

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO

Atendendo a solicitação de pessoa interessada, amparado nas disposições constantes no Artigo 3º da Lei nº 6.530/79 e no Artigo 2º do Decreto nº 81.871/78, diplomas que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis, segue abaixo o PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA sobre o imóvel em questão, conforme apresentado a seguir:

- a) **OBJETO:** Casa Residencial em Condomínio fechado.
- b) **OBJETIVO:** Estimar o preço comercial de VENDA do objeto.
- c) **NÍVEL DE RIGOR:** Parecer Técnico.
- d) **SOLICITANTE:** **ADEMIR DA SILVA**

e) **SUMÁRIO EXECUTIVO**

Mario Gomes de Carvalho, perito judicial e corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob nº. 65.454, através do interessado acima descrito, fui contratado para estimar o valor de mercado para VENDA do imóvel abaixo:

f) **Finalidade:** **Avaliação Patrimonial.**

g) **Data da Vistoria:** **16/09/2021**

1. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Situado na **Avenida Alcindo Dell Agnese, nº. 120**, Chácaras Altos da Represa, na cidade de Americana/SP:

UNIDADE 22 - Quadra G1 – Lote 3A1 – Condomínio Altos da Represa

- **Área Construída 611,65metros quadrados**
- **Área Total Terreno 1.415,66metros quadrados**

Padrão: Alto

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Fundações:	Brocas de concreto armado e vigas baldrame moldadas;
Estrutura:	Pilares, vigas em concreto armado;
Alvenaria:	Bloco estrutural cerâmico;
Piso:	Cerâmica tipo Porcelanato;
Cobertura:	Estrutura e telhas Shingle;
Revestimento:	Bloco estrutural, vidro e alumínio;
Esquadrias:	Fachada com janelas e caixilhos em alumínio com vidros temperado;
Instalação elétrica:	Tubulações embutida, quadro de distribuição;
Instalação hidráulica:	Tubulações em PVC;
Cadastro e Código P.M.A:	26.0530.0037.0020
Registro de Imóveis:	Matrícula 53.918

ACOMODAÇÕES DA RESIDÊNCIA:

Uma casa com arquitetura moderna nos padrões atuais, com fachada projetada em linhas retas, trazendo elegância e sofisticação com seu telhado shingle (padrão americano).

Já na entrada da casa somos recebidos pelo jardim gramado e calçada em cimento estampado.

Na entrada o hall com um detalhe de mosaico em mármore e nanoglass, de frente a escadaria de granito e guarda-corpo em aço inox e uma parede de pedras que liga os 3 (três) níveis de piso da casa, um amplo hall de entrada envidraçado e com pé direito duplo, que cria 2 ambientes iluminados e ao centro do projeto a escadaria.

No pavimento térreo os ambientes podem ser projetados da melhor maneira, desde sala de home, escritório, sala íntima e ainda um terraço com guarda-corpo em vidro flutuante com uma linda vista para a área da piscina e o jardim interno.

No pavimento inferior temos a área de garagem e a varanda da churrasqueira com um amplo balcão em granito, bancada de pia, tudo com vista para a piscina com hidro e praia e o jardim gramado. Neste pavimento temos ainda uma ampla sala para confraternização, banheiro, cozinha, despensa, casa de máquinas.

No pavimento íntimo temos 3 (três) suítes, sendo uma máster, também com um amplo terraço com guarda-corpo em vidro flutuante, com vista para a área de lazer da residência. As bancadas dos banheiros são em nanoglass, com cubas cerâmicas, torneiras de mono-comando, revestimentos de paredes em detalhes 3D e nichos de box, tudo muito fino e sofisticado,

Como a residência possui 3 pavimentos é dotada de sistema de elevador que dá acesso a todos os pavimentos da residência, trazendo conforto e praticidade na utilização de todos os ambientes.

Tipos de acabamentos:

- Piso Cerâmico tipo porcelanato: todos os ambientes internos da residência.
- Piso concreto estampado: calçada externa, calçamento em volta da piscina, área de garagem e churrasqueira.
- Granito Branco Siena: Pisos da escadaria, bancadas da churrasqueira.
- Mármore Sintético Nanoglass: Bancada de banheiros, lavabos, nichos de box.
- Guarda-Corpo: Escadaria em aço inox; Sacadas em vidro temperado suporte de piso.
- Pintura: paredes internas massa corrida e tinta látex.

Resumo:

4 Vagas garagem Elevador Lavabo Sala visita/ Estar Sala de jantar Sala home Escritório Cozinha principal	3 suítes (1 máster) Varanda churrasqueira Cozinha piscina Despensa Sala da Piscina Banheiro Piscina Piscina com hidro e praia Área serviço
---	---

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado no Condomínio Altos da Represa na cidade de Americana/SP, condomínio altíssimo padrão, conta com apenas 68 residências, podemos notar que o condomínio é 100% habitado, não tendo disponibilidade de lotes à venda, o que traz a escassez e gera grande desejo e poucas oportunidade de casas a venda.

