

Avaliação Imobiliária

Análise Técnica Mercadológica

Residência Rua Conceição Scigliano - N 69 - 18 - LM - VILAYOLANDA - Osasco/SP

Wagner Lopes

Consultor Imobiliária

CRECI : 249628

lopes_wagner@hotmail.com

Agradecimento

Olá,

Ao longo deste tempo de trabalho na FMZ, o meu objetivo foi sempre o mesmo: ajudar os proprietários a tomarem a decisão certa!

Quero assegurar que está contratando um profissional de vendas com experiência no ramo, com o **compromisso total** em executar um correto plano de marketing e conseguir a rápida venda do seu imóvel, prestando um acompanhamento personalizado e contínuo.

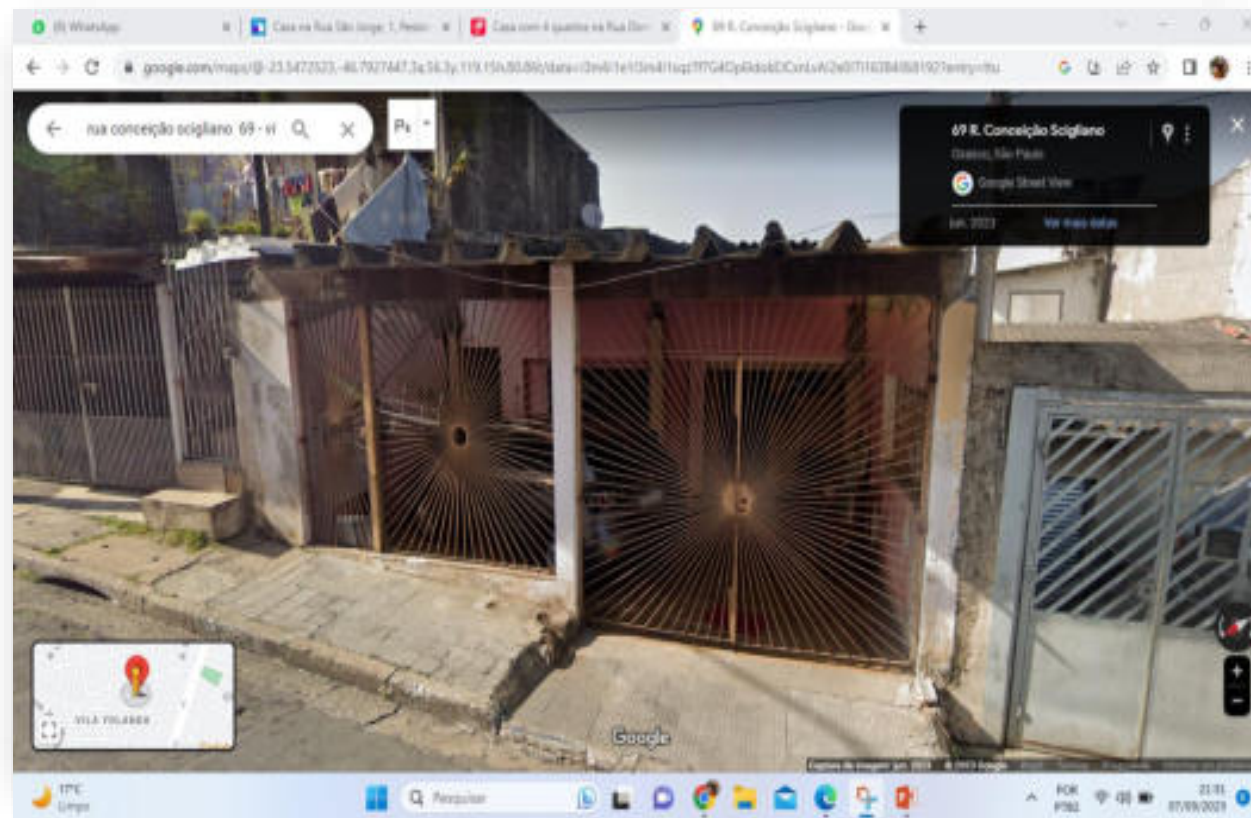
Na qualidade de **gestor imobiliário**, faremos de tudo e de forma profissional para poder satisfazer as suas expectativas, pelo que irei colocar todo o meu empenho e dedicação para representar e auxiliar na venda do seu imóvel.

