

**IMOBILIÁRIA S MATEUS LTDA – ME.**  
 Negócios com Credibilidade  
 Venda - Locação - Administração - Avaliações.  
 Rua Dr. Mário Sabino, 650 - Centro - CEP 16300-041.  
 Creci 6.145-J – CNPJ 51.102.531/0001-26.  
 Fone - 18 3652-2281 – Penápolis-SP.  
 www.isaomateus.com.br


## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMOBILIÁRIA S MATEUS LTDA - ME, CRECI 6.145-J e CNPJ 51.102.531/0001-26, estabelecida nesta cidade, na Rua Dr. Mário Sabino, 650 - Centro, neste ato representado por seu sócio-diretor, Evandro Mateus Interdonato, portador do RG. N°40.763.648-1-SSP-SP e CPF. N°318.714.428-42, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob o número 109.735-F, em atenção a pedido verbal feito por pessoa interessada, procedeu através de vistoria no local, AVALIAÇÃO, do imóvel abaixo descrito, para apuração do VALOR ATUAL DE MERCADO DE VENDA, conforme segue.

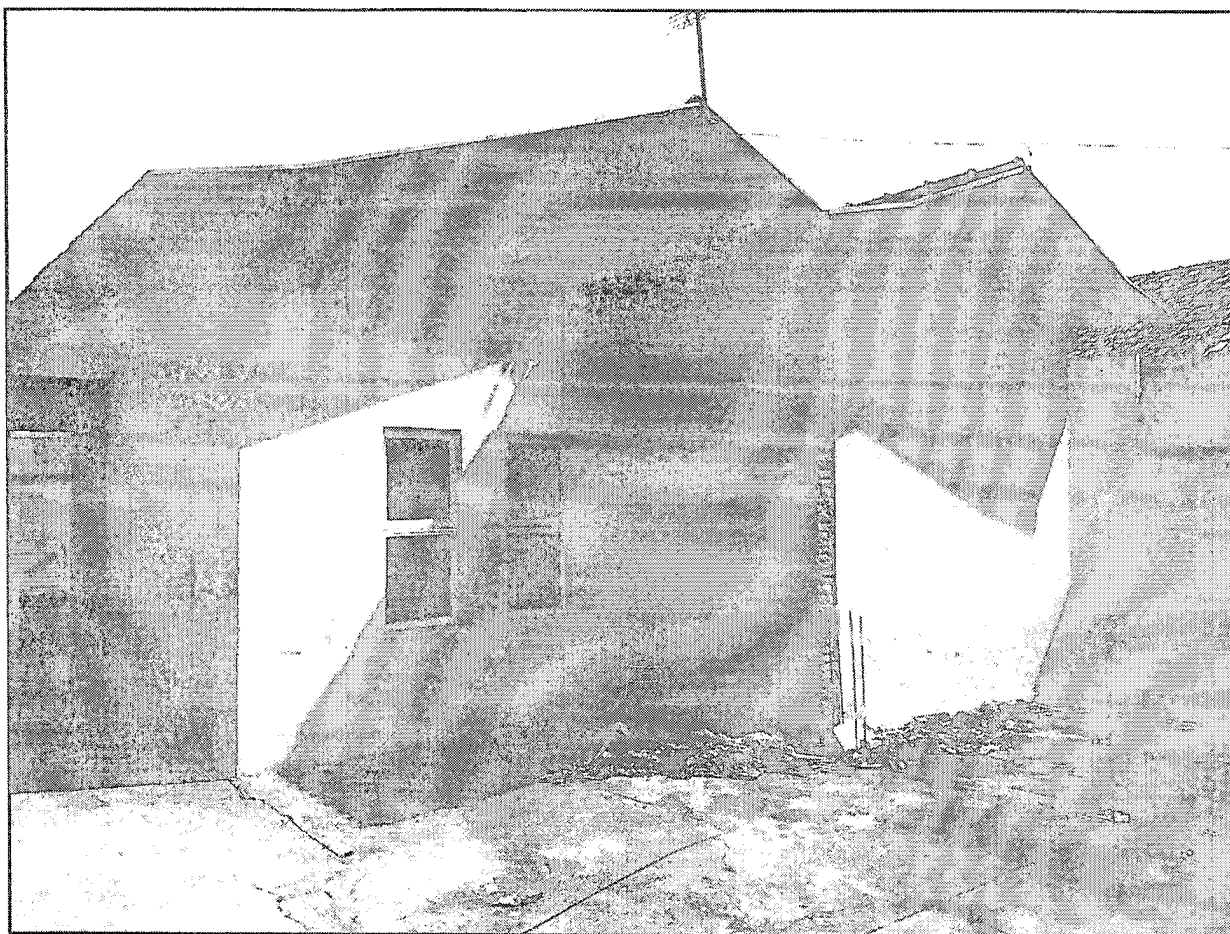
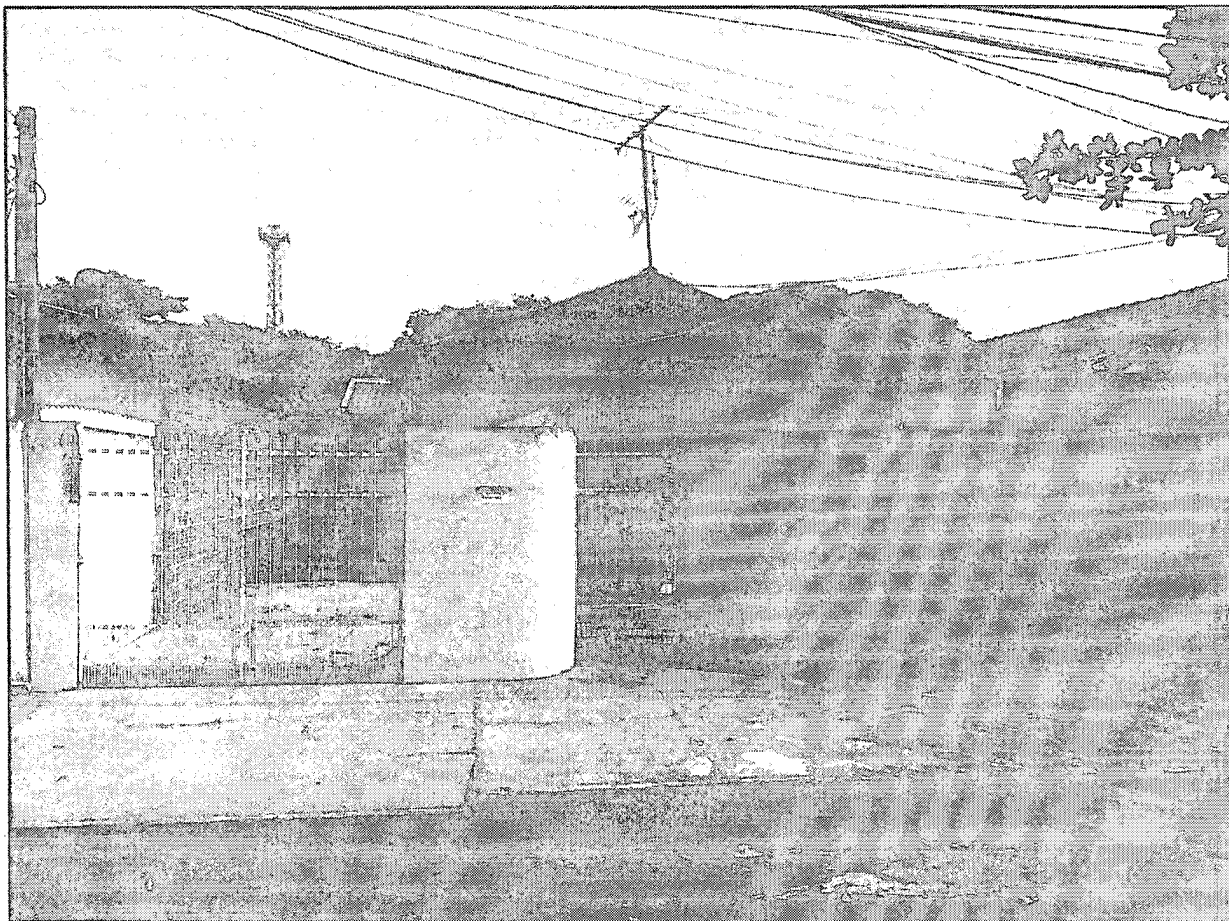
- UM PRÉDIO RESIDENCIAL, que recebeu o número 110 da Avenida Humberto Baraldi – Village Regina, nesta cidade de Penápolis-SP, com 99,85 metros quadrados de área construída, sendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro social + área nos fundos com depósito e banheiro. Piso: Cerâmica. Forro: Laje; e seu respectivo terreno que mede 11,00 metros de frente, mesma metragem na linha dos fundos, por 23,00 metros dos lados da frente aos fundos, perfazendo um total de 253,00 metros quadrados de área, de acordo com cadastro da Prefeitura Municipal de Penápolis sob o número 950290.082.0050.001. Tratando-se de uma casa com acabamento simples, boa distribuição dos cômodos, mas em estado ruim de conservação (portas danificadas, cozinha sem pia, pintura desgastada, ou seja, necessitando de reforma). Fotos nas páginas 02, 03 e 04.

