



PARECER TÉCNICO DE

AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA DE

IMÓVEL URBANO

IMÓVEL MATRÍCULA Nº : 14.909

ENDEREÇO: Avenida Euclides da Cunha nº 160

BAIRRO: Centro

CIDADE: Maravilha, Santa Catarina

IMOBILIÁRIA: RESIDENCIAL MH IMÓVEIS LTDA

AV. SUL BRASIL 178, SALA 10

BAIRRO: CENTRO, CEP: 89774-000

CIDADE: MARAVILHA SC

TELEFONE: 49 3664 3337, CELULAR 49 99917 4898

SITE: www.residencialmh.com.br , EMAIL: vitalianomh@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO**

A Solicitação deste parecer é de: AMERIOS (ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ENTRE RIOS)

Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Avenida Euclides da Cunha nº 160, CNPJ nº 00.961.206/0001-88, nesta cidade e comarca de Maravilha SC e

atende aos requisitos do **Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **RESOLUÇÃO 1.066/2007** – COFECI Conselho federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da **Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2** – Avaliação de Imóveis Urbanos.
O Objetivo do Parecer é a avaliação de mercado para fins de avaliação patrimonial.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

- LOTE URBANO Nº (1-A), DA QUADRA Nº (35), situado nesta Cidade, Município e Comarca de Maravilha e, localizado no lado par da Avenida Euclides da Cunha esquina com a 15 de Novembro, com área de: “SEISCENTOS E OITENTA E NOVE METROS E OITENTA E NOVE CENTÍMETROS QUADRADOS”, (689,89M²) com edificações de 976.47m² conforme cadastro na Prefeitura de Maravilha nº 236700-0 e demais especificações, conforme matrícula do RI (registro de imóveis) de Maravilha SC, nº 14.909 e AV. 1/14.909

2-PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Conforme descrição na matrícula do RI anexo.

3-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno: Superfície seca, nível acima da rua.

Construção: Edifício de escritórios, Imóvel em zona comercial 1, materiais básicos (alvenaria, telhas em concreto, madeira, aço tubular)

4-IDADE DO IMÓVEL

A- Idade do cadastro: 15 anos

B- Idade aparente: 15 anos

5-CONTEXTO URBANO:

O local do imóvel apresenta todos os recursos de infra estrutura básica como: rede de energia, rede de água, telefonia e iluminação pública. Região central.

6-ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O mercado imobiliário de Maravilha SC, é de pouca oscilação, nos últimos anos manteve os valores corrigidos na comercialização em virtude de fatores como:

-O Município recebeu empresas de investimentos em indústrias de geração de empregos diretos, basicamente a circulação de bens no mercado imobiliário que não depende apenas do comércio local, mantendo o mercado estável para aquecido.

-Investidores locais e de Municípios próximos, tem optado em comprar imóveis em Maravilha pela liquidez em locação e comercialização que estes proporcionam.

-A Facilidade de crédito Imobiliário nos agentes financeiros, também deixa o mercado aquecido com imóveis residenciais e comerciais

-O local onde está o imóvel avaliando não é propenso a enchentes e deslizamentos, a distância de órgãos do governo e comércio é fator positivo para o mesmo.

7-VISTORIA:

A Vistoria foi acompanhada pela Sra: Marlize Cristiane Klamt Todescatto, o trabalho realizado na tarde do dia 14 de novembro de 2018 a partir das 15 horas e fundamentou-se na identificação física da área por m².

8-METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

A metodologia utilizada é MÉTODO EVOLUTIVO, da Norma avaliatória da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR - 14653-2 Avaliação de Bens Parte 2- Imóveis Urbanos, Item 8.2.4.

O MÉTODO EVOLUTIVO é aquele em que a composição do valor final do Imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, custo do preparo com terraplanagem e muros, das benfeitorias devidamente depreciadas e fator de comercialização.

Como fatores de importância o Perito Avaliador analisou os itens a seguir:

1 – Iluminação, 2 – Sistema de gás, 3 – Combate a incêndio, 4 – Telecomunicações e informática, 5 – Segurança, 6 – Estacionamento, 7 – Elevadores (Plataforma), 8 – Sanitários, 9 – Acústica, 10 – fachada, 11 – Acessibilidade, 12 – Localização.

9- AVALIAÇÃO DO TERRENO:

A pesquisa foi realizada nos dias 13 a 16 de Novembro de 2018 e concentrou-se na coleta de informações de comercialização de terrenos no próprio bairro de janeiro a outubro de 2018 e a conclusão é : O Perito determina o valor em R\$ 724.76 /m² X 689,89= R\$ 500.004,67, (Quinhentos mil, quatro reais e sessenta e sete centavos reais).

10-AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA, CONCEITOS E MÉTODOS NA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

A aplicação de qualquer método de avaliação de benfeitorias fornece o valor de custo ou de venda de uma construção nova, semelhante ou igual à avalianda, podendo ser utilizado o CUB/regional, neste caso CUB/SC.

Todavia, ocorre geralmente que a construção ou benfeitoria existente não é nova, tornando-se então necessário efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, etc., ou seja, torna-se necessário considerarmos a depreciação da benfeitoria.

Depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade.

Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina.

No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e portanto, de valor.

Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

-Depreciação de ordem física, é a decorrente do desgaste das várias partes que constituem a edificação.

-Depreciação de ordem funcional pode ser decorrente de inadequação para moradias ou outros projetos, até anulação dos diferentes fins em que a construção foi concebida.

ESTADO DA EDIFICAÇÃO, DEPRECIAÇÃO EM RELAÇÃO AO CUB/SC EM (%) :

(1)-Nova 0,00%, (2)-entre nova e regular 0,32%, (3)-regular 2,52%, (4)-entre regular e necessitando reparos simples 8,09%, (5)-necessitando de reparos simples 18,10%, (6)-necessitando de reparos simples a importantes 33,20%, (7)-necessitando de reparos importantes 52,60%, (8)-necessitando de reparos importantes a edificação sem valor 75,20%, (9)-sem valor 100,00%.

-No imóvel deste parecer, na sua classificação das áreas construídas conforme analisada, aplica-se o nº (5), *Necessitando de reparos simples, com desconto em relação ao CUB/SC desta data em -18,10%.

Já considerando a depreciação pelo estado em que se encontra, as áreas construídas, onde pode-se ver claramente nas fotos em anexo e mencionados acima, baseado no CUB/SC de Novembro de 2018 em R\$ 1.825.53 (fonte: <http://sinduscon-fpolis.org.br/index.asp?dep=56>), dadas as depreciações, o valor das benfeitorias é de: R\$ 1.459.929,15 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta e nove mil, noventa e nove reais e quinze centavos)

11- COMPOSIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Valor do imóvel= (valor do terreno + valor da construção)

Valor do Imóvel = R\$ 500.004,67 + R\$ 1.459.929,15

Valor do Imóvel = R\$ 1.959.933,82

Valores que podem ser arredondados para cima ou para baixo, neste caso fixo o valor para: R\$ 1.950.000,00

28 

12- CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL:

R\$ 1.950.000,00

(UM MILHÃO, NOVECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

-Limite Inferior = 1.755.000,00 - -Limite superior = 2.145.000,00

Observação: Os limites de 10% máximos e mínimos utilizados pelo Perito Avaliador não representam o grau de incerteza ou dificuldade da avaliação, apenas demonstram a prática que ocorre nas negociações entre compradores e vendedores nesta cidade, em caso deste imóvel ser disponibilizado á venda.

13 – Trabalhou na coleta de dados, como assistente do Perito avaliador a Corretora de imóveis Sra: Vânia Elisa Lamb Lorenz, CRECI/SC nº 21343/SC

14- ENCERRAMENTO:

Anexados a esta avaliação, capa, apresentação do perito avaliador, espelho do cadastro Municipal, Cópia do RI de Maravilha SC, 12 (doze) fotos do Imóvel em seis páginas.

O Corpo do parecer é composto de quatro páginas escritas de um lado só e três páginas com as fotos cada uma, rubricadas pelo perito avaliador que fica de posse de um parecer em arquivo e subscreve esta última.

Maravilha, 16 de Novembro de 2018


VITALIANO TONKIEL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº 18970 - CNAI Nº 006711


VÂNIA ELISA LAMB LORENZ CRECI nº 21343/SC
(Corretora de Imóveis Assistente)



[Handwritten signature] 1.2



3-4



5-6
①



7-8





Handwritten signature and initials in blue ink.