

548
2

Março de 2021



Local Novo

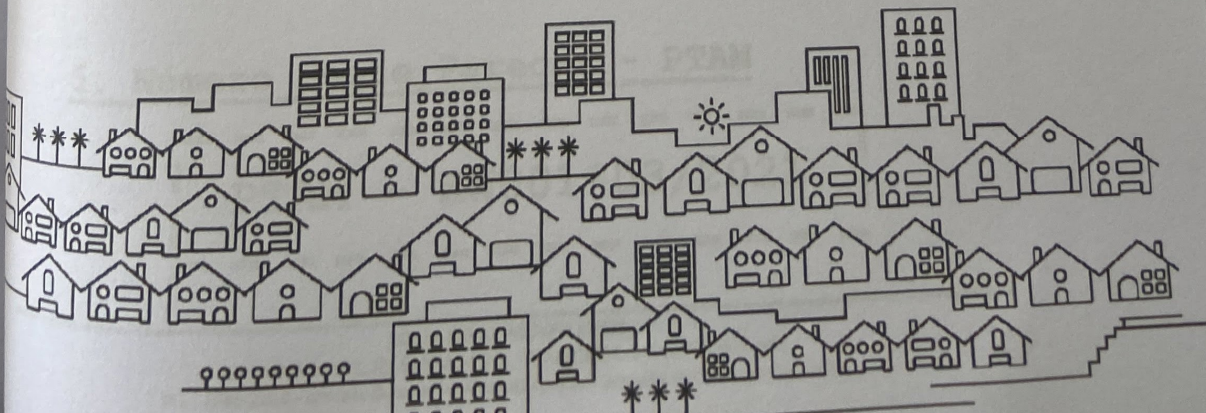
Imóveis
CRECI 031178-J

38

Local Novo Imóveis - CRECI: 031178-J

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Condomínio Residencial Hawai



549
0

1. Solicitante

Condomínio Residencial Hawaii, inscrito no CNPJ sob o n° 01.569.190/0001-25.

BB

2. Localização

Imóvel situado na Avenida Benjamin Harris Hannicutt, 1.200, Bloco C, Unidade 61 - Portal dos Gramados, Guarulhos, SP; CEP: 07124-000.

3. Objetivo

Determinar o valor de mercado da Unidade 61 do bloco C do Condomínio Residencial Hawaii, através de avaliação do imóvel.

4. Finalidade

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel citado em avaliação para fins judiciais da Unidade 61 do bloco C do Condomínio Residencial Hawaii.

5. Número deste Parecer - PTAM

== == == == == == == == == == == == == == == ==
|| PTAM - HW001*03/2021 ||
== == == == == == == == == == == == == == == ==

550
9

6. Vistoria

88

A área privativa do imóvel está em perfeito estado para moradia, precisando apenas de pequenos reparos no banheiro.

Já a área externa, com o fornecimento de serviços de água pela Sabesp, energia elétrica pela EDP-Bandeirantes, gás encanado pela COMGÁS também é considerado na presente avaliação.

Também pode-se considerar os serviços do condomínio, como interfone, áreas comuns, câmeras de segurança, portaria 24 horas, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground e salão de festas.

7. Descrição do imóvel

Considera-se que o referido imóvel possui área privativa de 50m².

O imóvel é composto de 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de estar e 01 (uma) vaga descoberta.

8. Características da Região

O imóvel avaliado está situado em região residencial, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela:

8.1. Infraestrutura e Fornecimento de Serviços

Energia Elétrica

- EDP - Bandeirantes

Água e Esgoto

- Sabesp

Gás Encanado

- COMGÁS

Internet e Telefonia

- VIVO, Claro/NET, outros...

552
2

8.2. Elementos Relevantes da Região

Serviços

- Escolas
- Igrejas
- Praça
- Cemitério
- Pontos de ônibus
- Coleta de lixo
- UBS
- Shopping

Comércios

- Supermercados
- Açougue
- Lojas em geral
- Postos de gasolina
- Farmácias
- Adegas

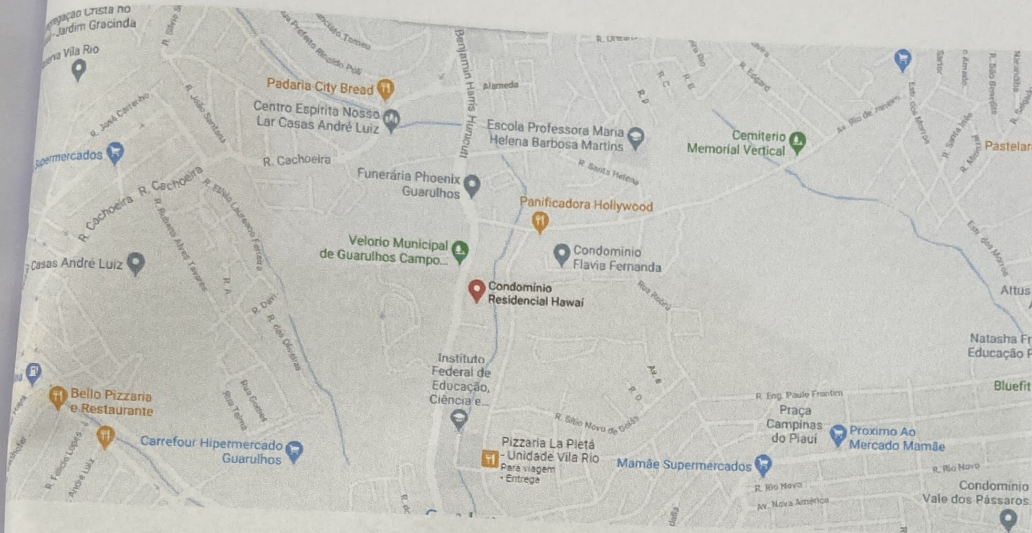
Refeição

- Padarias
- Pizzarias
- Lanchonetes diversas
- Bares

88

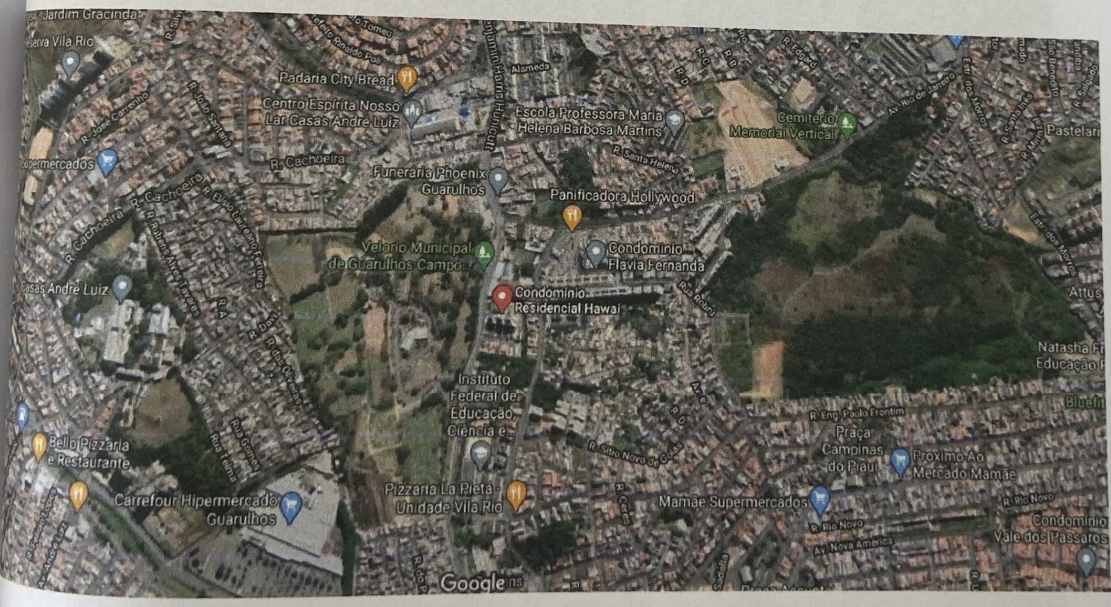
581
☁
②

9. Mapa da Localização



88

10. Vista Via Satélite



554
2

11. Fotos do Imóvel Avaliando

88





521

56
2

BB



55x
D

BB



358
2

188



581

559
2

188



560
e

308



561
e

388






Local Novo
Imóveis

581

563

0

388

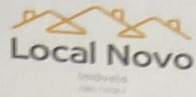


LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI
AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000
TEL.: 2086-2010 - contato@localnovaimoveis.com.br - www.localnovaimoveis.com.br

564
D

388




Local Novo
Imóveis

581

565
0

1388



LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI
AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000
TEL.: 2086-2010 - contato@localnovomoveis.com.br - www.localnovomoveis.com.br

566

0

1388



567
Q

388



568
2

1388




Local Novo
Imóveis

201
569
0

1388



LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI
AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000
TEL.: 2086-2010 - contato@localnovomoveis.com.br - www.localnovomoveis.com.br

521
570
9

12. Pesquisa de Mercado

A determinação do valor do imóvel foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam características comparáveis com as características do imóvel em avaliação. Segue abaixo as amostras dos imóveis referenciais:

7388

a) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58m² por R\$ 175.000.

