



SCARVALHO IMÓVEIS

"ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO"

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL

RUA TRAVESSA CINQUENTA E QUATRO, Nº 58

BAIRRO NOVA ITAPETINGA

ITAPETINGA/BA

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454



SCARVALHO IMÓVEIS

"ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO"

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

➤ 1 - INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atender a solicitação do **DRA CAMILA SOLER ACCORSI DE SOUZA**.

(Recuperação de Imóveis | GVC Holding Cobrança), representando o Jurídico Paralegal da empresa **RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**.

Este Parecer da Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis Urbanos, 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 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

➤ 2 - OBJETIVO

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

OBS: Todas as informações da propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área construída estão baseadas na matrícula 2.585, fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.

➤ 3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS	
	Samuel José da Silva
REGISTRO GERAL	
LIVRO N.º 2 - 8	
MATRICULA N.º 2585-Fla-002	DATA 19 de Setembro de 2001
IMÓVEL: UMA CASA DE RESIDÊNCIA térrea e respectivo terreno, situada na Travessa 04, nº 58 - bairro e Jardim Nova Itapetinga, nesta cidade de Itapetinga-Bahia, com as seguintes características: construção de tijolos, coberta com telhas comuns, constituída de, quartos, salas, cozinha, banheiro e quintal, edificada em terreno próprio, cujo mede 5 (cinco) metros de largura na parte da frente e de fundo, por 20 (vinte) metros da frente ao fundo, em ambos os lados, perfazendo a área total de 100,00m ² (com metros quadrados), inscrita no Cadastro Municipal sob nº 01.03.037.0101.001, compreendendo o lote da nº 10/B, da quadra de nº 39, limitado-se na frente com a mencionada Travessa, e dos lados com as casas de nºs 21 e 68, e no fundo com quem mais de direito.	

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454

MC

➤ 4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

✓ ÁREA DO IMÓVEL:

Terreno:

Frete: 05,00m; Fundos: 20,00m;

Área Total: 100,00m²;

Casa:

Área Privativa 70,00m² (Aproximadamente);

✓ LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL



Fonte: Google Maps

A via de acesso ao mesmo é de características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local, sem apresentar fluxo acentuado e servindo apenas como mobilidade interna do bairro.

Desenvolve-se em traçado retilíneo, apresentando pista sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento em asfalto e paralelepípedo, mão direcional dupla, apresentando cerca de 6,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes. Possuindo passeios laterais para pedestres.

O imóvel avaliado, está localizado em um terreno plano e regular da frente para os fundos, assim como em toda sua extensão e está situado no perímetro da quadra.



SCARVALHO IMÓVEIS

“ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO”

A área que circunda o imóvel esta murada e o mesmo apresenta um perfil de construção de casa geminada, ou seja, construído em toda extensão do terreno e ligado “ parede com parede” com o os lindeiros.

O imóvel avaliado está localizado em um bairro com característica residencial e padrão econômico classe média baixa.

Sendo constituída a sua fachada, com uma parede única e um recuo a sua direita (de quem olha de frente para o mesmo), servindo o mesmo como acesso principal.

O imóvel é de alvenaria, rebocado e finalizado em pintura na cor Azul e detalhes da varanda na cor Verde. Tendo ainda na sua fachada principal, um gradil de ferro, finalizado em pintura na cor branca e uma janela de madeira, finalizada e pintada na cor branca e contendo uma grade de proteção, sendo essa constituída de ferro e finalizada e pintada na cor branca.

Internamente, o imóvel esta distribuído com dois quartos, sala de estar/jantar, banheiro social e cozinha. Sendo que as dependências apresentam um estado regular de conservação, necessitando manutenção e retoque na pintura, pois apresenata sinais de desgastes e descascados.

O imóvel conta ainda com uma área nos fundos, sendo que a mesma não esta com piso e apresenta as paredes apenas no tijolo a vista, sem reboco ou pintura.

Atualmente, Itapetinga é um importante centro econômico e social do sudoeste baiano.

Conta com um razoável parque industrial, uma economia que tende a se diversificar para abandonar a pecuária como única atividade. No campo educacional, Itapetinga se destaca com um dos mais promissores campus avançados da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia.

Além disso, o mesmo, fica próximo de serviços públicos, bancos, padarias, farmácias, supermercados, restaurantes e postos de combustíveis, escolas e possuindo os seguintes melhoramentos locais:

- a) Guia das calçadas com sarjetas e boca de lobo;
- b) Recolhimento de Lixo;
- c) Rede de Iluminação Pública;
- d) Rede de Água/Rede de Esgoto;
- e) Linhas de Transporte Público;
- f) Rede de Telefonia;
- g) Rua pavimentada com paralelepípedos;



Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

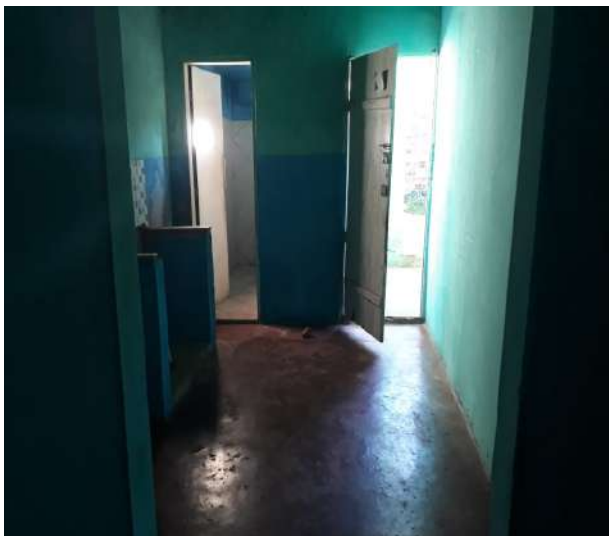
E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454



SCARVALHO IMÓVEIS

"ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO"



Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454



➤ **5- ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

A pesquisa de mercado realizada no dia 13 de Julho de 2018, foi baseada em imóveis e áreas comercializados na própria região, com as mesmas ou semelhantes características do imóvel avaliado. Levando em consideração as particularidades da área, bem como os reais fechamentos de compra e venda no setor imobiliário da região.

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454





SCARVALHO IMÓVEIS

"ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO"

➤ **6 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:**

Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

- ✓ Valor do Imóvel= Área do Imóvel x Valor Médio do m² encontrado (média final);
- ✓ Valor do Imóvel= **R\$ 55.000,00 (Cinquenta e Cinco Mil Reais).**

CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador, que os valores para o Imóvel avaliado são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 55.000,00 (Cinquenta e Cinco Mil Reais);

- ✓ **Limite Inferior = R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco Mil Reais);**
- ✓ **Limite Superior = R\$ 65.000,00 (Sessenta e Cinco Mil Reais).**

Itapetinga/BA, 16 de Julho de 2018.

Mack Carvalho

Mack Welton Schemes Carvalho
Consultor Imobiliário
Perito Avaliador Judicial
CRECI 32.473 | CNAI 9674

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473
Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674
E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br
(48) 99855-5454