

ANÁLISE MERCADOLÓGICA



Endereço: Rua Papa Paulo VI, 200 - Santa Terezinha - São Bernardo do Campo / SP 09781250

Latitude: -23.7225

Longitude: -46.53388

CLELIO ANTONIO PACHECO, Corretor de imóveis inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região - São Paulo (Brasil) sob o nº 133026 - F, na qualidade de Corretor de Imóveis contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe a presente ANÁLISE MERCADOLÓGICA.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Esta análise Mercadológica atende aos requisitos da Lei nº. 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a **resolução número 1066/2007 do COFECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis**.

A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653-1 - Avaliação de Bens Parte 1 - Procedimentos Gerais e ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2 Imóveis Urbanos**.

VISTORIA - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A visita para vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 13/11/2020.

FINALIDADE DO PARECER

A finalidade Desta análise é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

INTERESSADO

ERIBERTO PINHEIRO BORTOLATO RG: 24.334.051-5 SSP/SP CPF: 294.729.998-16.

Realizada no dia 13/11/2020, com início as 9h5min e término as 10h05min. A vistoria foi acompanhada pelo Advogado do contratante Drº Lucas Tadeu de Melo OAB/SP 304588 e a moradora do apartamento a Sra. Katia Dias Pinheiro dos Santos, RG: 30.909.478-1SSP/SP.

Durante a vistoria no imóvel avaliando foi utilizado a camera do Iphone 11 na coleta das imagens.

LOCALIZAÇÃO

Imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 82, localizado no 8º andar ou 9º Pavimento do **EDIFÍCIO MIKONOS**, integrante do **CONJUNTO RESIDENCIAL YARAJÁ GARDEN I**, situado a Rua papa VI, nº 200, Bairro São Bernardo Novo na cidade de São Bernardo do Campo, contendo 02 dormitórios, sala, Cozinha, Banheiro, área de serviço e terraço; Com área privativa de 48, 77m2; Área Comum de 35,098m2; totalizando a área de 83,875m2. , equivalente a uma fração ideal de 0,54413% no terreno e nas partes de propriedades de uso comum do condomínio. A esse

apartamento corresponde o direito de uma vaga no estacionamento de veículo, em local indeterminado, com auxílio de manobrista. O Empreendimento está construído em um terreno com área de 5.465,24M2.

MATRICULA N° 84.555 1° Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

CADASTRO MUNICIPAL: 003.115.001.032

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MÉTODO UTILIZADO

A metodologia aplicada obedece aos requisitos da lei nº6530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e à Resolução nº 1066/2007 do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Nesta avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método em que o valor de mercado é obtido através de pesquisas, tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras similares e que ao final são selecionadas pelo Corretor de Imóveis.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permite a obtenção de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas.

As amostras abaixo selecionadas, são dos imóveis que se assemelham ao imóvel avaliando, por tipologia, localização, metragem e foram selecionadas e analisadas pelo avaliador.

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 23/11/2020 e 23/11/2020 e concentrou-se em imóveis similares ao imóvel avaliando.

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Obs: Caso existam amostras com mesmos endereços apenas uma marca irá aparecer no mapa.

TABELA DE REFERÊNCIA AMOSTRAL

Nº	Endereco	Área Privativa(m2)	Área Total(m2)	Valor	R\$/m2 Á. privativa	R\$/m2 Á. Total	Anunciante
1	RUA TIRADENTES 0	68,00	68,00	180.000,00	2.647,06	2.647,06	JULI IMOVEIS - VENDA ADM. E ASSESSORIA S/C LTDA - ME
2	RUA GUERRA JUNQUEIRO 0	64,00	64,00	255.000,00	3.984,38	3.984,38	CASARI IMOVÉIS
3	RUA TIRADENTES 0	60,00	60,00	185.000,00	3.083,33	3.083,33	DISK IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
4	RUA TIRADENTES 0	56,00	56,00	175.000,00	3.125,00	3.125,00	CASARI IMOVÉIS
5	RUA TIRADENTES 0	55,00	55,00	195.000,00	3.545,45	3.545,45	CASARI IMOVÉIS
6	RUA TIRADENTES 0	53,00	53,00	250.000,00	4.716,98	4.716,98	CASARI IMOVÉIS
7	RUA TIRADENTES 0	50,00	50,00	225.000,00	4.500,00	4.500,00	SOUZA SILVA IMÓVEIS

*Pesquisa de Mercado de imóveis divulgados similares ao imóvel avaliado, no bairro Santa Terezinha São Bernardo do Campo/SP.



CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M²

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M²:

$$\begin{array}{c}
 \text{MÉDIA} \\
 \text{ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMATÓRIA DO METRO} \\
 \text{QUADRADO PESQUISADO}}{\text{NÚMERO DE AMOSTRAS} \\
 \text{PESQUISADAS}}
 \end{array}$$

MÉDIA ARITMÉTICA = $\frac{\text{R\$ 25.602,20}}{7}$

MÉDIA ARITMÉTICA = R\$ 3.657,46

MÉDIA ARITMÉTICA = R\$ 3.657,46

(três mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e quarenta e seis centavos)

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = MÉDIA ARITMÉTICA X M²

VI = R\$ 3.657,46 x 48,77

VI = R\$ 178.374,20

(cento e setenta e oito mil, trezentos e setenta e quatro reais e vinte centavos)

CONCLUSÃO

É do entender do Corretor de Imóveis que o valor de mercado para o imóvel avaliando é de:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = MÉDIA ARITMÉTICA X M²

VI = R\$ 3.657,46 x 48,77

VI = R\$ 178.374,20

(Cento e setenta e oito mil, trezentos e setenta e quatro reais e vinte centavos)



ENCERRAMENTO

DEPRECIÇÃO

Imóvel avaliando, encontra-se com alguns detalhes de reformas de pintura internas aparenta infiltrações abaixo e ao lado das janelas dos quartos, paredes internas, pisos desgastados, como tinha muitas roupas e utensílios conforme se observa nas fotografias. Em razão disso foi calculado a depreciação das amostras, de acordo com a idade estimada e aparente de 20 anos, estado de conservação caracterizado como "Necessitando de reparos simples e importantes".

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna-se necessário a aplicação de um redutor de (fator de oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que neste casos a euforia de vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (fator de oferta) de 10% (Dez por Cento) aos preços do tipo "oferta".

Conclui-se que **o valor de Mercado do imóvel objeto desta Análise Mercadológica é de R\$178.374,20 (Cento e Setenta e Oito Mil e Trezentos e Setenta e Quatro Reais e Vinte centavos) em Novembro de 2020.**

Concluído a Análise Mercadológica, Clélio Antonio Pacheco, Corretor Avaliador de Imóveis, CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imobiliários) nº **133026**, com registro no **CNAI nº 25838**, coloca-se a disposição para quaisquer esclarecimentos que por ventura sejam necessários.

São Bernardo do Campo, 23 de Novembro de 2020.

CLÉLIO ANTONIO PACHECO

CRECI/SP Nº 133026

CNAI Nº 25838



SÃO BERNARDO DO CAMPO, 23 de Novembro de 2020

ANEXO 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

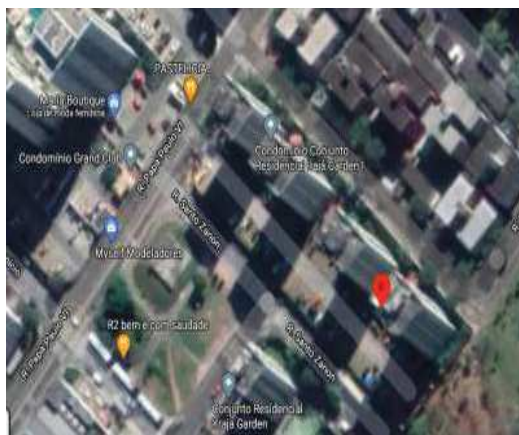
FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIANDO



Endereço do Imóvel

- Endereço:** Rua Papa Paulo VI 200
- Bairro:** Santa Terezinha
- Cidade:** São Bernardo do Campo
- Estado:** SP
- CEP:** 09781250

