

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante = Ana Maria de Araújo, portadora do RG nº 17 311 844-6.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Rua Juvenal Gomes do Monte nº 349 – Companhia Fazenda Belém – Franco da Rocha -SP – 07780-110.

Eu José Ricardo Matias, Brasileiro, Solteiro, Corretor de Imóveis portador do CRECI nº 112311 F cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 17975. Venho informar o valor do imóvel, que foi obtido através de visita "IN LOCO", com medidas obtidas das suas intrínsecas informadas pela matrícula, tendo sua construção com 319,73 m² e a área do terreno com 264 m² e frente com 8,30 m, pelo Registro de Imóveis de Franco da Rocha tendo sua matrícula nº 90087 e na Prefeitura de Franco da Rocha tem sua inscrição cadastral nº 013-133-33-34-0261-000-00.



Nota = A pedido da solicitante, que **NÃO** quis fazer um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica devido seu custo e para saber do valor do seu imóvel, foi feita avaliação simplificada.

Para se obter o valor foi usado; homogeneização de dados e resultados das coletas como evolução de cálculos, depreciação de vida física do imóvel foi usado a tabela de Ross Heideck.

Valor de mercado relativo à localização do imóvel concluímos que o valor;
Máximo = R\$ 532950,26 (Quinhentos e trinta e dois mil novecentos e cinquenta reais e vinte e seis centavos)

Médio= R\$507571,68 (Quinhentos e sete mil quinhentos e setenta e um reais e sessenta e oito Centavos)

Mínimo =R\$ 446663,08 (Quatrocentos e quarenta e seis mil seiscentos e sessenta e três reais e oito centavos)

Obtenção dos valores e através dos 02 (dois) seguintes procedimentos e outro tomando como base comparativo através de anúncios que seguiram os links;

Vm^2 = Valor do metro quadrado **construído novo** (O preço que um construtor cobra para construir naquele padrão e localização).

Ar^2 = Área construída

Vt = Valor do m^2 do terreno =R\$ 900,00

Vm^2 = R\$ 1800,00 com material incluso, sendo acabamento de alto padrão de acordo com os links de referência e por ser de padrão popular o valor R\$1200,00

Ar^2 = 319 m^2

$Vt - 10\%$ (por ser terreno construído vale – 10% e por ser alicante reduz mais 5%) = R\$ 765,00 x 264 m^2 = R\$ 201960,00

$Vm^2 \times Ar^2 + Vt$ = R\$ 1200,00 x 319 = R\$ 382800,00 + R\$201960,00 =

R\$ 584760,00

Links;

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-centro-franco-da-rocha-sp-160m2-id-2622439265/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-companhia-fazenda-belem-franco-da-rocha-sp-120m2-id-2622442926/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-centro-franco-da-rocha-sp-150m2-id-2626197493/>

Usando a tabela de ROSS-HAIDECKE, conclui-se que o **valor real do imóvel** é de R\$ R\$ 519.759,64 (Quinhentos e dezenove mil setecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e quatro centavos)

Piso Superior (Salão)



Banheiro do piso superior



Piso Superior (Salão)



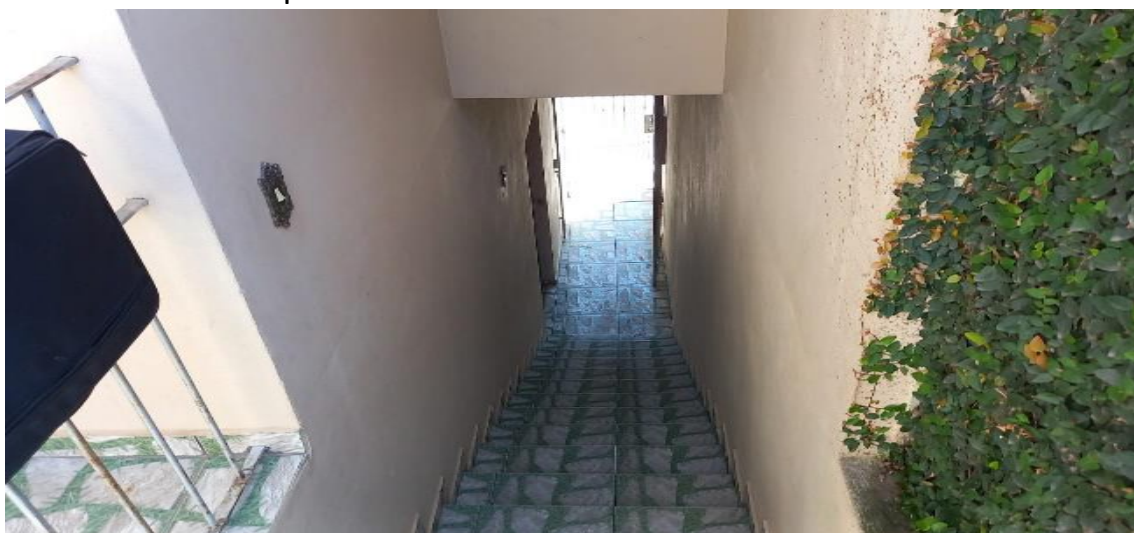
Lavanderia



Lateral Esquerda (quintal)



Escada ao lado esquerdo



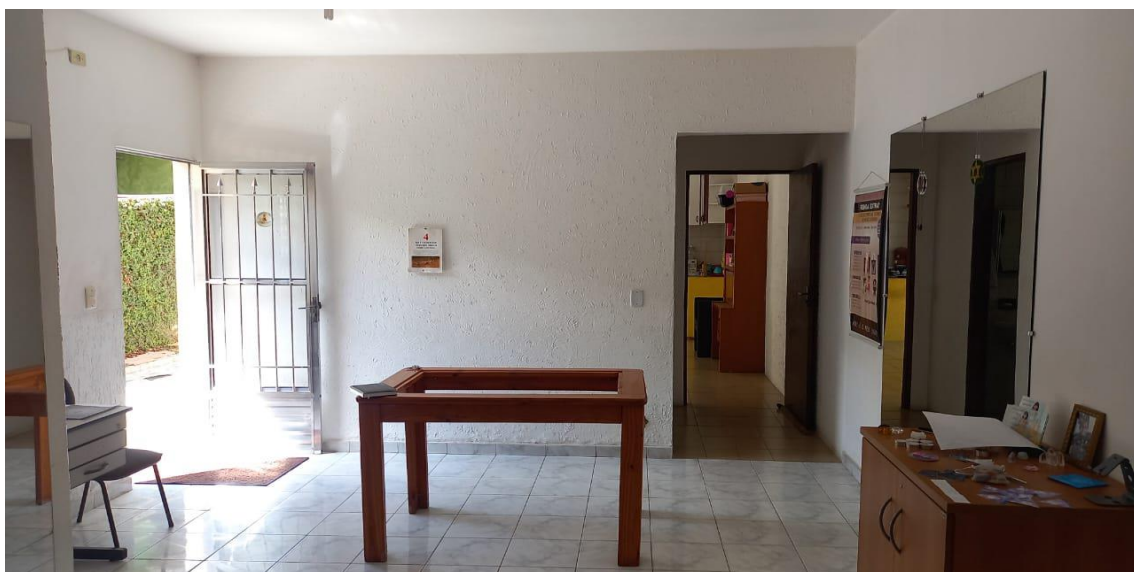
Cozinha



Banheiro Social



Sala



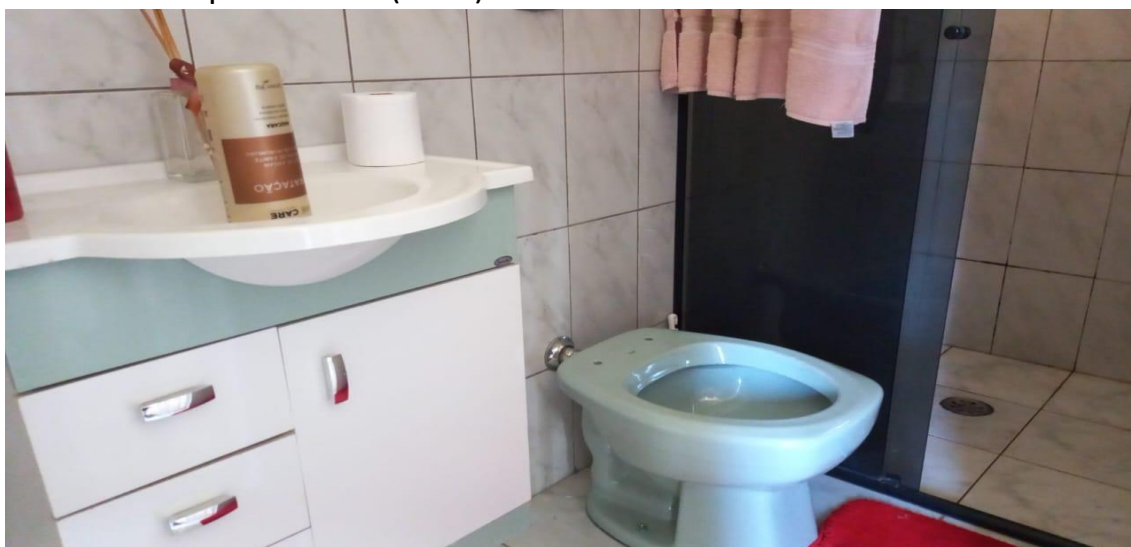
Quarto nº 03



Quarto nº 02



Sanitário do quarto nº 01(suíte)



Quarto nº 01 (suite)



Quarto nº 01 (suíte)



Garagem



Escada de acesso a casa dos fundos



Cozinha da casa dos fundos



Quarto 01



Banheiro Social



Quarto 02



Franco da Rocha 01 de março de 2024.

Jose Ricardo Matias

Cadastro Nacional Avaliadores de Imóveis 17975

Ana Maria de Araújo

RG nº 17 311 844-6