

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

Matrícula: nº 108.521 do Segundo Registro de Imóveis e Anexo de Jundiaí.



1

1 – SOLICITANTE

Solicitante do laudo: Dr. Romeu Pereira Cezar Zamper

Imóvel Avaliando

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Ernesto Pincinato, 326, Quinta das Videiras / JUNDIAI – SP
Cadastro Municipal nº 28.047.0053

José Pedro Menten
CRECISP 30.804

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA**

2. Índice

1. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 01
2. Índice.....	pag. 02
3. Objetivo.....	pag. 03
4. Da Competência.....	pag. 03
5. Abreviaturas.....	pag. 04
6. Preliminares /vistoria	pag 05
7. Descrição do imóvel.....	pag. 06
8 . Metodologia.....	pag 07/08
09. Fotos imóvel Avaliando	pag 09/12
10. Conclusão	pag. 13
11. Dados do Escritório e Currículo do Corretor Avaliador	pag. 14

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA**, de um imóvel urbano, com características de uso misto (residencial e comercial), localizado na Rua Ernesto Pincinato, 326, Quinta das Videiras, Jundiaí, SP., este descrito na matrícula nº 108.521 do Segundo Registro de Imóveis e Anexo de Jundiaí - SP., cadastro municipal nº 28.047.0053, sem averbação da área construída.

3

4. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto a comercialização e ou locação imobiliária

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

5 – Abreviaturas

IA – Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

Art. – Artigo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² - Metro quadrado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

V. G.V - Valor global da venda

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

I. A.C – Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

6 - PRELIMINARES

6.1– Por solicitação verbal do Dr. Romeu Pereira Cezar Zamper, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real " para **VENDA** do imóvel localizado no bairro Quinta das Videiras, Jundiaí, SP.

6.2– O objeto deste parecer, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 108.521 do Segundo Registro de Imóveis e Anexo de Jundiaí – SP., sem a devida averbação da construção.

6.3 - VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*", somente na parte externa, observar e verificar as informações contidas na matrícula e das informações de área construída fornecidas pelo interessado.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel de uso misto, localizada na zona urbana da cidade de Jundiaí, contendo toda infraestrutura de equipamentos públicos urbanos, como rede de água, luz, esgoto, asfalto, etc.

Contém o imóvel objeto da avaliação, 688,40 metros quadrados de terreno e 1.132,35 metros quadrados de área construída, sendo :

- 163,75 metros quadrados de construção destinado para comércio,
- 590,60 metros quadrados de área de construção destinado para apartamentos residenciais e
- 378,00 metros quadrados de área de construção destinado para garagem.

Aparentemente contendo 12 apartamentos, vagas de garagem e dois salões comerciais.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

8. METODOLOGIA APLICADA

Para encontrarmos o valor de Mercado do objeto avaliando, foi considerada as informações contidas na matrícula, bem como as metragens de área construída fornecidas pelo interessado, e aparente estado de conservação externo da edificação. Após o levantamento das informações, foi feita uma pesquisa mercadológica de valor, em especial, a destinação do imóvel objeto desta avaliação, em relação ao seu uso e ocupação.

7

Os valores obtidos foram caracterizados pelas seguintes premissas

- imóveis disponíveis para venda na região

Apartamento com 2 quartos, 54 m² à venda em Recanto Quarto Centenário

Condomínio Residencial América do Sul
Avenida Osmundo dos Santos Pellegrini, Jundiaí - SP, 13211-745

- **R\$ 230.000**
- Condomínio R\$ 320
- IPTU Não informado

Fale com o anunciante

Anunciado por: [Stack Imóveis](#)

CRECI 31475-J-SP

Apartamento com 2 quartos, 60 m² à venda em Jardim Santa Teresa

Condomínio Residencial chacara das flores
Rua Comendador Gumercindo Barranqueiros, Jundiaí - SP, 13211-410

- **R\$ 250.000**
- Condomínio R\$ 400
- IPTUR\$ 90

Fale com o anunciante

Anunciado por: [Forme Imóveis](#)

CRECI 07839-J-SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

Apartamento com 2 Quartos à venda, 54m² - Jardim Quintas das Videiras

Rua Ernesto Pincinato, 20 - Jardim Quintas das Videiras, Jundiaí - SP

R\$ 200.000

condomínio R\$ 300

IPTU R\$ 70

54 m² - 2 quartos - 1 vaga- 1 banheiro

GB IMOB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME- Creci: 29990-J-SP

- Oferta e demanda das áreas
- Confiabilidade das informações e fontes de consulta

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

9. FOTOS IMÓVEL AVALIANDO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

10. CONCLUSÃO

Para a presente avaliação, foi identificado o valor de mercado do bem utilizando informações da matrícula, e respectivas áreas construídas fornecidas pelo interessado. visita "in loco", externa, e pesquisa de mercado com dados reais e comparativos com as mesmas características, o valor avaliado do bem é de **R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais)**.

Tratando-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica baseada em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica semelhante, deve-se prever uma possível variação do próprio mercado, estimo uma redução de 10% (dez por cento) de seu valor, pelo fato de não estar averbado a construção e suas unidades individualizadas, perfazendo um valor para venda à vista de **R\$ 2.880.000,00 (dois milhões e oitocentos e oitenta mil reais)**.

Jundiaí, 19 de junho de 2022.

José Pedro Menten
Creci: 30.804

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

11. DADOS DO CORRETOR IMOBILIÁRIO

José Pedro Menten
Rua Maestro Deodato Pestana, 20, Jardim Brasil, Jundiaí/SP
Email: menten.pedro@gmail.com
Telefone: (11) 9 9936-2847

CURRÍCULO PERITO AVALIADOR

Habilidades Profissionais

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde Julho/1988 na intermediação de venda e locação de imóveis e administração de imóveis

Avaliações Mercadológicas