PARECER TÉCNICO SOBRE VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Solicitante: V.Sª. Cilene Abreu Cardoso Costa, inscrita no CPF sob o nº 102.239.868-79.

Proprietários: Eduardo Sasso Gebara Artese e Paschoal Sasso Gebara Artese.

Objeto da Avaliação: Um apartamento sob o nº 1(hum) com as seguintes dependências: 3(três) dormitórios, sala, copa-cozinha e um banheiro, localizado no bairro Sumaré, na cidade de Caraguatatuba/SP.

Imóvel: Um apartamento localizado na Rua Lorena nº 250, Condomínio Residencial Lorena, apto sob nº 01, medindo 93 m² de área construída e cota ideal de terreno de 139,64 m². Confronta-se pela frente com o corredor de acesso lado direito com o apartamento nº 2; lado esquerdo com área ajardinada do condomínio e nos fundos com área pertencente ao condomínio que delimita o terreno. Imóvel assim descrito em sua matrícula sob o nº 31.337, e cadastrado na prefeitura municipal de Caraguatatuba sob o nº 02.050.004.

Localização



Imóvel





Amostras comparativas na região

1.



Apartamento com 1 dormitório à venda, 67 m² por R$ 250.000 - Sumaré - Caraguatatuba/SP

Descrição: Apartamento localizado à 200 mts da praia, 1 dormitório grande, sala, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem coberta, prédio com portaria 24 hrs, churrasqueira e salão de jogos.

Link:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-1-dormitorio-a-venda-67-m-por-r$-2995106326.html

2.



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 70 m² por R$ 360.000 - Sumaré - Caraguatatuba/SP

Descrição: Apartamento localizado à 500 mts da praia. 2 dormitórios, sala com sacada, cozinha e área de serviço, 1 vaga de garagem coberta.

Link:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-no-bairro-sumare-em-2987147024.html

Pesquisa de valores: Conforme pesquisa feita na região, o bairro do Sumaré está em grande expansão imobiliária, com muitos empreendimentos em construção. É um bairro localizado ao lado do Centro de Caraguatatuba, e com muitos prédios comerciais.

O imóvel avaliando entretanto, é um imóvel que foi construído em 1983, e aparentemente não foi feita nenhuma melhoria. A vistoria não pôde ser realizada internamente ao imóvel.

Apesar de ter um excelente espaço interno com 93m², não possui vaga de garagem e o condomínio não oferece nada de lazer, está com um aspecto de abandono olhando pelo corredor de acesso a entrada das unidades, e também pelo corredor que fica na outra extremidade das casas.

Tomando-se por base as considerações descritas acima, e seu estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R$ 280.000,00 (duzentos e mil reais) para venda, com variação tolerável de até 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

_____

MARCO ANTONIO JESUS DA SILVA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2ªREGIÃO Nº 220453 F

Caraguatatuba 19 de Outubro de 2024.