

DAVID MESSIAS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI SP 244418
Rua Silveiras nº 410 - Lorena- SP
CEP 12605-050 fone (12) 98299-4995

Laudo de avaliação

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, o imóvel localizado a Rua Guadalajara nº 270 vila Nunes, cep 12603-110 na cidade de Lorena SP consistente de uma casa residencial térrea com sobrado, com área construída de 129m² metros quadrados, com 150m de terreno, contendo dois dormitórios, uma suíte, sala, cozinha, banheiro, garagem coberta, um espaço para comercio na frente ao lado da garagem, lavanderia, terraço e um quarto na parte de cima em reforma, uma sacada de frente para a rua. A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, David Messias Da Silva, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob nº244418 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Lorena, 22 de maio de 2024

David Messias
CRECI-SP 244418











Por solicitação da Sra. Wanessa Rodrigues Livramento, RG 32.686.374 6 e CPF 286.247.308-13, residente e domiciliada a Rua Guadalajara, nº270, Vila Nunes, no município de Lorena/SP com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta Avaliação para venda de um imóvel urbano constituído por uma casa no Município de Lorena no estado do São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel no município de Lorena, Estado de São Paulo, com frente na Rua Guadalajara, nº270, Vila Nunes, quadra 58, Lote 25.

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidades telefônicas;
- rede de internet e tvs a cabo;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal;


Luiz Rogério De Paula



3.3 – Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário do município são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura, sendo boas as perspectivas de comercialização em curto e médio prazo.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Inscrição Municipal – 0002.0058.00.0025.00)

4.1. Terreno

Tem as seguintes características:

Área: 150m²

Frente: Para Rua Guadalajara, nº270

4.2 . Construção

Uma casa de morada e área construída num total de 129 m², contendo: 2 quartos na parte inferior, mais uma suíte, tendo ainda mais 1 quarto na parte superior, sala, cozinha, banheiro, garagem com cobertura, área de serviço com lavanderia, terraço, sacada frontal para a rua e ainda na parte inferior uma área para uso comercial

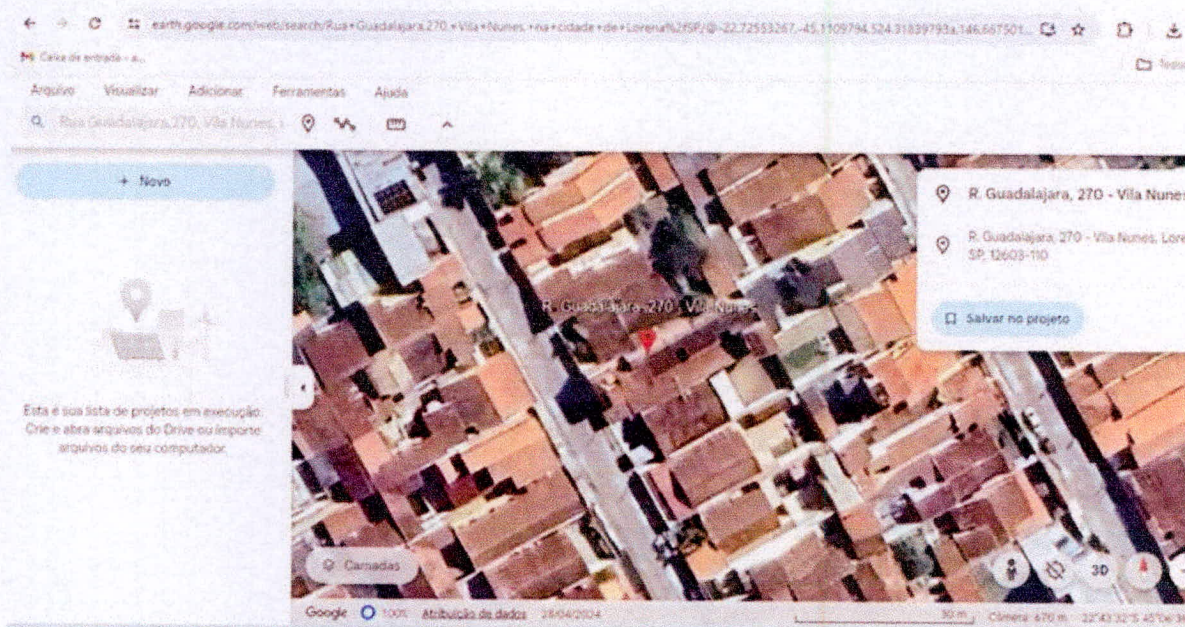
4.3. Fotografias do Imóvel



CredSign
2.0

Luiz Rogério De Paula

Página 2



5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1 Links dos imóveis de referencias

5.1.1 <https://www.wanorimoveis.com.br/imovel/casa-lorena-3-quartos-121-m/CA2184-WANO?from=sale>

Com área de 121 m² e valor de venda R\$380.000,00, ou seja, **R\$ 3.140,49/m²**

5.1.2 <https://www.imobiliariadomos.com.br/imovel/casa-lorena-2-quartos-120-m/CA0377-DOOG?from=sale>

Com área de 120 m² e valor de venda de R\$ 286.000,00 ou seja, **R\$ 2.383,33/m²**

Com base no método comparativo de mercado, analisamos imóveis similares disponíveis para venda no mesmo bairro em Lorena/SP. Considerando as características, estado de conservação, localização, dimensões e condições econômicas atuais, concluímos que o valor médio de mercado para venda do imóvel é aproximadamente R\$ 346.286,00 (Trezentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta e sei reais). A oferta de imóveis na região é alta e a liquidez baixa, o que afeta o mercado imobiliário local. Portanto, o preço sugerido para venda, compatível com a realidade atual, é esse.

CredSign
COMP

Luiz Rogério De Paula

Página 3



VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 346.286,00
(Trezentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta e seis reais)
Limite Inferior = R\$ 326.286,00
Limite Superior = R\$ 366.286,00

Este é o Parecer.

Guaratinguetá, 11 de junho de 2024

 CredSign 2.0

Luiz Rogério De Paula

Luiz Rogério de Paula
Corretor de imóveis – CRECI nº 82.914F
CNAI nº 27689