

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

1- SOLICITANTE

REGINA LUCIA SAMPAIO GUGLIELMI.

CPF. 045.181.648.06



LOCALIZAÇÃO

Vista Frontal: Prédio Residencial sito a Rua: Júlia Lopes de Almeida, 151 – Fundos para a Rua: Felix Pacheco, Bairro: Vila Pauliceia, São Paulo - SP, 02301-000.

1- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para avaliação mercadológica, objeto deste Rua: Júlia Lopes de Almeida, 151 - Vila Pauliceia, São Paulo - SP, 02301-000.

2- NUMERO DO PARECER

NÚMERO DESTES PARECER "PTAM – LFSN-0026"

3- Da competência /ABNT-NBR 14.653

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 à comercialização imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 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 elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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.

4. PRELIMINARES

4.1 - Por solicitação verbal do requerente; **Regina Lucia Sampaio Guglelmi** espólio de Olga Furlan Cruz Sampaio, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "**Valor Real** do referido Imóvel".

4.2 – Um prédio e seu respectivo terreno situado na Rua: Júlia Lopes de Almeida, nº 151, e Rua: Felix Pacheco, antigo nº 137, parte do lote 126, da quadra 8, Vila Pauliceia no 8º Subdistrito –Santana desta Capital, (Zona Norte), distante 29,375 metros da esquina da Rua Felix Pacheco, quadra (irregular), formada com a Avenida Pauliceia , medindo 6,625 metros de frente por 35,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel 28,559 metros do lado direito e 9,239metros nos fundos perfazendo a área total de 210,54m² medidas essas aproximadas.

4.3 VISTORIA

O imóvel foi avaliado por este subscritor conferido a metragem do imóvel e suas dependências, o mesmo analisando demais imóveis ao entorno e pontos de referências do bairro.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Objeto deste, residência assobradada, hall entrada, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, lavado, parte superior com 3 dormitórios, 02 banheiros, mais 2 quartos e banheiro, área de escritório com sacada. Parte externa quintal, lavanderia, quarto de empregada com mais um WC social. Com a garagem na Rua: Júlia Lopes de Almeida para 03 carros, e na parte da rua Félix Pacheco para mais 5 vagas.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

6. - Características da região

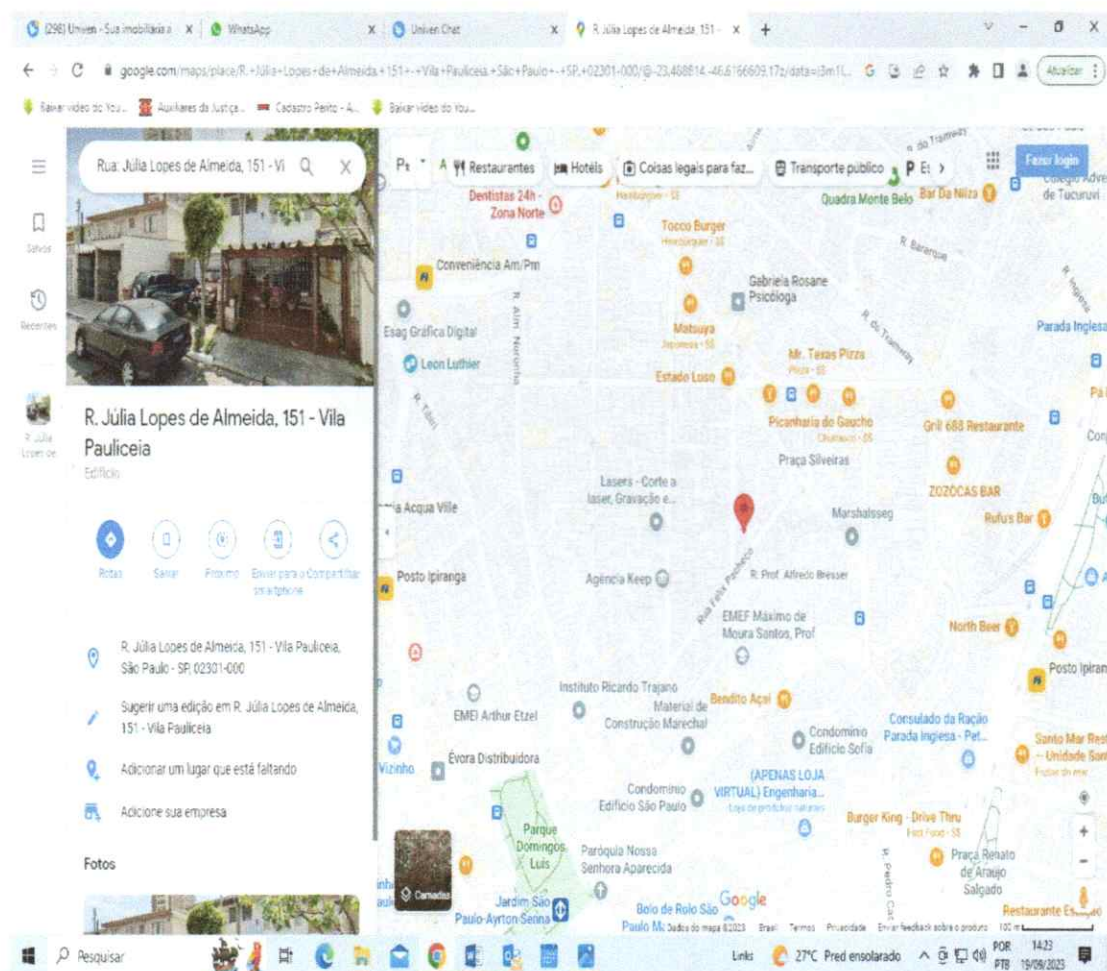
Referido está localizado em um dos melhores bairros da Zona Norte em São Paulo/SP imóveis de médio a alto padrão da cidade, destaca-se por fácil acesso das vias expressas ao entorno, cerca de 07 (sete quilômetros) do centro da cidade, próximo a estação do metro Jardim, São Paulo e estação Vila Guilherme, ao redor contamos com mercados Extra, supermercados do bairro, Pet Shops, farmácias, padarias, pontos de ônibus, todas comodidades comerciais aos moradores locais.

