

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**IMÓVEL: AV. MIGUEL ANTONIO FERNANDES, Nº 1333 ALA “A”
LOJA 119 – RECREIO DOS BANDEIRANTES – CEP: 22.790-682**

Objetivo: apurar valor de mercado para venda.

VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Loja 119 da Ala “A” com dependências no Jirau do prédio, pronto, tendo o habite-se expedido em 23.03.2016, devidamente transcrito na **matrícula 423858** do 9º Ofício do Registro de Imóveis-RJ.

Imóvel com 69,00m². (incluso o jirau) tendo uma boa frente com aproximadamente 15,00m², no “Vertice Mall Offices”, bem localizada em frente à Praça de Alimentação.

O Vertice Mall Offices, fica localizado a 900 metros da Av. das Américas, a 12 minutos da Barra da Tijuca, composto de 99 lojas e 230 salas, com todo conforto e segurança, estando com uma ocupação de 90% (segundo informações obtidas). Segurança 24:00hs, com auditório, sala de reunião amplo estacionamento para clientes. Região em fase de crescimento constante onde hoje tem aproximadamente 15.000 unidades residenciais no entorno, e já com outros lançamentos em futuro próximo.

DO VALOR APURADO:

De acordo com o entendimento do Avaliador e dentro dos padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança,

condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando as ofertas das referências, CONCLUI-SE após pesquisas, coleta de opiniões de Corretores que atuam na área, vistoria do imóvel, e com a informação de que a documentação do imóvel encontra-se de forma cristalina, o IMÓVEL, apresenta valor de mercado para venda o valor de **R\$759.000,00 (setecentos e cinquenta e nove mil reais)**, entretanto devido ao estado físico do imóvel, (no osso) que precisa de obras de instalação, **sugerimos** para a venda o valor de **R\$690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização semelhante, deve-se prever uma possível variação de 5 a 10% para menos, no valor acima expresso, considerando interesses do próprio mercado e do proprietário.

Rio de Janeiro, 14 de Julho de 2023

NILSEMAR FERREIRA COUTINHO Corretor
de Imóveis - CRECI-RJ 6.840

