

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Objeto: Um imóvel residencial perímetro urbano.

Finalidade: Determinação do Valor de Compra/Venda.

Endereço: Str.Municipal.PRC-343 N°1330 Bairro De Canedos

Piracaia/SP Cep: 12970-000

De acordo com a prospecção realizada na região em que está inserido o avaliado, constatamos uma quantidade significativa de agentes atuando nesta área e alguns imóveis similares sendo ofertados.

Str.Municipal.PRC-343 N°1330 bairro de Canedos em

Piracaia/SP Cep: 12970-000

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: MATRÍCULA 5292 "IMÓVEL: LOTE 15 DA QUADRA 16, do loteamento no Loteamento Vale do Atibaia, nº 16, quadra 15, gleba 3, com 800 m², no bairro de Canedos em Piracaia/SP

DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR (R\$/ M²)	VALOR (R\$)
Valor venda e compra	342 m²	R\$ 38.011,69	R\$ 1.300.000,00
Valor máximo de venda e compra	342 m²	R\$ 39.473,68	R\$ 1.350.000,00
Valor mínimo de venda e compra	342 m²	R\$ 36.549,70	R\$ 1.250.000,00

As análises desenvolvidas têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Tendências do mercado imobiliário local;
- Potencial de valorização futura;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização.

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo do contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

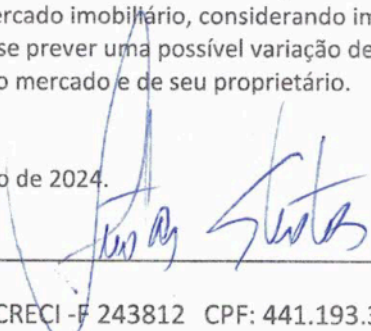
NOTAS: Convém esclarecer que diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes como uma área de alagamento e a presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam a majoração do valor do imóvel pelas características de seu entorno como as melhorias públicas e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO: Com base na pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderado dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do mercado imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, concluo que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.300.000,00 (Um milhão e trezentos mil reais).

Por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se baseia em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Atibaia, 21 de Agosto de 2024.



Jônatas Matos CRECI-F 243812 CPF: 441.193.388-86
(11) 99916-3912