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO



MAPA AÉREO LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO



ACESSO PRINCIPAL DE PEDESTRES



ESCALADA DE ACESSO INTERNO AO CONDOMÍNIO



ACESSO PRINCIPAL ENTRE AS TORRES E ÁREAS COMUNS



VISTA DO ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO



TORRE MIKONOS QUE COMPÕE O APARTAMENTO AVALIANDO



PARQUINHO DE CRIANÇAS DO CONDOMÍNIO



CHURRASQUEIRA FORNO PIZZA



QUADRA RECREATIVA



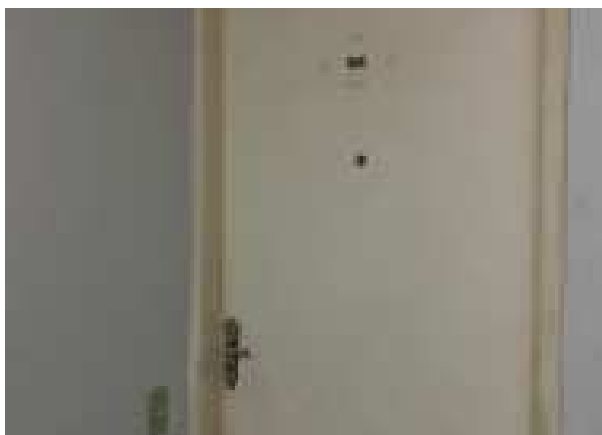
VAGA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTA



VISTA EXTERNA DO HALL SOCIAL



HALL SOCIAL DE ENTRADA



ACESSO AO APARTAMENTO 82



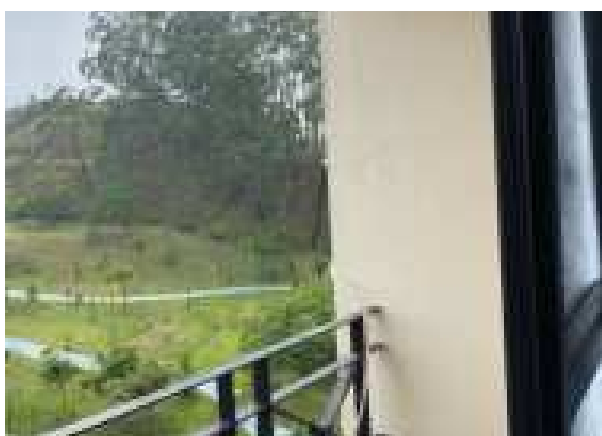
SALA DE ESTAR & JANTAR



SALA AMBIENTE JANTAR



VISTA INTERNA SALA P/SACADA



SACADA



VISTA DA SACADA



SACADA



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



VISTA INTERNA SENTIDO WC



COZINHA



AREA SERVIÇO LAVANDERIA



BANHEIRO



BANHEIRO

ANEXO 2

DESCRIÇÃO DETALHADA
DOS IMÓVEIS COMPARADOS

(AMOSTRAS)

AMOSTRA 1

Imóvel: SAO BERNARDO DO CAMPO - Apartamento Padrão - FERRAZOPOLIS

Valor: R\$180.000,00

Área Total: 68,00 m2

Área Útil: 68,00 m2



FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 1

SAO BERNARDO DO CAMPO - Apartamento Padrão - FERRAZOPOLIS
Rua Tiradentes, 0 - Ferrazópolis São Bernardo do Campo

INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

Imóvel: Apartamento
Venda: R\$ 180.000,00
Condomínio: R\$ 400,00
IPTU: R\$ 500,00
Área Total: 68,00
Área Útil: 68,00
Quartos: 2
Banheiros: 0
Suite: 0
Vaga: 1

ANUCIANTE

JULI IMOVEIS - VENDA ADM. E ASSESSORIA S/C LTDA - ME

ÁREAS COMUNS:

ÁREAS PRIVATIVAS:

DESCRIÇÃO

APARTAMENTO VAGO BAIRRO FERRAZOPOLIS EM SÃO BERNARDO DO CAMPO:- 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, 1 BANHEIRO SOCIAL, 1 VAGA DE GARAGEM COBERTA. PRÉDIO COM PORTARIA 24 HORAS. OTIMO LOCAL COM FÁCIL ACESSO RODOVIA ANCHIETA E RODOANEL E VÁRIOS TIPOS DE COMÉRCIOS. Ref. 20495 180.000,00 JULI IMÓVEIS Creci 8827- J Atualizado em

