



SCARVALHO IMÓVEIS

" ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO "

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL: LOTE URBANO / CONSTRUÇÃO

RUA ALAMEDA 19 | LOTE 11 QUADRA ARSE 102 | CONJ QI 48

BAIRRO LOTEAMENTO PALMAS

PALMAS/TO

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454 *MC*



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 BRUNA ANTONIETTO PIRES ZOTTELE**.

(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 33.245, fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.

➤ 3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454

MC

AV03-33.245, feito em 24 de abril de 2015 - CONSTRUÇÃO: Instruído com Certidão de Conclusão de Obra, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - SEMDUS, datada de 13/04/2015 - processo nº 2014049800, procedo a presente para ficar consignado a construção de um prédio residencial, no imóvel objeto da presente matrícula, retromatriculado no ano de 1999, com área construída de **125,24 m²**, com as seguintes características: Garagem/varanda, sala de estar, sala de TV, cozinha, hall, quarto social, banheiro, suite casal, varanda, área de serviço e depósito, no valor de **R\$ 56.358,00**. Apresentou **certidão negativa de débito com a Previdência Social nº 001322015-88888468**, expedida em 23/04/2015. Dou fé.

➤ **4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

✓ **ÁREA DO IMÓVEL:**

Lote/ Área:

Frente/ Fundos: 12,m

Laterais: 25,00m

Total: 300,00m²

Casa:

Área 125,24m² (Aproximadamente)

✓ **LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA**



Fonte Google Maps

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454

MC



SCARVALHO IMÓVEIS

" ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO "

A via de acesso ao imóvel tem característica urbana, apresentando pista sobre perfil regular e dotada de uma pista de rolamento em asfalto, mão direcional dupla, apresentando cerca de 8,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes, servindo para seu acesso principal, porém, atendendo ao tráfego de âmbito local e de acesso as demais localidades municipais.

O terreno é regular da frente para os fundos, assim com dentro de toda sua extensão.

O imóvel avaliado está situado em uma área constituída basicamente por imóveis residenciais, comerciais e perfil popular.

De acordo com a matrícula fornecida, trata-se de uma área, com um perfil de construção muito utilizado na região, sendo construídos sobrados ou imóveis de dois pavimentos em áreas com uma testada mais curta.

Conforme descrição da matrícula apresentada elo contratante, sobre o lote avaliado, foi edificado uma residência de alvenaria.

O prédio tem característica de construção com perfil regular, formado de imóvel com um pavimento único em forma retangular.

Na sua entrada principal, consta um muro de alvenaria, apenas rebocado e não pintado, tem como acesso um portão de metal, constituído por uma chapa única de metal, finalizados e pintado na cor cinza claro. O mesmo acesso servindo para pedestres e para carros.

A área que circunda o imóvel, é murada em todos seus limites com os lindeiros.

O imóvel avaliado não pode ser avaliado internamente, e desta forma limitando a pesquisa pela padrão do bairro e de casas e terrenos similares. Está situado em uma área residencial e próximo da faculdade, caracterizado basicamente por imóveis de perfil classe média/média baixa.

Possuindo os seguintes melhoramentos locais:

- a) Recolhimento de Lixo;
- b) Rede de Iluminação Pública;
- c) Rede de Água;
- d) Rede de Esgoto;
- e) Rede de Telefonia;
- f) Rua Pavimentada em Asfalto;



Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454



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 "

➤ **5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

A pesquisa de mercado realizada no dia 08 de Novembro de 2018, foi baseada em imóveis e áreas comercializados na propria região, com as mesmas ou semelhantes características do imóvel avaliado.

Não foi liberado o acesso interno ao imóvel, desta forma foi aplicado o método comparativo, levando em consideração as particularidades da área, bem como os reais fechamentos de compra e venda no setor imobiliário da região.

➤ **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\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais).

CONCLUSÃO

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais);

✓ **Limite Inferior = R\$ 225.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil Reais);**

✓ **Limite Superior = R\$ 275.000,00 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil Reais).**

Palmas/TO, 28 de Novembro 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