

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

Na qualidade de avaliador **Higor Ferrari de Souza** Consultor Imobiliário Autônomo com o número do **CRECI 176525**, vem, respeitosamente perante Vossa Senhoria, relatar os serviços, de elaboração do laudo de avaliação solicitado pela Nunes Consultoria e Venda de Imóveis LTDA. CNPJ: 46.584.181/0001-41.

Endereço do Imóvel Avaliado:

Rua Arno Barreto de Magalhães, 510 – Munhoz Junior – Osasco – SP

Imóvel: IMOVEL: "Um terreno, constituído pelo lote nº 794 da quadra 20, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, situado nesta município e comarca de Osasco, Estado de São Paulo, que assim se descreve e caracteriza: mede 10,00 ms. de frente para a Rua Vinte e Cinco; por 31,30 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de mais ou menos 313,00 mg.2., confinando de um lado com o lote 793, do outro lado com o lote 795 e, nos fundos com o lote 818, que o loteamento acha-se Inscrito sob nº 22, no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, dito imóvel encontra-se cadastrado na PMO-SP, contribuinte nº 75. 035.006.00.1.

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco – SP, sob o nº de Inscrição Cadastral Atual: **24463.44.43.0464.99.999.03** (CDC nº 2068260000)

1 - OBJETIVO:

Avaliação criteriosa e justa **PARA VENDA**, do valor monetário do imóvel, apresentando à avaliação, para se determinar o valor de equilíbrio que este alcançaria perante o mercado desta praça em eventual situação de venda, em médio prazo de oferta através de estudo comparativo.

11902

2 - VISTORIA:

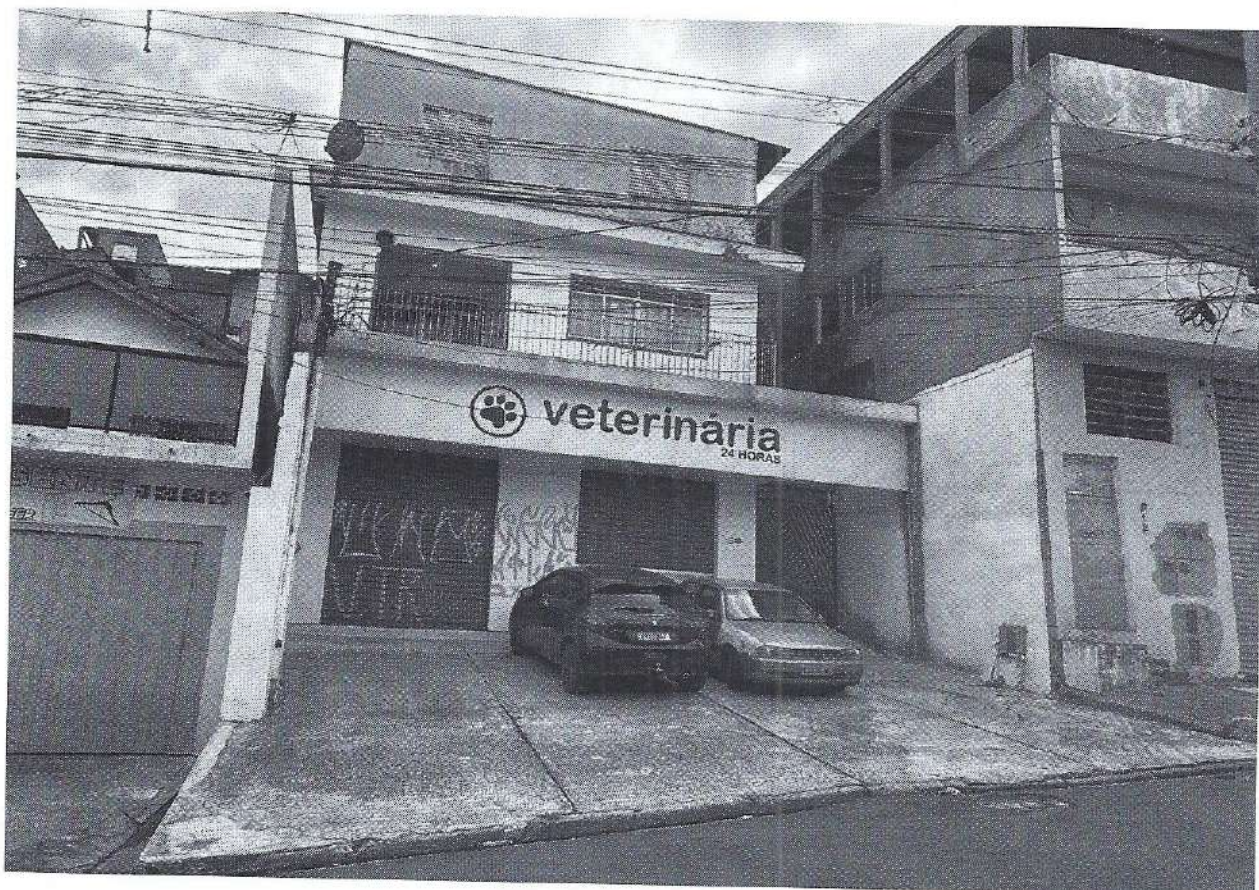
Verificou-se da melhor maneira possível os aspectos de construção, qualidade, conservação, localização, dentre outros fatores que possam influir no valor final do imóvel, bem como o contexto imobiliário.