Amostra consultada em 14/11/2020 10:57:54

AMOSTRA 2

Imóvel: Apartamento com 2 dormitórios à venda e locação, 64 m² - Santa Terezinha - São Bernardo do Campo/SP

Valor: R\$255.000,00

Área Total: 64,00 m²

Área Útil: 64,00 m²



FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 2

Apartamento com 2 dormitórios à venda e locação, 64 m² - Santa Terezinha - São Bernardo do Campo/SP

Rua Guerra Junqueiro, 0 - Santa Terezinha São Bernardo do Campo

INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

Imóvel: Apartamento

Venda: R\$ 255.000,00

Condomínio: R\$ 535,00

IPTU: R\$ 78,00

Área Total: 64,00

Área Útil: 64,00

Quartos: 2

Banheiros: 0

Suite: 0

Vaga: 1

ANUCIANTE

Casari Imóveis

ÁREAS COMUNS:

ÁREAS PRIVATIVAS:

DESCRIÇÃO

Apartamento com 2 dormitórios à venda e locação, 64 m² - Santa Terezinha - São Bernardo do Campo/SP
 Apartamento com 2 dormitórios ambos com armários planejados, sala 2 ambientes, cozinha com planejados, banheiro com box tipo Blindex, área de serviço com divisória de vidro, tanque com armário embutido, e uma vaga de garagem descoberta, detalhes do imóvel, portas-balcão brancas, rack com madeira idêntica a de madeira de demolição, papel de parede de alta qualidade, sacada envidraçada com cortina rolo na cor bege na varanda, no banheiro pia de mármore com a cuba esculpida no mármore, cozinha com pedra preto absoluto, cooktop e forno embutidos, porcelanato na sala 60x60 e laminado nos quartos, aceita financiamento e FGTS.
 Venha o conferir. -

Amostra consultada em 14/11/2020 10:40:42

AMOSTRA 3

Imóvel: São Bernardo do Campo - Apartamento Padrão - Santa Terezinha

Valor: R\$185.000,00

Área Total: 60,00 m2

Área Útil: 60,00 m2



FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 3

São Bernardo do Campo - Apartamento Padrão - Santa Terezinha
Rua Tiradentes, 0 - Santa Terezinha São Bernardo do Campo

INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

Imóvel: Apartamento
Venda: R\$ 185.000,00
Condomínio: R\$ 450,00
IPTU: R\$ 60,00
Área Total: 60,00
Área Útil: 60,00
Quartos: 2
Banheiros: 0
Suite: 0
Vaga: 1

ANUCIANTE

DISK IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ÁREAS COMUNS:

ÁREAS PRIVATIVAS:

DESCRIÇÃO

2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha, Área de Serviço, 1 Vaga de garagem, Área útil: 55,00 m²
Detalhes do Imóvel: Churrasqueira; Energia Instalada; Interfone; Portaria 24H; Quadra Poliesportiva; Vestiário -

Amostra consultada em 14/11/2020 10:35:57

AMOSTRA 4

Imóvel: Apartamento com 2 dormitórios, 56 m² - venda ou aluguel - Jardim Irajá - São Bernardo do Campo/SP

Valor: R\$175.000,00

Área Total: 56,00 m²

Área Útil: 56,00 m²



FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 4

Apartamento com 2 dormitórios, 56 m² - venda ou aluguel - Jardim Irajá - São Bernardo do Campo/SP
Rua Tiradentes, 0 - Jardim Irajá São Bernardo do Campo

INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

Imóvel: Apartamento
Venda: R\$ 175.000,00
Condomínio: R\$ 440,00
IPTU: R\$ 51,00
Área Total: 56,00
Área Útil: 56,00
Quartos: 2
Banheiros: 0
Suite: 0
Vaga: 1

ANUCIANTE

Casari Imóveis

ÁREAS COMUNS:

ÁREAS PRIVATIVAS:

DESCRIÇÃO

Apartamento com 2 dormitórios, 56 m² - venda ou aluguel - Jardim Irajá - São Bernardo do Campo/SP
 Apartamento , pronto para morar, com 2 dormitórios espaçosos, sala para 2 ambientes, cozinha ,área de serviço com bastante ventilação, banheiro, piso em madeira, 1 vaga de garagem coberta e fixa, portaria 24 horas para sua segurança e de sua família, localização excelente, com todo tipo de comércio próximo e feira em um dia da semana dentro do condomínio.
 Venha conhecer,
 Casari imoveis -

Amostra consultada em 14/11/2020 10:22:54

IMAGENS DA AMOSTRA



AMOSTRA 5



Imóvel: Apartamento com 2 dormitórios, 55 m² - venda por R\$ 195.000,00 ou aluguel por R\$ 1.250,00/mês - Sant

Valor: R\$195.000,00

Área Total: 55,00 m²

Área Útil: 55,00 m²



FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 5

Apartamento com 2 dormitórios, 55 m² - venda por R\$ 195.000,00 ou aluguel por R\$ 1.250,00/mês - Sant

Rua Tiradentes, 0 - Santa Terezinha São Bernardo do Campo

INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

Imóvel: Apartamento

Venda: R\$ 195.000,00

Condomínio: R\$ 0,00

IPTU: R\$ 0,00

Área Total: 55,00

Área Útil: 55,00

Quartos: 2

Banheiros: 0

Suite: 0

Vaga: 1

ANUCIANTE

Casari Imóveis

ÁREAS COMUNS:

ÁREAS PRIVATIVAS:

DESCRIÇÃO

Excelente apartamento com 55m², localização privilegiada, próximo a escolas, mercados, pizzarias, á 4 minutos do Shopping São Bernardo Plaza, centro da cidade, fácil acesso a Via Anchieta, Imigrantes e Rodoanel. Apartamento com 2 dormitórios, sala ampla sendo 2 ambientes estar e jantar, cozinha com planejados, 1 banheiro, 2 vagas de garagem sendo 1 interna e outra externa, Condomínio conta com quadras poliesportivas, pista de skate, playground, biblioteca, salão de festas, salão de jogos, feira noturna, padaria, portaria 24h, portão eletrônico. estacionamento para visitantes.

\$ Locação: 770,00
\$ IPTU: 50,00 Mensal
\$ Condomínio: 430,00
\$ Pacote loc.: 1.250,00

Venha Conferir!!
Casari Imóveis -

Amostra consultada em 14/11/2020 10:16:54

IMAGENS DA AMOSTRA







AMOSTRA 6



Imóvel: Apartamento, 53 m² - venda por R\$ 250.000,00 ou aluguel por R\$ 1.500,00/mês - Santa Terezinha - São

Valor: R\$250.000,00

Área Total: 53,00 m2

Área Útil: 53,00 m2



FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 6

Apartamento, 53 m² - venda por R\$ 250.000,00 ou aluguel por R\$ 1.500,00/mês - Santa Terezinha - São Rua Tiradentes, 0 - Santa Terezinha São Bernardo do Campo

INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

Imóvel: Apartamento
Venda: R\$ 250.000,00
Condomínio: R\$ 0,00
 IPTU: R\$ 0,00
Área Total: 53,00
Área Útil: 53,00
Quartos: 2
Banheiros: 0
Suite: 0
Vaga: 1

ANUCIANTE

Casari Imóveis

ÁREAS COMUNS:

ÁREAS PRIVATIVAS:

DESCRIÇÃO

Apartamento com 2 dormitórios, 53 m² - venda ou aluguel- Jardim Irajá - São Bernardo do Campo/SP

Excelente apartamento com 53m², localização privilegiada, próximo a escolas, mercados, pizzarias, á 4 minutos do Shopping São Bernardo Plaza, centro da cidade, fácil acesso a Via Anchieta.
Apartamento novo, com 2 dormitórios, 1 banheiro com planejado e box de vidro, Sala ampla com uma parede decorada com papel 3D alto relevo, espelho e lustre, cozinha com planejados e cooktop, área de serviços ampla, aquecedor a gás. Bloco novo, recém entregue, possui poucos moradores. Condomínio conta com 2 salões de festa, Playground, academia, churrasqueira, Quadra, pista de caminhada. dentro do condomínio também você pode usufruir de pizzaria, padaria e mini mercado.

Venha Conferir,
Casari Imóveis -

Amostra consultada em 24/10/2020 10:57:38