O grande aquecimento do mercado imobiliário devido a situação de pandemia que assola o país, vemos muitas famílias buscando mais espaço e mais conforto na moradia.

O Condomínio Altos da Represa conta com portaria blindada 24horas, sistema de monitoramento por câmeras e ronda, tem ainda um paisagismo sofisticado e elegante pelas vias internas, não conta ainda com sistema de lazer porem há um projeto de implantação de uma área de convivência no mesmo.

Proximidade com clubes importantes da cidade como: Iate Clube de Americana, Clube Americanense de tiro, Rio Branco esporte clube.

Situação do imóvel Esta residência está em processo de construção e boa parte concluída, onde na visita podemos constatar que faltam ainda a parte elétrica de iluminação, alguns detalhes de pintura, o paisagismo final, os armários planejados de forma geral, que será entregue e finalizada pelo proprietário, sem a instalação de armários.

Diante análise da matrícula 53.918, podemos constatar que não houve a averbação da construção existente no lote de terreno. Porem vemos que a Prefeitura Municipal vem lançando o imposto predial atribuindo uma área de 611,65 metros quadrados de construção.

Análise Mercadológica:

Como vemos o aquecimento do mercado imobiliário e a alta no preço dos materiais básicos e de acabamentos, a opção de construção de uma obra nova tem se tornado mais caro a cada mês, sendo assim esta é uma excelente opção de investimento por se tratar de uma casa pronta em fase final de construção.

Ademais o condomínio está em pronto, com poucas obras/reformas em andamento, com um padrão construtivo moderno e clássico, trazendo maior valorização, liquidez e procura por residências nos mesmos padrões construtivos.

Vemos que o alto padrão social das pessoas que vivem ali, são empresários, profissionais liberais, autônomos e com boas condições financeiras, trazendo uma relevância na moradia e convivência comum.

3. ROTEIRO FOTOGRAFICO



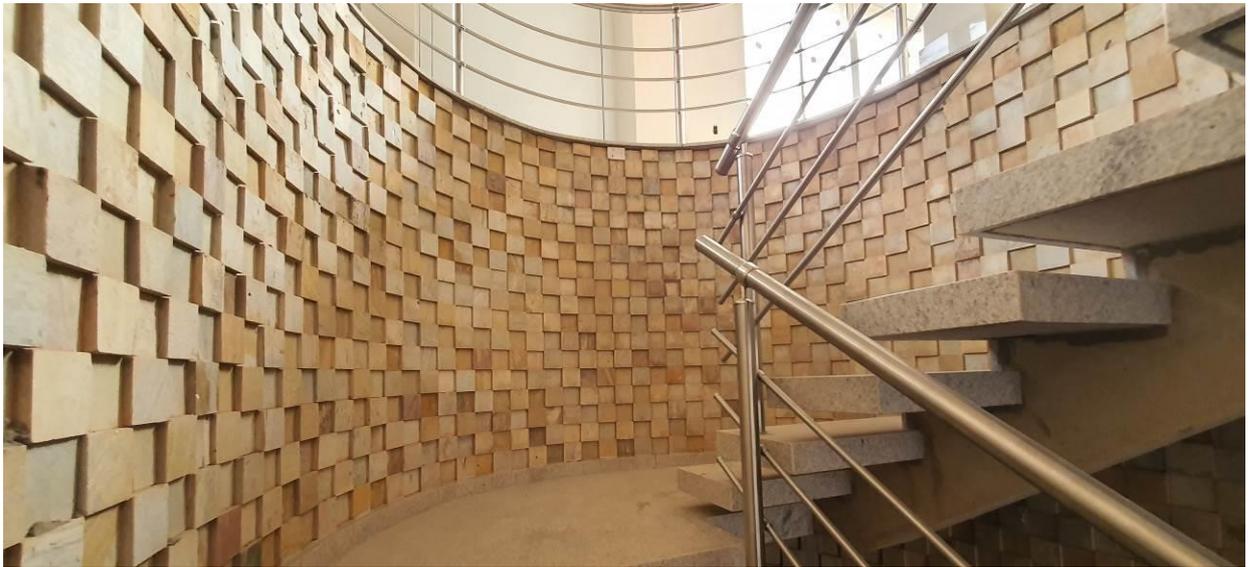
Vista da Fachada



Vista Aérea da Fachada frontal



Vista Hall entrada e ambientes Sala Visita/ Estar



Vista detalhes da escadaria



Vista interna acesso da garagem.



Vista Varanda gourmet



Vista do jardim para area de lazer da residência.



Vista da Suite para o lazer da residência.



Hall de circulação do elevador para ambientes das suítes.



Suíte Master.



Vista banheiro da suíte master



Vista suíte 2 com sacada.



Vista banheiro suíte 2.



Vista suíte 3.