Wagner Lopes





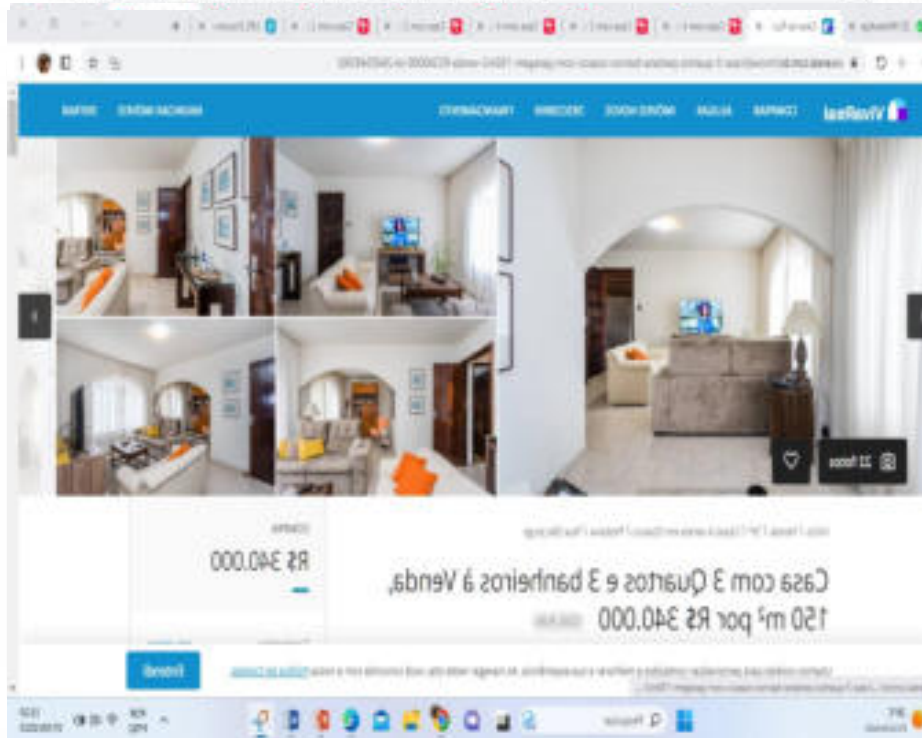
Imóvel Avaliado



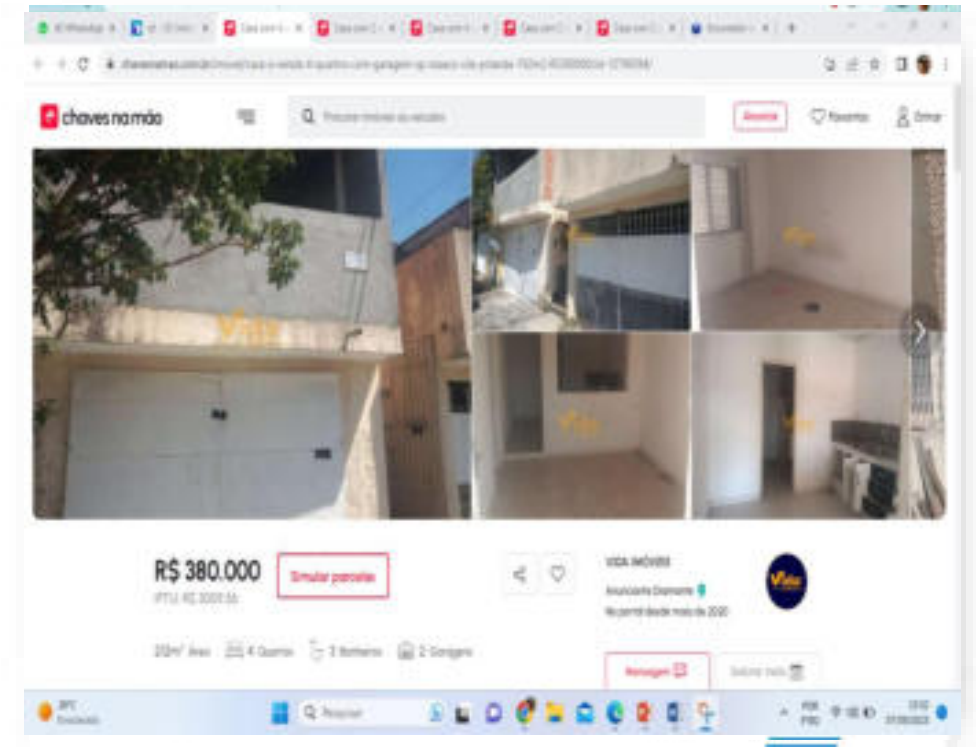
Residencial Rua CONCEIÇÃO SCIGLIANO , 69 - 18 “**VILA YOLANDA**”, Osasco - São Paulo .
com as seguintes áreas: privativa total e coberta edificada de 158,20 m²,de 2 vaga de
garagem .



