



## PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM

A quem possa interessar e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

### 1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel localizado na cidade e Comarca de Atibaia, no estado de São Paulo, constituído por um lote de terreno de 382,75m<sup>2</sup> e uma casa construída de 215,78m<sup>2</sup> não averbada na matrícula do imóvel, no Condomínio Buona Vita, Bairro Rio Abaixo, Município de Atibaia.

### 2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e as normas da ABNT 14.653

### 3 – ZONA E LOGRADOURO

#### 3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel com frente para Ares, 212, referente ao lote 06 da Quadra B do Condomínio Buona Vita conforme ilustra o mapa abaixo representado

● Lote 06 da Quadra B





### 3.2 – Condições de Infraestrutura

O imóvel encontra-se em Zona Urbana, dentro do condomínio Buona Vita, com acesso controlado por guarita de segurança.

Todo o caminho até o imóvel é pavimentado, no interior do condomínio as vias são pavimentadas e com guias de calçada, elementos de infraestrutura urbanos (água, luz, internet) estão presentes no condomínio.

## 4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (Matrícula – 110.334 do Registro de Imóveis de Atibaia)

### 4.1. Casa

Trata-se de imóvel com área de 382,75m<sup>2</sup> de terreno, casa sobrado de 215,78m<sup>2</sup> de construção em alto padrão de acabamento em rua sem saída, com vizinho em só uma das laterais e jardinagem em boas condições de conservação.

**Área de terreno:** 382,75m<sup>2</sup>

**Área de construída:** 215,78m<sup>2</sup>

**Forma:** terreno com construção

**VISTORIA REALIZADA PRESENCIALMENTE DIA 23/01/2025 SOMENTE NA AREA EXTERNA DO IMÓVEL**

### 4.2 – Fotografias do imóvel





## 5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos elementos de amostra e assim, para o imóvel avaliando temos:

De acordo com os dados avaliados o valor estimado para o imóvel avaliando é:

**Valor do Lote: R\$410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais)**

**Valor da Construção: 1.010.000,00 (um milhão e dez mil reais)**

**Valor Total R\$ 1.420.000,00 (um milhão quatrocentos e vinte mil reais)**

Este é o parecer

Atibaia, 23 de janeiro de 2025

**BERNARDO FORRAI**  
CRECI-MG 25978  
CRECI-SP 202922  
CNAI-029266

SELO CERTIFICADOR DIGITAL

CNAI – COFECI

