

BÁRBARA GÓES

CRECI 295595

São Paulo | 15 de abril | 2026

Imóvel Avaliado

Terreno urbano, com área de 308,00 m², situado na Rua dos Cravos, nº 465, Loteamento Jardim das Flores, na estrada do Capuava, no município de Cotia/SP. (contém edificação residencial de padrão médio)

Registro Imobiliário:

Matrícula nº 36.696 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP

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.

Foto do imóvel



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

Imóveis de referência

- [HTTPS://WWW.CASAMINEIRA.COM.BR/IMOVEL/VENDA/CASA-3-QUARTOS-A-VENDA-NO-JARDIM-DAS-FLORES-COTIA-SP/2977223857?N_SRC=LISTADO&N_PG=1&N_POS=4](https://www.casamineira.com.br/IMOVEL/VENDA/CASA-3-QUARTOS-A-VENDA-NO-JARDIM-DAS-FLORES-COTIA-SP/2977223857?N_SRC=LISTADO&N_PG=1&N_POS=4)
- [HTTPS://WWW.CASAMINEIRA.COM.BR/IMOVEL/VENDA/CASA-3-QUARTOS-A-VENDA-NO-JARDIM-DAS-FLORES-COTIA-SP/3028098387?N_SRC=LISTADO&N_PG=1&N_POS=9](https://www.casamineira.com.br/IMOVEL/VENDA/CASA-3-QUARTOS-A-VENDA-NO-JARDIM-DAS-FLORES-COTIA-SP/3028098387?N_SRC=LISTADO&N_PG=1&N_POS=9)
- [HTTPS://WWW.ARBOIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/TERRENO/VENDA/COTIA/SP/RIO-COTIA/TE0926_PITA](https://www.arboimoveis.com.br/IMOVEL/TERRENO/VENDA/COTIA/SP/RIO-COTIA/TE0926_PITA)

Análise da localização

A Rua dos Cravos, localizada no loteamento Jardim das Flores, no município de Cotia, situa-se em uma região predominantemente residencial, caracterizada pela presença de loteamentos e condomínios horizontais. A via possui acesso pela Estrada do Capuava e apresenta ligação facilitada com a Rodovia Raposo Tavares, importante eixo viário da região oeste da Grande São Paulo. O entorno conta com infraestrutura urbana e proximidade a comércios, serviços e escolas, além de áreas residenciais consolidadas próximas à região da Granja Viana. Trata-se de uma localização voltada principalmente ao uso residencial, com ambiente relativamente tranquilo e presença de áreas verdes, fatores que contribuem para a atratividade imobiliária da região.

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\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).

Sem mais.

Atenciosamente,

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Identificação do Imóvel

- **Descrição:** Terreno urbano, com área de 308,00 m², situado na Rua dos Cravos, nº 465, Loteamento Jardim das Flores, bairro Jardim Ipê, no município de Cotia/SP, contendo edificação residencial do tipo sobrado.

- **Matrícula:** Matrícula nº 36.696 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

2. Finalidade

Apurar o valor de mercado atual do imóvel descrito, observando parâmetros técnicos, critérios de avaliação e dados reais de mercado, conforme a Lei nº 6.530/1978 e as Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

3. Metodologia

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, fundamentado na análise de imóveis de tipologia e padrão construtivo semelhantes, localizados na mesma região.

4. Localização e Infraestrutura da Região

O imóvel encontra-se situado na Rua dos Cravos, no loteamento Jardim das Flores, bairro Jardim Ipê, no município de Cotia/SP, em área caracterizada predominantemente por uso residencial.

A região possui acesso principal pela Estrada do Capuava, via que interliga diversos bairros residenciais da região e permite acesso facilitado à Rodovia Raposo Tavares, importante corredor viário que conecta o município à região oeste da São Paulo.

O entorno apresenta infraestrutura urbana consolidada, contando com pavimentação, redes de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública e coleta de resíduos, além de proximidade com comércios, escolas, serviços e áreas residenciais localizadas na região da Granja Viana.

Trata-se de uma localização com perfil residencial consolidado, caracterizada por ambiente relativamente tranquilo, presença de áreas verdes e boa acessibilidade, fatores que contribuem para a atratividade e valorização imobiliária da região.



5. Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e na metodologia aplicada, o valor estimado de mercado é de:

R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)

São Paulo, 15 de abril de 2026.

Marcia Braz

CRECISP nº 247823

E-mail: marciabraz49.mb@gmail.com



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliado

Imóvel urbano constituído por terreno com área de 308,00 m², situado na Rua dos Cravos, nº 465, integrante do loteamento Jardim das Flores, bairro Jardim Ipê, no município de Cotia/SP, contendo edificação residencial do tipo sobrado, vinculado à Matrícula nº 36.696 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

Objetivo da Avaliação

Este documento tem como finalidade identificar o valor de mercado do imóvel descrito, observando os parâmetros técnicos e legais que regem a atividade de corretagem, conforme previsto na Lei Federal nº 6.530/1978 e nas Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

Critério Adotado

A precificação foi definida mediante análise comparativa de mercado, considerando imóveis similares, com características físicas e localização equiparáveis. Foram ponderados fatores como padrão construtivo, estado de conservação, metragem, uso, entorno e liquidez na região, aplicando técnicas de homogeneização reconhecidas pelo segmento imobiliário.

Conclusão e Valor de Mercado

Com base nos estudos realizados e nos dados de mercado obtidos, atribui-se ao imóvel avaliado o valor de:

R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)

São Paulo, 15 de abril de 2026.

Debora Sonia Ignacio de Oliveira

CRECISP nº 302826-F

E-mail: deboraignacio36@gmail.com