- Valor de venda: R\$ 175.000,00.
- Condomínio: R\$ 400,00.
- IPTU: Não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 58m².



Fotos

Apartamentos > Comprar > São Paulo > Guarulhos > Vila Rio de Janeiro > Apto Res Hawai c/ 02 dorm Vt Rio

175.000,00

Venda
R\$ 175.000
- R\$ 400 Condomínio

Financiamento a partir de R\$1.001

Apartamento · 58m² · 2 Quartos · 1 Vaga

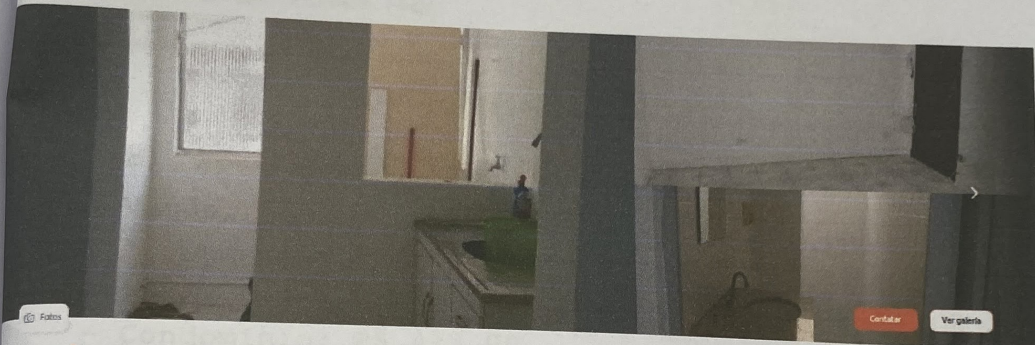
58 m² Total 58 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

b) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52m² por R\$ 175.000.

- Valor de venda: R\$ 175.000,00.
- Condomínio: não informado.
- IPTU: não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 52m².



Apartamento - 52m² - 2 Quartos - 1 Vaga

Avenida Benjamin Harris Herculano 1200, Portal dos Gramados, Guarulhos

Venda
R\$ 175.000

Financiamento a partir de R\$1.041

Mensagem ao anunciante

Imobiliária Ferrari Ramos - CRECI 33114-J

**c) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 50m² por R\$ 185.000.**

- Valor de venda: R\$ 185.000,00.
- Condomínio: R\$ 280,00.
- IPTU: R\$ 54,00.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;

- 50m².

572
0



388

Portal dos Gramados - Guarulhos/SP

Apartamento - 50m² - 2 Quartos - 1 Vaga

Avenida Benjamin Harris Hunzick, Portal dos Gramados, Guarulhos

30 m² Total 50 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Venda
R\$ 185.000

Financiamento a partir de R\$1122

Mensagem ao anunciante

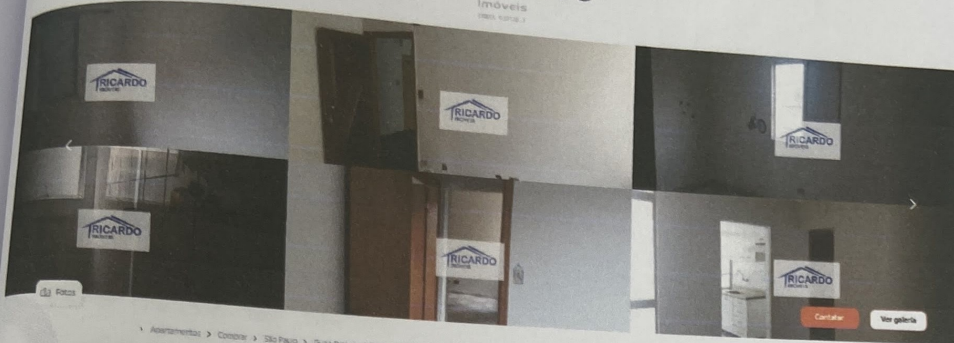
Tukunaga Imóveis - CRECI 31740-J

**d) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 50m² por R\$ 175.000.**

- Valor de venda: R\$ 175.000,00.
- Condomínio: R\$ 427,00.
- IPTU: R\$ 41,00.

Apartamento com:

- 02 quarto;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 50m².



Apartamento · 50m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Avenida Benjamin Harris Henriques, Vila Rio de Janeiro, Guarulhos

50 m² Total 50 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Venda
R\$ 175.000

- R\$ 427 Condomínio
ano R\$ 41

Financiamento a partir de R\$1.061

Mensagem ao anunciante

Ricardo Imóveis - CRECI 34645-J

e) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 52m² por R\$ 214.000.

- Valor de venda: R\$ 214.000,00.
- Condomínio: 220,00.
- IPTU: não informado.

