

Por solicitação

ADMINISTRADORA DE BENS ONELPO LTDA – CNPJ nº 05.680.738/0001-60.

Avenida Itaquera, nº 6.735 – Cidade Lider – Cep: 08285-065 – São Paulo – SP.

Assunto: Parecer imobiliário quanto ao Valor de Mercado para Locação.

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, tenho o prazer de apresentar o parecer quanto ao valor do m2 de Locação para o imóvel comercial localizado no município de São Paulo, Capital.

Este trabalho foi elaborado e conduzido por profissional devidamente habilitado inscrito na 2ª Região do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Sr. FERNANDO DE JESUS LIMA, CRECI nº 103.407, em conformidade a Lei nº 6.530/78, artigo 3º, do qual compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização de imóveis.

Agradeço pela oportunidade de oferecer esse serviço, colocando-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Fernando de Jesus lima

Creci – 103.407

RESUMO EXECUTIVO

MÊS DA AVALIAÇÃO: Outubro de 2019.

DATA DA VISTORIA: 10 de Outubro de 2019.

OBJETO: Imóvel de uso Comercial, nas dependências do Mercado Negreiros.

METODOLOGIA:

- Método Comparativo extraído de Dados do comportamento do Mercado Imobiliário Local e adjacências, conhecimento e informações de outros profissionais da região.
- Padrão de Construção.
- Localização.
- Acesso.
- Pé direito de Altura.
- Usos Permitidos.
- Topografia.
- Estacionamento

LOCALIZAÇÃO: Av. Ragueb Chohfi, 7001 - Guaianases, São Paulo - SP, 08412-000.

DOCUMENTAÇÃO:

- Planta
- Habite-se
- Certificado de Aprovação Bombeiros

OBJETO:

O imóvel objeto deste é um imóvel de uso comercial localizado no bairro da Cidade Tiradentes – Cidade e Estado de São Paulo – SP, nas dependências do “MERCADO NEGREIROS” com toda comodidade de estacionamento e localização.



DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A Via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando uma faixa de rodagem para cada sentido, possui os melhoramentos básicos, bem como acesso ao transporte público “Ônibus”, local com escassez de opções para LOCAÇÃO, demanda muito baixa de opções com documentação hábil, de modo que, seja possível, á liberação dos documentos necessário ao exercício de certos estabelecimentos comerciais, perante a Municipalidade, tais como: Planta, alvará, etc..

PARÂMETROS INTERNOS NAS DEPENDÊNCIAS DO MERCADO NEGREIROS:

Locatário	Valor por m2
Banco Bradesco	R\$ 76,02
Banco do Brasil	R\$ 97,14
Boticário	R\$ 243,47
CVC viagens	R\$ 155,97
Cacau Show	R\$ 155,74
Dacêlê	R\$ 94,32
Farmácia	R\$ 142,42
Lotérica	R\$ 160,93

PARÂMETROS EXTERNOS NAS IMEDIAÇÕES DO MERCADO NEGREIROS:

Tipo	Endereço	Metragem	Valor/mês	Anunciante.
Sobreloja Sem vaga.	Av. Ragueb Chohfi, 4555	160 m2	R\$ 4.000,00	Iguatemi Imóveis Tel: 11.2735-2000.



Tipo	Endereço	Metragem	Valo/mês	Contato
Galpão de uso industrial	Rua dos tucanos	2.369m2	R\$ 50.000,00	Sousa Lemos 11.3266.3051

Tipo	Endereço	Metragem	Valo/mês	Contato
Salão comercial	Conjunto Habitacional Santa Etelvina III, São Paulo – SP.	125 m2	R\$ 3.000,00	Gouveia 11.2731.7900

PARECER FINAL:

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, o mesmo destaca-se positivamente quanto a sua localização, documentação, vagas de estacionamento nas dependências do imóvel, além da boa visibilidade a partir de sua principal via de acesso, o que confere um bom apelo, poucos imóveis disponíveis voltados para o uso comercial na região, apurou-se um valor médio de locação por m2, conforme quadros discriminativos antes descritos.

Sem mais, colocando-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Fernando de Jesus lima