

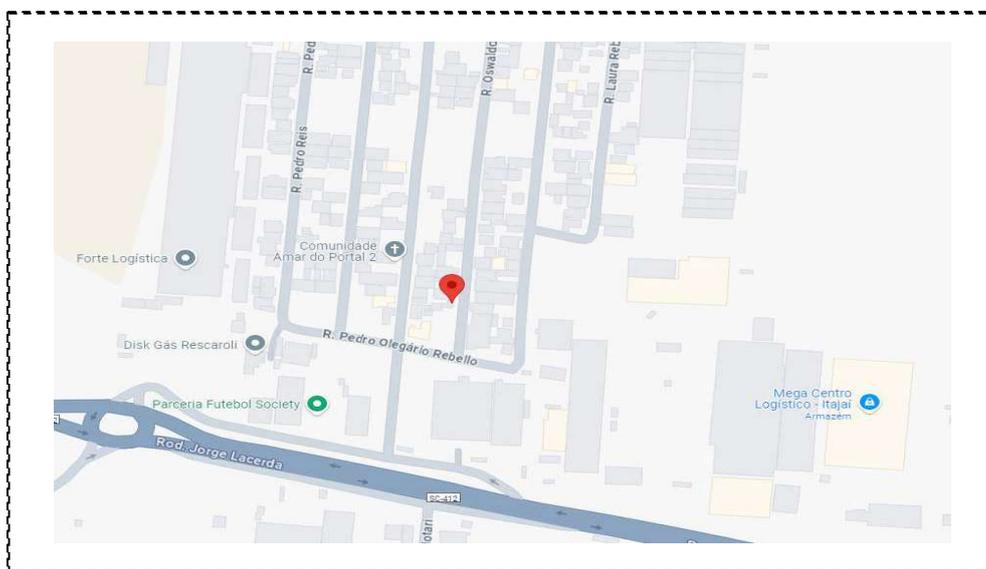
AValiação

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um apartamento de nº 101, localizado no 2º pavimento, do denominado “Edifício Residencial Noronha”, localizado na rua Oswaldo Leal, nº 59, Espinheiros - Itajaí/ SC, CEP: 88317-125.

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 61,70 m² de área privativa, 0,80m² de área comum e 62,50m² de área total.

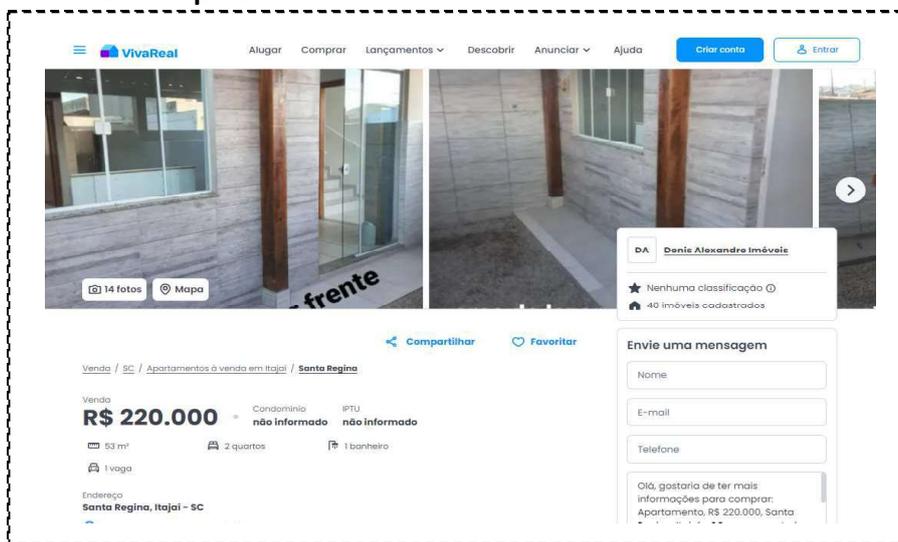
Lorena Cristina de Oliveira Gomide
Lorena Cristina de Oliveira Gomide

