



PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Pelo presente declaro, que Catricala & Cia LTDA, com inscrição estadual nº 647.230.833.119, inscrita no CNPJ nº 43.235.985/0006-51, estabelecida cito endereço à Rua João Bassit, Nº600 – Bairro Jardim Soraya – São José Do Rio Preto/SP – CEP 15075-110, tendo solicitado uma avaliação Mercadológica do Imóvel descrito abaixo, assim estabelecendo um parecer de mercado.

LOCALIZAÇÃO:

IMÓVEL:

Localizado na Rua Santa Catarina, Nº 166, no Balneário Adriana em Ilha Comprida-SP, CEP

11925-000 em Zona Urbanizada (ZU)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS:

Imóvel localizado na Rua Santa Catarina, Nº 166 no Balneário Adriana em Ilha Comprida-SP, CEP 11925-000 em Zona Urbanizada (ZU), em lote que mede aproximadamente 510m² com área construída de aproximadamente 235 m², em suas dependências do imóvel que fica na parte frontal, possui: 3 (três) dormitórios sendo os três suíte, 1 (um) banheiro social, sala de estar, cozinha e garagem coberta. Edícula na parte dos fundos, possui 1 (um) dormitório, 1 (um) banheiro e um quarto de despejo, e seus respectivos terrenos que somam 02 (dois) lotes, sendo eles os lotes nº 17 e 18 da quadra de nº 03 que juntos somam aproximadamente 510m.

O imóvel se encontra à cerca de 160 metros da Avenida Beira Mar, e a aproximadamente 840 metros da marginal Candapuí, onde consta rede de água, rede de energia e iluminação pública.

Levando em consideração a localização, a edificação do imóvel, suas benfeitorias e ação pelo tempo de utilização bem como toda a documentação mencionada, sendo

assim, o valor de venda poderá ser de 455.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

Concluo a avaliação, onde considero os aspectos principais do Imóvel acima descrito, sendo a documentação apresentada, atual mercado Imobiliário e depreciação do imóvel.

Ilha Comprida, 08 de outubro de 2024.

.....

Juliana Abreu – CRECI 181.118

TATIANA ORTEGA OLIVEIRA VICAKAS

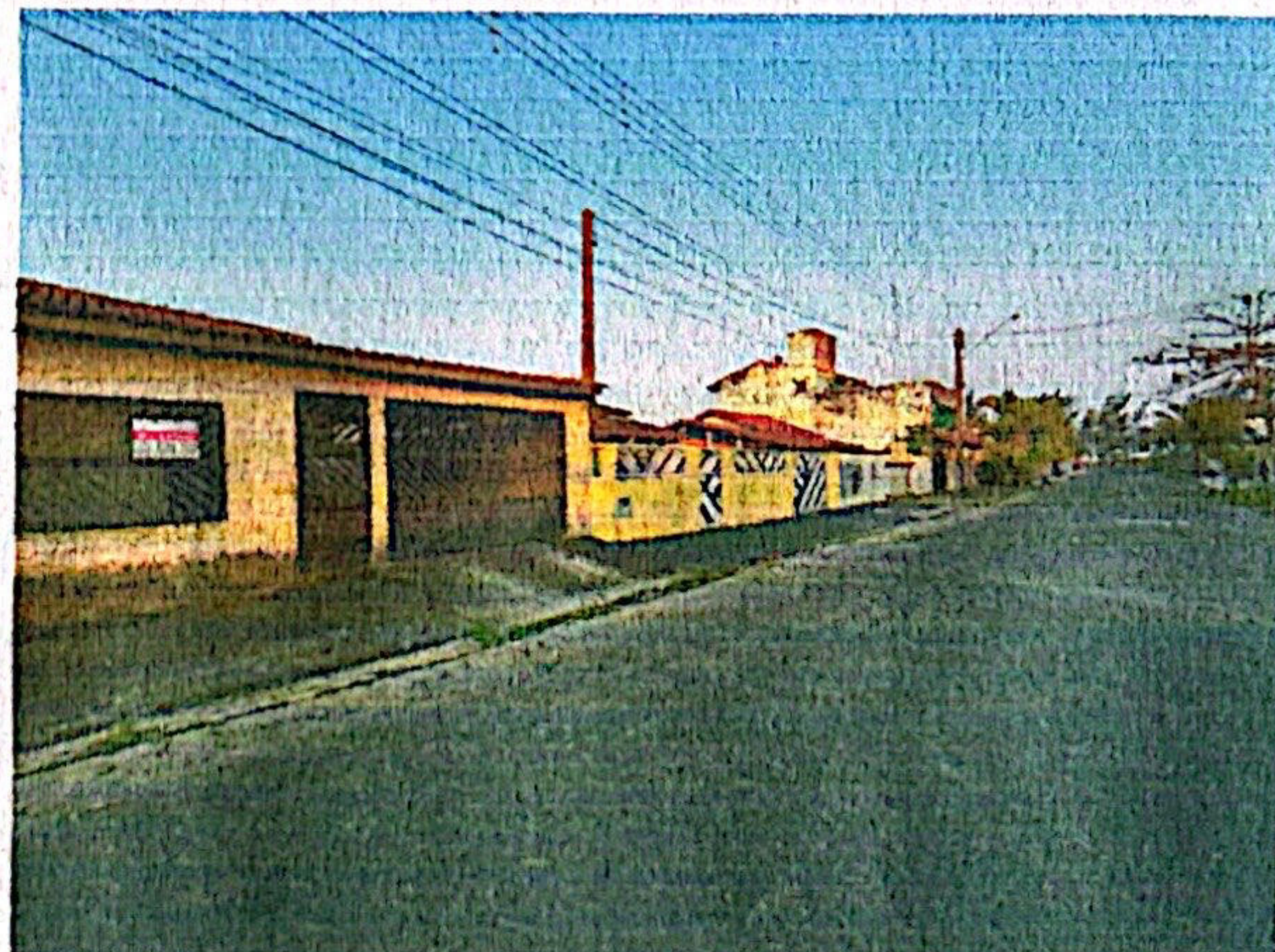
CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO Nº 179858-F

