

Imóvel Avaliado

Terreno urbano localizado no Residencial e Comercial Gênesis II, condomínio de alto padrão em Santana de Parnaíba/Barueri, com infraestrutura completa, segurança 24h e áreas verdes preservadas. Corresponde ao Lote 09 da Quadra 16, **matrícula nº 127.451 do CRI de Barueri**, com 490 m². O lote possui 14 metros de frente, 35 metros de laterais e 14 metros de fundo, topografia em aclave e geometria regular, situado em rua interna tranquila e arborizada. O condomínio oferece clube, trilhas ecológicas e controle de acesso rigoroso.

Finalidade do Parecer

Determinação do valor de mercado do imóvel. 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) nºs 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.

Metodologia aplicada

Neste método, a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliado é obtida por meio da comparação com outros imóveis que possuam características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, cujos dados foram obtidos por pesquisa criteriosa no mercado local. As informações coletadas são analisadas e ajustadas por meio de técnicas de homogeneização devidamente normatizadas, que permitem a devida ponderação das variáveis envolvidas, garantindo maior precisão e coerência na valoração final.

Imagem do bem





Análise da localização

O terreno está localizado no Residencial Gênesis II, condomínio de alto padrão na região de Alphaville/Santana de Parnaíba, uma das áreas mais valorizadas da Grande São Paulo. A Alameda das Guaraunas é uma via interna tranquila, arborizada e com baixo fluxo de veículos, oferecendo privacidade e segurança.

O acesso ao condomínio é facilitado pela proximidade com a Estrada Municipal e com a Rodovia Castelo Branco, permitindo rápida conexão a Barueri, São Paulo e demais centros urbanos. A região conta com ampla oferta de serviços, comércio, escolas, hospitais e centros empresariais, reforçando sua atratividade.

A combinação de segurança, infraestrutura completa, preservação ambiental e valorização contínua torna a localização do imóvel altamente privilegiada e com forte potencial de mercado.

Consideração final

Com base nas informações levantadas e nos comparativos de mercado, estimo que o valor de mercado atual do imóvel seja de aproximadamente:

R\$ 1.650.000,00 (um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais).

Sem mais.

Atenciosamente,



Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com