- VALOR ATUAL DE MERCADO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL = R\$170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS).

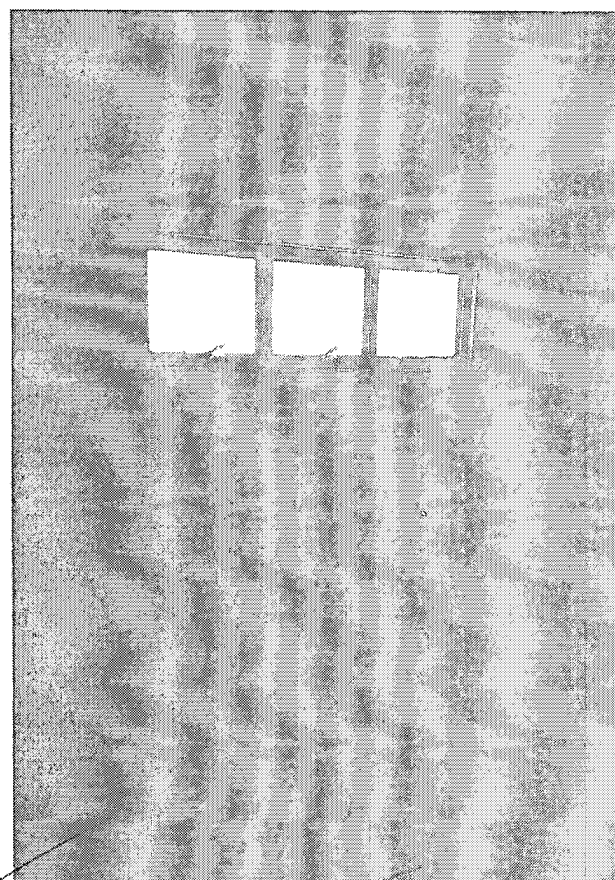
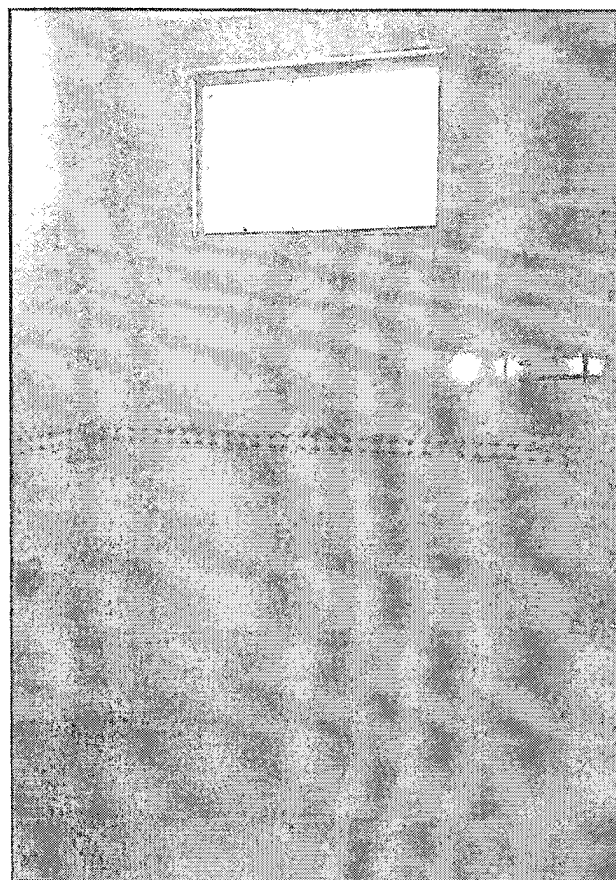
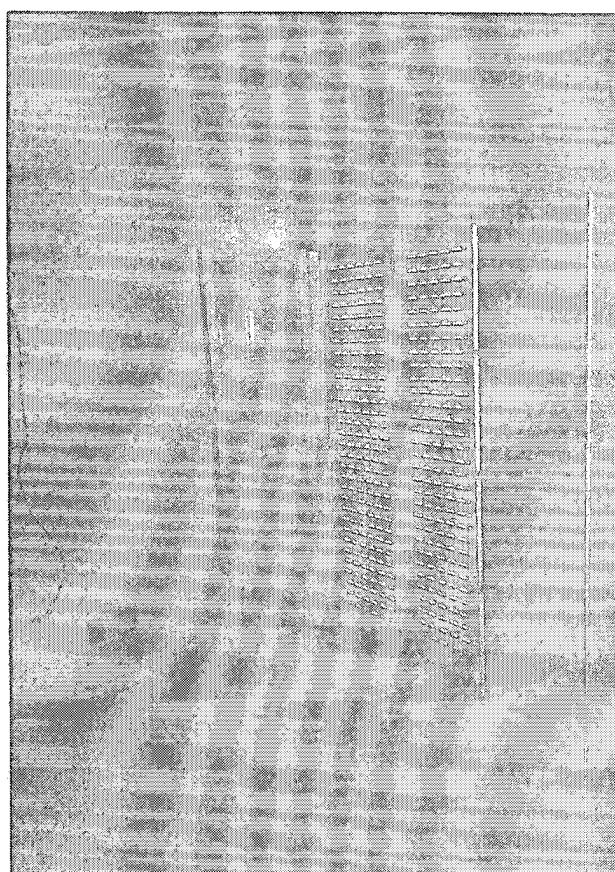
Penápolis-SP, 13 de Setembro de 2019.



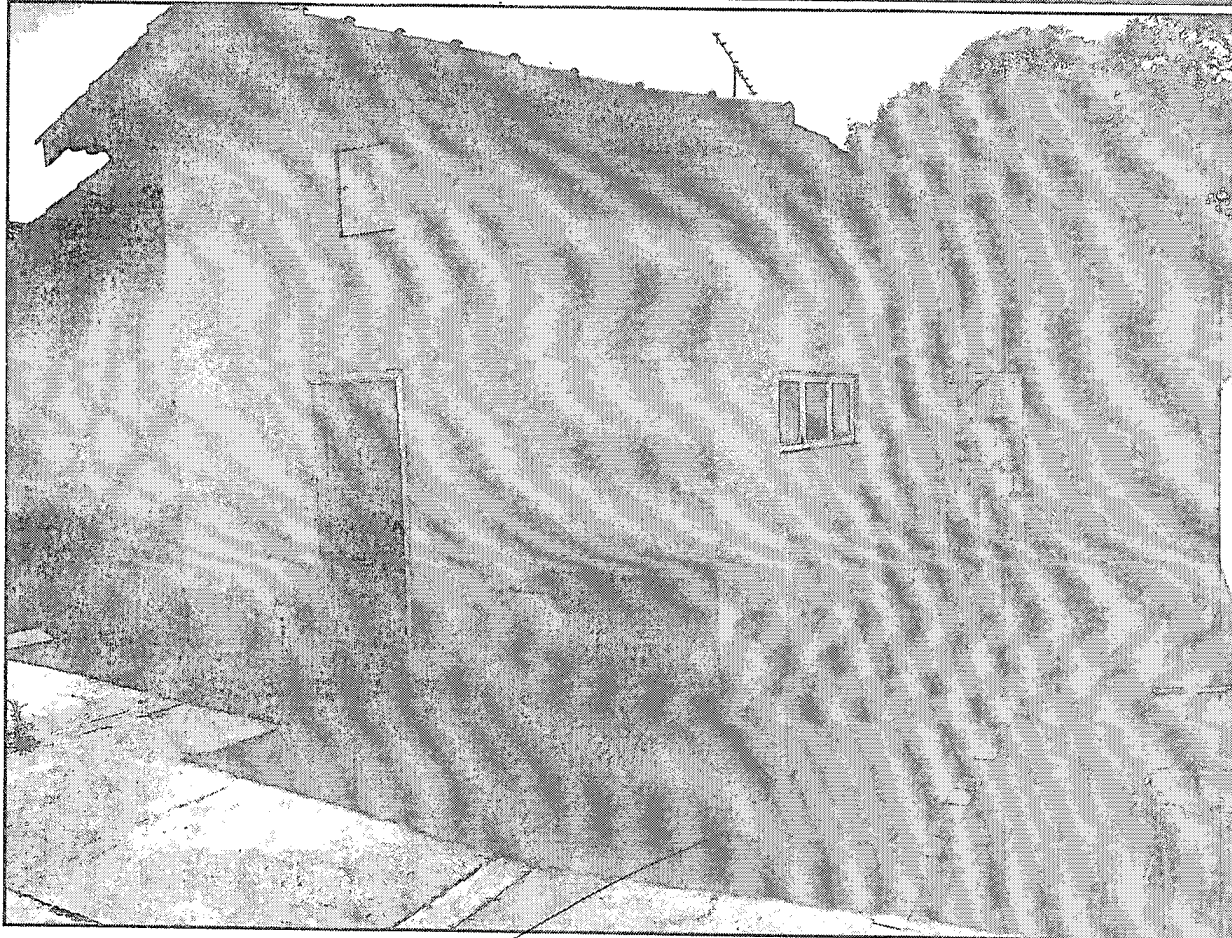
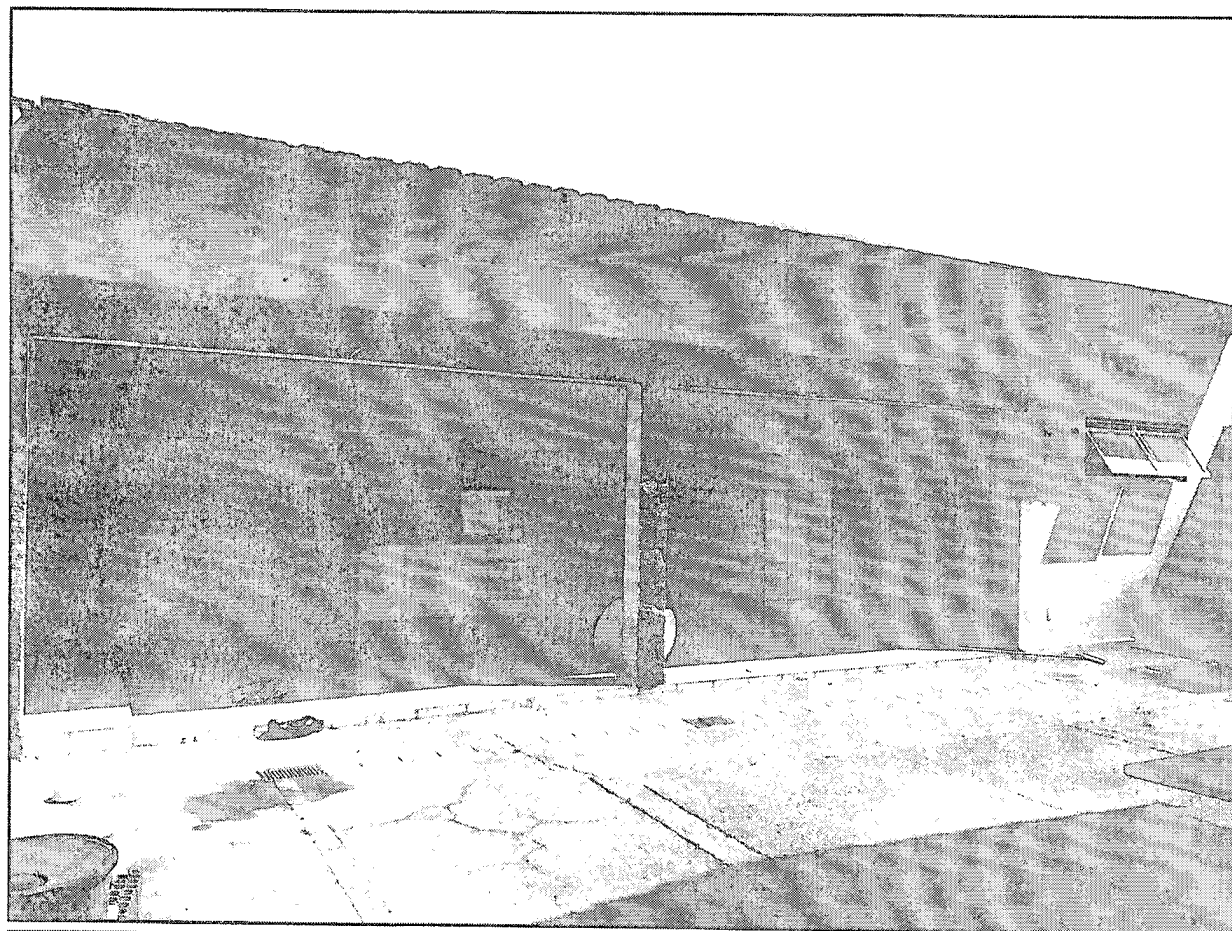
IMOBILIÁRIA S MATEUS LTDA ME  
 CRECI 6.145-J



  
IMOBILIÁRIA S MATEUS LTDA ME  
CRECI 6.145-J



  
IMOBILIÁRIA S MATEUS LTDA ME  
CRECI 6.145-J



  
IMOBILIARIA S MATEUS LTDA ME  
CRECI 6.145-J

IMOBILIÁRIA S MATEUS LTDA - ME.  
 Negócios com Credibilidade  
 Venda - Locação - Administração - Avaliações.  
 Rua Dr. Mário Sabino, Nº. 650 – Centro - CEP 16300-041.  
 CRECI 6.145-J - CNPJ 51.102.531/0001-26.  
 Fone - 18 3652 - 2281 - Penápolis-SP.  
 www.isaomateus.com.br

**RECIBO**

Recebemos a importância de **RS200,00 (Duzentos Reais)**, referente serviço de Avaliação, para apuração do valor atual de mercado de venda do imóvel, a saber:

- UM PRÉDIO RESIDENCIAL, que recebeu o número 110 da Avenida Humberto Baraldi – Village Regina, nesta cidade de Penápolis-SP.

Penápolis-SP, 13 de Setembro de 2.019.

\_\_\_\_\_  
 IMOBILIÁRIA S MATEUS LTDA ME.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE: GLAUCIA APARECIDA DA COSTA**



**IMÓVEL AVALIANDO: Um imóvel residencial localizado na Rua Abraão**

**Antônio nº429-Bairro Jardim Pinheiros no Município de Birigui- SP**

**BIRIGUI- SP**  
**2019**

*Maira Gomes Ferreira*  
*Creci/SP nº 126.807-F*

**PARECER Nº 12/2019**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**MAIRA GOMES FERREIRA** inscrita no RG sob o nº 29.431.662-0-SSP/SP, CPF/MF nº 334.023.218-07, Corretora- CRECI/SP nº 126.807-F, perita em avaliação de imóveis inscrita no COFECI residente e domiciliada na Rua Djalma Dutra nº 13- Centro- na cidade de Coroados- SP, na qualidade de perita avaliadora apresenta para fins de direito Parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel

**MAIRA GOMES FERREIRA**

**BIRIGUI – SP**  
**2019**

Rua Djalma Dutra, nº 16-D-Centro-Birigui-SP Telefone(18) 997740363

Maira Gomes Ferreira  
Creci/SP nº 126.807-F

## I- OBJETO

Conforme pedido da parte interessada, procedi à avaliação do imóvel discriminado abaixo:

Trata-se de um terreno, com benfeitorias, localizado na Rua Abraão Antônio nº 429-  
Bairro Jardim Pinheiros, na cidade de Birigui- SP.

## II- DILIGÊNCIAS

Fora realizada diligência "in locu" no imóvel em 04 de Setembro de 2019. Posteriormente junto a Prefeitura Municipal de Birigui/SP nos setores de Engenharia e no setor de cadastros, ficou apurado o que segue:

Trata-se de um imóvel residencial urbano localizado na Rua Abraão Antônio nº 429-Jardim Pinheiros, na cidade de Birigui- SP. Conforme certidão de matrícula anexa o imóvel constitui-se de um imóvel residencial, com 186,00 metros de construção de laje, composto de 03 dormitórios, banheiro social, sala, copa, cozinha e banheiro azulejado, piso em cerâmica, edícula com banheiro nos fundos. O imóvel é todo na telha cerâmica e possui garagem coberta. Registre-se que o terreno mede 298,70 metros quadrados. O imóvel encontra-se inscrito no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Birigui- SP sob o nº 41.818.

## III- DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada na parte externa do imóvel ficou constatado que o Bem é de relevo plano, sem aterro e de forma retangular, com vizinhos nos fundos e nos lados.





*Maira Gomes Ferreira*  
Creci/SP nº 126.807-F

#### IV-CONSTRUÇÃO

Foi apurado em diligência e junto a Prefeitura Municipal de Birigui/SP nos setores de engenharia e cadastros que existe sobre o respectivo terreno uma construção de alvenaria. Os alicerces são de fundação direta de tijolos comuns com assentes em argamassa de cal e areia, direto sobre as valas bem apiloadas, paredes de blocos cerâmicos, assentes em argamassa de cal e areia, cobertura de telhas do tipo francesas, com estrutura de madeira. Além de portas de madeira, portões de ferro (sendo um eletrônico e outro social), vitrôs e venezianas de vidro, paredes internas e externas pintadas.

Registre-se que as paredes, pinturas, piso, teto, instalações elétricas e instalações hidráulicas encontram-se em perfeito estado.

#### IV-BENFEITORIAS

O local onde encontra-se localizado o referido imóvel avaliando é servido por pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública, rede elétrica, rede de telefonia fixa, sinal de internet, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, coleta seletiva de lixo e acesso a transporte coletivo.

Registre-se que a área é predominantemente residencial.

#### FOTOS DO IMOVEL

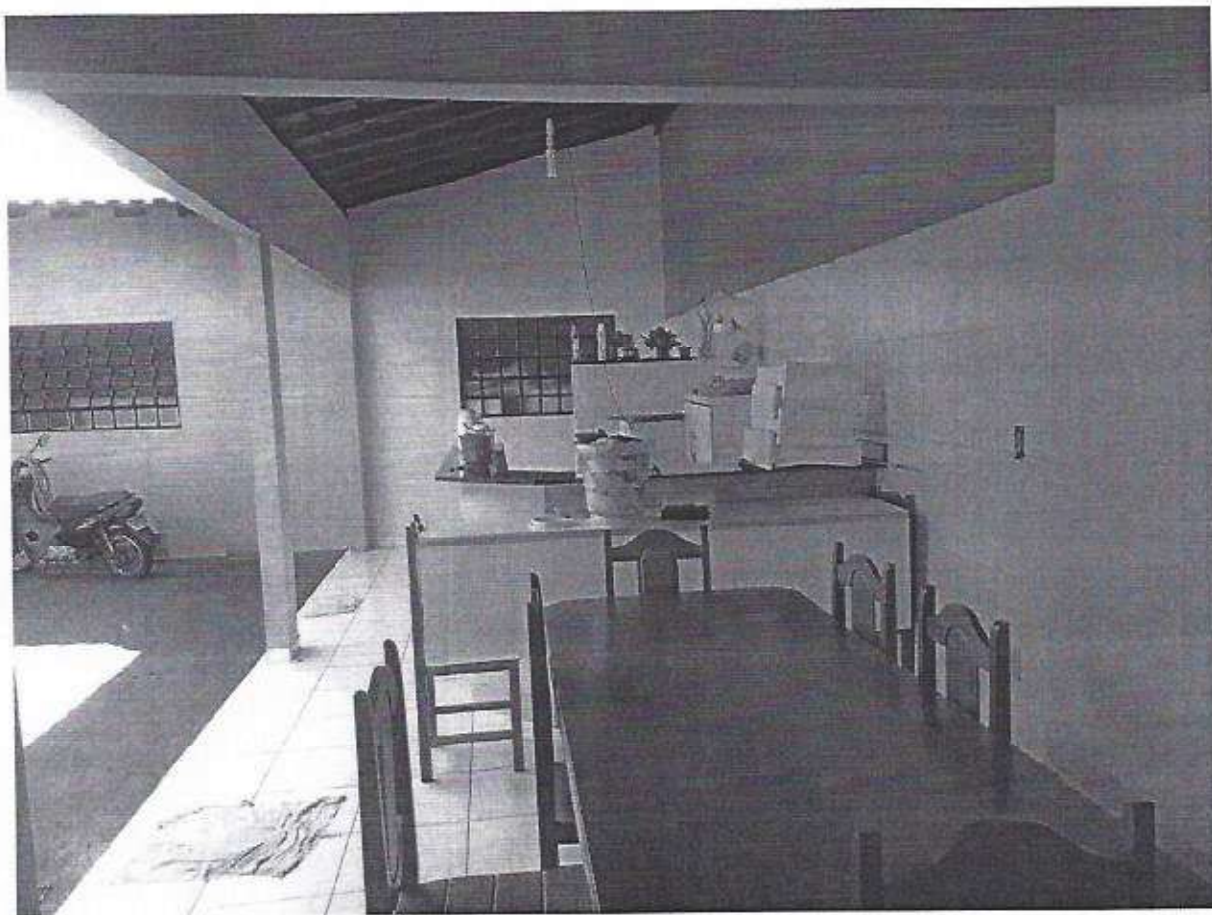


*Maira Gomes Ferreira*  
Creci/SP nº 126.807-F



Rua Djalma Dutra, nº 16-D-Centro-Birigui-SP Telefone(18) 997740363

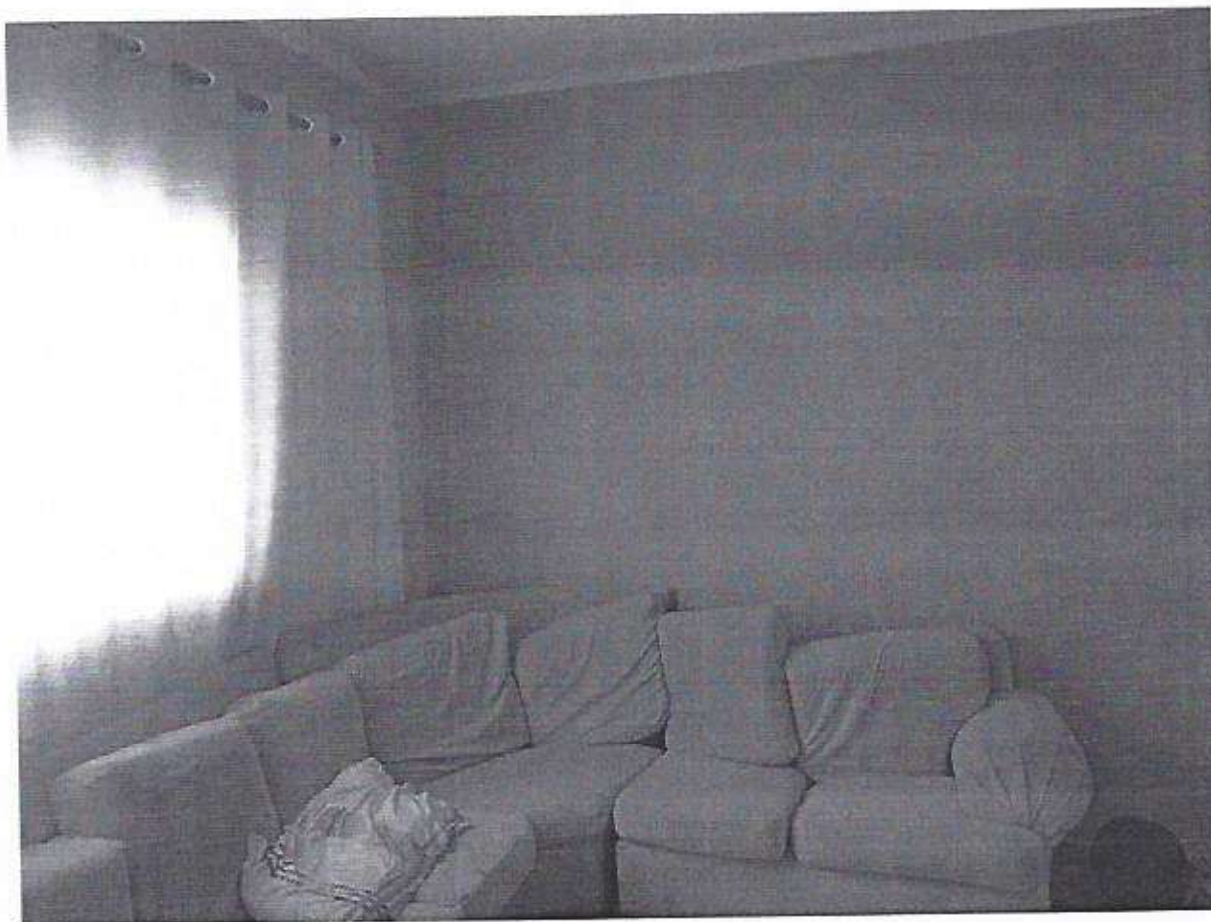
Maira Gomes Ferreira  
Creci/SP nº 126.807-F



Rua Djalma Dutra, nº 16-D-Centro-Birigui-SP Telefone(18) 997740363

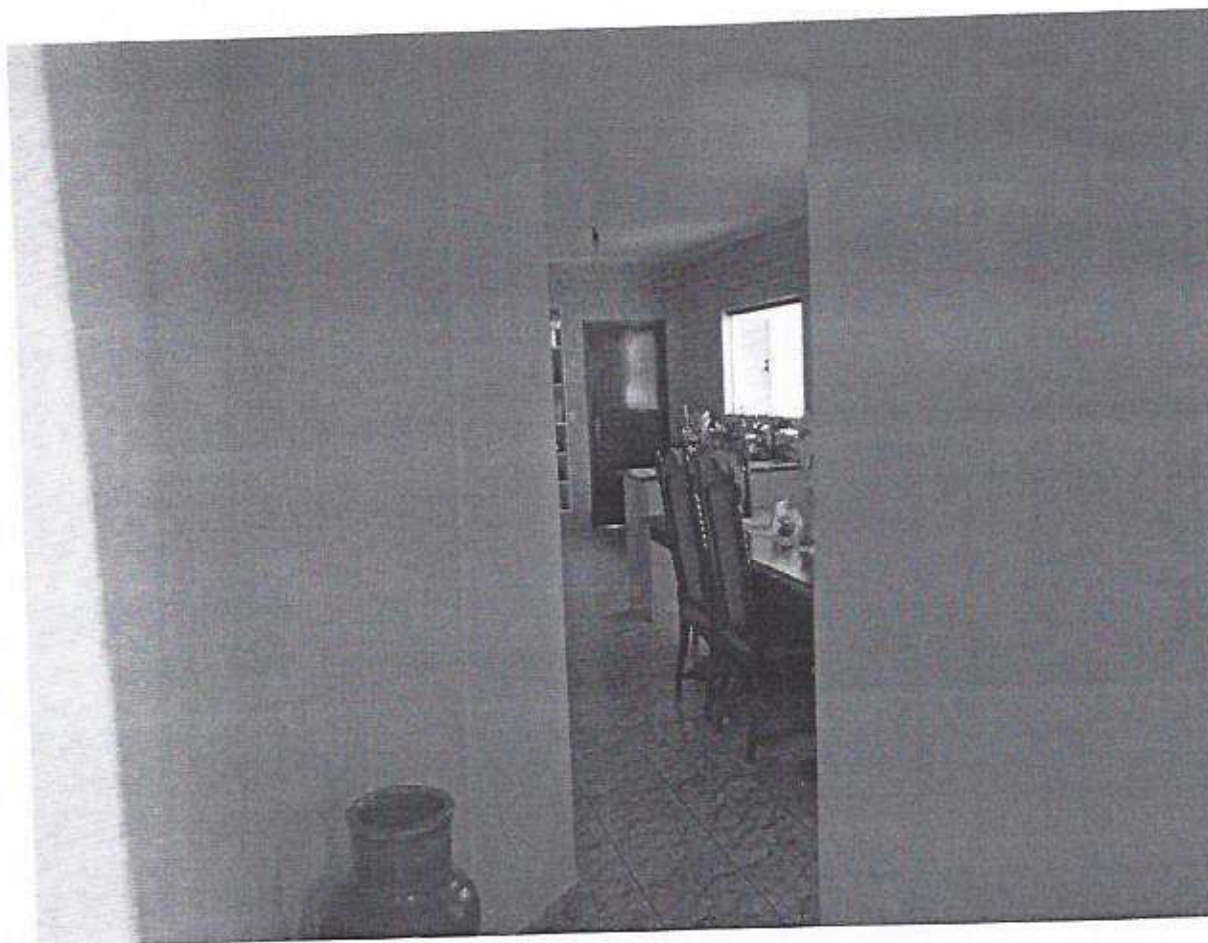
A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a large 'X' shape.

Maira Gomes Ferreira  
Creci/SP nº 126.807-F



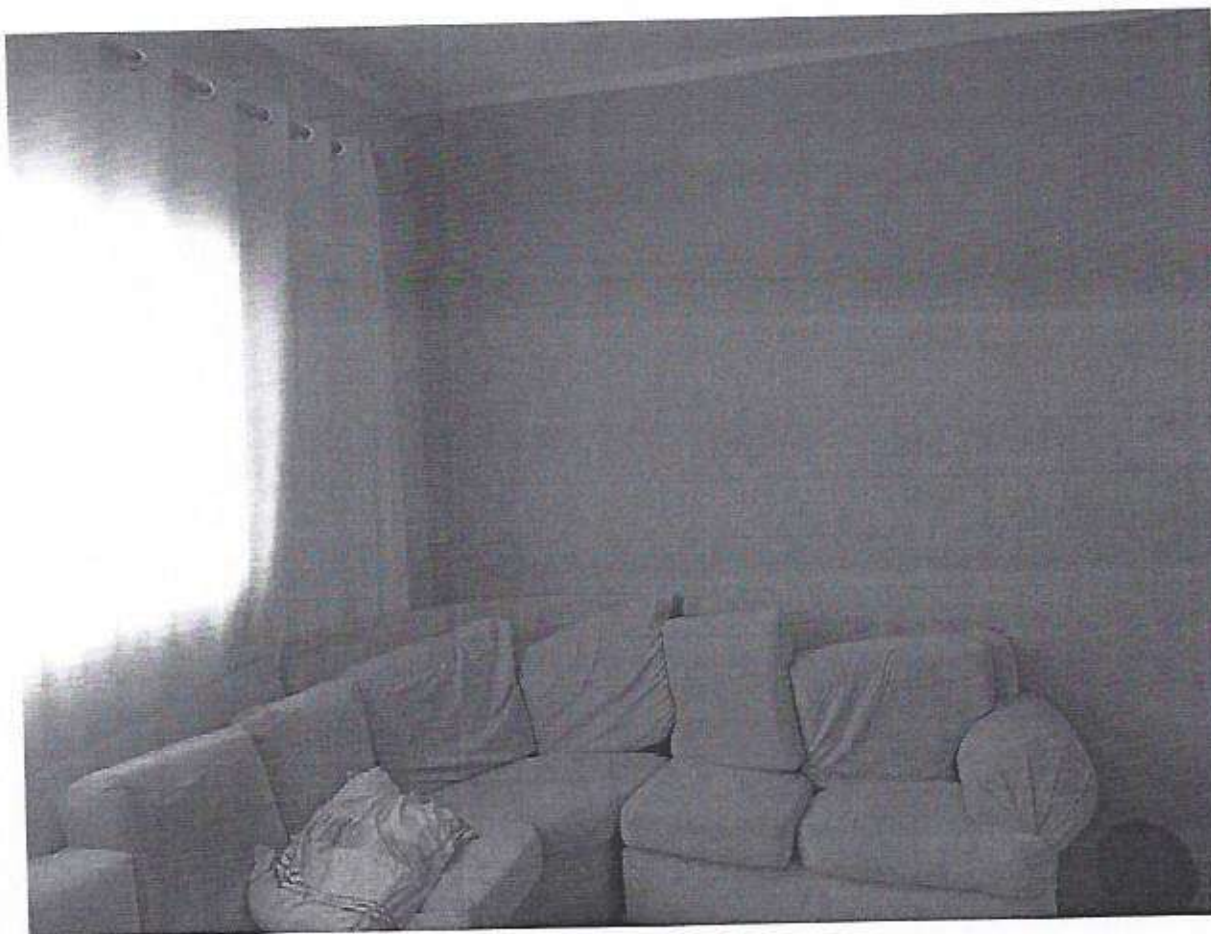
Rua Djalma Dutra, nº 16-D-Centro-Birigui-SP Telefone(18) 997740363

Maira Gomes Ferreira  
Creci/SP nº 126.807-F



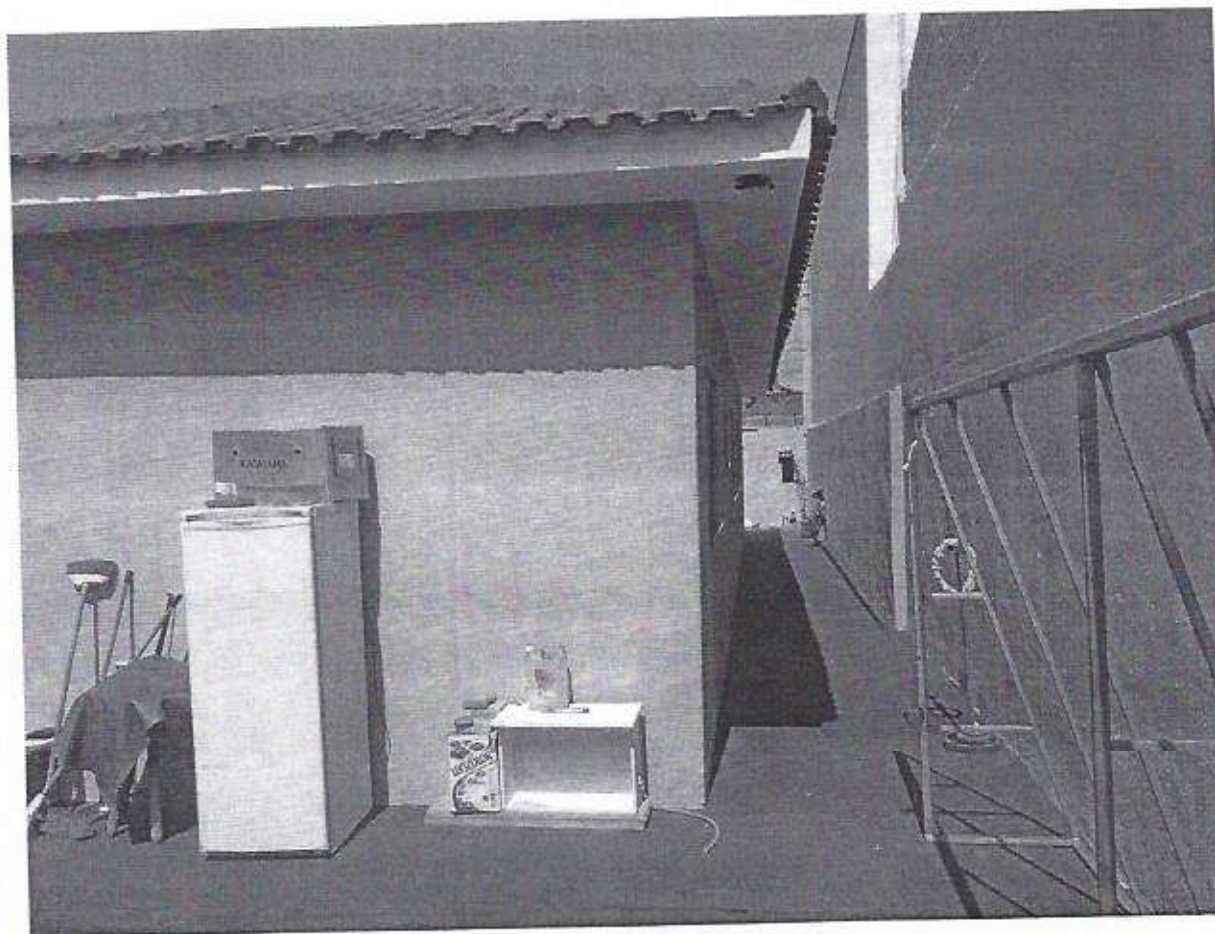
Rua Djalma Dutra, nº 16-D-Centro-Birigui-SP Telefone(18) 997740363