Creci nº 55556



Figura 1 - matrícula

4. Elementos comparativos.

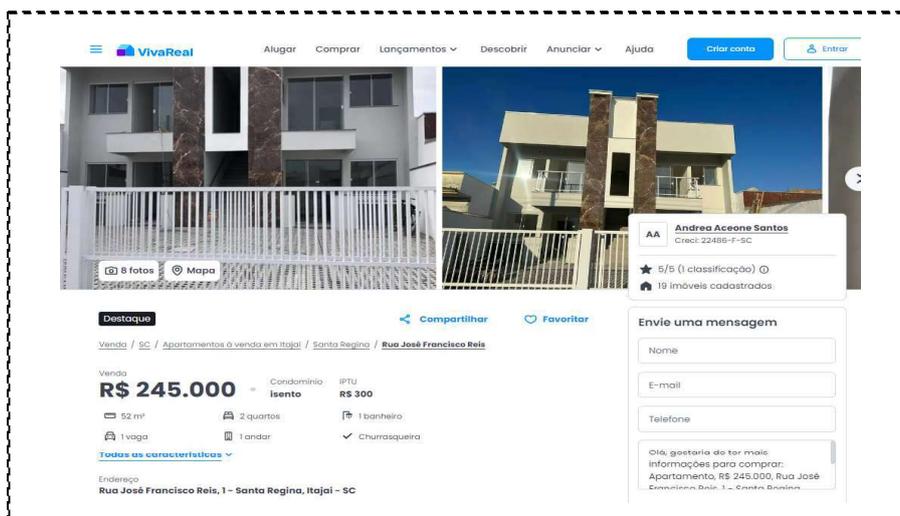


Elemento Comparativo 1

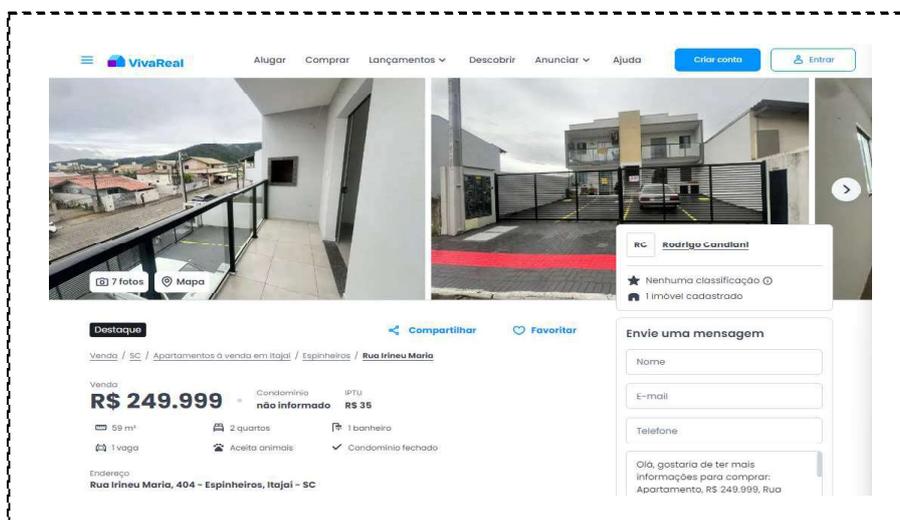
Lorena Cristina de Oliveira Gomide
 Lorena Cristina de Oliveira Gomide

Creci nº 55556

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE GAIOSO CAPELA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 16:45, sob o número WSTS24704495270. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014725-93.2019.8.26.0562 e código 0ykv2uSe.



Elemento Comparativo 2



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\$242.476,00 (duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e seis reais).

Lorena Cristina de Oliveira Gomide
 Lorena Cristina de Oliveira Gomide

Creci nº 55556

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): 69.151 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC.

Identificação: Apartamento.

Endereço: Rua Oswaldo Leal, nº 59, Apto 101, 2º pavimento, Edifício Residencial Noronha, Espinheiros - Itajaí/SC, CEP: 88317-125

Valor do imóvel: R\$242.476,00 (duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e seis reais).

São Paulo, 01 de outubro de 2024.


Lorena Cristina de Oliveira Gomide

Creci nº 55556

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Apartamento nº 101.

Endereço: R Oswaldo Leal, nº 59, Edifício Residencial Noronha.

CEP: 88317-125.

Bairro: Espinheiros.

Cidade: Itajaí.

Estado: Santa Catarina.

Área privativa: 61,70m².

Área total: 62,50

Andar: 2º pavimento

MATRÍCULA:



LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

02 DE OUTUBRO DE 2024

MARCOS PAULO JARDIM DA SILVA - CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI-SC 58896

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 03 de outubro de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 69.151 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC.

Processo nº 0014725-93.2019.8.26.0562

Solicitante: Doutor Felipe Gaioso Capela

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 69.151 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC

Localização: Rua Oswaldo Leal, nº 59, Apto 101, 2º pavimento, Edifício Residencial Noronha, Espinheiros - Itajaí/SC, CEP: 88317-125

Área descritiva: Apartamento nº 101 do Edifício Residencial Noronha, localizado no 2º pavimento, o qual contém as seguintes áreas: 1. área edificada: área privativa de 61,70m², área de uso comum de 0,80m², área total de 62,50m², 2. área de terreno: área exclusiva de 51,23m², área de usos comum de 0,76m², área total de 51,99m², correspondendo à fração ideal de 22,00% do terreno de 240,00m², onde está construído referido condomínio, contendo as seguintes confrontações: ao leste com o espaço aéreo; ao oeste com espaço aéreo; ao norte com o apartamento nº 102 (M-69.152); ao sul com o espaço aéreo, localizada na rua Oswaldo Leal, nº 59, bairro Espinheiros, Itajaí/SC. Cadastro e inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de Itajaí/SC, sob os nos 930938 e 215.063.02.0330.0003.000,

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: 62,50m²

Área comum: 0,80m²

Área privativa: 61,70m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$3.881.619,77 (três milhões e oitocentos e oitenta e um mil e seiscentos e dezenove reais e setenta e sete centavos).

Eduardo Cabral

ANEXO					
LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-e-spinheiros-bairros-itajai-com-garagem-53m2-venda-RS265000-id-2576849635/	R\$ 265.000,00	0,9	R\$ 238.500,00	53	R\$ 4.500,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-e-spinheiros-bairros-itajai-com-garagem-51m2-venda-RS245000-id-2716456059/	R\$ 245.000,00	0,9	R\$ 220.500,00	51	R\$ 4.323,53
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-regina-bairros-itajai-com-garagem-53m2-venda-RS249900-id-2746787070/	R\$ 249.900,00	0,9	R\$ 224.910,00	53	R\$ 4.243,58
			média de venda do m²		R\$ 4.355,70

Área Privativa 61,70m² x 4.355,70\$/m² = R\$268.746,98

Valor de avaliação: R\$268.746,98



Rua Oswaldo Leal, 560 - Espinheiros, Itajai - SC

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 53m²

53 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

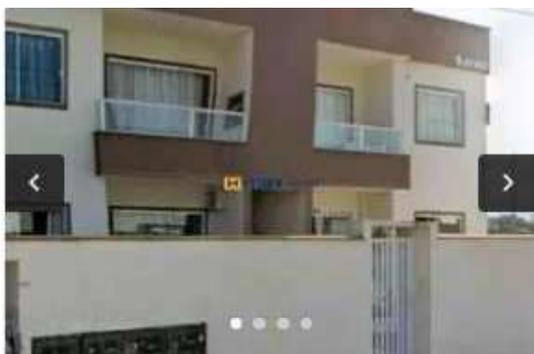
Cozinha Área de serviço Aceita animais

R\$ 265.000

Condomínio: R\$ 150

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Pierre Estanislau, 84 - Espinheiros, Itajai - SC

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 51m²

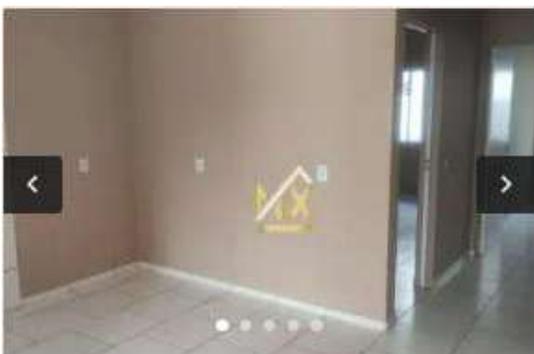
51 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Garagem Cozinha Quintal Área de serviço

R\$ 245.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Santa Regina, Itajai - SC

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 53m²

53 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Quintal

R\$ 249.900

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM