

Eduardo Heleno de Souza - CRECI: 138646-F

# Avaliação Imobiliária

Solicitante: Vanessa Alves Corrêa

## Introdução

De acordo com a solicitação de V.S<sup>a</sup>, apresentamos por fim a avaliação de seu imóvel, situado na Rua Tupis, 456 bloco 3 Apto 63, no bairro Jardim São Francisco na cidade de Santa Barbara D'Oeste/SP, quanto ao valor de comercialização.

Este parecer da avaliação atende a todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, a RESOLUÇÃO 957/2006 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

## Imóvel Avaliado

### Dados

Endereço : Rua Tupis, 456 bloco 3 Apto 63

Bairro: Jd São Francisco

Cidade/ UF: Santa Barbara D'Oeste/SP,

## Documentação

A documentação do imóvel é regular em matrícula atualizada em cartório de registro de imóveis desta comarca, além de outros, medindo 59 (cinquenta e nove) metros quadrados.

## Vistoria do Imóvel

A visita do corretor ocorreu no dia 30 de Agosto de 2019.

A Sra. Vanessa acompanhou a visita realizada no imóvel.

## Descrição do Imóvel

O apartamento está ocupado por construção residencial com completo acabamento.

Trata-se de um imóvel na área urbana, com acessos por vias asfaltadas por ambas as ruas.

O apartamento contém 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro, sala, cozinha e sacada em ótimas condições de uso sem necessidade de reparos

O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos:

- Energia Elétrica;
- Água e Esgoto;
- Redes de Telefonia e Internet;
- Coleta de Lixo;
- Vias asfaltadas;
- Transporte público

## Avaliação Mercadológica

### Metodologia

Para a avaliação do imóvel, buscamos informações junto à área do mesmo, de seu terreno e seu potencial para residência, comércio, imóveis igrejas, escritórios, clínicas, escolas/curso, empresas. No presente laudo foram utilizados os métodos COMPARATIVO DIRETO E EVOLUTIVO.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:** este método define o valor do imóvel através de comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São comparados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de profissionais da área, com base nestes dados determina-se o valor a ser aplicado.

Considerou-se, também, alguns elementos característicos e pertinentes ao imóvel, tais como:

- Localização do imóvel;
- Topografia e tipo de construção;
- Sistema viário, transporte coletivo e carga;
- Características da região, seus aspectos físicos gerais;
- Ocupação circunvizinha;
- Infraestrutura urbana;
- Serviços comunitários.

**MÉTODO EVOLUTIVO:** define a composição do valor total do imóvel, avaliando através da junção das metodologias, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução de benfeitorias, sua depreciação física e funcional, ou seja:

$$VI = (VT+VB)$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria.

---

### Análise Mercadológica

---

- Valor médio do M<sup>2</sup> do apartamento: R\$ 3.644,00
- 

## Conclusões Finais

Com base nos procedimentos técnicos adotados no presente laudo e procedida a visita no local, conclui-se que para o imóvel em questão, valor aproximado de mercado para a venda é de:

Valores para Negociação	
Preço Justo de Mercado: 215.000,00	R\$ 0,00
Variação de preço para (+) e (-) na negociação: 15%.	10%

## Ressalvas

O Laudo foi elaborado com a observância constantes no Código de Ética o Profissional inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

Para a elaboração deste laudo foram utilizadas informações e dados fornecidos por escrito e verbalmente pelo solicitante, sendo assim, o profissional assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidas para a sua elaboração.

Americana, 30 de Agosto de 2019

---

Eduardo Heleno de Souza

CRECI n.º 138646-F