um imóvel regular.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade a beira-mar.

Através de Método Comparativo direto de dados de mercado consultando o mercado local a fim de saber qual valor do imóvel que estamos avaliando e considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, **avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 1.242.000,00 (Um milhão duzentos e quarenta e dois reais).**

São Paulo – SP, 02 de dezembro de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guilherme Souza de Freitas', written over a horizontal line.

Guilherme Souza de Freitas, CRECI 200738, BRL Realty Group - CRECI/SP Nº 039245-J