

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Silvia Maria Coelho

CRECI: 272.189

silvia.coelho@creci.org.br

(11) 96252-2234

São Paulo, 29 de abril de 2024.

A/C: Melo Assessoria Administrativa - Rua Gustavo Maciel, 15-07 - Edifício Saint Germain- Sala 55-
Centro - Bauru/SP - CEP [17015-321nunesdemelloadv@gmail.com](mailto:nunesdemelloadv@gmail.com)

Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária
Processo nº 1022095-56.2021.8.26.0071

IMÓVEL: Apartamento

Residencial Alvaredo - Térreo nº 6-13 Bloco E

Rua Mario dos Réis Pereira, 3-89 - Bauru - SP - CEP: 17022-000

Prezados Senhores;

Conforme solicitação de Melo Assessoria Administrativa, para elaboração de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para o imóvel acima referenciado; apresento a seguir este Parecer Mercadológico, com a finalidade de informar o valor de mercado, para comercialização do referido imóvel.

A Metodologia que melhor se aplica para a realização deste trabalho, é o Método Comparativo direto de dados, previsto na norma da ABNT NBR 14.653-1 e 14653-2 para imóveis Urbanos.

Quando da elaboração deste trabalho, foi realizado uma pesquisa junto ao mercado local, para a obtenção de amostras substanciais que refletissem a realidade local, sendo coletado, imóveis referenciais, o máximo possível, semelhantes ao avaliando.

Dados do Imóvel

O imóvel em análise, trata-se de um apartamento que está melhor descrito e caracterizado em sua Matrícula de n.º 116.878 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru.

Características do Imóvel:

Imóvel localizado em área residencial, com toda infraestrutura local próxima, tais como: iluminação pública, cabeamento de internet, comércio, transporte e escolas.

- Tipo de Imóvel	Apartamento
- Área total	44,24m²
- Idade do imóvel	2015

Atendendo aos preceitos da norma da ABNT, no que tange à coleta de amostras, para compor o valor médio praticado, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; minha experiência profissional junto ao mercado imobiliário, posso concluir, que o referido imóvel tem seu valor para comercialização nesta data, a importância de:

R\$ 93.844,41 (Noventa e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e um centavos).

Sendo só para o momento.

Atenciosamente,



CORRETORA & DESIGNER

Creci 272.189

Coretora de Imóveis

CreciSP - n.º 240.203

Najara Bizerra de Souza
Rua Melquiades, n.º 214 - Sala 1
Tel. 55 -11 -98905-3164
najarabsouza@yahoo.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 29 de abril de 2024.

A/C: Melo Assessoria Administrativa - Rua Gustavo Maciel, 15-07 – Edifício Saint Germain- Sala 55- Centro – Bauru/SP – CEP 17015-321nunesdemelloadv@gmail.com

IMÓVEL: Apartamento

Residencial Alvaredo – Térreo nº 6-13 Bloco E
Rua Mario dos Réis Pereira, 3-89 - Bauru – SP - CEP: 17022-000

Prezados Senhores;

Atendendo à solicitação de Melo Assessoria Administrativa, venho através deste, apresentar o valor de mercado nesta data, para o imóvel acima referenciado.

Para a elaboração e conclusão do valor deste imóvel, foram utilizadas técnicas e normas da ABNT, e minha experiência profissional, bem como também foi realizado uma pesquisa de mercado sendo considerado os imóveis semelhantes ao avaliando.

A Metodologia utilizada para a realização deste trabalho, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, constante da norma da ABNT, a NBR 14.653-1 e 14653-2, que abordam sobre imóveis Urbanos.

:Descrição geral do Imóvel:

O referido imóvel, trata-se de um apartamento, descrito na Matrícula do **2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru – São Paulo**. de nº 116.878.

