



THE SUI GENERIS|GROUP
constructions • investments • business

2

PARECER TÉCNICO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO **PELO MÉTODO MERCADOLÓGICO**



Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

DADOS DO AVALIADOR

MARCELO MURÇA DA ROCHA, 45 idade anos, brasileiro, casado, corretor de Imóveis – **CRECI SP 129.942 F** – Sócio Diretor da TSGG – The Sui Generis Group – www.tsgg.com.br

OBJETOS DO PARECER

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o nível de rigor como sendo o de PRECISÃO NORMAL, vez que para a adoção deste nível, estaremos atrelados à Norma Técnica 14.653. Emitidos pela ABNT, que regulamenta a matéria.

Aliado a nossa experiência profissional na área imobiliária, obedecendo às determinações do CRECI, conforme o disposto na resolução COFECI nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PTAM.

METODOLOGIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1 – Há na região há Imóvel semelhante;
- 2 – Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3 – Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo método Comparativo, para avaliação do imóvel.



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

MÉTODO COMPARATIVO

Neste método iremos tomar como base um estudo técnico econômico para determinarmos o valor do imóvel, tendo como base imóveis com as mesmas características comercializadas ou ofertadas atualmente no período dos últimos 12 meses aproveitando a viabilidade

RESSALVAS E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

4

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1 – Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 2 – Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- 3 – A avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, são de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 4 – O avaliador não tem interesse pessoal em relação à matéria nem nos bens objetos da avaliação, tanto no presente momento como futuramente;
- 5 – As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planos de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade no presente trabalho;
- 6 – O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo do CRECI, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de IMOBILIÁRIA – PTAM;
- 7 – Por oportuno, esclarecemos ainda que ambas as legislações, tanto no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente trabalho.



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL

Todas as fotos foram produzidas no local, na data do dia 18/02/2022

5



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo



6



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

ANEXO – CAPA CARNÊ IPTU – CÓDIGO CARTGRÁFICO: 092.42.55.0158.00.000

7

[Home](#) [Login](#)

**PREFEITURA DE
GUARULHOS**

Tecnologia
Cidadã

Para utilizar outra inscrição clique aqui



Inscrição: 092.42.55.0158.00.000 **Cadastro:** 6305084
Nome: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
Endereço: AVENI JOAO PAULO I, PAPA, 4120
Bairro: BONSUCESSO, -

Tributos

Não há parcelas a serem emitidas até o presente momento.



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

INFORMAÇÕES ADICIONAIS.



COMUNICADO



8

A Prefeitura de Guarulhos comunica a mudança do número de seu imóvel, conforme identificado a seguir:

LOGRADOURO: Avenida Papa Joao Paulo I - OFICIAL

NÚMERO ANTIGO (porta): 4020

NÚMERO OFICIAL (novo): 4120

O número novo será fixado em local visível, através de placa de identificação oficial padronizada pela Prefeitura.

O número antigo deverá permanecer no imóvel pelo período de um ano após o recebimento deste comunicado, visando a transição para a nova numeração.

Este comunicado é válido para atualizar o seu número novo junto às companhias de água, energia elétrica e telefonia, além de bancos, comércios e onde mais julgar necessário.

Informamos ainda que a numeração oficial foi atribuída apenas para efeito de correspondência, não regularizando e nem reconhecendo a posse ou legítimo interesse do requerente sobre o imóvel.

** A mudança de número é regida de acordo com a lei municipal 5.833 de 25 de Junho de 2002, regulamentada pelo decreto 22.575 de 15 de Abril de 2004.*

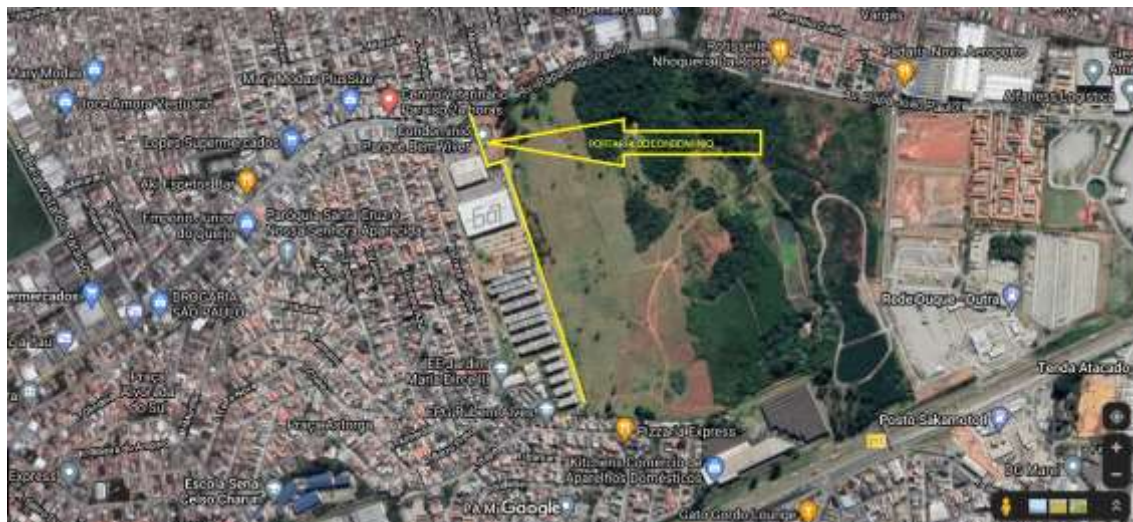
Não se esqueça, o número antigo deverá ser retirado do imóvel após o período de um ano



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

CRACTERÍSTICAS DA REGIÃO



9

O imóvel à está situado dentro do perímetro urbano, localizado na Avenida Papa João Paulo I, 4210. Aquela avenida é predominantemente comercial com 65,89% de estabelecimentos comerciais e está localizada no bairro de Jardim Presidente Dutra na cidade de Guarulhos SP.

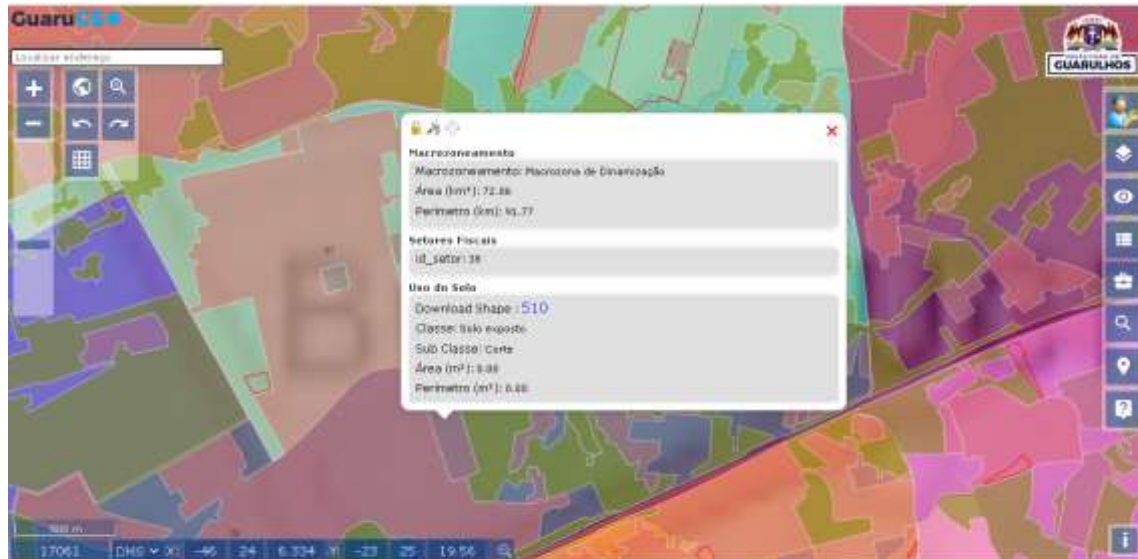
Constatamos muitos condomínios de galpões logísticos na região e ao derredor do imóvel; o imóvel esta localizado próximo da rodovia Presidente Dutra e Ayrton Senna, Avenidas Guarapiranga, o imóvel encontra-se localizado a distancia de 19 Km do Centro de Guarulhos e muito próximo do aeroporto internacional de São Paulo. O imóvel encontra-se próximo de: centro de compras, Center Shopping, farmácia, padaria, salão de beleza, pet shop, pizzaria, restaurantes, escolas, postos de gasolina, Existe na localização Infraestrutura completa com abastecimento de água potável, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e transporte coletivo.



OBJETO DO PARECER:

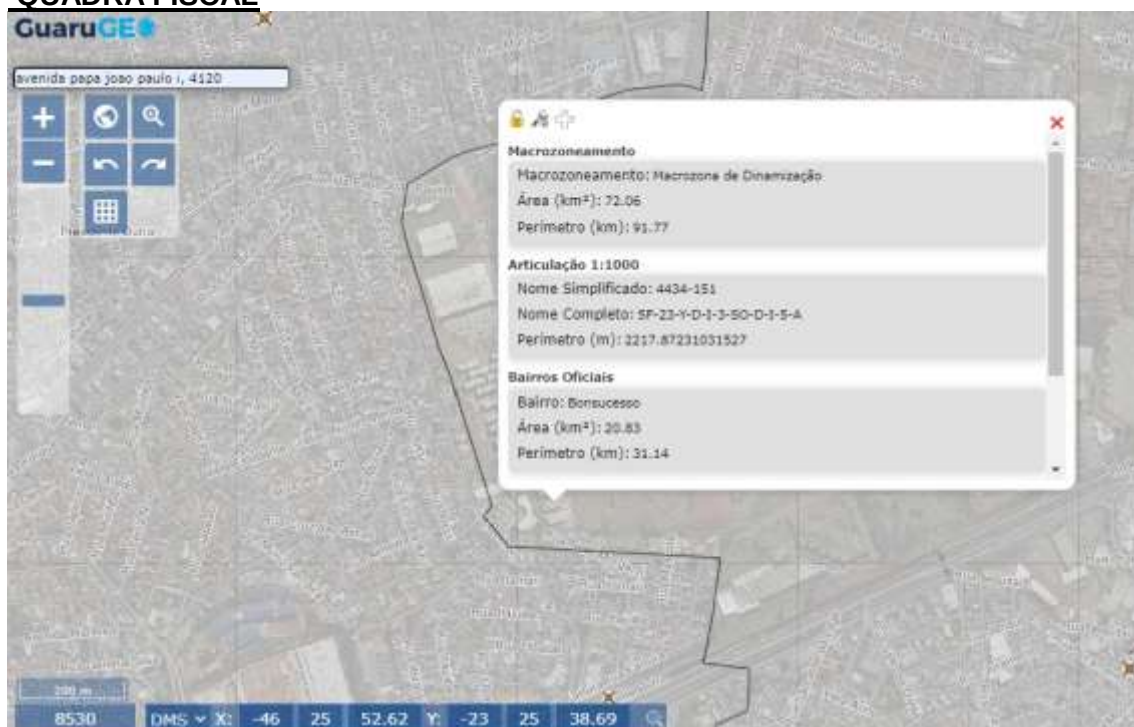
Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

ZONEAMENTO



10

QUADRA FISCAL



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

INFORMAÇÕES DEMONSTRATIVAS QUANTO DAS AMOSTRAS COMPARATIVAS:

Além de consultas à imobiliárias e corretores da minha relação que atuam na região especificamente, demonstro abaixo 13 ofertas extraídas do portal ZAP IMOVEIS, todas no mesmo condomínio do imóvel a ser avaliado.

The image displays a vertical list of 13 real estate listings from the ZAP Imóveis portal. Each listing consists of a small thumbnail image on the left and a text block on the right. The text block includes the price in R\$, the area in m², and a brief description of the property. The listings are as follows:

- R\$ 190.000** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.
- R\$ 210.000** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.
- R\$ 254.900** - 47 m² - 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 cozinhas, 2 salas, 2 varandas.
- R\$ 210.000** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.
- R\$ 180.900** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.
- R\$ 240.000** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.
- R\$ 189.500** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.
- R\$ 220.000** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.
- R\$ 200.000** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.
- R\$ 233.900** - 37 m² - 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, 1 varanda.



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo

PARECER E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Concluimos os valores do imóvel avaliado, baseado nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos; que há na região Imóveis semelhantes e oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações.

Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particular.

Valor médio estimado.....R\$ 213.650,00

Limite inferior.....R\$ 192.285,00 (até no máximo de 10% inferior)

Limite superior.....R\$ 235.015,00 (até no máximo de 10% superior)

Sugerido que o imóvel seja transacionado pelo valor de:

R\$ 224,560,00 (Duzentos e vinte e quatro mil quinhentos e sessenta reais)

São Paulo, 22 de Fevereiro de 2022



Marcelo Murça da Rocha
Corretor de Imóveis
Creci 129.942
CPF 196.451.158-50



OBJETO DO PARECER:

Apartamento nº 105 localizado no pavimento térreo do bloco 22, integrante do empreendimento denominado Condomínio Bem Viver, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, 4120 Jardim Presidente Dutra, bairro do Bonsucesso, perímetro urbano do Distrito, Município, e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo