

**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**ALESSANDRO CORREIS DOS SANTOS**  
**CRECI RJ 055845**

***PARECER TÉCNICO DE***  
***AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA***

# PARECER DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL

Avaliação do Terreno CL10, Condomínio Frade Green, Angra dos Reis, RJ

## INTRODUÇÃO

Este parecer técnico tem como objetivo apresentar a avaliação do terreno CL10, situado no Condomínio Frade Green em Angra dos Reis, RJ, utilizando as mais recentes metodologias e ferramentas de avaliação imobiliária.

## INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

O terreno em questão possui uma área total de 2.291,15 metros quadrados e está registrado na Prefeitura Municipal sob o número 02.06.003.2983.001.

## INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

A propriedade está registrada em nome da TBA Holding S/A, uma empresa com sede em Santana do Parnaíba, São Paulo, identificada pelo CNPJ nº 03.985.274/0001-75.

## CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Frade Green oferece uma infraestrutura de alto padrão, incluindo campo de golfe, heliponto, quadra poliesportiva, cachoeiras naturais, sauna e sistema de segurança 24 horas. Sua localização privilegiada, a uma curta distância da Praia do Hotel Fasano, contribui para sua valorização.

## METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel, foi adotada a abordagem de Análise Comparativa de Mercado (ACM), considerando fatores como localização, dimensões, potencial de uso, características físicas e jurídicas, além de análise estatística dos valores praticados em transações recentes na região.

## RESULTADOS DA AVALIAÇÃO


Com base na análise realizada, o valor de mercado do terreno CL9 é estimado em R\$ 2. 570.000,00 ((dois milhões quinhentos e setenta mil reais) na data de referência.

## CONCLUSÃO

Diante dos dados apresentados, concluímos que o terreno CL9 possui um valor significativo no mercado imobiliário, refletindo suas características únicas e a atratividade do Condomínio Frade Green.

Angra dos Reis, 16 de abril de 2024

Atenciosamente,

 Documento assinado digitalmente  
**ALESSANDRO CORREIA DOS SANTOS**  
Data: 17/04/2024 16:28:59-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Alessandro Correia dos Santos

Corretor de Imóveis

CRECI RJ 055845



# ***PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA***



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Em minha capacidade de corretora de imóveis, submeto o parecer técnico de avaliação mercadológica concernente ao seguinte imóvel:

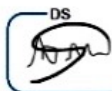
### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O objeto em questão é o terreno CL10 localizado no Condomínio Frade Green situado em Angra dos Reis, RJ, com inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal sob o número 02.06.003.2983.001.

### PROPRIETÁRIO

A propriedade está registrada em nome da TBA Holding S/A, empresa estabelecida na cidade de Santana do Parnaíba, São Paulo, conforme consta na matrícula nº 16.330, com CNPJ nº 03.985.274/0001-75.

### ÁREA DO TERRENO



A área total do terreno abrange 2.291,15 metros quadrados.

## **INFRAESTRUTURA**

O terreno integra um condomínio que oferece uma infraestrutura de excelência, compreendendo campo de golfe, heliponto, quadra poliesportiva, cachoeiras naturais, sauna e sistema de segurança 24 horas. Destaco ainda sua localização privilegiada, a meros 800 metros da renomada Praia do Hotel Fasano.

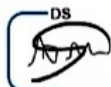
## **METODOLOGIA EMPREGADA**

Para a avaliação do imóvel, adotou-se o método comparativo das ofertas de mercado. Cumpre ressaltar que esta avaliação é inerentemente subjetiva, levando em consideração não apenas os aspectos comparativos de preços, mas também as características intrínsecas do imóvel.

## **CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO**


Levando em conta as especificidades do terreno, tais como localização, formato, dimensões, potencial de aproveitamento, contexto regional, padrão urbanístico, estado atual e finalidade de uso, bem como a análise dos valores praticados para terrenos semelhantes na região, fixou-se o valor de mercado em R\$ 1.510.000,00 (um milhão quinhentos e dez mil reais) à presente data.

Diante do exposto, conclui-se o presente parecer técnico de avaliação mercadológica.



Angra dos Reis, 17 de abril de 2024.

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
  
B5201A41281C412...

**Ariana Correia dos Santos**

**Corretora de Imóveis**

**CRECI RJ 063301**

**PARECER TÉCNICO**  
**DE AVALIAÇÃO**  
**MERCADOLÓGICA**

**CORRETORA DE IMÓVEIS**

**FÁTIMA CARNEIRO**

**CRECI RJ 036.771**

# Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Venho na qualidade de corretora de imóveis, apresentar o parecer técnico de avaliação mercadológica referente ao imóvel:

## **Composição e Localização:**

Trata-se de um terreno CL10 situado no Condomínio Frade Green em Angra dos Reis, RJ, identificado com inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal sob o número 02.06.003.2983.001.

## **Proprietário:**

O imóvel pertence à TBA Holding S/A, empresa com sede na cidade de Santana do Parnaíba, São Paulo, registrada na matrícula nº 16.330 com CNPJ nº 03.985.274/0001-75.

## **Área do Terreno:**

A área total do terreno corresponde a 2.291,15 metros quadrados.

## **Infraestrutura:**

O terreno está localizado em um condomínio que oferece uma infraestrutura de alto padrão, incluindo campo de golfe, heliponto, quadra poliesportiva, cachoeiras naturais, sauna e segurança 24 horas. Destaca-se ainda a proximidade privilegiada, a apenas 800 metros, da renomada Praia do Hotel Fasano.

## **Metodologia Utilizada:**

Para a avaliação do imóvel, empregou-se o método comparativo das ofertas de mercado, embora ressalte-se que a avaliação é um procedimento subjetivo, considerando não apenas os aspectos comparativos de preços, mas também as características intrínsecas do imóvel.

## **Cálculo de Valor de Mercado:**

Considerando as peculiaridades do terreno, tais como localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da região, padrão urbanístico, situação e finalidade de utilização, bem como a análise dos valores praticados para terrenos semelhantes na proximidade, estabeleceu-se o valor de comercialização em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) na presente data.

**Pelo exposto, conclui-se o presente parecer técnico de avaliação mercadológica.**

**Angra dos Reis, 15 de abril de 2024.**

**Atenciosamente,**

DocuSigned by:  
*Maria de Fátima Carneiro Pedro Teixeira*  
Fátima Carneiro  
Corretora de imóveis  
CRECI RJ 036.771