

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 26 de fevereiro de 2025.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula N° 253.841 e 253.842 2° Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém - Sp.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: 253.841 e 253.842 2° Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém-Sp.

Localização: Rua Itanhaém n° 39 – Jardim Luizamar – Itanhaém/SP – 11754-606

Área descritiva: A Casa Assobradada, localizada com frente para rua Itanhaém N°39, construída sobre o terreno formado pelo lote n° 19 da quadra 17, do loteamento denominado Jardim Luizamar, no município de Itanhaém. Cada uma com uma área útil de 67,08m², perfazendo uma área construída de 134,16m² em uma área de terreno total de 270,00m².

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

Área útil: 67,08 m² - Casa Térreo

Área útil: 67,08 m² - Casa Superior

Área Total: 134,16 m²

VALOR DO IMÓVEL

Casa Térreo R\$ 276.846,68 (duzentos e setenta e seis mil oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta e oito centavos)

Casa Superior R\$ 276.846,68 (duzentos e setenta e seis mil oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta e oito centavos)

Valor Total do Imóvel R\$ 553.693,36 (quinhentos e cinquenta e três mil seiscentos e noventa e três reais e trinta e seis centavos)



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-balneario-gaivotas-bairros-itanhaem-com-garagem-54m2-venda-RS285000-id-2739486062/	R\$ 285.000,00	0,9	R\$ 256.500,00	54	R\$ 4.750,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-balneario-gaivotas-bairros-itanhaem-com-garagem-56m2-venda-RS240000-id-2762913515/	R\$ 240.000,00	0,9	R\$ 216.000,00	56	R\$ 3.857,14
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-balneario-gaivotas-bairros-itanhaem-com-garagem-62m2-venda-RS260000-id-2762702216/	R\$ 260.000,00	0,9	R\$ 234.000,00	62	R\$ 3.774,19
			média de venda do m²		R\$ 4.127,11

Área Total 134,16 m² x 4.127,11 R\$/m² = R\$ 553.693,36

Valor de avaliação: R\$ 553.693,36



Casa para comprar

Balneario Gaivotas, Itanhaém

Avenida Marginal

54 m² 2 1 2

R\$ 285.000

IPTU R\$ 100

WhatsApp

Contatar



Visualizado

Casa para comprar

Recanto dos Imigrantes, Itanhaém

Avenida Flácides Ferreira

56 m² 2 1 2

R\$ 240.000

IPTU R\$ 150

WhatsApp

Contatar



Casa para comprar

Recanto dos Imigrantes, Itanhaém

Avenida Flácides Ferreira

62 m² 2 1 1

R\$ 260.000

IPTU R\$ 150

WhatsApp

Contatar