3 - O local é dotado de infraestrutura urbana:

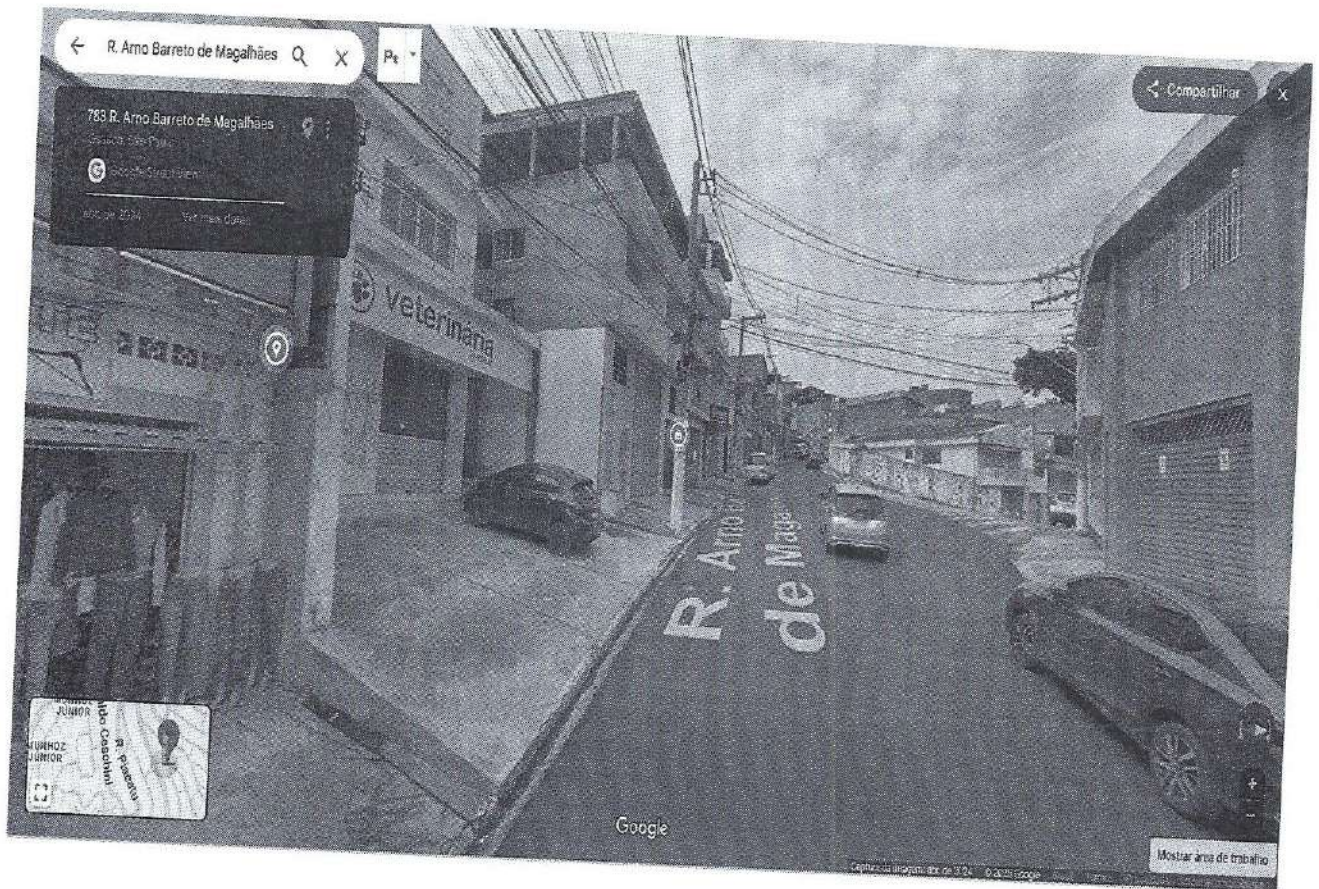
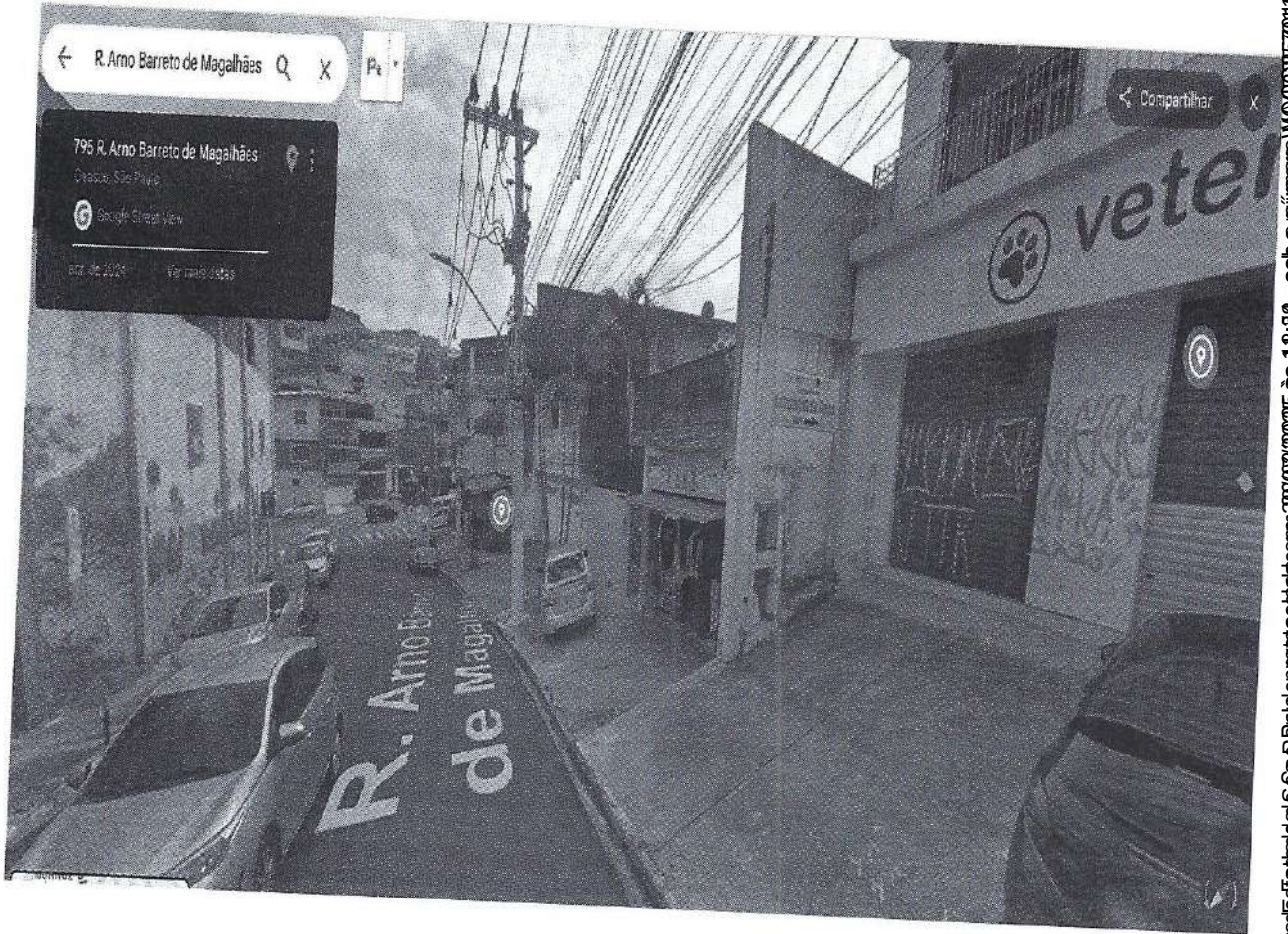
Energia elétrica; Telefone; TV a cabo; Guias e sarjetas; Pavimentação asfáltica; Rede de água potável e esgoto; Coleta de Lixo; Iluminação pública; Transportes Coletivos público.

4- Abaixo fotos do imóvel:

Foto da frente



11406



W190L

Imagem aérea



Considerações finais: O imóvel está registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, com o número de matrícula **6.228**.

Descriminação de valores :

Área do terreno 313,0m² x R\$1.200,00 reais = R\$375.600,00 reais

Área construída 451,80m² x R\$1.150,00 reais = R\$519.570,00 reais

O VALOR JUSTO, TOTAL E GERAL DESTA AVALIAÇÃO:

R\$895.170,00 reais

111902

O presente laudo tem validade de 01 ano a contas da data abaixo.

Importante ressaltar que esta validade visa preservar a legitimidade e confiabilidade do valor apurado devendo, portanto, ser reavaliado após este período, visto que o mercado imobiliário é bastante dinâmico e variável e que obedecem às flutuações da economia, principalmente no que se refere à lei da oferta e demanda.

Osasco, 18 de Março de 2025

MIGUEL FELLES^o de SOUZA

Higor Ferrari de Souza

RG 37.989.781 – Creci 176525

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI
6.530/78**

1. ÍNDICE

1. Índice	pag. 01
2. Solicitante	pag. 02
3. Matrícula do imóvel	pag. 02
4. Endereço do imóvel em avaliação.....	pag 3/04
5. Objetivo	pag. 05
6. Número do Parecer PTAM.....	pag. 05
7. Da Competência ABNT – NBR 14653.....	pag 06/07
8. Abreviaturas	pag. 08
9. Preliminares	pag. 09
10. Descrição do Imóvel	pag. 09
11. Características da Região/ Melhorias e Confrontações	pag. 10
12. Mapa de Localização/ Vista aérea por satélite.....	pag. 11
13. Metodologia APLICADA	pag. 12
14. Imóveis referenciais.....	pag. 12
15. Conclusão do Parecer	pag. 13/14
16. Dados Comerciais e Currículo do Corretor Avaliador.....	pag. 15
17. Documentação em Anexo	pag. 16

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI
6.530/78

2. SOLICITANTE

**“Nunes Consultoria e Venda de Imóveis LTDA , CNPJ:
46.584.181/0001-41”**

3. MATRICULA IMÓVEL

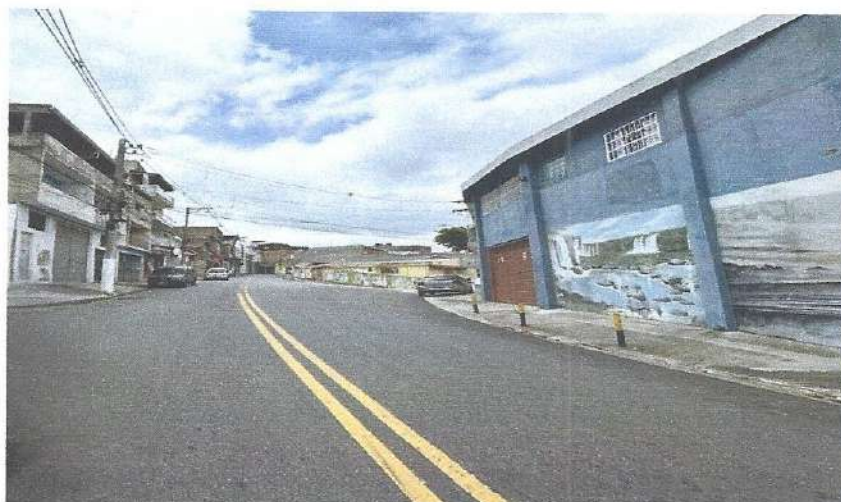
IMÓVEL: "UM TERRENO, constituído pelo lote nº 794 da quadra 20, do loteamento denominado Cidade Nunhos Junior, situado nesta município e comarca de Osasco, Estado de São Paulo, o que assim se descreve e caracterizat mede 10,00 ma, de frente para a Rua Vinte Cincospor 31,30 ms. da frente nos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos & mesma motragam da frg te, encerrando uma área de mais ou menos 313,00 ms.2., confinando de um lado com o lote 793, de outro lado com o lote 795 e, nos fundos com o lote 818, que o loteamento scha-se inscrito sob nº. 22, no 16º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, dito imóvel encontra-se cadastrado na FMO-SP. contribuinte nº. 78.035.006.00.17.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI
6.530/78**



Rua Arno Barreto de Magalhães, 510

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI
6.530/78**



Rua Arno Barreto de Magalhães, 510

4- LOCALIZAÇÃO

Rua Arno Barreto de Magalhães, 510

Munhoz Junior – Osasco – SP

CEP: 06246-040

7 – DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto a comercialização ou locação imobiliária.

Atende ainda 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 nº 1.066, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2007.

(D.O.U DE 29/11/2007), que dispõem sobre competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E COMPRA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

fls. 593

Partes da **ABTN /NBR**

A ABTN/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “**Avaliações de Bens**”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos; Parte 3:

Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral; Parte 6:

Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

TG – Total Geral

MG – Média Geral

I.A.C – Idade Aparente da Construção

DTC – Depreciação por tempo de Construção

R.F.D – Resultado do Fator de Depreciação

9- PRELIMINARES

Por solicitação verbal, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de “**Valor Real**, para **VENDA OU COMPRA**” de referido imóvel”.

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado na matrícula nº **6.228** do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura do Municipal de Osasco” com **Inscrição Cadastral** sob o nº **24463.44.43.0464.99.999.03**.

10 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um Imóvel residencial e comercial na Rua Arno Barreto de Magalhães, 510 – Munhoz Junior – Osasco,

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido imóvel está localizado em uma via pavimentada, com mão dupla de direção no bairro Jardim Munhoz, que conta com total infraestrutura.

MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel avaliando localiza-se em Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Baixa Densidade Demográfica - ZR4.

Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e esgoto, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo, linha de transporte coletivo, escolas, farmácias, panificadoras, lojas varejistas.

CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula de Nº 6.228 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco e fazem parte integrante deste Parecer.

Possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

12- MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



13 – METODOLOGIA APLICADA

Foi aplicado para este trabalho o **Método Comparativo** (MC), através de pesquisa de mercado.

Foram observados imóveis semelhantes, com as mesmas características e na proximidade de até 1 (um) km do imóvel avaliando.

Os imóveis de referência (R) foram escolhidos buscando refletir a realidade do mercado atual.

As unidades de referência foram escolhidas através de mídia eletrônica, e algumas conferidas “in loco” por este signatário e todos estão sendo ofertados publicamente nesta data.

Para o resultado final, optamos pela **Homogeneização de Dados**, aplicando uma Média entre os chamados **Imóveis Referencial (IR)**.

14 – IMÓVEIS REFERENCIAIS

R1 – Imóvel REF V851471 – Nunes Imóveis com AT: 239,00m² e AC: 236,00 m² com valor de anúncio de R\$ 800.000,00.

R2 – Imóvel CS 1111 – Martins Imóveis com AT: 430 m² e AC: 376,70 m² com valor de anúncio de R\$ 895.000,00.

R3 – Imóvel REF 820004 – Foxter SP com AT: 400 m² e AC: 137,10 m² com valor de anúncio de R\$ 740.000.

15- CONCLUSÃO

Em observação ao imóvel avaliado, verificou-se tratar de um imóvel residencial e comercial, onde observamos visualmente aspectos de construção, qualidade, conservação, localização, dentre outros fatores que possam influir no valor final do imóvel, bem como no contexto imobiliário. Observou-se que o imóvel tem uma boa infraestrutura.

Também contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos o fato de o **IMÓVEL AVALIANDO** não poder ser negociado através de financiamento bancário e não sendo permitido o uso de FGTS, uma vez que a construção não está averbada na matrícula deste.

De acordo com o IBGE, em Janeiro de 2025, (último mês da publicação deste índice até esta data) o **custo do metro quadrado** na **construção** civil brasileira foi de R\$ 1.790,66, em média, segundo o Índice Nacional da **Construção** Civil (INCC/Sinapi), sendo este apenas um dado referencial, uma vez que o custo pode ser maior ou menor a depender do tipo e modelo de acabamento usado por quem constrói.

De acordo com nossa experiência de mercado, e em conversas com construtores e engenheiros, informalmente fala-se em um custo de R\$ 1.500,00 o metro quadrado atualmente, para uma moradia de médio/baixo padrão.

Por este motivo, usamos o valor disponível pelo IBGE para determinar os valores de construção e, por conseguinte, de terreno nos imóveis referenciais.

Sendo assim, para a Venda ou Compra do imóvel avaliando, no estado em que o mesmo se encontra, concluímos:

Área do terreno 313,0m² x R\$1.266,00 reais = R\$396.258,00

Área construída 451,80m² x R\$1.127,53 reais = R\$509.418,54

Valor do imóvel: R\$ 905.676,54
(novecentos e cinco mil seiscentos e setenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos)