

“A QUEM POSSA INTERESSAR”

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Beatriz Gonçalves Silva, corretora imobiliária, inscrita no CRECI 220941-F, devidamente compromissada na presente solicitação de avaliação, após efetuar, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Nestes termos,

Respeitosamente.



OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, dos seguintes imóveis:

Matrícula	Imóvel	Endereço
12098	Lote 05 Quadra 36	Rua Dorandia, 52, Tucuruvi, São Paulo/SP
30342	Lote 08 Quadra A	Rua Joaquina Teófilo do Espírito Santo, 196, Guarulhos/SP
55469	Lote 05 Quadra 03	Rua Fernando de Noronha, 740, Pq Alvorada, Guarulhos/SP
95796	Apartamento N° 71	Rua Pedro Doll, 391, São Paulo/SP
110750	Apartamento N° 91	Rua Prof. Miguel Russiano, 298, Vila Matilde, São Paulo/SP

Cabe consignar que os imóveis em questão, foram avaliados considerando a condição de cada um como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo. Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual dos imóveis.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data-base que possam afetar a opinião relatada, e, também quanto a vícios construtivos e de habitabilidade. Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.

Os valores aqui apresentados refletem uma avaliação remota realizada com base em informações obtidas por imagens de satélite disponíveis de cada imóvel avaliando confrontadas posteriormente com elementos de mercado anunciados por imobiliárias e proprietários em portais de venda e experiência profissional do avaliador. Ressaltamos ainda que os valores estimados objetivam refletir o estado do avaliando e circunstâncias do mercado na data de referência do relatório, parâmetros estes extraídos sem a vistoria física dos elementos envolvidos.



CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



a) Propriedade de perfil misto incluindo no mesmo terreno um pavilhão e uma residência no segundo pavimento, localizada no distrito de Tucuruvi, cidade de São Paulo/SP, registrado pela Matrícula de N° 12098 com 524 metros quadrados de terreno e 443 metros quadrados de construção conforme registro em prefeitura.



b) Propriedade de perfil industrial localizado em um núcleo industrial do bairro da Cumbica, cidade de Guarulhos/SP, registrado pela Matrícula de N° 30342 com 2745 metros quadrados de terreno e 2021 metros quadrados de construção conforme registro em matrícula.



c) Propriedade de perfil comercial, localizada no Parque Alvorada, cidade de Guarulhos/SP, registrado pela Matrícula de N° 55469 com 300 metros quadrados de terreno e 605,88 metros quadrados de construção conforme registro em matrícula.



d) Apartamento localizado no bairro nobre de Santana, cidade de São Paulo/SP, registrado pela Matrícula de N° 95796 com 208,72 metros quadrados de área privativa conforme registro em matrícula.



f) Apartamento localizado na zona leste da cidade de São Paulo/SP, registrado pela Matrícula de N° 110750 com 52,26 metros quadrados de área privativa conforme registro em matrícula.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado foi obtido com base em ofertas de imóveis nos mesmos bairros ou em bairros de vocações parecidas para cada um dos imóveis avaliados. Aplicando fatores de correção no que diz respeito a localização e à margem referente ao fator oferta, foi possível estimar a média do valor de venda do imóvel por metro quadrado de área construída para os que apresentam construções e por área útil para apartamentos.

Matrícula	Imóvel	Extensão do terreno	Área privativa/construída (m ²)	Valor Mercado Unitário (R\$/m ²)	Valor Mercado (R\$)
12098	Lote 05 Quadra 36	524,00	443	R\$ 2.145,39	R\$ 950.408,24
30342	Lote 08 Quadra A	2745,00	2021,81	R\$ 1.813,08	R\$ 4.274.803,96
55469	Lote 05 Quadra 03	300,00	605,88	R\$ 1.573,75	R\$ 953.503,56
95796	Apartamento Nº 71		208,72	R\$ 8.854,74	R\$ 1.848.161,13
110750	Apartamento Nº 91	-	52,26	R\$ 6.132,38	R\$ 320.478,17

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

**R\$ 8.347.355.00 (OITO MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA E SETE MIL, TREZENTOS
E CINQUENTA E CINCO MIL)**

20 de janeiro de 2023

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



BEATRIZ GONÇALVES SILVA - CRECI 220941-F