

AVALIAÇÃO OPINITIVA DE IMÓVEL

A pedido do interessado **MGV PARTICIPAÇÕES LTDA**, vimos por meio deste fornecer-lhe resultado de estudos realizados para obter avaliação do imóvel abaixo descrito para os devidos fins.


1- DADOS DO IMÓVEL

Esta avaliação opinativa refere-se ao imóvel constante da matrícula n.º 87.971 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, descrito conforme abaixo:

IMÓVEL: APARTAMENTO N°63 (EM CONSTRUÇÃO), da Torre A, Edifício Andrômeda - "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA MOGI II", situado no 6º pavimento, localizado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira s/nº, Bairro do São João do Caputera, perímetro urbano deste Município e Comarca, com a seguinte descrição: possui a área real privativa de 61,750m², área real comum de 55,400m² (sendo 9,789m² coberta e 45,611m² descoberta, nesta última inclusa a área de 10,350m² referente à 01 vaga descoberta e indeterminada de garagem), perfazendo a área real total de 117,150m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0027420 equivalente a 56,807m²; localiza-se na parte posterior e do lado direito, no sentido de quem da entrada desta torre olha para o mesmo, e, confronta pela frente com o hall de circulação do andar, pelo lado esquerdo com a área externa do condomínio e apartamento n° 62, pelo lado direito com o apartamento n° 64, e pelos fundos com a área externa do condomínio. A vaga de garagem descoberta é de uso comum e indeterminado.

2. VALOR ESTIMADO DE AVALIAÇÃO

O valor resultante, obtido através da avaliação para o imóvel acima descrito é de R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais), tendo como base o mês de agosto de 2024; perfazendo o total retro mencionado.



3. METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

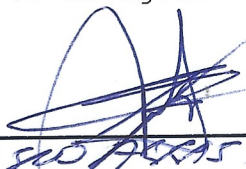
O trabalho iniciou-se com base na descrição atualizada da matrícula cujo nº 87.971, não observado o estado de conservação, qualidade dos materiais. Em seguida foi efetuado levantamento dos imóveis, com características e localização semelhantes, obtendo-se preços conforme valores de mercado, praticados no mes de agosto de 2024. Estes preços foram homogenizados e obtidos como valor resultante. Para obter-se o resultado final da avaliação, não foram pesquisados e nem considerados quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívida e/ou pendências legais.

4. OBSERVAÇÕES:

Trata-se de um imóvel por informações obtidas considerando o estado geral do imóvel, bem como sua topografia e sua localização, o que atribui aos valores no presente laudo e com reais possibilidade de utilização no estado em que se encontra, bem como, pelo valor de mercado em pesquisas e vendas frequentes realizadas por imóveis na área comercilizada.

É o necessário.

Suzano, 02 de agosto de 2024.


FRANCISCO ASSIS DE SOUZA
CRECI
76746F

AVALIAÇÃO OPINATIVA DE IMÓVEL

A pedido do interessado **MGV PARTICIPAÇÕES LTDA**, vimos por meio deste fornecer-lhe resultado de estudos realizados para obter avaliação do imóvel abaixo descrito para os devidos fins.

1- OBJETO

Esta avaliação opinativa refere-se ao imóvel constante da matrícula n.º 87.971 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, descrito conforme abaixo:

IMÓVEL: APARTAMENTO N° 63 (EM CONSTRUÇÃO), da Torre A, Edifício **Andrômeda** - "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA MOGI II", situado no 6º pavimento, localizado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira s/nº, Bairro do São João do Caputera, perímetro urbano deste Município e Comarca, com a seguinte descrição: possui a área real privativa de **61,750m²**, área real comum de **55,400m²** (sendo 9,789m² coberta e 45,611m² descoberta, nesta última inclusa a área de 10,350m² referente à 01 vaga descoberta e indeterminada de garagem), perfazendo a área real total de **117,150m²**, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de **0,0027420** equivalente a 56,807m²; localiza-se na parte posterior e do lado direito, no sentido de quem da entrada desta torre olha para o mesmo, e, confronta pela frente com o hall de circulação do andar, pelo lado esquerdo com a área externa do condomínio e apartamento n° 62, pelo lado direito com o apartamento n° 64, e pelos fundos com a área externa do condomínio. A vaga de garagem descoberta é de uso comum e indeterminado.

2. VALOR ESTIMADO

O valor resultante, obtido através da avaliação para o imóvel acima descrito é de R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais), tendo como base o mês de agosto de 2024, perfazendo o total retro mencionado.

3.METODOLOGIA

O trabalho iniciou-se com base na descrição atualizada da matrícula cujo nº 87.971, não observado o estado de conservação, qualidade dos materiais. Em seguida foi efetuado levantamento dos imóveis, com características e localização semelhantes, obtendo-se preços conforme valores de mercado, praticados no mes de agosto de 2024. Estes preços foram homogenizados e obtidos como valor resultante. Para obter-se o resultado final da avaliação, não foram pesquisados e nem considerados quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívida e/ou pendências legais.

4. OBSERVAÇÕES FINAIS:

Trata-se de um imóvel por informações obtidas considerando o estado geral do imóvel, bem como sua topografia e sua localização, o que atribui aos valores no presente laudo e com reais possibilidade de utilização no estado em que se encontra, bem como, pelo valor de mercado em pesquisas e vendas frequentes realizadas por imóveis na área comercializada.

É o necessário.

Suzano, 04 de agosto de 2024.



Ademilson Alves Bernardes

CRECI 40.514



AVALIAÇÃO OPINITIVA: IMÓVEL

A pedido da interessada MGV Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 16.871.696/0001-61, vimos por meio deste fornecer-lhe resultado de estudos realizados para obter avaliação do imóvel abaixo descrito para os devidos fins.

1- OBJETO

Esta avaliação opinativa refere-se ao imóvel designado de um Apartamento sob nº S/Nº, situado na Avenida Prefeito Francisco Nogueira, Bairro São João do Caputera, "Condomínio Residencial Nova Mogi II", apartamento nº63, Bloco A, 5ºAndar, perímetro urbano no município de Mogi das Cruzes, descrito e caracterizado da seguinte forma: Parte posterior e do lado direito, no sentido de quem da entrada desta torre olha para o mesmo, e, confronta pela frente com o hall de circulação do andar, pelo lado esquerdo com a área externa do condomínio e apartamento nº62, pelo lado direito com o apartamento nº64, e pelos fundos com a área externa do condomínio, atestados pelo I.P.T.U., desta comarca.

2. VALOR ESTIMADO

O valor resultante, obtido através da avaliação para o imóvel acima descrito é de R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais), tendo como base o mês de agosto de 2024.



3.METODOLOGIA

O trabalho iniciou-se com base na descrição atualizada da matrícula cujo nº 87.971 não observados, estado de conservação, qualidade dos materiais. Em seguida foi efetuado levantamento dos imóveis, com características e localização semelhantes, obtendo-se preços conforme valores de mercado, praticados no mes de agosto de 2024. Estes preços foram homogenizados e obtidos como valor resultante. Para obter-se o resultado final da avaliação, não foram pesquisados e nem considerados quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívida e/ou pendências legais.

4. OBSERVAÇÕES FINAIS:

Trata-se de um imóvel por informações obtidas pelo proprietário, e considerando o estado geral do imóvel, bem como sua topologia e sua localização, próxima inclusive da estrada que liga Mogi das Cruzes a Bertiooga e ao centro da cidade de Mogi das Cruzes, o que atribui aos valores no presente laudo e com reais possibilidade de utilização no estado em que se encontra, bem como, pelo valor de mercado em pesquisas e vendas frequentes realizadas por imóveis na área comerciliazada.

É o necessário.

Suzano, 05 de agosto de 2024.

PRIMUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CRECI 039934-J