Vista janela da suíte 3.



Detalhes banheiro suíte 3.



Vista aérea da residência.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O procedimento técnico empregado no presente Parecer, foi elaborado com base nas fontes de consulta mercadológica, com cálculos de avaliação para determinar o valor do imóvel com dados de mercado de imóveis semelhantes. Onde foram selecionados alguns elementos de pesquisa, de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de proprietários e corretores com base nestes dados determina-se o valor a ser aplicado.

A análise e a conclusão contida neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, padrão de construção, estado de conservação.

Diante das pesquisas mercadológicas para **VENDA** encontramos imóveis semelhantes com valores médios de:

COMPARATIVO 1:

<https://www.casapimoveis.com.br/imovel/casa-com-4-dormitorios-a-venda-540-m-por-5100000-condominio-altos-da-represa-americana-sp/CA0757-CA7J?from=sale>

Casa com 540,00 metros quadrados de área construída
Terreno 1.200,00 metros quadrados
Código: CA0757-CA7J

Anunciado **R\$ 5.100.000,00** (Cinco milhões e cem mil reais)
Anunciante: Imobiliária Casa P (19) 3407-8253

COMPARATIVO 2:

<https://www.casapimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-400-m-por-3300000-condominio-altos-da-represa-americana-sp/CA0631-CA7J?from=sale>

Casa com 400,00 metros quadrados de área construída
Terreno 1.200,00 metros quadrados
Código: CA0631-CA7J

Anunciado **R\$ 3.300.000,00** (Três milhões e trezentos mil reais)
Anunciante: Infinito Imóveis (19) 98819-8090

COMPARATIVO 3:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-altos-da-represa-bairros-americana-com-garagem-733m2-venda-RS4800000-id-2520421920/>

Casa com 733,00 metros quadrados de área construída
Terreno 1.780,00 metros quadrados

Anunciado **R\$ 4.800.000,00** (Quatro milhões e oitocentos mil reais)
Anunciante: Feola Imóveis (19) 3407-3958

COMPARATIVO 4:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-altos-da-represa-bairros-americana-com-garagem-640m2-venda-RS4500000-id-2455815559/>

Casa com 640,00 metros quadrados de área construída
Terreno 1.935,00 metros quadrados

Anunciado **R\$ 4.500.000,00** (Quatro milhões e quinhentos mil reais)
Anunciante: Pró Imóveis (19) 99404-5976

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS:

Levando em consideração que todos os imóveis comparativos possuem 1.200m² à 1.800m² metros quadrados de terreno, adotaremos a regra de três para a apuração dos valores, entendendo que os imóveis aqui apresentados, possuem o mesmo padrão social e de acabamento.

Media de metragem quadrada

$$\frac{R1\ 540m^2 + R2\ 400m^2 + R3\ 733m^2 + R4\ 640m^2}{4} = 579,75m^2 \text{ (média)}$$

Média de Valores expressos em R\$

$$\frac{R1\ 5.100.000 + R2\ 3.300.000 + R3\ 4.800.000 + R4\ 4.500.000}{4} = R\$ 4.425.000,00 \text{ (média)}$$

Média do valor do metro quadrado de construção:

$$R\$ 4.425.000,00 / 579,75m^2 = R\$ 7.632,60/m^2$$

Temos a média que um imóvel de 579,75m² tem o valor médio de R\$ 4.425.000,00, o que representa que o valor do metro quadrado de construção médio é R\$ R\$ 7.632,60 (Sete mil, seiscentos e trinta e dois reais e sessenta centavos) por metro quadrado de construção incluída a área e valor de terreno.

Considerando que o imóvel avaliando possui 611,65m² x R\$ 7.632,60 = R\$ 4.668.479,79 (Quatro milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta e nove reais e setenta e nove centavos).

5. CONCLUSÃO

Diante a homogeneização das informações apuradas, e vistorias ao imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação.

CONCLUIMOS, que o **Imóvel Avaliando** tem seu Valor Médio de Avaliação aproximado de:

VENDA: R\$ 4.668.479,79 (Quatro milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta e nove reais e setenta e nove centavos).

EM NUMEROS REDONDOS

R\$ 4.700.000,00 (QUATRO MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)

Diante uma liquidação forçada de 20% (trinta por cento), o imóvel avaliando teria seu valor de R\$ 3.760.000,00 (TRES MILHÕES SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Trata-se de uma avaliação **expedita**, que se louva em informações de mercado, utilizando-se de fatores de correção, adequando o resultado o mais próximo da realidade do Mercado Imobiliário, bem como as metragens aqui apresentadas não passaram por conferência, nem mesmo levantamento de averbações, pendências judiciais, ou qualquer outro tipo de pendência sobre o imóvel, os valores apenas mencionados para fins de base de cálculo. Este perito não assume qualquer garantia quanto a parte técnica de obra/construção e limita-se ao parecer técnico de avaliação emitido.

