

FOREST IMOVEIS LTDA

CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO
Vende, Compra, Avalia e Aluga.

FELIPE LIMA VERAS

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI Nº 139910-F 2ª REGIÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VENDA



**SOLICITANTE: NILSON GONÇALVES DE MACEDO / LOCAL:
CONDOMÍNIO RESERVA DOS PIRES ESTRADA DAS GRAÇAS, Nº 2920,
ESMERALDA PARK - COTIA/SP.**

*Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910*

Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645
Email: felipeei@outlook.com
Fone: (11) 3682-8000

FOREST IMOVEIS LTDA

CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO
Vende, Compra, Avalia e Aluga.

LAUDO DE AVALIAÇÃO FICHA RESUMO

IMÓVEL: CONDOMÍNIO RESERVA DOS PIRES ESTRADA DAS GRAÇAS -
Nº 2920, ESMERALDA PARK - COTIA/SP.

OBJETIVO: DETERMINAR O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO: NILSON GONÇALVES DE MACEDO

METODOLOGIA: MÉTODO DIRETO E COMPARATIVO DE DADOS DO
MERCADO.

VALOR DE VENDA: R\$ 3.900.000,00

LOCAL E DATA: Caucaia do Alto - Cotia/SP - 24/08/2024

AVALIADOR RESPONSÁVEL: FELIPE LIMA VERAS.
CORRETOR DE IMÓVEL - CRECI Nº 139910 - 2ª REGIÃO.

Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE DO LAUDO:
NILSON GONÇALVES DE MACEDO.

Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645
Email: felipeei@outlook.com
Fone: (11) 3682-8000

FOREST IMOVEIS LTDA

CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO

Vende, Compra, Avalia e Aluga.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

NILSON GONÇALVES DE MACEDO.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de venda do bem.

3.1 Tipo do Bem:

Imóvel: Uma casa localizada no Condomínio reserva dos Pires, Estrada das graças, nº 2920 Caucaia do Alto, Cotia/SP. Com as seguintes dependências: 3 suítes, sendo 1 com closet e banheiro com banheira de hidromassagem. Sala com 3 ambientes, sala de jantar, sala de Tv, sala para visitas. Lavado, cozinha, lavanderia e lavabo. Piscina com 44 mil litros, aquecida. Cozinha gourmet toda equipando com forno de pizza, churrasqueira, mesa de jantar com 10 lugares, espaço de bar equipado, salão de jogos com espaço pra Tv e mesa de sinuca. Varandas com banheiro de uso para piscina. A casa conta também com uma academia privativa, garagem coberta para 3 carros. Matrícula nº 119725. Oficial de registro de imóveis e anexos Comarca de Cotia.

3.2 Descrição do bem:

Imóvel em perímetro urbano, localizado nesta cidade de Cotia, tendo localização beneficiada ao comércio, tem o privilégio de estar ao lado da Reserva Florestal do Morro Grande, em Cotia, e a 1 km do centro de Caucaia do Alto, com toda a comodidade que você precisa, conta com supermercados, farmácias, padarias, escolas, restaurantes.

4. FINALIDADE DO LAUDO:

O presente instrumento resultado de avaliação mercadológica para levantamento e dimensionamento de valor patrimonial do referido imóvel, para fins de transações comerciais de venda.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Esta avaliação mercadológica tem por objetivo determinar o valor mercadológico (venda) do imóvel, tomando por base imóveis de características semelhantes, ofertadas e negociadas nas localidades próximas ao imóvel avaliado.

Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910

Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645

Email: felipeei@outlook.com

Fone: (11) 3682-8000

FOREST IMOVEIS LTDA

CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO

Vende, Compra, Avalia e Aluga.

6. PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Todo o processo de avaliação e confecção deste lado mercadológico foi realizado na observância do disposto no item 7.2 da NRB 14653-1:2001 da ABNT, não havendo restrições ou quaisquer incentivos que pudessem influenciar no valor do imóvel.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

O imóvel avaliado encontra-se inserido em área urbana, com ocupação tanto de imóveis comerciais como residenciais.

8. DIAGNOSTICO DO MERCADO:

A região onde o imóvel avaliado apresenta atualmente uma valorização diferenciada, tendo em vista sua boa localização e a ausência de imóveis com características físicas e estruturais semelhantes as do imóvel avaliado; a sua localização nas imediações centro comercial da localidade. No tocante a liquidez do imóvel, pode-se dizer que se enquadra perfeitamente nos padrões de normalidade do mercado e que possui um nível de absorção dentro da média, tendo cenário favorável para eventual negociação.

9. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, este método define o valor do imóvel através de comparação com os dados de mercado de imóveis de características semelhantes ao avaliador.

9.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

A avaliação do imóvel foi realizada por procedimento e utilização do método de comparação de dados de mercado, de acordo com as normas de avaliação de imóveis urbanos, NBR 5.676, no nível de rigor exigido. Foram empregadas amostras com elementos semelhantes, colhidos de imóveis ofertados na cidade e de informações de comerciantes e moradores da região.

Esta pesquisa foi realizada no mês Maio 2022.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Valor de venda do imóvel: R\$ 3.900.000

Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910

Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645

Email: felipeei@outlook.com

Fone: (11) 3682-8000

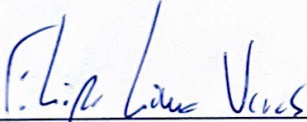
FOREST IMOVEIS LTDA

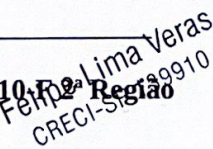
CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO

Vende, Compra, Avalia e Aluga.

Este laudo foi elaborado para atender à solicitação de NILSON GONÇALVES DE MACEDO, com o objetivo descrito. Fica autorizada a publicação, distribuição, circulação, reprodução, divulgação ou utilização deste documento, desde que seja respeitado o contexto e o propósito original para o qual foi produzido. O autor não se responsabiliza por eventuais perdas ou danos ao solicitante, seus acionistas, diretores, credores ou outras partes, decorrentes do uso das informações aqui contidas. Estou à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Vargem Grande Paulista, 24 de agosto de 2024.


Felipe Lima Veras
Corretor de imóvel CRECI nº139910 - 2ª Região
Avaliador responsável



Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645

Email: felipeei@outlook.com

Fone: (11) 3682-8000

FOREST IMOVEIS LTDA

CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO

Vende, Compra, Avalia e Aluga.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Área Gourmet



Sala



Quarto

Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645

Email: felipeei@outlook.com

Fone: (11) 3682-8000

Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910

FOREST IMOVEIS LTDA

CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO

Vende, Compra, Avalia e Aluga.



Piscina



Fachada



Área externa



Sala

Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910

Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645

Email: felipeei@outlook.com

Fone: (11) 3682-8000

FOREST IMOVEIS LTDA

CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO
Vende, Compra, Avalia e Aluga.



Sala de Jantar



Escritório



Living



Quarto

Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910

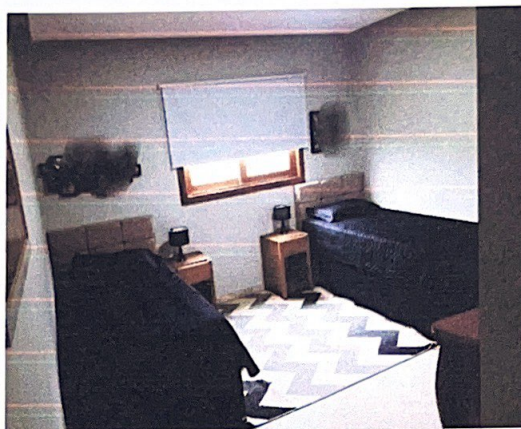
Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645
Email: felipeei@outlook.com
Fone: (11) 3682-8000

FOREST IMOVEIS LTDA

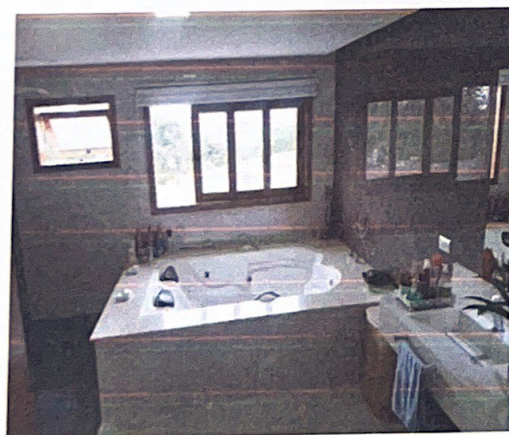
CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO
Vende, Compra, Avalia e Aluga.



Sala de TV



Quarto



Suite com Hidromassagem



Closet

Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910

Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645
Email: felipeei@outlook.com
Fone: (11) 3682-8000

FOREST IMOVEIS LTDA

CRECI-J 037787 - 2ª REGIÃO
Vende, Compra, Avalia e Aluga.



Área Externa



Banheiro

Felipe Lima Veras
CRECI-SP 139910

Rua Apeninos, 55 – Colinas de Cotia - Cotia – SP – CEP 06717-645
Email: felipeei@outlook.com
Fone: (11) 3682-8000