

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**DATA BASE:** 29 de agosto de 2018.

**SOLICITANTE:** Juízo da E. 3ª Vara da Comarca de Guaratinguetá, com endereço na Avenida Ariberto Pereira da Cunha nº 280.

**OBJETO:** IMÓVEL RESIDENCIAL SITUADO NESTA CIDADE DE GUARATINGUETÁ, NA OSCAR MESQUITA, Nº 175, APTO 201, JARDIM COELHO NETO.

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA E COMPRA DO OBJETO

**NIVEL DE RIGOR:** NORMAL - PARECER TÉCNICO

### 1.) INTRODUÇÃO

A Corretora de Imóveis, abaixo assinada, FLÁVIA CALTABIANO DE SAMPAIO VIANNA TAQUES BITTENCOURT, inscrita no CRECI sob nº 43.589, que mantém escritório nesta cidade de Guaratinguetá, na Rua Monsenhor Filippo nº 351, procedeu avaliação para determinação do valor de mercado do imóvel objeto do presente parecer.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, referentes à imóveis vendidos na mesma região.

Os procedimentos técnicos empregados obedecem os estabelecidos pela ABNT NBR 14653-2, e os cálculos avaliatórios para a determinação do valor foram elaborados com base no Método Comparativo Direto de dados de mercado. Esse método define o valor mercado do imóvel através de comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes, levando em consideração as diversas tendências e flutuações o mercado imobiliário.

## **2.) VISTORIA**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 28 de agosto de 2018.

### **2.1) Características do imóvel**

Trata-se de um apartamento residencial, composto por 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, banheiro de serviço, varanda e uma vaga de garagem no Edifício Coelho Neto I, que por sua vez é composto por hall social e salão de festas.

O apartamento possui pintura látex, piso cerâmico, esquadrias em ferro e madeira, com área útil de aproximadamente 80 m<sup>2</sup>



Fachada

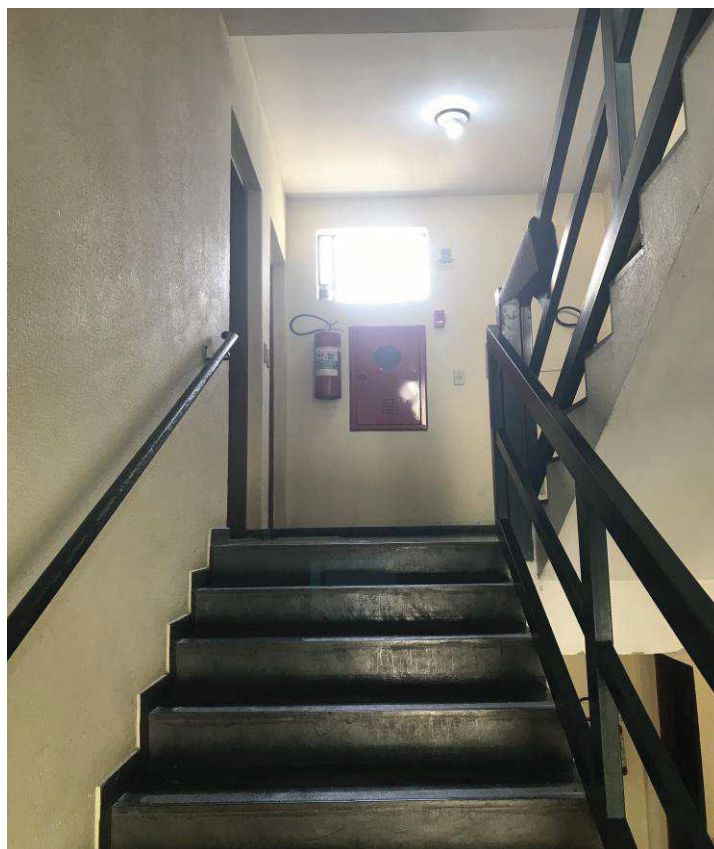




Entrada do Prédio



Garagem



Escada de acesso ao segundo andar



Porta Social

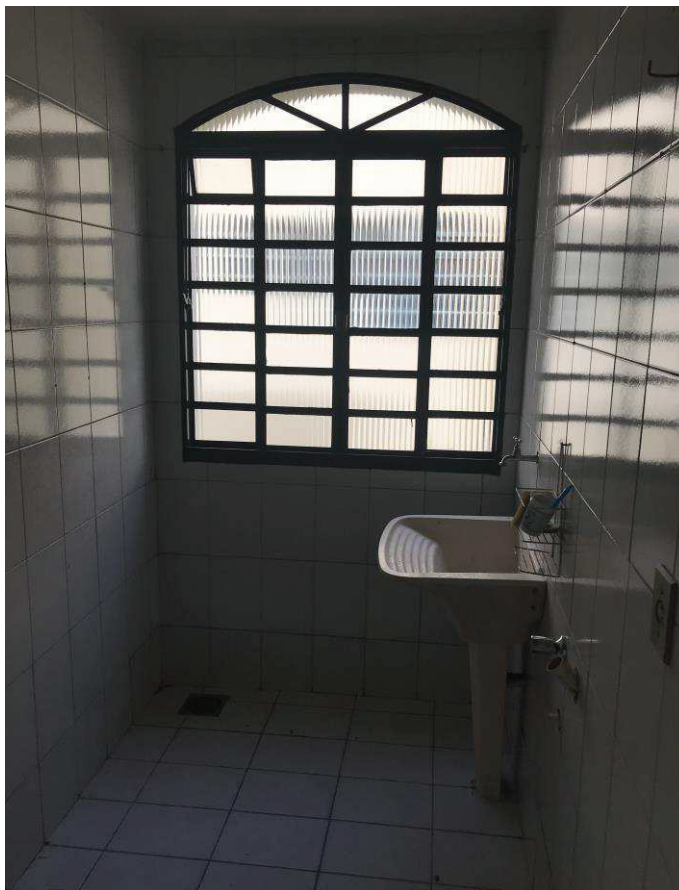




Hall de entrada



Cozinha



Área de Serviço



Banheiro de serviço



Sala



Varanda da sala





Banheiro



Quarto 01





Quarto 02

## 2.2) Localização do imóvel

A Região onde está localizado o do imóvel, tem alta ocupação, é caracterizada como de uso misto (residencial e comercial), possuindo toda infraestrutura como, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia e internet, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo e pavimentação.



### 3.) ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e corretores de imóveis que atuam na cidade, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, porém existem vários imóveis disponíveis, o que não viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

### 4.) PESQUISA DE MERCADO

Imóveis semelhantes foram encontrados nas imediações do imóvel avaliando, com valores que variam entre R\$ 200.0000,00 (duzentos mil reais) até R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

### CONCLUSÃO

Tomando-se por base o valor de mercado de imóveis semelhantes e considerando principalmente a metragem, a conservação e o padrão construtivo, com o devido arredondamento, ao meu ver o imóvel avaliando tem como valor de mercado para compra e venda **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**.

**Valor de compra e venda do imóvel avaliando = R\$ 220.000,00**

Guaratinguetá, 06 de setembro de 2018.

FLÁVIA C. S. V. TAQUES BITTENCOURT

CRECI - SP n° 43.589