

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente Parecer, atender à solicitação da Sra. XXXXXX XXXXX XXXX

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regula a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR -2- Avaliação de Imóveis Urbanos

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

OBS: Todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de áreas construída estão baseadas na Matrícula e dados fornecidos pela solicitante.

3 – IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Na presente Declaração Particular de Compra Venda (em anexo), consta o seguinte: [...] “terreno, situado no dito XXXX, medindo 20,50mts. de frente, por 70,00mts. de fundos” [...]. No entanto, a seguinte metragem não confere nos dias atuais, haja vista, que foram cedidos pela proprietária 1,80m (um metro e oitenta centímetros) para passagem pública (servidão), ficando assim, a referida metragem: Frente e Fundos: 18,70 (dezoito metros e setenta centímetro), Frente a Fundos: 70,00 (setenta metros), perfazendo uma área total de 1.309,00 (mil e trezentos e nove metros).

Tendo em vista a grande metragem quadrada do terreno, aprouve a solicitante do presente parecer dividi-lo em duas áreas, como segue abaixo:

3.1 – TERRENO medindo 18,70m (dezoito metros e setenta centímetros) de Frente e Fundos, por 50,00m (cinquenta metros) de Frente a Fundos, perfazendo uma área total de 935,00m² (novecentos e trinta e cinco metros quadrados).

3.1.2 – BENFEITORIA: Casa de alvenaria construída há cerca 10 anos com 181,61m² de área construída, sendo dividida da seguinte forma: Sala e cozinha conjugadas, 02 dormitórios, 01 banheiro social.

Em volta de toda casa há uma cobertura de 3,00 metros para circulação, no qual as laterais servem como garagem, comportando até 04 carros. Na cobertura dos fundos encontramos uma churrasqueira.

O terreno é todo cercado com madeira e pleno para construção.

3.2 – TERRENO medindo 18,70m (dezoito metros e setenta centímetros) de Frente e Fundos, por 20,00m (vinte metros) de Frente a Fundos, perfazendo uma área total de 374,00m² (trezentos e setenta e quatro metros quadrados).

4 – VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 06 de janeiro de 2015, e foi recebido pelos proprietários do imóvel.

5 – ANALISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel localiza-se em um bairro muito requisitado por turistas veraneios, tendo em vista sua proximidade com a Lagoa e Barra da Ibiraguera, umas das mais conceituadas praias de Imbituba.

O acesso ao imóvel é asfaltado e em seu entorno há escola e comércio.

O imóvel avaliando devido a sua localização representa uma boa perspectiva de comercialização especialmente para turistas que procuram uma casa de Praia.

Outro fator que agrega valor ao imóvel é o fato de pertencer à dois Zoneamentos Municipais, ZRM-2 (Zona Residencial Mista 2) e ZRUP-2 (Zona Residencial Pluri e Uni Familiar 2), onde sua frente pertence a ZRM-2 podendo ser explorado comercialmente.

6 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Considerando-se a particularidade optou-se pela utilização do **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, definindo-se o valor através de dados de mercado assemelhados quanto às características e localização do imóvel.

7 – AVALIAÇÃO

7.1 – AVALIAÇÃO TERRENO DE 935,00m²:

Terrenos próximos a venda		
Área	Valor	Valor do metro quadrado
1.046m ²	R\$ 75.000,00	R\$ 71,70
1.000m ²	R\$ 90.000,00	R\$ 90,00
1.000m ²	R\$ 125.000,00	R\$ 125,00
Média:		R\$ 95,57

Metragem quadrada: 935,00²

Valor do metro quadrado: R\$ 95,57

Valor do terreno: x

Valor do terreno = Metragem quadrada X Valor do metro quadrado.

Valor do Imóvel = 935,00m² X R\$ 95,57

Valor do Imóvel = R\$ = **R\$ 89.357,95**

Fator de Valorização: É do entender do Perito Avaliador que devido ao Imóvel pertencer a ZRM-2, podendo ser explorado comercialmente, há uma valorização de 20%. Sendo assim, o valor do terreno ficará em:

R\$ 89.357,95 + 20% = **R\$ 107.229,54** (cento e sete mil duzentos e vinte nove reais e cinquenta centavos).

7.1.2 – AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Área construída da casa: 55,61m²

CUB SC Janeiro de 2015: R\$ 1.425,91

Valor do imóvel = **Área construída x CUB/janeiro/2014** = 55,61² X R\$ 1.425,91 = R\$ 79.294,86,96

Depreciação Física do Imóvel conforme Tabela de Ross-Heidecke para um imóvel com **Idade do Imóvel: 10 anos com estado de conservação “D” entre regular e reparos simples.**

Valor da Construção: **R\$ 79.850,96 – 19,10% = R\$ 64.149,54 = R\$ 64.150,00** (sessenta e quatro mil e cento e cinquenta reais).

Área construída em volta da casa 126,00m²

Valor do metro quadrado: R\$ 80,00

Valor da área construída = Valor do metro quadrado X Área construída

Valor da área construída = R\$ 80,00 X 126,0m² = R\$ 10.080,00 = **R\$ 10.000,00** (dez mil reais).

8 – AVALIAÇÃO TERRENO DE 374,00m²:

Média dos terrenos com metragem similares: R\$ 138,89

Metragem quadrada: 374,00²

Valor do metro quadrado: R\$ 138,89

Valor do terreno: x

Valor do terreno = Metragem quadrada X Valor do metro quadrado

Valor do Imóvel = 374,00m² X R\$ 138,89

Valor do Imóvel = R\$ 51.944,86 = **51.945,00** (cinquenta e um mil novecentos e quarenta e cinco reais).

9 – CONCLUSÃO: É do entender do Perito Avaliador que o valor para os bens avaliados é:

Terreno de 935,00m ²	R\$ 107.229,54
Benfeitorias	R\$ 74.150,00
Terreno de 374,00m ²	R\$ 51.945,00
Total	R\$ 233.324,54

VALOR ESTIMADO DOS BENS AVALIADOS:

R\$ 230.000,00 = (duzentos e trinta mil).

Limite Inferior: R\$ 218.500,00

Limite Superior: R\$ 241.500,00

VALORES COM HONORARIOS DE CORRETAGEM

12 – ENCERRAMENTO:

O corpo do Laudo é composto de 04 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Imaruí-SC, 06 de janeiro de 2015.

Anexos: 1- Fotos do imóvel; 2- Imagens de Satélite/Google Earth; 3- Pagina do zoneamento do Plano Regulador do Município de Imbituba; 4- Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Imbituba; 5 - Cópia da documentação do imóvel; 6- Dados do Avaliador.