Maira Gomes Ferreira  
Creci/SP nº 126.807-F



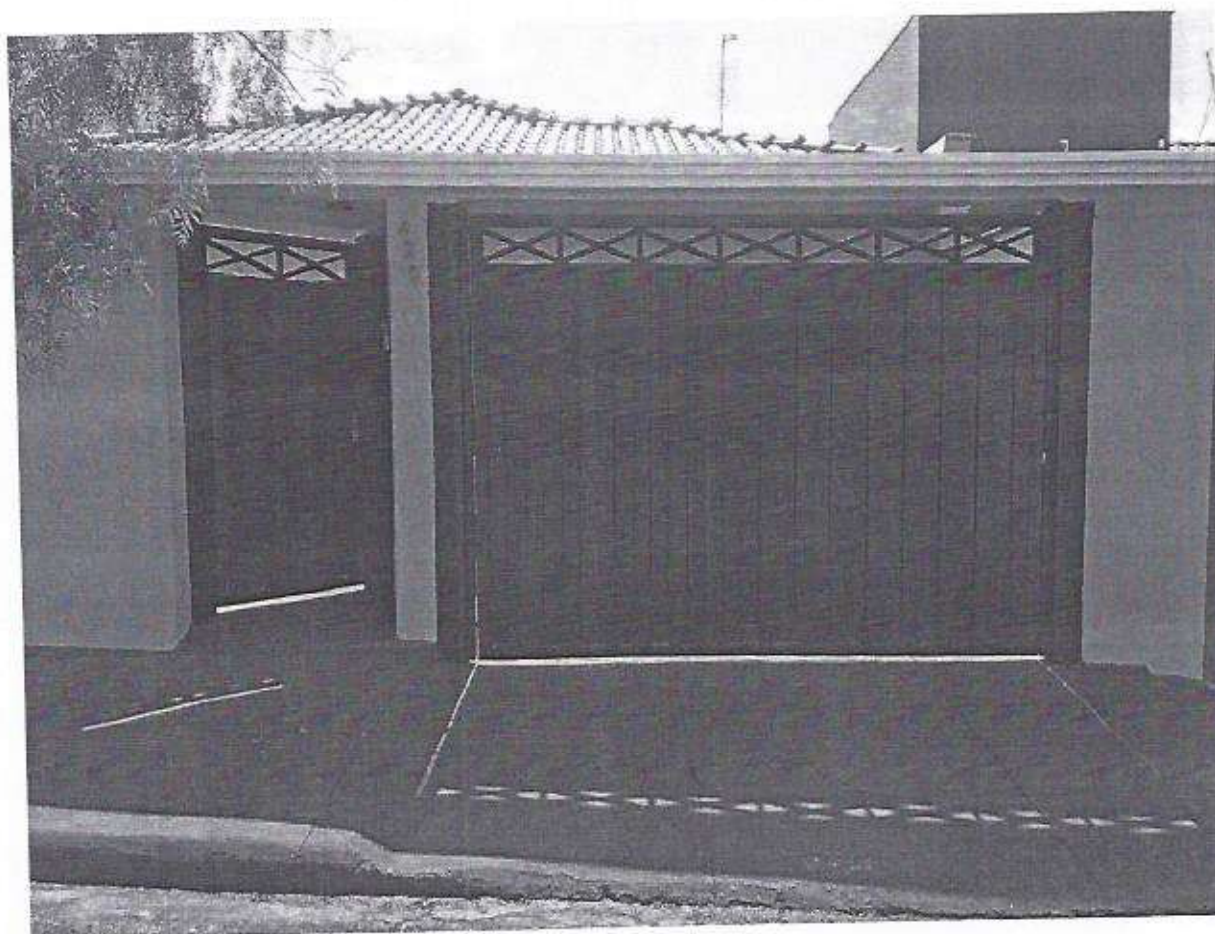
Rua Djalma Dutra, nº 16-D-Centro-Birigui-SP Telefone(18) 997740363

Maira Gomes Ferreira  
Creci/SP nº 126.807-F



Rua Djalma Dutra, nº 16-D-Centro-Birigui-SP Telefone(18) 997740363

Maira Gomes Ferreira  
Creci/SP nº 126.807-F



## VI- METODOLOGIA

### 1-CRITÉRIOS TÉCNICOS

Para o cálculo do valor real de mercado da parte relativa ao terreno do imóvel, em função das pesquisas coletadas, a signatária valeu-se da Metodologia Básica Aplicável de acordo com a NB-502/89, registrada no INMETRO como NBR-14.653-2-Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos, utilizando-se do **METODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO** e com nível de precisão normal.

### 2- JUSTIFICATIVA

Rua Djalma Dutra, nº 16-D-Centro-Birigui-SP Telefone(18) 997740363



Maira Gomes Ferreira  
Creci/SP nº 126.807-F

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

### 3- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis na cidade de Birigui-SP, encontra-se de um modo geral semi- aquecido para compra e venda, havendo certo equilíbrio entre a procura e oferta. É reflexo da disponibilidade de recursos que a maioria das instituições financeiras estão proporcionando aos investidores locais, razão pela qual o avaliando classifica-se na categoria de **LIQUIDEZ NORMAL**.

### V-VALOR DE MERCADO

Considerando a localização, a vocação residencial, as Benfeitorias públicas e privadas e as últimas transações imobiliárias efetivadas na localidade através de visitas nos locais e posterior realização de pesquisas de mercado, foi apurado o que segue:

**Considerando ainda o Valor da construção com as depreciações e o valor do metro quadrado do terreno- o imóvel avaliando- chega ao valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO= 300.000,00  
(Trezentos mil reais).**

### CONCLUSÃO

*Maira Gomes Ferreira*  
*Creci/SP nº 126.807-F*

- Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o *Método Comparativo Direto de dados de Mercado*, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o *Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de RS 300.000,00 (Trezentos mil reais)*, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

#### ENCERRAMENTO

Executado o presente trabalho obedecendo-se as normas indicadas, dá a signatária por encerrado o presente Parecer, lavrando-o em 13 folhas, de um só laudo, rubricadas, exceto a última que vai datada e devidamente assinada, com os anexos.

Coroados, 04 de Setembro de 2019.

  
*Maira Gomes Ferreira*  
*CRECI Nº 126.807-F*