



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA DE UM LOTE URBANO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – INTRODUÇÃO

Eu Vladimir Alves Genuino, residente e domiciliado na Rua Nailson Carlos, 363, bairro Vila Canadá na cidade de Barra do Corda, no estado do Maranhão, inscrito no CRECI sob o nº 4976 e CNAI sob o nº 017317 – 20ª REGIÃO, fui contratado para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:

O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidade de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca.

A solicitação desse Parecer é do Sr(a) Prefeitura Municipal de Barra do Corda para avaliar UM terreno urbano localizado(o) no(a) Rua Valério Nava e atende a todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1036/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Coretores de Imóveis.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A consultoria e avaliação não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tão pouco dela alferem qualquer vantagem;

Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões desta avaliação;

A avaliação foi elaborada e ninguém, a não ser o próprio consultor preparou a análise e respectiva conclusão;

Na presente avaliação assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros;

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, a análise, opinião e conclusão expressa na presente avaliação, são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADES

Para elaboração desta avaliação utilizei informação e dados de históricos por terceiros e dados projetados, fornecidos verbalmente. Sendo assim, assumi como verdadeiros os dados e informações obtidos para esta avaliação;

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto esta avaliação não deverá ser publicada, circulada, reproduzida, divulgada ou utilizada para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do Consultor/Avaliador;

Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante, ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas e constantes nesta avaliação;

As análises e as conclusões contidas nesta avaliação baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais

e etc. Assim sendo, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer de qualquer previsão ou estimativa contida nesta avaliação.



2 – OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de comercialização.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

“Terreno com Área total de 4.800,00m² com frente para a Rua Valério Nava, testada para o norte, bairro Nossa Senhora das Dores, com 60,00m com a dita Rua Valério Nava, 80,00m com a MAT. 18.524, 60,00 com Jesuino Ferreira Leite - MAT. 20.491, 80,00m com Área 01. Perfazendo se um perímetro de 280,00m. Conforme mapa e memorial descritivo em anexo. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Corda, sob o livro nº 2, Matrícula

O imóvel encontra-se em nome de Evaldo Costa

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Este terreno fica localizado geograficamente ao norte com a Rua Valério Nava (testada). Ao sul com o senhor Jesuino Ferreira Leite - MAT. 20.491. Ao leste com a MAT. 18.524. Ao oeste com a Área 02.

Nesta área encontra-se uma infraestrutura boa, haja visto, que a Rua encontra-se asfaltada e com água encanada. O imóvel apresenta uma declividade levemente em parte da área. Poderá ser aproveitado para quaisquer construção residenciais e/ou comerciais com as devidas infraestrutura que a área necessita.

O imóvel apresenta um estado de conservação regular (terreno) e é de fácil acesso.

5 – VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada na tarde do dia 14 de fevereiro de 2022

6 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto aos órgãos competentes da cidade para identificarmos o potencial construtivo do imóvel.

Consideramos que o imóvel ainda tem seu valor como casa residencial, bem como alto valor para fins comerciais, devido sua localização.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quando às características intrínsecas e extrínsecas ao avaliando.

7 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em um bairro tradicional da cidade de Barra do Corda - bairro Nossa Senhora das Dores - constituído de áreas residenciais e alguns comercios familiares e um dos bairros tradicionais da cidade por ter sido criado a mais tempo.

O imóvel avaliando devido a sua localização apresenta uma boa perspectiva de comercialização por ser de facil acesso.

O imóvel avaliando apresenta uma boa perspectiva de comercialização especialmente pela excelente localização.

8 - PESQUISA

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 10 a 14 de fevereiro de 2022 e foi baseada em imóveis comercializados e em ofertas no próprio bairro, bem como nos bairros vizinhos com as mesmas características do imóvel avaliando.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	BAIRRO	FRENTE	LATERAIS	VALOR R\$	ÁREA/M²	R\$/M²	FONTE
01	N. S. das Dores	20,00	30,00	50.000,00	1.000,00	50,00	Proprietário
02	N. S. das Dores	10,00	30,00	15.000,00	300,00	50,00	Proprietário
03	Altamira	10,00	30,00	16.000,00	300,00	53,33	Proprietário
04	N. S. das Dores	5,00	25,00	6.000,00	125,00	43,20	Proprietário
05	N. S. das Dores	8,00	25,00	8.000,00	200,00	40,00	Proprietário
06	N. S. das Dores	9,00	30,00	10.000,00	270,00	33,33	Proprietário
07	N. S. das Dores	10,00	50,00	25.000,00	500,00	45,00	Proprietário
08	N. S. das Dores	10,00	40,00	18.000,00	400,00	40,50	Proprietário

Cálculo da Média Aritimética do valor m² = Soma das amostras / quantidade

Valor Médio do m² R\$ 44,42

HOMOGENEIZAÇÃO:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais, e 20% para menos em relação a média aritimética.