Características do Imóvel:

- Tipo de Imóvel Apartamento
- Área útil 44,24m²
- Idade Imóvel 2015

Após longo levantamento para pesquisa de mercado, para atender ao enunciado na norma da ABNT, quando da coleta de amostras referenciais, para compor o valor médio praticado na região onde se encontra o imóvel avaliando; chegou-se à conclusão de que o imóvel avaliando, tem seu valor para comercialização nesta data, a importância de

R\$ 101.584,16 (Cento e um mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e dezesseis centavos).

Sendo o que me cumpria informar.

Atenciosamente

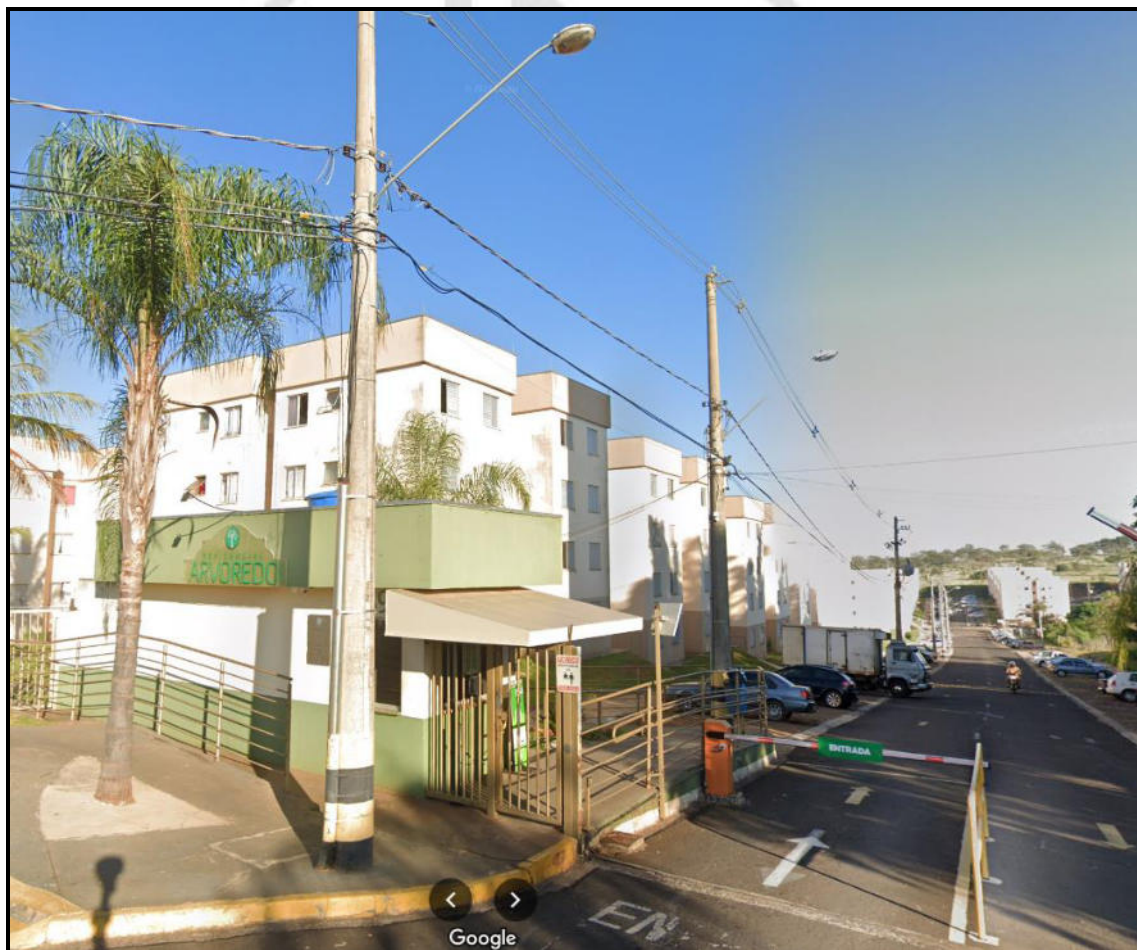


Najara Bizerra de Souza

Corretora de Imóveis

Credenciada – Creci SP

1.APRESENTAÇÃO – Apartamento



LOCALIZAÇÃO

Residencial Alvoredo – Térreo nº 6-13 Bloco E
Rua Mario dos Reis Pereira, 3-89 - Bauru – SP - CEP: 17022-000

2.CARTA E APRESENTAÇÃO

São Paulo, 29 de abril de 2024

A/C: Melo Assessoria Administrativa - Rua Gustavo Maciel, 15-07 – Edifício Saint Germain- Sala 55- Centro – Bauru/SP – CEP 17015-321nunesdemelloadv@gmail.com

Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária
Processo nº 1022095-56.2021.8.26.0071

IMÓVEL: Apartamento

Prezados Senhores;

Vimos por meio deste, atender à solicitação de **Melo Assessoria Administrativa**, para apresentar o Parecer do imóvel acima mencionado; atendendo as **Resoluções e Atos normativos do COFECI** e também a todos os preceitos da **ABNT – NBR 14653- e 14.653-2**, para a obtenção do **valor de Venda, na Comercialização**, do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer, são de propriedade do Corretor de Imóveis e Perito em Avaliação Imobiliária, devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, mantido pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo **CRECI 2ª Região- São Paulo**.

Atenciosamente



PERITO IMOBILIÁRIO

Presidente Corretor de Imóveis
CAVIM – CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3. ESCLARECIMENTOS GERAIS

O imóvel objeto deste Laudo foi avaliado com a finalidade de se obter **valor de mercado de Venda** praticado na região onde se encontra.

- - **Metodologia aplicada**
 - Método Comparativo Direto de dados de Mercado
(NBR - ABNT -14653-1 Item 7.5)
- - **Dados do Imóvel**
- - Matrícula: nº **116.878** do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru – São Paulo.
- - **Descrição do imóvel**
 - **Tipo de Imóvel** **Apartamento**
 - **Área imóvel:** **44,24m²**
 - **Idade do imóvel:** **2015**

“OBS” O referido imóvel está melhor descrito e caracterizado em sua Matrícula acima referenciada, devidamente arquivada no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru – São Paulo, a que este pertence, dentro de sua Circunscrição Imobiliária.

Para a conclusão deste Parecer, foram coletadas amostras referenciais em um raio admissível na região, obtendo assim dados para serem passíveis de comparação.

Câmara de Avaliação
Imobiliária

4. CONCLUSÃO

Atendendo ao disposto em **NORMA da ABNT 14.653-1 – 7.7** e em especial ao **item 7.7.1**; para o Imóvel Avaliando, sendo considerado todos os itens descritos no corpo deste Parecer e no estado em que se encontra; **CONCLUÍMOS** que o valor de Mercado para esta edificação nesta data, importa hoje em:

- **VALOR DE MERCADO PARA VENDA = R\$ 96.746,82** (Noventa e seis mil, setecentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma; para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho e assim atendendo a **NORMA da ABNT 14.653-1 – item 7.7.1 alínea “b”**.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 29 de abril de 2024.



PERITO IMOBILIÁRIO

ANTONIO B. L. S. SOUZA

CRECI N.º 16.649 habilitado desde 1979

Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob nº 00964

Perito Avaliador desde 2000

Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

5. Referenciais

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-RS100000-id-2710037298/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-44m2-venda-RS120000-id-2698353398/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-46m2-venda-RS130000-id-2706644897/>

6. Dados do Escritório

CAVIM - CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Razão Social - AVALIAR – Serviço Nacional de Avaliações e Informações Ltda. – EPP

CNPJ 07.196.885/0001-95

Rua Antônio Gil, 645 – sala 1 Jardim Alzira.

São Paulo – SP – CEP 04655-001

Tel. 55 - (11) 94758-2135 55 - (11) 98905-3222 - 55-(11) 5562-9344

e-mail: peritoimobiliario@gmail.com

Câmara de Avaliação
Imobiliária