AMOSTRAS A VENDA NO MERCADO



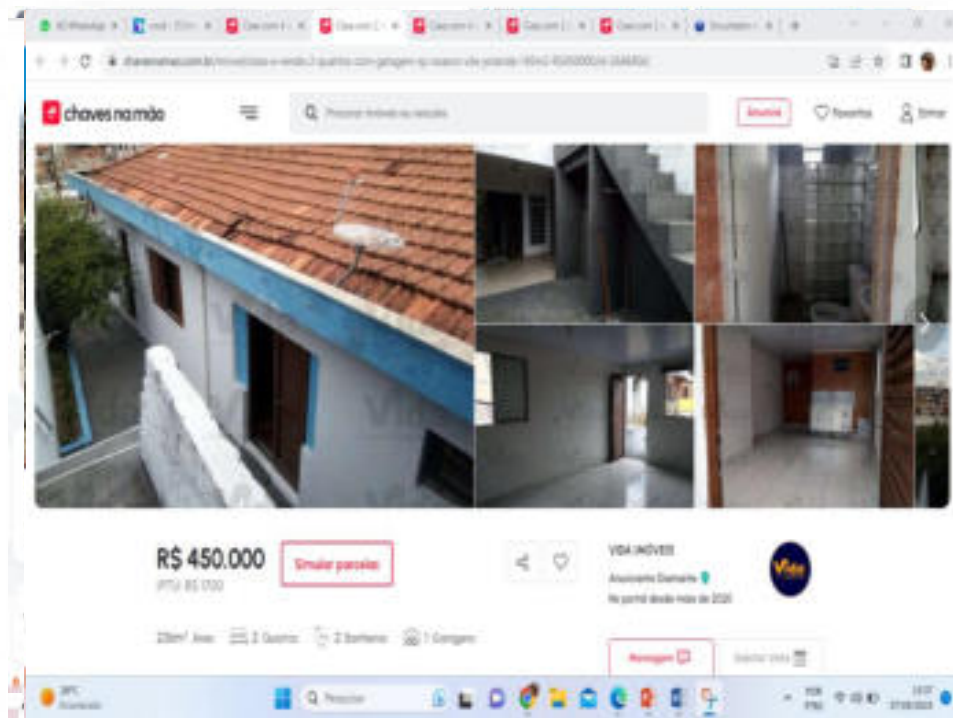
- Vila Yolanda – OSASCO /SP
- Área Construída/Útil: M² 150
- Área Terreno: M²
- Detalhes do imóvel:
- Valor sugerido pelos proprietários: R\$ 340.000,00
- Valor por m²: R\$ 2.266,66
- Site: <https://encurtador.com.br/prHQ0>



- Vila Yolanda I – OSASCO /SP
- Área Construída/Útil: M² 211
- Área Terreno:
- Detalhes do imóvel:
- Valor sugerido pelos proprietários: R\$ 380.000,00
- Valor por m²: R\$ 1.792,45
- A venda desde:
- Site: <https://shre.ink/2t1x>



AMOSTRAS A VENDA NO MERCADO



– Vila Yolanda – OSASCO / SP

ÁREA DE TERRENO :

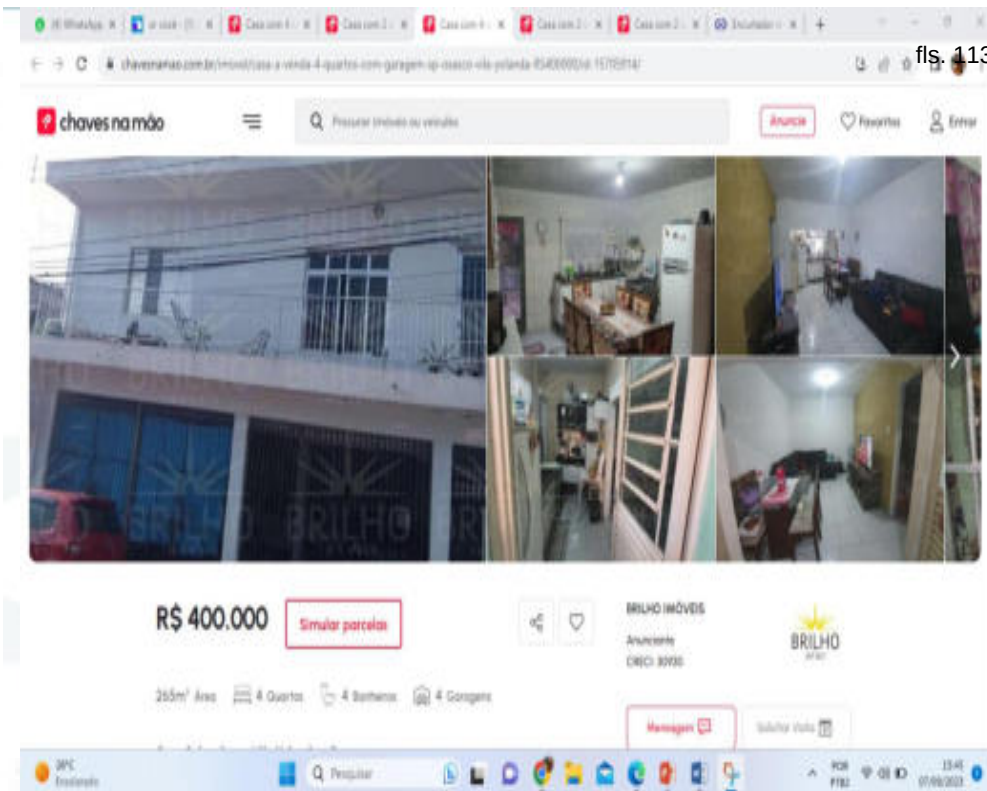
Área CONSTRUIDA : 236 M²

Detalhes do imóvel:

Valor sugerido pelos proprietários: R\$ 450.000,00

Valor por m²: R\$ 1.906,77

Site: <https://curtlink.com/gocnbhc>



– Vila Yolanda – OSASCO / SP

Área Construída/Útil: 265 M²

Área Terreno:

Detalhes do imóvel: .

Valor sugerido pelos proprietários: R\$ 400.000,00

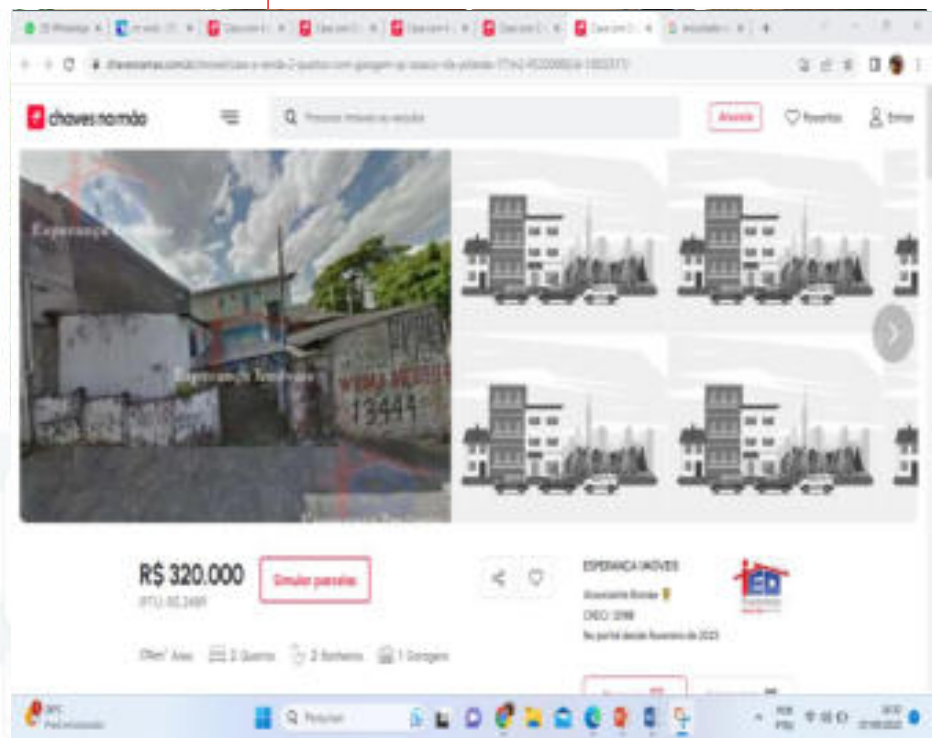
Valor por m²: R\$ 1.509,43

A venda desde:

Site: <https://n9.cl/u9y1r>



AMOSTRAS A VENDA NO MERCADO



– Vila Yolanda – OSASCO /SP

Área Construída/Útil: 174 M²

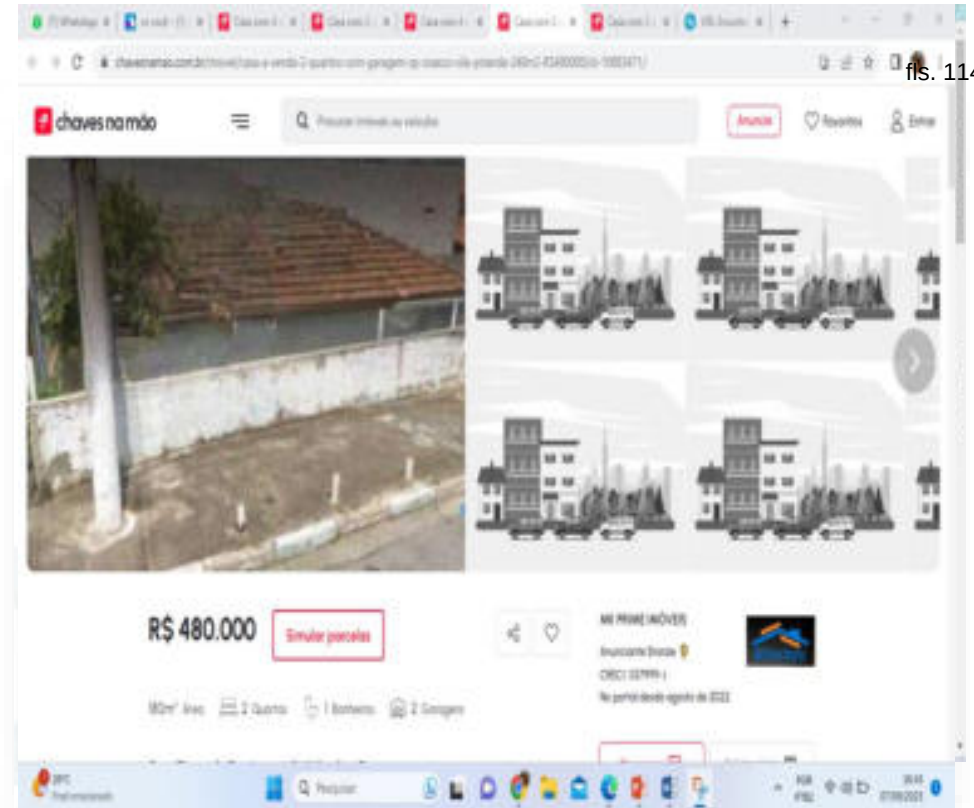
Área Terreno:

Detalhes do imóvel:

Valor sugerido pelos proprietários: R\$ 320.000,00

Valor por m²: R\$ 1.839,08

Site: <https://encurtador.com.br/dvBE4>



– Vila Yolanda – OSASCO /SP

Área Construída/Útil: 180 M²

Área Terreno:

Detalhes do imóvel:

Valor sugerido pelos proprietários: R\$ 480.000,00

Valor por m²: R\$ 2.666,00

A venda desde:

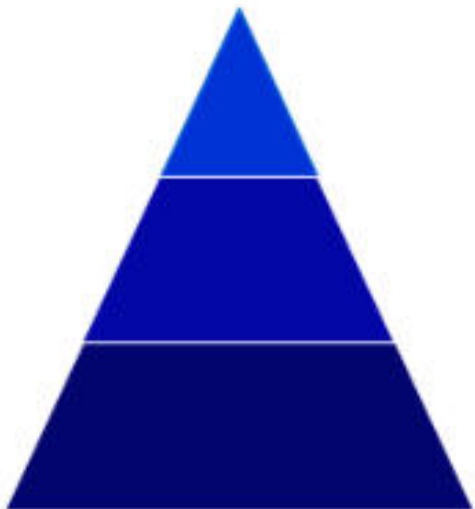
Site: <https://encurtador.com.br/isOP4>

fls. 114

PLANILHA DE ANÁLISE COMPARATIVA DO MERCADO

AMOSTRAS	VALOR ANUNCIADO	VALOR POR M²
Amostra 1	340.000,00	2.266,66
Amostra 2	380.000,00	1.792,45
Amostra 3	450.000,00	1.906,77
Amostra 4	400.000,00	1.509,43
Amostra 5	320.000,00	1.839,08
Amostra 6	480.000,00	2.666,00
Total das amostras (R\$)	—————→	11.980,39
Média da amostragem (R\$)	—————→	1.996,66
Média de Mercado (R\$)	—————→	315.871,00

CONCLUSÕES



R\$ 284.220,00 – Venda (maior possibilidade)

O valor sugerido foi determinado com base no **Método de Análise Comparativa de Mercado - ACM** e consistiu na afetação da área bruta de construção/útil envolvida, de parâmetros de valor unitário que indicam o comportamento do mercado imobiliário na região para propriedades com características semelhantes ou comparáveis ao seu, tendo em atenção as características construtivas e de localização.