**Alameda Tampico nº 104, Balneário Monte Carlo – Ilha Comprida - SP
CEP 11925-000 – fones (11) 97386-1939 - (13) 99732-7120**

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que na data de hoje comparecemos no imóvel localizado na Rua Santa Catarina nº 166, balneário denominado Adriana na cidade de Ilha Comprida, SP, consistente de um imóvel residencial térreo em alvenaria de aproximadamente 120m² de construção, mais uma edícula de aproximadamente 35m² e mais uma área externa coberta incluindo varanda e garagem com aproximadamente 115m², contendo uma casa principal com ampla sala de estar, cozinha, três dormitórios sendo todos suítes, banheiro social, garagem coberta para até dois automóveis, e edícula contendo um dormitório, um banheiro e um quartinho de despejo. Em seus respectivos lotes, caracterizado da seguinte forma; lotes nº 17(esquina) e 18 ambos da quadra 03 (três) e juntos medem 23,00 metros de frente para a mencionada rua, por 23,00 m da frente aos fundos do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 23,00 metros do lado esquerdo no mesmo sentido, totalizando uma área de 511m², terreno com topografia plana, conforme consta nas matrículas 151.175 e 151.176 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Iguape, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Ilha Comprida sob os números 022.003.017.1 e 022.003.018.1



Este imóvel está localizado em um bairro de área residencial com toda infraestrutura disponível sendo; via asfaltada possuindo energia elétrica, iluminação pública, água encanada, rede de esgoto, telefonia e internet,

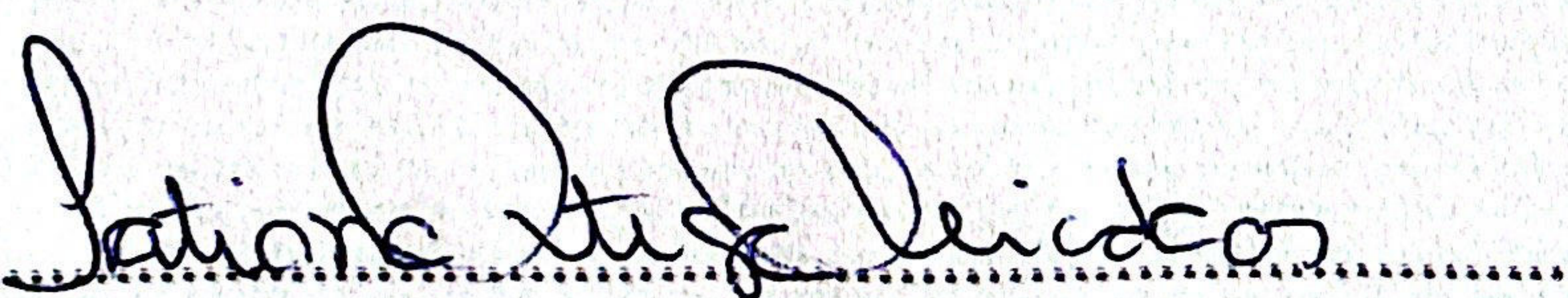
próximo a praia e região central da cidade com fácil acesso aos transportes públicos.



A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais).

De acordo com as informações e dados obtidos do referido imóvel, eu, Tatiana Ortega Oliveira Vicakas, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2a. Região sob nº 179858-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Ilha Comprida, 07 de outubro de 2024


Tatiana Ortega Oliveira Vicakas
CRECI 179858

Tatiana ORTEGA
Corretora de Imóveis
CRECI 179858

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Pelo presente declaro que nos foi feito pedido de Avaliação Mercadológica do Imóvel abaixo descrito em pedido verbal, assim estabelecendo os valores aproximados dos mesmos.

Localização dos Imóveis

1º Imóvel no Balneário Adriana: Rua: Santa Catarina, nº 166 – Quadra: 03 – Lotes nº 17 e 18 - Ilha Comprida/SP – CEP: 11925-000.

1º - Imóvel em Construção Unifamiliar - Constando metragem de área térrea construída de 120 m², mais Edícula de aproximadamente 35m² com área coberta incluindo varanda e garagem de aproximadamente 115 m², sendo o Imóvel principal contendo 3 dormitórios (Suítes), sala de estar, cozinha, banheiro social e quarto de despejo, conforme cadastro municipal, localizado em rua de bloquete (bloco intertravado) com guia e calçada, em rua com rede de esgoto, rede de água encanada e energia publica, aproximadamente há 160 metros da Avenida Beira Mar (Praia) Localizado há 3 km da região central da Ilha comprida, no Balneário Adriana já conta com benfeitorias e Comércio como, Mercado, Correio e lanchonetes.

Numerações de Cadastro/Matrícula:

- 1- O Imóvel se encontra na Quadra: 03 – Lote: 17 devidamente Cadastrados na Prefeitura de Ilha Comprida/SP- Matrícula: 151.175 - Cadastro: 30366 – Cadastro Inscrição Municipal: 022.003.017.1, metragem de 253 m² no total conforme cadastro da Prefeitura.
- 2- O Imóvel se encontra na Quadra: 03 – Lote: 18 devidamente Cadastrados na Prefeitura de Ilha Comprida/SP- Matrícula: 151.176 - Cadastro: 30367 – Cadastro Inscrição Municipal: 022.003.018.1, metragem de 258,62 m² no total conforme cadastro da Prefeitura.

Documentações: O imóvel está localizado em Balneário Adriana com Documentação de escritura Registrada no cartório de registro de Imóveis da Comarca de Iguape/SP conforme descrito.

Avaliação de Mercado: Tendo em consideração Localização, distância de Praia e benfeitorias, como sua condição habitacional, reparos a serem feitos, documentação do imóvel aqui mencionado, muros e calçamento, o Valor proposto para Mercado de Venda e Avaliação seria de;

R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais).

Análise/Observação: Para elaboração e conclusão deste documento foram considerados alguns aspectos como seu estado de conservação, sua localização e documentação que não nos foram apresentadas.

Ilha Comprida, 07 de Outubro de 2024.


Robson Martins
CRECI: 130278-F
ROBSON MARTINS DE OLIVEIRA
CORRETOR – CRECI: 130278-f
ROMA IMÓVEIS – CRECI: 034793-J
ROMA Imóveis Consultoria
CRECI: 034793-J
CNPJ: 35.000.154/0001-68