Média Ponderada R\$ 44,78

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Para cálculo do valor do imóvel utilizamos a Área do imóvel vezes o valor médio do m² encontrado (Média Ponderada).

Valor do Imóvel R\$ 214.960,00



É do entender do Perito Avaliador que os valores, considerando um mercado de natureza livre, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnica de homogeneização normatizadas, para o imóvel avaliando são:

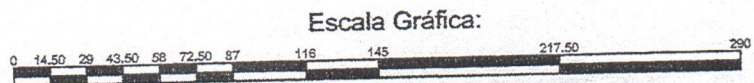
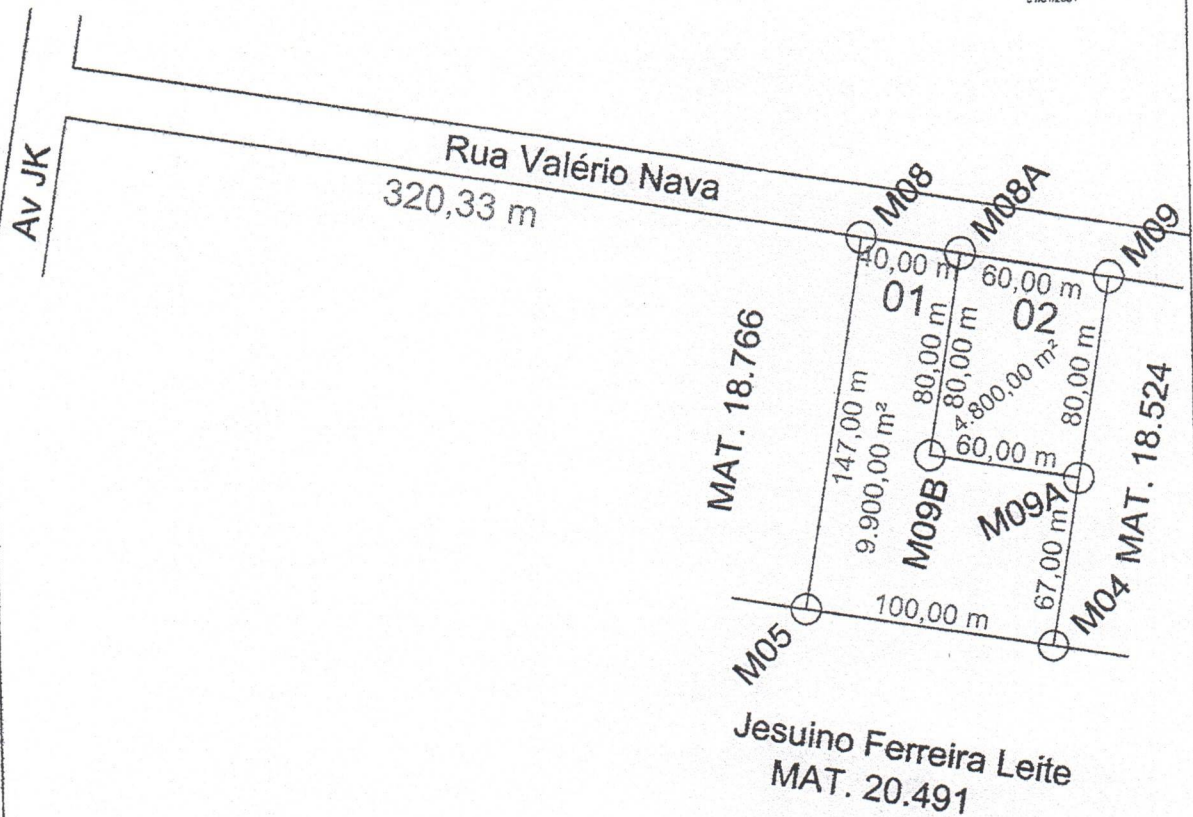
VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 214.960,00

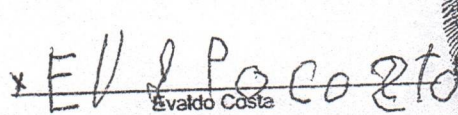
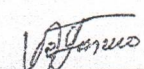
- LIMITE INFERIOR R\$ 193.464,00

- LIMITE SUPERIOR R\$ 236.456,00

Barra do Corda – MA, 14 de fevereiro de 2022


Vladimir Alves Genuino
CRECI – 4976 – 20ª Região
CNAI – 017317 – 20ª Região
CFT – 010003912-1



Título: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		Folha: 01
Objetivo: DESDOBRO DE ÁREA		
Município: Barra do Corda-MA	Área Total: 14.700,00	Perímetro: 494,00
Proprietários: Evaldo Costa		
Imóvel: Uma parte de um terreno da Gleba Sitio	Matrícula: Matrícula 16.791	
Escala: 1 / 2900	Data: 14/02/2022	
 Evaldo Costa   Vladimir Alves Gentino CFT nº 010003942-1		