

Índice.....

- 1 – Objeto
 - 1.1 - Características da região
 - 1.2 - Melhoramentos públicos

- 2 - Mapas de localização
 - 2.1 – Google maps
 - 2.2 – Google earth

- 3 - Metodologia
- 4 – Conclusão

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

- 1- Objeto: TERRENO URBANO, constituído pelo LOTE Nº 18 (DEZOITO) DA QUADRA Nº 15 (QUINZE) e a CASA RESIDENCIAL Nº 316 (TREZENTOS E DEZESSEIS), DA ALAMEDA BEM-TE-VI, do loteamento denominado ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, no distrito, município e comarca de Barueri, Estado de São Paulo, tendo a casa residencial 322,80 m² (trezentos e vinte e dois metros quadrados), de área construída, sendo 294,80 m² para a residencia e 28 m² para a piscina e o terreno com área de 600 m² (seiscentos metros quadrados), medindo 20 m (vinte metros de frente para a ALAMEDA BEM-TE-VI.

3 - Metodologia

Para elaboração do presente parecer, procurou-se adotar o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, conforme resolução **COFECI 1066/07, anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e diretrizes da ABNT/NBR 14653**, onde o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor. Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos

de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

4 - Conclusão:

Utilizando método comparativo de mercado, considerando o valor médio do metro quadrado para a região, foi atribuído ao imóvel:

o valor de: **R\$ 2.111.700,00**

(Dois milhões cento e onze mil e setecentos reais)

São Paulo, 15 de Maio de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094