



PARECER DE VALOR DE MERCADO

São José dos Campos, 24 de novembro de 2021

Solicitante: Clésia Luciane Martins Lucas

Conforme solicitado por V.Sa., segue o meu parecer técnico com a conclusão de avaliação, quanto ao valor sugerido para comercialização do imóvel, situado à Rua Santa Clara, 962 - Apartamento 31 - Condomínio Edifício Luciana – Vila Adyana, CEP. 12.243-630 - São José dos Campos - SP, descrito abaixo:

Trata-se de um apartamento com 81,61 m² de área construída, constituído de 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social e área de serviço com banheiro de serviço. A área comum do imóvel, incluindo uma vaga de garagem é de 47,19 m².

Considerando-se os dados acima e tendo em vista, a localização, área construída, características da zona, padrão do logradouro, facilidades próximas (colégios, faculdade, área verde, hospitais, comércio, indústrias, restaurantes), segurança, situação e serviços públicos, outros serviços, tipo do imóvel, idade da construção (36 anos), estado geral de conservação (considerando que esteja em bom estado), valor de imóveis vizinhos com características semelhantes (homogeneização), valores recentes de negociações dos imóveis da região, avaliei o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 317.420,24 (Trezentos e Dezessete Mil e Quatrocentos e Vinte Reais e Vinte e Quatro Centavos), considerando-se a taxa de comissão de corretagem de 6%.

Cadastro Municipal: 42.0013.0026.0008;

Matrícula do Imóvel: 25.690 (1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP);

Endereço do Imóvel: Rua Santa Clara, 962 - Apartamento 31 - Condomínio Edifício Luciana – Vila Adyana, CEP. 12.243-630 - São José dos Campos - SP;

Tipo do Imóvel: Apartamento Padrão, com 3 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro e área de serviço;

Área Útil: 81,61 m²;

Área de Uso Comum incluindo uma Vaga de Garagem: 47,19 m²;

Área Total: 128,80 m²;

Ano de Construção: 1985

Valor aproximado do condomínio mensal: R\$ 400,00 (Quatrocentos Reais)

Estado de Conservação: Não avaliado internamente, contudo, o prédio encontra-se em bom estado de conservação;

Valor Estimado: R\$ 317.420,24 (Trezentos e Dezessete Mil e Quatrocentos e Vinte Reais e Vinte e Quatro Centavos);

Margem de Erro: Em torno de 5 % acima ou abaixo do valor descrito;

Fundamentação do Parecer: Utilizando-me de um procedimento baseado no método de comparação com imóveis semelhantes anunciados ou efetivamente negociados, no mesmo condomínio e/ou mesma região em questão e em regiões próximas, com o mesmo perfil e a tabela de ross heidecke para os cálculos de homogeneização, cheguei ao valor citado acima destacando que o mesmo será o valor base/sugestivo a uma possível negociação para o imóvel em questão.

DESCRIÇÃO DA REGIÃO, ENTORNO E ACESSOS:

• Referência:	Apartamento
• Densidade de Ocupação:	Média
• Padrão Econômico:	Médio
• Categoria de Uso Predominante:	Residencial
• Valorização Imobiliária:	Média
• Vocação:	Residencial
• Acessibilidade:	Boa
• Intensidade de Tráfego:	Boa
• Nível de Escoamento:	Bom

Atenciosamente,



Carlos Grillo

Carlos Alberto Craveiro Grillo
fc9dba8cc08c9f2948a56aa5400e0418

Carlos Grillo - CRECI 217.048 F

(12) 97406-7412



Contrato Parecer_Clésia.pdf

Código do documento #8cf3bca19e2bbea9e5e8130ef7af13fa81baeae845f315b63c7e768a40a36053

Assinaturas



Carlos Alberto Craveiro Grillo
carlos.grillo1010@gmail.com
Assinou

Carlos Grillo

Eventos do documento

01/12/2021 08:24:06

Documento número 8cf3bca19e2bbea9e5e8130ef7af13fa81baeae845f315b63c7e768a40a36053 **criado** por Valecon Negócios Imobiliários. Email: imoveis@valecon.com.br

01/12/2021 08:24:43

Assinante Carlos Alberto Craveiro Grillo (Email: carlos.grillo1010@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 8cf3bca19e2bbea9e5e8130ef7af13fa81baeae845f315b63c7e768a40a36053

01/12/2021 08:24:48

O documento 8cf3bca19e2bbea9e5e8130ef7af13fa81baeae845f315b63c7e768a40a36053 recebeu o status de **enviado**

01/12/2021 09:08:29

Assinante Carlos Alberto Craveiro Grillo (Email: carlos.grillo1010@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 8cf3bca19e2bbea9e5e8130ef7af13fa81baeae845f315b63c7e768a40a36053 com o IP: 200.173.179.248 / Geolocalização: (lat: -23.2837471919251, long: -45.89818659391811)

01/12/2021 09:08:29

O documento 8cf3bca19e2bbea9e5e8130ef7af13fa81baeae845f315b63c7e768a40a36053 recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): 8cf3bca19e2bbea9e5e8130ef7af13fa81baeae845f315b63c7e768a40a36053

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilma. Sra.

Clésia Luciane Martins Lucas

Por solicitação de Vossa Senhoria apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à Rua Santa Clara, 962 - Apartamento 31 - Condomínio Edifício Luciana – Vila Adyana, CEP. 12.243-630 - São José dos Campos - SP, conforme segue:

Trata-se de um apartamento com 81,61 m² de área construída, constituído de 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social e área de serviço com banheiro de serviço. A área comum do imóvel, incluindo uma vaga de garagem é de 47,19 m².

