

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado de imóvel descrito nos autos, ou seja, lote urbano em Santa Fé do Sul, São Paulo.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIADO

Lote 06 da Quadra 008

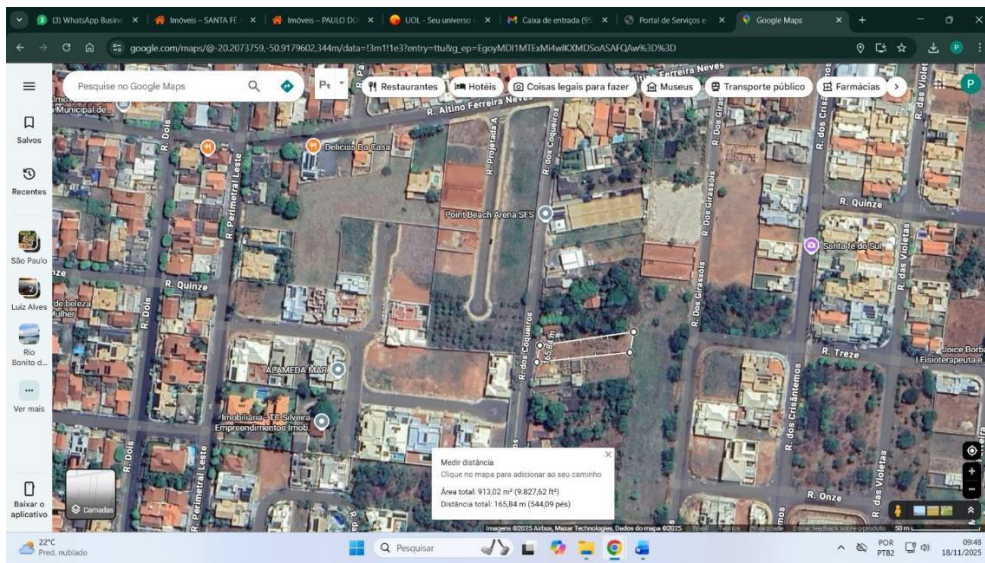
Rua dos Coqueiros 884 – Santa Fé do Sul - SP

Matrícula no CRI local 11375 e cadastro Municipal 7006-00

Imóvel urbano de forma irregular medindo 2560,60 m² descrito nos laudos através de cópia da matrícula anexa ao processo.

Importante salientar que na matrícula vinculada ao processo, pelo menos a que tivemos acesso, **NÃO CONSTA averbação** dos imóveis e nem mesmo **desmembramento** do lote específico, ou seja, o bem processual, em que pese a matrícula com tamanho total do lote, ainda não se encontra com escritura e matrícula individualizadas para o imóvel objeto de penhora. No local, conforme registro fotográfico

anexo encontram-se duas casas em alvenaria com mesmas características. Nos foi solicitado, como de fato o fizemos, a avaliação de parte descrita nos autos, ou seja o lote, como se segue.



VISTORIA

A vistoria da área a ser avaliada foi realizada no dia 17 de novembro de 2025 às 16 horas com registro fotográfico anexo e acompanhado pelo interessado e esposa.

CONTEXTO URBANO

Localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, asfalto, rede de esgoto, energia elétrica, internet, coleta de lixo), escolas de ensino fundamental e médio. O Bairro em questão, dista aproximadamente 2 km do centro da cidade, sendo, portanto, local de fácil acesso.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Em visita ao local constata-se área urbanizada e dotada de todos os equipamentos urbanos necessários à ocupação e moradia. No exato local, existem casas consideradas de baixo padrão e alguns lotes baldios, no entanto, a cerca de 50 a 100 metros do local existem casas de médio e até alto padrão de construção.

QUESITOS

- 1- Sim, o terreno está localizado em área urbana. Há um predomínio de imóveis residenciais, porém há também imóveis comerciais, inclusive área esportiva para prática de “beach tênis.”
- 2- A **metragem aproximada** do bem processual (destaca-se que o mesmo não está desmembrado oficialmente) é de 923m², conforme imagem acima e medição local com trena.
- 3- Valor de mercado atual cerca de R\$ 280,00 o m², totalizando R\$ 258.440,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais)

4 - METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhante, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

5 – Sim, foram utilizados elementos comparativos inclusive com imóvel na mesma rua, com características muito semelhantes e preço da mesma forma.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, conclui-se que **o Valor de Mercado do objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 258.440,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais)**, admitindo-se uma variação entre 3% e 5%, para cima ou para baixo, considerando eventualmente pequena depreciação em virtude das construções vizinhas, além de é claro, interesse de eventual comprador.

Conclusão à que cheguei, em **razão da localização** e **expectativa de utilização**, além da lei de oferta e procura. Toda a análise é feita considerando condições do imóvel, fatores de infraestrutura urbana e **técnica “fria”** de avaliação, ou seja, avaliação sem valor afetivo imobiliário.

Paulo Domingos de Souza

CRECI nº 112.111 F

CNAI Perito Avaliador nº 22.612

Anexo registro fotográfico:



Imagem 01 – Vista geral do imóvel.



Imagem 02 – Vista ampla considerando do “fundo” do lote para a frente do mesmo. Note-se que área em questão não tem nada construído em alvenaria.



Imagem 03 – Vista frontal do imóvel. Detalhe para placa de agente imobiliário.



Imagem 04 – Visão frontal do imóvel, pós muro da frente.