# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

**Solicitante:** Sr. Celso Pedro , Girocapital Fomento Mercantil

**Objeto da avaliação:** um lote de terreno urbano, sob nº 75, quadra F, situado no loteamento "CHACARAS DE RECREIO REPRESA",na Rua Rio Jundiaí, no município de Nova Odessa/SP, com uma área total de **5.775 mts2**, atualmente cadastrado sob nº 19-00365-0998-00 na Prefeitura Municipal , com numero de **matricula 12.968**, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa .

**Corretor:** Luis Roberto Ghisini , corretor devidamente cadastrado no CRECISP, sob nº 257041-F

1- **Objetivo:** Este parecer técnico , tem como objetivo avaliar o valor médio de venda no mercado imobiliário, do imóvel acima.

2- **Metodologia aplicada:** Pelo fato de se efetuar um Parecer Técnico de Avaliação mercadologica para o imóvel e **no estado em que se encontra,** a metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer, foi a de METODO COMPARATIVO, onde se consiste em identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao avaliado, optando se ainda por encontrar a media entre os chamados IMOVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio avaliado.

3- **Descrição do imóvel:** o referido imóvel sob nº 75 ,situado no loteamento denominado 'CHACARAS DE RECREIO REPRESA' em Nova Odessa, possui as seguintes medidas: 12 metros de frente para a Rua Rio Jundiaí; 30,50 metros de fundo para a represa da CPFL; 273,00 metros do lado direito onde confronta com a chácara 76, e 278,00 metros do lado esquerdo , onde confronta com a chácara 74, perfazendo 5.775 metros quadrados.

o imóvel tem um pequeno declive desde a sua entrada ate os fundos com a represa , sob sua superfície tem um galpão de blocos com cobertura em estrututa metálica, de construção simples , medindo aproximadamente 200,00 metros quadrados, sendo o restante da área, apenas gramada e vegetação rasteira.

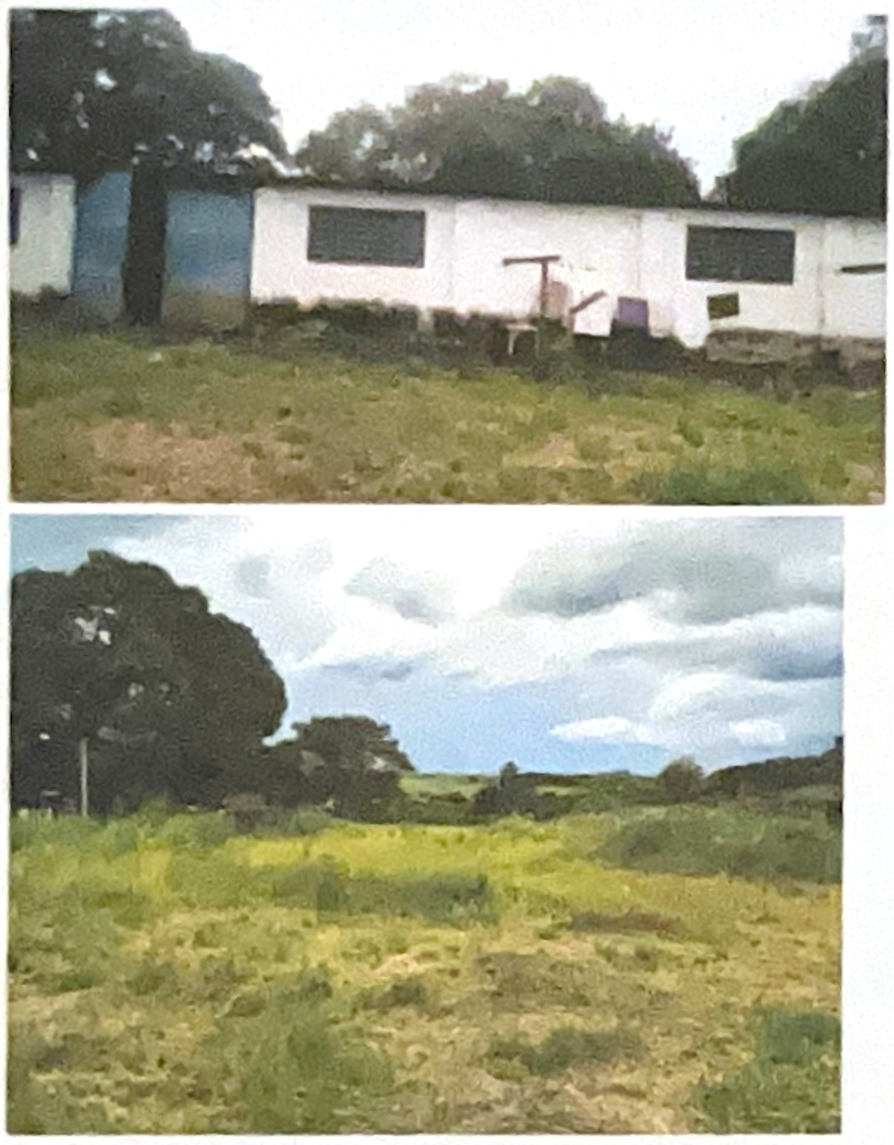
4- **O imóvel** objeto deste parecer, esta devidamente matriculado e registrado no Cartorio de Registro de Imoveis de Nova Odessa, (matricula 12.968) , e também cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob o nº 19.00365-0998-00.

5- **Vistoria ,** o referido imóvel foi visitado e vistoriado "in loco", na companhia do sra.Geni, no dia 04 de Fevereiro de 2025, para visualização e analise da macro região , do local , das benfeitorias, do estado de conservação, avarias e demais observações pertinentes, ao parecer.

**Imagens do imóvel**











## Fotos de imóveis referenciais






Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6530/78(D.O.U. de 15/05/1978, assim redigido:

## NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Tecnico, foi avaliado levando-se em consideração o valor de venda de mercado do imóvel no estado e condições características de sua região.

## CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕE FINAIS

O valor de mercado do imóvel é de **R$ 545.000,00** , considerando que :

Por se tratar de um parecer de avaliação mercadológica, deve –se prever uma possivel variação de valores para cima ou para baixo de até 5% , diante de interesses inerentes do próprio mercado e ou de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade e me coloco a disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário

Atenciosamente

LUIS ROBETO GHISINI

CRECI 25741-F

Tel (19) 997820783

ESTRADA MUNICIPAL BOA ESPERANÇA

RIVIERA TAMBORLIM

AMERICANA-SP