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ R\$ 310.000,00 (Trezentos e Dez Mil e Quatrocentos e Vinte Reais e Vinte e Quatro Centavos).

O imóvel não foi avaliado internamente.

São José dos Campos, 25 de novembro de 2021.



Luciana Carneiro

Luciana Carneiro

143e828b80b0df332be34d3c9f51b942
Luciana Carneiro - CRECI nº 100.276 F

(12) 98239-6982



Contrato Avaliação_Clésia.pdf

Código do documento #d5d231c2e189620ade69867796e4b5eef3b1e6698dea3c002520fc41ffc6a237

Assinaturas



Luciana Carneiro

lucianacarneiro.imoveis@gmail.com

Assinou

Luciana Carneiro

Eventos do documento

01/12/2021 08:25:43

Documento número d5d231c2e189620ade69867796e4b5eef3b1e6698dea3c002520fc41ffc6a237 **criado** por Valecon Negócios Imobiliários. Email: imoveis@valecon.com.br

01/12/2021 08:26:08

Assinante Luciana Carneiro (Email: lucianacarneiro.imoveis@gmail.com) **foi adicionado** ao documento d5d231c2e189620ade69867796e4b5eef3b1e6698dea3c002520fc41ffc6a237

01/12/2021 08:26:11

O documento d5d231c2e189620ade69867796e4b5eef3b1e6698dea3c002520fc41ffc6a237 recebeu o status de **enviado**

01/12/2021 09:42:49

Assinante Luciana Carneiro (Email: lucianacarneiro.imoveis@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** d5d231c2e189620ade69867796e4b5eef3b1e6698dea3c002520fc41ffc6a237 com o IP: 189.40.72.82 / Geolocalização: (lat: -23.1878493, long: -45.8848873)

01/12/2021 09:42:49

O documento d5d231c2e189620ade69867796e4b5eef3b1e6698dea3c002520fc41ffc6a237 recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): d5d231c2e189620ade69867796e4b5eef3b1e6698dea3c002520fc41ffc6a237

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima



São José dos Campos, 24 de novembro de 2021

PARECER DE VALOR DE MERCADO

Solicitante: Clésia Luciane Martins Lucas

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor sugerido para comercialização do imóvel, situado à Rua Santa Clara, 962 - Apartamento 31 - Condomínio Edifício Luciana – Vila Adyana, CEP. 12.243-630 - São José dos Campos - SP, descrito abaixo:

Trata-se de um apartamento com 81,61 m² de área construída, constituído de 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social e área de serviço com banheiro de serviço. A área comum do imóvel, incluindo uma vaga de garagem é de 47,19 m².

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação, média de preços da região, facilidades ao entorno como faculdade, clínicas, serviços públicos, segurança, bares, restaurantes, etc., avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais), sendo que ainda deverá ser considerado 6% de taxa de comissão imobiliária (não inclusa no valor de avaliação).

Cadastro Municipal: 42.0013.0026.0008;

Matrícula do Imóvel: 25.690 (1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP);

Estado de Conservação: Não foi possível avaliar internamente;

Margem de Erro: Em torno de 5 % acima ou abaixo do valor descrito;

Fundamentação do Parecer: Procedimento baseado no método de Comparação com imóveis semelhantes ao padrão e na mesma região ou em regiões próximas.

Atenciosamente,



VERA LUCIA DOS SANTOS

Vera Santos - CRECI 226.797 F
7f9e36ce37d8e3fb80ce08be18ee1614

VALECON NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 34147 J

Av. Andrômeda, 1430 - S. 1
Jd. Satélite, São José dos Campos - SP
Tel: (12) 3939-7571
imoveis@valecon.com.br



Contrato Al_Clesia_Martins.pdf

Código do documento #c31f21c832adc300d8d3c8399db087aacd900ae2103806e94b8f1c483c1e909b

Assinaturas



VERA LUCIA DOS SANTOS

imoveis@valecon.com.br

Assinou

VERA LUCIA

DOS SANTOS

Eventos do documento

01/12/2021 08:26:56

Documento número c31f21c832adc300d8d3c8399db087aacd900ae2103806e94b8f1c483c1e909b **criado** por Valecon NegÃcios ImobiliÃrios. Email: imoveis@valecon.com.br

01/12/2021 08:27:22

Assinante VERA LUCIA DOS SANTOS (Email: imoveis@valecon.com.br) **foi adicionado** ao documento c31f21c832adc300d8d3c8399db087aacd900ae2103806e94b8f1c483c1e909b

01/12/2021 08:27:25

O documento c31f21c832adc300d8d3c8399db087aacd900ae2103806e94b8f1c483c1e909b recebeu o status de **enviado**

01/12/2021 10:19:47

Assinante VERA LUCIA DOS SANTOS (Email: imoveis@valecon.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** c31f21c832adc300d8d3c8399db087aacd900ae2103806e94b8f1c483c1e909b com o IP: 189.78.151.168 / Geolocalizaçao: (Erro: Usuario rejeitou a solicitacao de Geolocalizacao.)

01/12/2021 10:19:47

O documento c31f21c832adc300d8d3c8399db087aacd900ae2103806e94b8f1c483c1e909b recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): c31f21c832adc300d8d3c8399db087aacd900ae2103806e94b8f1c483c1e909b

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima