

AValiação

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um lote de terreno denominado G-7-E, localizado na Avenida do Sol, G-7-E, Loteamento Porta do Sol - Sabaúna, Mairinque - SP, 18120-000.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

O imóvel possui 2.925,00 m² de área total.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



Figura 1 - matrícula

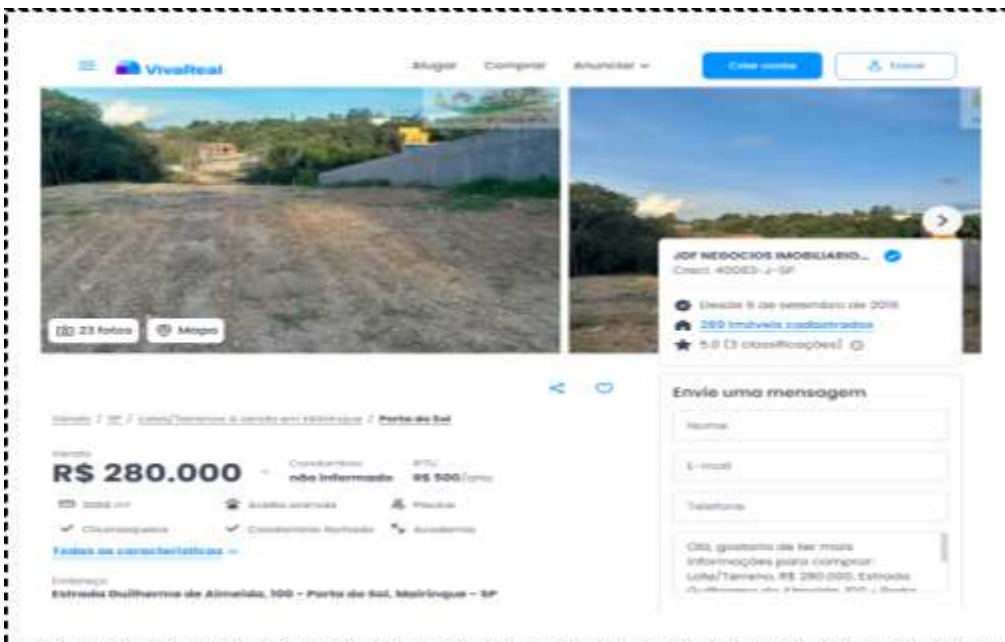
4. Relatório fotográfico.



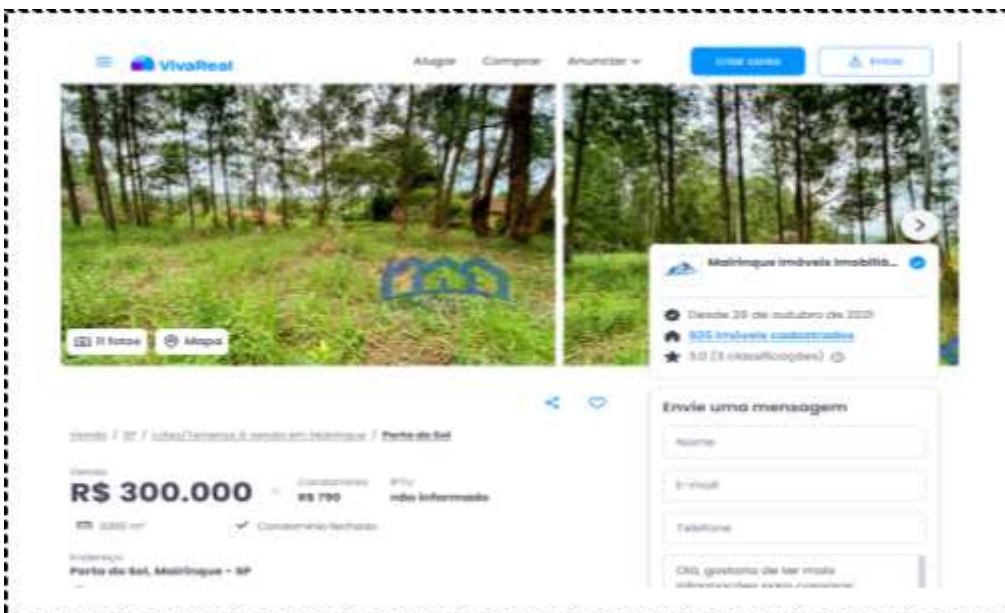
Fachada do imóvel

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.

5. Elementos comparativos.
5.1 Anexo de terreno.

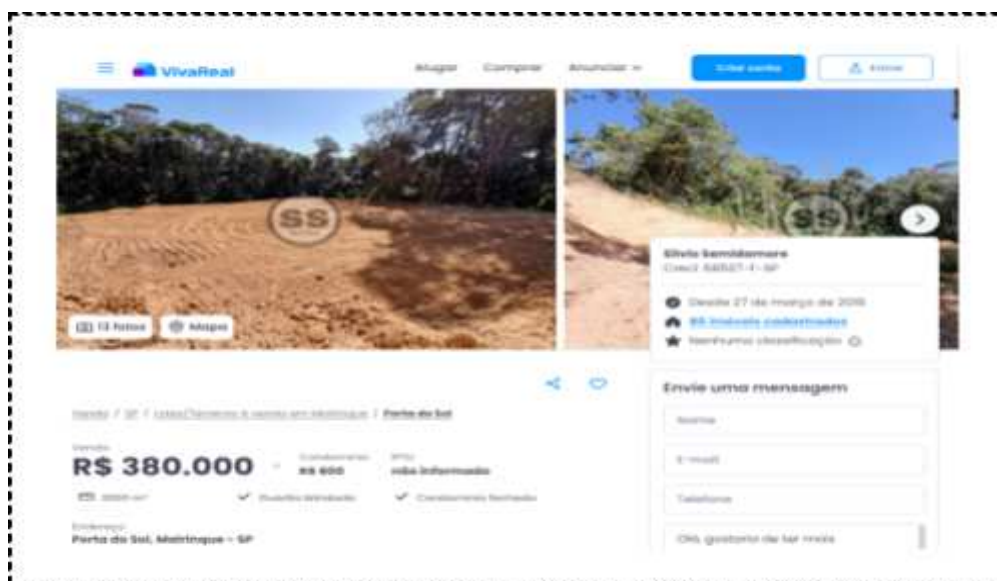


Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.



Elemento Comparativo 3

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

R\$365.625,00 (trezentos e sessenta e cinco mil, seiscientos e vinte e cinco reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): 2.721 do Registro de Imóveis de Mairinque/SP.

Identificação: Terreno.

Endereço: Avenida do Sol, G-7-E, Loteamento Porta do Sol - Sabaúna, Mairinque - SP, 18120-000.

Valor do imóvel: R\$365.625,00 (trezentos e sessenta e cinco mil, seiscientos e vinte e cinco reais).

São Paulo, 02 de setembro de 2024.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Lote de terreno.

Endereço: Avenida do Sol, G-7-E

CEP: 18120-000

Bairro: Loteamento Porta do Sol

Município: Mairinque.

Estado: São Paulo.

Área total: 2.925,00m².

Matrícula

	Matrícula	Folha	
	2.721	01	No. 67
REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP			
Livro 2 - REGISTRO GERAL		Mairinque, 28 de março de 2012	
<p>Imóvel: LOTE DE TERRENO denominado G-7-E, do Loteamento "PORTA DO SOL", situado nos Bairros de Sabaúna ou Sabiaúna, Moreiras e Dona Catarina, neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: mede 32,00 metros de frente para a Avenida do Sol, 103,00 metros do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote G-6-E; 92,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote G-8-E; e nos fundos mede 30,00 metros, confrontando com o lote G-1-F; encerrando a área de 2.925,00 metros quadrados. Cadastrado na Municipalidade de Mairinque-SP sob o n. 01.08.043.0482.001.</p> <p>Proprietários: ALVARO MARTINS PEREIRA FILHO, brasileiro, comerciante, portador do RG n. 10.589.761 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n. 063.620.638-64, e sua mulher MARIE FRANÇOISE MARGUERITE WINANDY MARTINS PEREIRA, brasileira, psicóloga, portadora do RG n. 3.334.745-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n. 105.004.078-35, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Pinajé, n. 602, ap. 133, Perdizes, em São Paulo-SP.</p> <p>Registro Anterior: R-3/7.911, datado de 12/03/1993, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP.</p> <p style="text-align: center;">Felipe Targão Segura - Escrevente Autorizado</p>			

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$370.000,00 (TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS).

João Antunes

02 DE SETEMBRO 2024.

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

Tel.: (11) 3782-6060

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 02 de setembro de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 2.721 do Registro de Imóveis de Mairinque/SP.

Processo nº 0008523-60.2021.8.26.0100

Exequente: Nóbrega de Educação e Assistência Social

Executado: Paulo André Correa de Araujo

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 2.721 do Registro de Imóveis de Mairinque/SP.

Localização: Avenida do Sol, G-7-E, Loteamento Porta do Sol - Sabaúna, Mairinque - SP, 18120-000.

Área descritiva: LOTE DE TERRENO denominado G-7-E, do Loteamento "PORTA DO SOL", situado nos Bairros de Sabaúna ou Sabiaúna, Moreiras e Dona Catarina, neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: mede 32,00 metros de frente para a Avenida do Sol; 103,00 metros do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote G-6-E; 92,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote G-8-E; e nos fundos mede 30,00 metros, confrontando com o lote G-1-F; encerrando a área de 2.925,00 metros quadrados. Cadastrado na Municipalidade de Mairinque-SP sob o n. 01.08.043.0482.001.

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 total: 2.925,00m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$383.500,00 (trezentos e oitenta e tres mil e quinhentos reais).



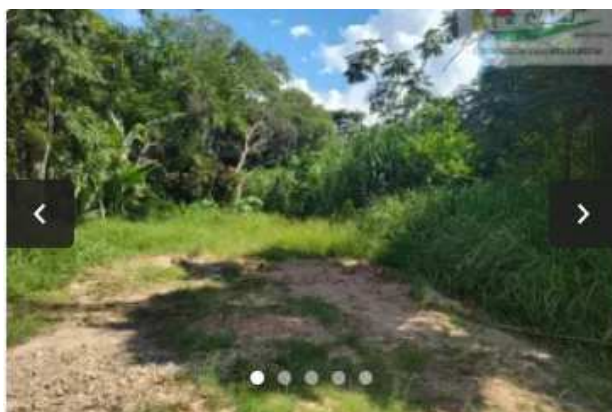
Caio Godoy Moreira

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
 CELULAR 11 99944-2053

ANEXO					
LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porta-do-sol-bairros-mairinque-2700m2-venda-RS250000-id-2711742338/	R\$ 250.000,00	0,9	R\$ 225.000,00	2700	R\$ 83,33
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porta-do-sol-bairros-mairinque-2000m2-venda-RS300000-id-2687726788/	R\$ 300.000,00	0,9	R\$ 270.000,00	2000	R\$ 135,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porta-do-sol-bairros-mairinque-1800m2-venda-RS350000-id-2608716191/	R\$ 350.000,00	0,9	R\$ 315.000,00	1800	R\$ 175,00
			média de venda do m²		R\$ 131,11

Área total 2.925,00m² x 131,11\$/m² = R\$387.331,70

Valor de avaliação: R\$383.500,00



Avenida do Sol, 301 - Porta do Sol, Mairinque - SP
 Lote/Terreno à Venda, 2700m²



2700 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Piscina Churrasqueira Condomínio fechado Academia
 Aceita animais ...

R\$ 250.000

Condomínio: R\$ 850

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Porta do Sol, Mairinque - SP



Lote/Terreno à Venda, 2000m²

2000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Condomínio fechado

R\$ 300.000

Condomínio: R\$ 790

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
CELULAR 11 99944-2053



Porta do Sol, Mairinque - SP

Lote/Terreno à Venda, 1800m²

1800 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 350.000

Condomínio: R\$ 790

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

