

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - a. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA
 - b. RESUMO DE ÁREAS
 - c. LOCALIZAÇÃO
2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
3. ELEMENTOS DE REFERÊNCIA
 - a. ELEMENTO 1
 - b. ELEMENTO 2
 - c. ELEMENTO 3
4. TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
6. CONCLUSÃO



CEZAR AUGUSTO BADOLATO SILVA - JUCESP Nº 602

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 213, localizado no 2º andar do Edifício Caraguá, situado na Rua Mogi das Cruzes nº 97, confluência da Praça Diogenes Ribeiro de Lima e Avenida Anchieta; com a área de 39,073m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,0107m², composto de uma sala-quarto, uma cozinha e um banheiro.

A. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

MATRÍCULA Nº: 33.278 DO RGI DE CARAGUATATUBA/SP.

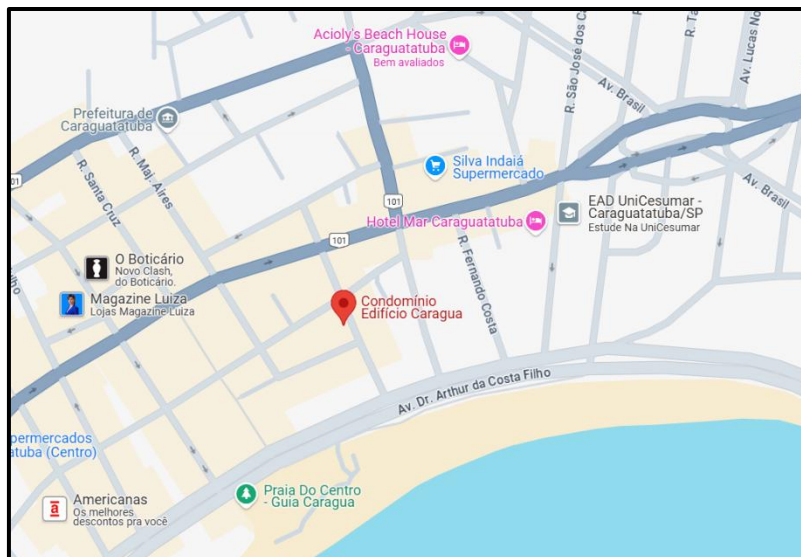
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA	
REGISTRO GERAL	
LIVRO N.º 2	ANO 1987
MATRÍCULA N.º 33.278	FICHA Nº I DATA 19 /novembro/1987
IMÓVEL-APARTAMENTO nº 213 (duzentos e treze), localizado no 2º (segundo) andar do EDIFÍCIO CARAGUÁ, situado à Rua Mogi das Cruzes, nº 97, confluência da Praça Diogenes Ribeiro de Lima e Avenida Anchieta; contendo dito apartamento a área de 39,073m²., correspondendo a fração ideal de terreno de 0,0107m²., composto de uma sala-quarto, uma cozinha e um banheiro. Transcrição nº 204 desta Comarca. Identificação: 02.014.051	

B. RESUMO DE ÁREAS

- **Área total:** 39m²
- **Distribuição:** 1sala-quarto, 1 cozinha e 1 banheiro
- Na matrícula não consta descrição de vaga de garagem.

C. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está muito bem localizado, está localizado no centro, próximo de escolas, bancos, farmácias, padarias, transporte público, mercados de bairro, feira livre e ao shopping.



2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na mesma região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

3. ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

3.1. ELEMENTO 1

Tipo: Apartamento

Área útil: 90m²

Preço de Venda: R\$ 460.000,00

Fonte: <https://imovelguide.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-90-m2-em-centro-caraguatatuba/557205>

3.2. ELEMENTO 2

Tipo: Apartamento

Área útil: 74m²

Preço de Venda: R\$ 580.000,00

Fonte: <https://imovelguide.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-74-m2-em-centro-caraguatatuba/2859503>

3.3. ELEMENTO 3

Tipo: Apartamento

Área útil: 70m²

Preço de Venda:

Fonte: <https://imovelguide.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-70-m2-em-centro-caraguatatuba/3926945>

4. TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos três elementos de referência em oferta resulta em R\$ 6.138,53 (seis mil e cento e trinta e oito reais e cinquenta e três centavos). Vide quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 460.000,00	0,90	R\$ 414.000,00	90	R\$4.600,00
2	R\$ 360.000,00	0,90	R\$ 324.000,00	70	R\$ 4.628,57
3	R\$ 580.000,00	0,90	R\$ 522.000,00	74	R\$ 7.054,05
TOTAL					R\$ 16.282,63
PREÇO M ²					R\$ 5.427,54

CEZAR AUGUSTO BADOLATO SILVA - JUCESP Nº 602

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos três elementos de referência em oferta resulta em R\$ 5.427,54²

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para o presente trabalho adotou-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* para o cálculo do valor do imóvel, atendendo os preceitos definidos na norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653:2004.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o VALOR DE MERCADO é de: **R\$ 211.674,13** (duzentos e onze mil seiscentos e setenta e quatro reais e treze centavos), para março/25 (R\$ 5.427,54 x 39m²).

São Paulo, 14 de março de 2025.



Cezar Augusto Badolato Silva
Leiloeiro Oficial, Jucesp 602