



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;

CredSign  
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:** 150m<sup>2</sup>

**Frente:** Para Rua Guadalajara, nº270

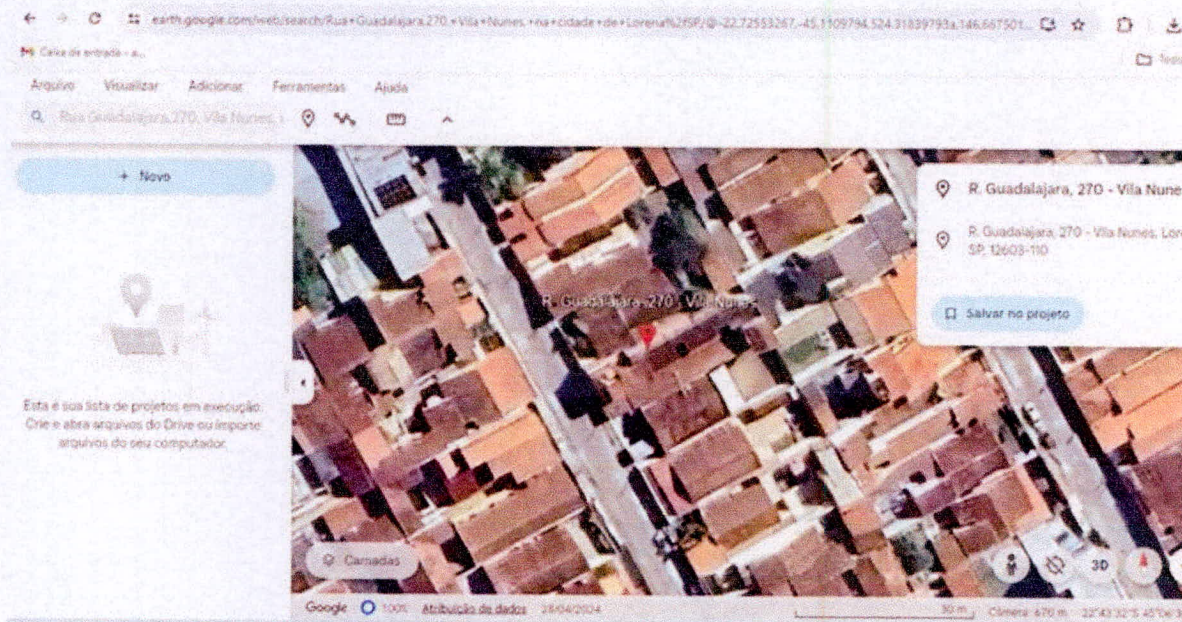
### 4.2 . Construção

Uma casa de morada e área construída num total de 129 m<sup>2</sup>, 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  
LUIZ ROGERIO DE PAULA  
Página 2



## 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

### 5.1 Links dos imóveis de referências

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

Com área de 121 m<sup>2</sup> e valor de venda R\$380.000,00, ou seja, **R\$ 3.140,49/m<sup>2</sup>**

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

Com área de 120 m<sup>2</sup> e valor de venda de R\$ 286.000,00 ou seja, **R\$ 2.383,33/m<sup>2</sup>**

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  
LUIZ ROGERIO DE PAULA

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