

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM**

**Lote Urbano**

**RUA: Flor do Liro nº. 22 – Santa Edwirges – Guarulhos/SP**

**Parecer Técnico nº. 025/2019**

**Janeiro/2019**

**José paixão Santos**

Brasileiro, Maior

Portador do Rg nº. 807264 e inscrito no CPF nº. 100.758.498-01

Residente e Domiciliado a Rua: Flor do Liro nº. 22 – Santa Edwirges/Guarulhos – SP.

**Prezados Senhores,**

Atendendo á solicitação de V. Sas, amparando nas disposições constantes no Artigo 3º. Da Lei nº. 6.530/78 e no Artigo 2º. Do Decreto nº. 81.871/78 diplomas que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis, e ainda em conformidade com a Resolução COFECI nº. 1066/2007 e Ato Normativo nº. 001/2008 estou enviando meu PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA sobre o imóvel em questão, conforme apresentado a seguir.

As análises de mercado imobiliário que constam deste Parecer, foram baseadas em nossa pesquisa mercadológica e informações obtidas na data da vistoria, sendo que, nenhuma consideração levou em conta as consequências de mudanças políticas e econômicas do País.

Como de costume em trabalhos desta natureza, as informações deverão ser consideradas como válidas somente por um período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, devido ás próprias condicionantes do mercado imobiliário e do estado de conservação do imóvel.

Atenciosamente,



Ivania Francisca de Santana

CRECI nº. 73.899-F

Corretor/Avaliador (a)



## ÍNDICE

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. Objetivo.....                   | 04 |
| 2. Características da Região.....  | 04 |
| 3. Descrição do Imóvel.....        | 04 |
| 4. Documentação.....               | 05 |
| 5. Análise Mercadológica.....      | 05 |
| 6. Valor de Mercado do Imóvel..... | 05 |
| 7. Encerramento.....               | 06 |

## 1. Objetivo

Atendendo a solicitação do Sr. **José Paixão Santos**, o Lote Urbano, pertencente à José Paixão Santos localizada a Rua: Flor do Liro no Bairro Santa Edwirges, Município de Guarulhos/SP localizado com o número Atual 22, é objetivo do Presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que visa determinar o VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

Para tanto foi realizada uma vistoria no imóvel e na região do entorno, no dia 20/01/2019, ocasião em que foram obtidas as informações adiante detalhadas.

Segundo Consta na documentação como proprietário do lote José Paixão Santos e que o imóvel é uma posse mansa e pacífica.

## 2. Características da Região

A região no entorno do imóvel apresenta uso misto, com predominância residencial e comercial ao longo da Avenida principal.

O local apresenta infraestrutura urbana como redes de água potável, esgoto sanitário, iluminação pública, telefone, energia elétrica, entrega de correios, coleta de lixo, cabeamento de dados/TV, porém a rua que dá acesso ao imóvel não tem asfalto.

Quanto ao sistema de transporte coletivo, a região é servida por linhas regulares de ônibus, que circulam pelo corredor da avenida Principal interligando diversos bairros da cidade.

## 3. Descrição Imóvel

Trata-se de um Lote Urbano.

Após consulta ao Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Guarulhos, elaborado a partir do macrozoneamento, o imóvel encontra-se em zona de Baixa Densidade, identificada pela sigla ZMB, tendo como principais características da zona de uso:

Conforme a documentação fornecida por V. Sas, descrita no item 4 (quatro) deste Parecer Técnico, e de acordo com a vistoria realizada no imóvel, o terreno onde está localizado, possui formato regular topografia declive a partir da Rua Flor do Liro



acompanhando a inclinação transversal do logradouro, testada igual a 5,00 (Cinco metros) Lateral Direita 25,00 (Vinte e Cinco metros); Lateral Esquerda 25,00 (Vinte e Cinco metros) e nos fundos 5,00 (Cinco metros) totalizando área de 125,00 m<sup>2</sup> (Cento e Vinte e Cinco metros quadrados caracteriza-se como terreno de meio de quadra, sendo totalmente impermeável e delimitado por muro em alvenaria e com uma construção de Alvenaria com 3 Cômodos, Banheiro, Área e Garagem.

#### 4. Documentação

O Imóvel foi avaliado por comparação a outros imóveis da Região e pelo valor do mercado e se tratando de uma área irregular e sem procedência.

#### 5. Análise Mercadológica

O imóvel insere-se numa particularidade do mercado imobiliário regional, pois está próximo onde concentram os prédios residenciais da região, mas não absorveu os preços unitários praticados naquele marco da cidade de Guarulhos, oferecendo uma grande oportunidade de investimento para os segmentos multifamiliar, comerciais.

Através de pesquisa mercadológica de valores unitários residenciais realizados na região do imóvel cujas ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo local socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação.

#### 6. Valor de Mercado do Imóvel

O método empregado para a avaliação Mercadológica do imóvel foi uma análise comparativa das ofertas equivalentes no mercado imobiliário da região, cujos elementos obtidos foram ponderados e criteriosamente adequados á realidade, dentro da conjuntura atual, sendo observada de forma prioritária, a lei da oferta e procura.

Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados no mercado imobiliário da região, o valor de mercado do imóvel para a venda á vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é janeiro/2019, equivale a: **RS 90.000,00 (Noventa mil reais)**.

## 7. Encerramento

Dentro dos critérios estabelecidos na Resolução COFECI nº. 1066/2007 e Ato normativo COFECI nº. 001/2008, somos do entendimento que os valores descritos no item anterior, representam o resultado de nossa avaliação, a qual se fundamenta de idêntica forma, em nossa experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário da região.

Agradecendo a oportunidade de preparar este trabalho e nos colocarmos á disposição de V. Sas, para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Guarulhos, 30 de janeiro de 2019



---

Ivania Francisca de Santana  
CRECI nº. 73.899-F  
Corretor Avaliador (a)



## 1. Objetivo

Atendendo a solicitação do Sr. **José Paixão Santos**, o Lote Urbano, pertencente a José Paixão Santos localizada a Rua: Flor do Liro no Bairro Santa Edwiges, Município de Guarulhos/SP localizado com o número Atual 22, é objetivo do Presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que visa determinar o VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

Para tanto foi realizada uma vistoria no imóvel e na região do entorno, no dia 22/03/2019, ocasião em que foram obtidas as informações adiante detalhadas.

Segundo Consta na documentação como proprietário do lote José Paixão Santos e que o imóvel é uma posse mansa e pacífica.

## 2. Características da Região

A região no entorno do imóvel apresenta uso misto, com predominância residencial e comercial ao longo da Avenida principal.

O local apresenta infraestrutura urbana como redes de água potável, esgoto sanitário, iluminação pública, telefone, energia elétrica, entrega de correios, coleta de lixo, cabeamento de dados/TV, porém a rua que dá acesso ao imóvel não tem asfalto.

Quanto ao sistema de transporte coletivo, a região é servida por linhas regulares de ônibus, que circulam pelo corredor da avenida Principal interligando diversos bairros da cidade.

## 3. Descrição Imóvel

Trata-se de um Lote Urbano.

Após consulta ao Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Guarulhos, elaborado a partir do macrozoneamento, o imóvel encontra-se em zona de Baixa Densidade, identificada pela sigla ZMB, tendo como principais características da zona de uso:

Conforme a documentação fornecida por V. Sas, descrita no item 4 (quatro) deste Parecer Técnico, e de acordo com a vistoria realizada no imóvel, o terreno onde está localizado, possui formato regular topografia declive a partir da Rua Flor do Liro acompanhando a inclinação transversal do logradouro, testada igual a 5,00 (Cinco metros) Lateral Direita 25,00 (Vinte e Cinco metros); Lateral Esquerda 25,00 (Vinte e Cinco metros) e nos fundos 5,00 (Cinco metros) totalizando área de 125,00 m<sup>2</sup> (Cento e Vinte e Cinco metros quadrados caracteriza-se como terreno de meio de quadra, sendo totalmente impermeável e delimitado por muro em alvenaria e com uma construção de Alvenaria com 3 Cômodos, Banheiro, Área e Garagem.

#### 4. Documentação

O Imóvel foi avaliado por comparação a outros imóveis da Região e pelo valor do mercado e se tratando de uma área irregular e sem procedência.

#### 5. Análise Mercadológica

O imóvel insere-se numa particularidade do mercado imobiliário regional, pois está próximo onde concentram os prédios residenciais da região, mas não absorveu os preços unitários praticados naquele marco da cidade de Guarulhos, oferecendo uma grande oportunidade de investimento para os segmentos multifamiliar, comerciais.

Através de pesquisa mercadológica de valores unitários residenciais realizados na região do imóvel cujas ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo local socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação.

#### 6. Valor de Mercado do Imóvel

O método empregado para a avaliação Mercadológica do imóvel foi uma análise comparativa das ofertas equivalentes no mercado imobiliário da região, cujos elementos obtidos foram ponderados e criteriosamente adequados á



realidade, dentro da conjuntura atual, sendo observada de forma prioritária, a lei da oferta e procura.

Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados no mercado imobiliário da região, o valor de mercado do imóvel para a venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é janeiro/2019, equivale a: **R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)**.

## 7. Encerramento

Dentro dos critérios estabelecidos na Resolução COFECI nº. 1066/2007 e Ato normativo COFECI nº. 001/2008, somos do entendimento que os valores descritos no item anterior, representam o resultado de nossa avaliação, a qual se fundamenta de idêntica forma, em nossa experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário da região.

Agradecendo a oportunidade de preparar este trabalho e nos colocarmos à disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Guarulhos, 30 de janeiro de 2019

  
\_\_\_\_\_  
Seiko Sam Imóveis

CRECI nº 97.489

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM**  
**Lote Urbano**

**RUA: Flor do Liro nº. 22 – Santa Edwirges – Guarulhos/SP**  
**Janeiro/2019**



## ÍNDICE

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. Objetivo.....                   | 04 |
| 2. Características da Região.....  | 04 |
| 3. Descrição do Imóvel.....        | 04 |
| 4. Documentação.....               | 05 |
| 5. Análise Mercadológica.....      | 05 |
| 6. Valor de Mercado do Imóvel..... | 05 |
| 7. Encerramento.....               | 06 |

