

CORRETOR DE IMÓVEIS
ALESSANDRO CORREIS DOS SANTOS
CRECI RJ 055845

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PARECER DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL

Avaliação do Terreno CL8 Condomínio Frade Green, Angra dos Reis, RJ

INTRODUÇÃO

Este parecer técnico tem como objetivo apresentar a avaliação do terreno CL8, 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 2.463,85 metros quadrados e está registrado na Prefeitura Municipal sob o número 02.06.003.3063.001.

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 CL8 é estimado em R\$ 1.528.000,00 ((um milhão quinhentos e vinte e oito 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.it.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 CL8 localizado no Condomínio Frade Green situado em Angra dos Reis, RJ, com inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal sob o número 02.06.003.3063.001.

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 17.778, com CNPJ nº 03.985.274/0001-75.

ÁREA DO TERRENO

A área total do terreno abrange 2.463,85 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.

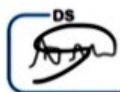
METODOLOGIA EMPREGADA

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\$ 1.525.000,00 (um milhão quinhentos e vinte e cinco 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:
Ariana Correia dos Santos
B5201A4F26FC412...

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 CL8 situado no Condomínio Frade Green em Angra dos Reis, RJ, identificado com inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal sob o número 02.06.003.3063.001.

Proprietário:

O imóvel pertence à TBA Holding S/A, empresa com sede na cidade de Santana do Parnaíba, São Paulo, registrada na matrícula nº 17.778, com CNPJ nº 03.985.274/0001-75.

Área do Terreno:

A área total do terreno corresponde a 2.463,85 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.

DE
FL

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