

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** RESERVA LAGO DO CEDRO

**TIPO DO IMÓVEL:** Urbano

**CATEGORIA DO IMÓVEL:** Residencial

**IMÓVEL:** Apartamento 704, localizado no 7º pavimento – Rua Rubens Pedro, 615 – Parque São Vicente – Mauá – SP - CEP 09371-065 – Condomínio Reserva Lago do Cedro.

**DESCRIÇÃO:** Apartamento com dois dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço e uma vaga de garagem.

**Abaixo segue planilha comparativa de preços de mercado para imóveis no mesmo condomínio e em prédios próximos ao imóvel em avaliação.**

Aptos Comparados	Valor Venda mil	Área m <sup>2</sup>	Dorm.	Suítes	Vagas	Valor M <sup>2</sup>	Localidade
1	225.000	45	2	0	1	5.000	Rua Rubens Pedro, 615
2	210.000	45	2	0	1	4.666	Rua Rubens Pedro, 615
3	230.000	45	2	0	1	5.111	Rua Rubens Pedro, 615
<b>Média</b>	221.666	45	2	0	1	4.925	

	Valor Venda	Área	
<b>Avaliação</b>	<b>221.666</b>	<b>45</b>	

Considerando-se, portanto, as ofertas de imóveis na localidade, conclui-se pelo preço de mercado para o imóvel em objeto no valor de R\$ 221.666,00 (Duzentos e vinte e um mil e seiscentos e sessenta e seis reais). Ficam ressalvados, quaisquer alterações que eventualmente venham a ocorrer nas características do imóvel em análise.

Santo André, 22 de setembro de 2022.

  
**Eduardo Sampaio Neves**  
**Corretor avaliador de imóveis**  
 CRECI 213.368-F



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO





**IDENTIDADE  
PROFISSIONAL 2022  
CRECISP 213368**



**EDUARDO SAMPAIO NEVES**



**VALIDADE  
30/04/2023**

**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**

**CRECI 2ª Região - SP**

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

**Registro Civil**

**Filiação: VALDEMAR ALVES DAS NEVES  
VALMIRA BELARMINA NEVES**

**Naturalidade: RIBEIRAO PIRES - SP**

**RG: 20620449-8 SSP - SP**

**Via: 1º via**

**Data de Nascimento: 21/12/1973**

**CPF: 124.175.298-23**

**Data de Inscrição no CRECI: 17/11/2020**





**José Augusto Viana Neto**  
Presidente do CRECI 2ª Região/SP



**Arthur Bojarian**  
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: 48KKY1

# PARECER TÉCNICO


## DE AVALIAÇÃO

## MERCADOLÓGICA

**Imóvel Avaliando:** Apartamento tipo nº 704, localizado no 7º pavimento do empreendimento imobiliário denominado "**RESERVA LAGO DO CEDRO**" situado na Rua Rubens Pedro, 615 – Parque São Vicente – Mauá – SP CEP 09317-065

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

**Interessado:** Processo judicial: 0002416-03.2019.8.26.0348 – 1ª Vara Cível – Foro de Mauá

  
**Rodrigo Santos**

Corretor de Imóveis

Creci nº 133.692 - 2ª Região (Brasil)  
CNAI 11.869

Santo André/SP, 28 de setembro de 2022.

Processo judicial: 0002416-03.2019.8.26.0348 – 1ª Vara Cível – Foro de Mauá

**Rodrigo Santos**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133.692, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários CNAI sob o nº 11.869, domiciliado à Rua Antônio Bastos, 123 Sala 17 – Centro – Santo André - SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário, vem respeitosamente, apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

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) n.º 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 AVALIANDO

"Apartamento tipo nº 704, localizado no 7º pavimento do empreendimento imobiliário denominado "RESERVA LAGO DO CEDRO" situado "RESERVA LAGO DO CEDRO" situado na Rua Rubens Pedro, 615 – Parque São Vicente – Mauá – SP CEP 09317-065 com área privativa de 45m².

## VISTORIA

Dispensada vistoria do imóvel considerando-se o objetivo específico da avaliação para determinar valores gerais de mercado.

## CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, internet, coleta de lixo, limpeza urbana, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, bancos, postos de combustíveis, restaurantes, comércio geral aos arredores.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto/médio espaço de tempo.

## METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite 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, 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 e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

### **PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesse ponto é interessante destacar que se trata de apartamento, cujo formato foi implantado em larga escala na Avenida do prédio desse imóvel em específico, havendo portanto, grande número de ofertas semelhantes. Os imóveis comparados, seguem enumerados abaixo:

nº	Localidade	Quartos	Vida útil (anos)	Área Total (m²)	Valor (R\$)	R\$ / m²
1	Rua Rubens Pedro	2	5	45	230.000	5.111,11
2	Rua Rubens Pedro	2	5	45	215.000	4.777,77
3	Rua Rubens Pedro	2	5	45	240.000	5.333,33
<b>VALOR MÉDIO</b>					228.333,00	5.074,07

### **CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 228.333,00 (duzentos e vinte e oito mil e trezentos e trinta e três reais)**, admitindo-se uma variação de até 4% (quatro por cento), para cima ou para baixo.

Santo André, 28 de setembro de 2022.

  
**Rodrigo Santos**  
 Corretor de Imóveis

Creci nº 133.692 - 2ª Região (Brasil)  
CNAI 11.869

<p><b>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL</b>          Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI          Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO</p> <p><b>IDENTIDADE          PROFISSIONAL 2022</b>  <b>CRECISP 133692</b>          Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis  <b>CNAI 11869</b></p> <p><b>RODRIGO SANTOS</b></p> <p></p> <p>VALIDADE  <b>30/04/2023</b></p>	<p><b>CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis</b>  <b>CRECI 2ª Região - SP</b>          VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)</p> <p><b>Registro Civil</b>          Filiação: <b>RAIMUNDO ELOY SOUZA SANTOS</b>  <b>ROSA MARIA SANTOS</b></p> <p><b>Naturalidade:</b>  <b>SANTO ANDRE - SP</b></p> <p><b>RG:</b>  <b>27564243-4 SSP - SP</b></p> <p><b>Via:</b>  <b>1º via</b></p> <p><i>Jose Augusto Viana Neto</i>          Presidente do CRECI 2ª Região/SP</p> <p><b>Data de Nascimento:</b>  <b>05/04/1980</b></p> <p><b>CPF:</b>  <b>271.793.818-45</b></p> <p><b>Data de Inscrição no CRECI:</b>  <b>20/08/2013</b></p> <p><i>Carlini Botafina</i>          Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP</p> <p><small>Código de Validação: 7001111</small></p>
---	--





## OPINIÃO DE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Santo André, 26 de setembro de 2022.

Solicitante: Smart (Condomínio Reserva Lago do Cedro)

Objeto: Apartamento

Em resposta a solicitação de Smart (Condomínio Reserva Lago do Cedro), apresentamos opinião de valor de mercado para venda do seguinte imóvel:

**Apartamento 704 7º andar, 44m² (quarenta e quatro m2), com 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, elevador, 01 vaga de garagem, localizado na Rua Rubens Pedro 615, Pq. São Vicente – Mauá – SP.**

Em pesquisa de mercado verificou-se ofertas de apartamentos similares e próximos ao pesquisado, com valor médio de venda de **R\$ 232.925,00 (duzentos e trinta e dois mil novecentos e vinte e cinco reais)**.

Portanto, nossa opinião de valor de venda é de igual valor ao pesquisado.

Sendo o que tínhamos para relatar, submetemos nossa avaliação à sua análise, colocando-nos a disposição.

Atenciosamente,

### AVALIAÇÃO IMÓVEL

Apartamento nº 704 - 7º andar - Cond. Res. Lago do Cedro - Rua Rubens Pedro, 615 – Pq. São Vicente – Mauá - SP  
Apto 2 dormitórios, sala, cozinha e lavanderia, elevador, 01 vaga garagem, área útil 44,07m².

Proprietário: Luiz Fernando Rada Santos

Aptos Similares	Valor Venda mil	Valor Cond.	Área m²	Dorm.	Suítes	Vagas	Status	Valor M²	Local
1	200.000,00	360,00	50	2		1	B	3.600,00	Pq. São Vicente
2	205.000,00	350,00	48	2		1	B	3.843,75	Pq. São Vicente
3	210.000,00	360,00	45	2		1	B	4.200,00	Pq. São Vicente
4	215.000,00	362,00	50	2		1	B	3.870,00	Pq. São Vicente
5	220.000,00		45	2		1	A	4.888,89	Pq. São Vicente
6	220.000,00		55	2		1	A	4.000,00	Pq. São Vicente
7	225.000,00		45	2		1	A	5.000,00	Pq. São Vicente
8	230.000,00		38	2		1	A	6.052,63	Pq. São Vicente
9	235.000,00	362,00	47	2		1	A	5.000,00	Pq. São Vicente
10	242.200,00		47	2		1	A	5.153,19	Pq. São Vicente
11	250.000,00	362,00	47	2		1	A	5.319,15	Pq. São Vicente
12	207.000,00	350,00	45	2		1	A	4.600,00	Pq. São Vicente
13	239.000,00	323,00	47	2		1	A	5.085,11	Pq. São Vicente
14	230.000,00	350,00	50	2		1	A	4.600,00	Pq. São Vicente
15	220.000,00	350,00	53	2		1	A	4.150,94	Pq. São Vicente
<b>Média</b>	254.100,00		48	2		1	A	5.293,75	Pq. São Vicente

	Valor Venda	Área	Fator	A
<b>Avaliação</b>	232.925,00	44	232.925,00	

**VENDA**

Obs. Os valores acima apresentam média de valores de ofertas atuais no mercado de imóveis, não representando média dos valores efetivos de venda de imóveis no período de 6 meses.

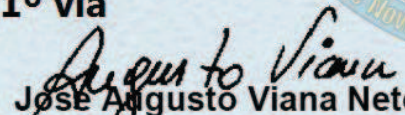
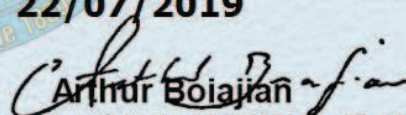
Os valores de vendas efetivas sugerem baixa em média de 8% nos valores dos imóveis.

Eloi Antonio Maziero  
Corretor/Avaliador de Imóveis  
CRECI 199496 – SP



**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis****CRECI 2ª Região - SP**

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

**Registro Civil**Filiação: **JAIR MAZIERO**  
**TEREZA APARECIDA MAZIERO**Naturalidade:  
**SANTO ANDRE - SP**Data de Nascimento:  
**23/06/1964**RG:  
**10468983-3 SSP - SP**CPF:  
**063.373.058-09**Via:  
**1º via**Data de Inscrição no CRECI:  
**22/07/2019**  
José Augusto Viana Neto  
Presidente do CRECI 2ª Região/SP  
Arthur Bojajian  
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: 8YVYKN

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE**  
**PROFISSIONAL 2022**  
**CRECISP 199496****ELOI ANTONIO MAZIERO**VALIDADE  
**30/04/2023**