6.1 - Melhorias públicas

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma "Zm2".

Todas as ruas dos entornos, não são pavimentadas com tudo possuem iluminação pública, contam com redes de água e esgoto, rede de telefonia, internet e coleta de lixo da cidade de São Paulo - SP.

7. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

8- COMPARATIVOS DE OUTROS IMÓVEIS NA MESMA RUA E BAIRRO SIMILARES DO I.A (IMÓVEL AVALIADO)

chaves na mão

Filtros: Limpar

Seleção atual: 2 Filtros aplicados

Localização: Digite um bairro ou cidade

Rua Júlio Lopes De Almeida - São Paulo, SP

Comprar Alugar Imóveis

Residencial Casas & Sobrados

Apartamento Kitnets & Studios Flat Loft

Cobertura Sítios & Chácaras Terreno

R\$ 1.750.000 [Simular parcelas](#)

231m² Área 3 Quartos 3 Suíte 5 Banheiros 5 Garagens

Sobrado com 3 dormitórios sendo suíte a venda na Vila Paulicéia

Rua Júlio Lopes de Almeida, 142
Vila Paulicéia, São Paulo

GRUPO LUPA
Anunciante Profissional
CRECI 3444
No portal desde agosto de 2022

[Mensagem](#) [Selecionar visita](#)

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
digite seu email

chaves na mão

Filtros: Limpar

Seleção atual: 2 Filtros aplicados

Localização: Digite um bairro ou cidade

Rua Júlio Lopes De Almeida - São Paulo, SP

Comprar Alugar Imóveis

Residencial Casas & Sobrados

Apartamento Kitnets & Studios Flat Loft

Cobertura Sítios & Chácaras Terreno

R\$ 1.700.000 [Simular parcelas](#)

274m² Área 3 Quartos 3 Suíte 4 Banheiros 4 Garagens

Sobrado residencial para venda, vila paulicéia, são paulo

Rua Júlio Lopes de Almeida, 142
Vila Paulicéia, São Paulo

BIG HOME IMÓVEIS
Anunciante Profissional
CRECI 33812
No portal desde abril de 2022

[Mensagem](#) [Selecionar visita](#)

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
digite seu email

The screenshot shows the Chaves na Mão website interface. On the left, there's a sidebar with filters and a search bar. The main content area displays a property listing for a house in São Paulo. The listing includes a large image of the house, the price (R\$ 1.300.000), and details about the property (241m² area, 4 bedrooms, 4 bathrooms, 1 garage). The website also features a 'Simular parcelas' button and a 'Mensagem' button for contacting the seller.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

9. DOCUMENTAÇÃO ANEXA

COPIA DA MATRÍCULA Nº 13,143 DO 3º CATÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DA CAPITAL
CARNÊ DO IPTU PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP, CADASTRADO SOB O
NÚMERO DE 069.074.0018-9

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA

NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração duas situações distintas, ou seja:

- **A primeira**, Valor de Mercado para a Venda do imóvel no estado em que se encontra.
- **A segunda**, referências de imóveis de mesmo padrão localizados em suas proximidades.

CONCLUSÃO

IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 1.600.000,00 (Um Milhão e Seiscentos Mil Reais).

Para a Locação residencial do imóvel R\$ 6.500,00 (Seis Mil e Quinhentos Reais).

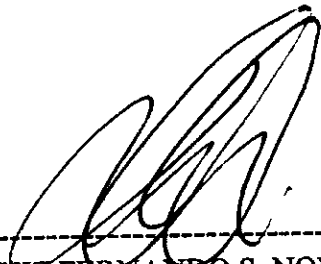
Para a Locação Comercial do imóvel R\$ 13.000,00 (Treze Mil Reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida Lote de terreno que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente:



LUIZ FERNANDO S. NOVI
CRECI Nº 124-923
C.N.A.I Nº 11129