Renato
Personal Broker

São Paulo, 26 de março de 2025.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – BAIRRO IPIRANGA – SÃO PAULO/SP

A avaliação de imóvel é o processo de determinar o valor de mercado de um bem, considerando finalidades como compra, venda, financiamento, locação ou uso jurídico. Esse valor depende de fatores como localização, metragem, estado de conservação e movimentação do mercado imobiliário.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS

1. Método Comparativo de Mercado
Mais comum no mercado imobiliário, compara o imóvel analisado com outros similares vendidos ou anunciados recentemente na mesma região, considerando características como localização, área construída, idade do imóvel e conservação.

2. Método de Renda
Voltado para imóveis comerciais ou de investimento, é baseado na capacidade do imóvel de gerar receita (aluguéis).

3. Método do Custo
Soma o valor do terreno ao custo de construção/reconstrução do imóvel, subtraindo a depreciação pelo uso.

4. Método Evolutivo
Considera reformas e ampliações realizadas, separando o valor do terreno e da construção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CANDIDO BOARETTO RAVIZON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 18:56 , sob o número WIPI25700036966
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005411-03.2025.8.26.0010 e código 6YJE1GOs.

Renato
Personal Broker

FATORES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

Localização: Bairro Ipiranga, com boa infraestrutura e proximidade a serviços e transporte.

Área: Compatível com outros imóveis do mesmo porte da região.

Estado de conservação: Avaliado como bom.

Infraestrutura: Vaga de garagem, área interna aproveitável.

Demanda do mercado: Considerável valorização no bairro, com pouca oferta em alguns segmentos.

DADOS UTILIZADOS PARA COMPARAÇÃO

1. Imóvel 1 – Rua Brigadeiro Jordão

Valor: R$ 480.000

Condição: Padrão simples, necessitando manutenção estética

2. Imóvel 2 – Ipiranga, 80 m², 3 quartos, 1 vaga

Valor: R$ 500.000

Condição: Regular, com boa distribuição interna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CANDIDO BOARETTO RAVIZON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 18:56 , sob o número WIPI25700036610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005411-03.2025.8.26.0010 e código 6VGE1605.

Renato
Personal Broker

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Valor venal da prefeitura: R$ 389.580,00

Faixa de valores de imóveis semelhantes na mesma região: R$ 430.000,00 a R$ 520.000,00

Valor final de avaliação do imóvel analisado: ***R$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais)***

Esse valor foi definido com base no método comparativo, sendo ajustado de forma técnica e fundamentada, considerando o bom estado do imóvel avaliado, localização privilegiada e estrutura interna superior aos imóveis comparados.

RECOMENDAÇÕES PARA VENDA

Preço competitivo: Um valor próximo ao avaliado pode atrair mais compradores.

Apresentação visual: Fotos profissionais e boa descrição são essenciais.

Divulgação: Utilize portais como OLX, Zap Imóveis, VivaReal, além de redes sociais.

Flexibilidade: Esteja aberto a negociações e propostas com financiamento.

São Paulo, 26 de março de 2025.

Renato Hellmeister Fernandes

Creci 169.781 F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CANDIDO BOARETTO RAVIZON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 18:56 , sob o número WPI25700036966
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005410-03.2025.8.26.0010 e código 6YJF1GOs.