Apartamento com:

- 02 quarto;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 52m²;



Imóveis > Apartamentos > Carindal > São Paulo > Guarulhos > Portal dos Gramados > Apartamento VI Rio de Janeiro 52m² 2quarto 1vaga próx Sonoda, Carrefour 244m²

Apartamento · 52m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Benjamin Harris Henriques, Portal dos Gramados, Guarulhos

52 m² Total 52 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos 11 lotado do imóvel

Venda
R\$ 214.000

- R\$ 220 Condomínio

Financiamento a partir de R\$1.298

Mensagem ao anunciante

KaioImóveis - CRECI 22106-J

SM
D

13. Cálculos Para Determinar o Valor do Imóvel

13.1. Definições:

VI = Valor do Imóvel

- Refere-se aos valores de venda dos imóveis citados acima, nos anúncios selecionado com os dados similares ao imóvel avaliando.

AMOSTRA	VI
A	R\$175.000,00
B	R\$175.000,00
C	R\$185.000,00
D	R\$175.000,00
E	R\$214.000,00

13.2. Valor de Venda - VV:

Para determinação do valor do imóvel avaliando, é necessário utilizar a seguinte fórmula, retradada a seguir:

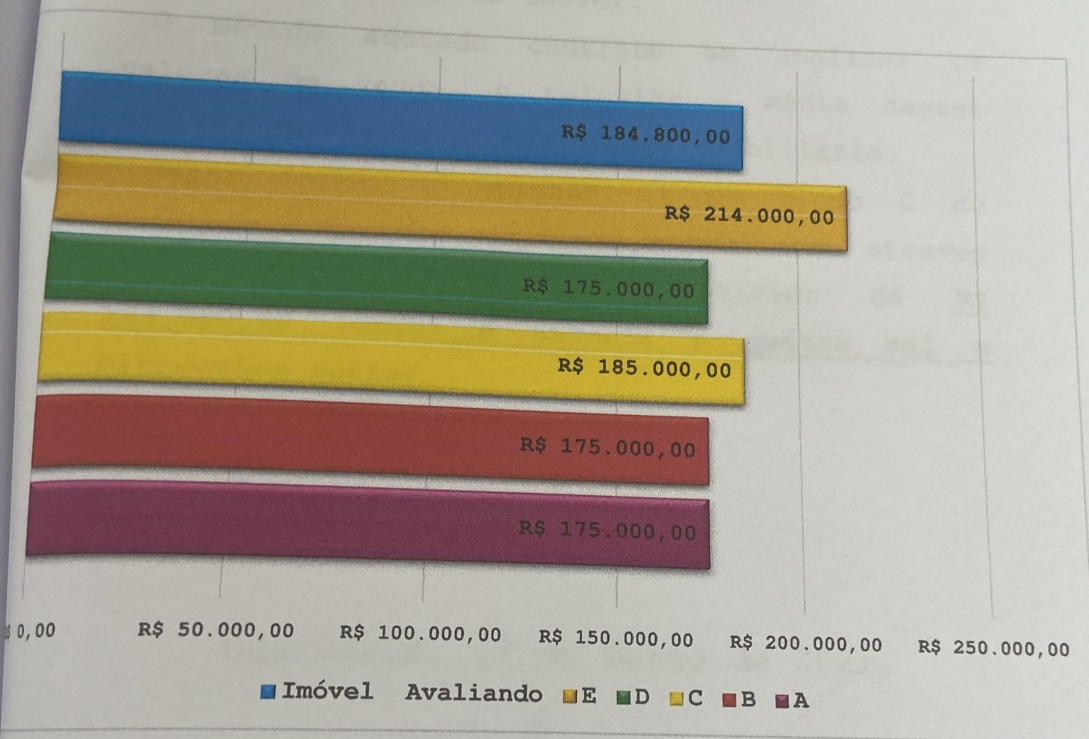
$$VV = \frac{VI}{N^{\circ} \text{ de Amostras}}$$

Para finalmente determinar o Valor de Venda do imóvel avaliando:

VV = R\$ 184.800,00

14. Gráfico

14.1. Valores de Venda dos Imóveis



15. Conclusão

Conforme apresentado neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com base na pesquisa de imóveis efetivada com características comparáveis, foram utilizados cálculos para determinar o valor do imóvel.

O método adotado consiste em analisar os valores de venda, e calcular a média dessas ofertas apresentados no Mercado Imobiliário.

Dessa forma, a unidade 61 do bloco C do Condomínio Residencial Hawaii é avaliada, através deste parecer, no valor estimado de R\$ 184.800,00 (cento e oitenta e quatro mil e oitocentos reais).

Guarulhos, 23 de Março de 2021.


LOCAL NOVOIMÓVEIS EIRELI - CRECI 031178-J