

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Imóvel Comercial, sito à Folha 32 Quadra 08 Lote 21, Nova Marabá, no município de Marabá – PA.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de locação.

Interessado: Jaciron Tito de Assis - Proprietário

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de locação.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art.3º da Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. de 15/15/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N 957, de 22 de Maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de Novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de Jaciron Tito de Assis, está localizado à Folha 32 Quadra 08 Lote 21, Nova Marabá.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10 de Abril de 2017.

DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel contém uma construção medindo 220m² em uma área total de 675 m², sendo quatro lotes que totalizam 15 metros de frente com 45 metros de fundo.



METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**, com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em área movimentada, em área dotada de boa infraestrutura básica (água, energia elétrica, coleta de lixo, transporte coletivo), próximo a órgãos públicos, escolas, farmácias e parada de ônibus.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no município de Marabá e negócios realizados na região, considerando a grande perspectiva de empreendimentos e a constante procura por imóveis, os mesmos ainda poderão ter uma valorização maior em médio prazo.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de valores de locação de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Determinando o valor do metro quadrado do imóvel localizado na mesma região, ao preço de R\$ 6,51 por M².



Com base nesses dados, levando em conta a área do imóvel avaliando consideramos:

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

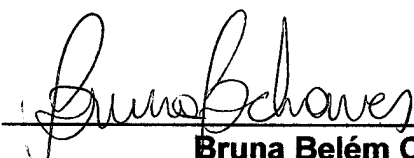
Área: 675m² X Valor: R\$ 6,51 = R\$ 4.394,25

Valor do imóvel avaliando é de R\$ 4.394,25 (Quatro mil quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos).

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando-se as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado da área comercial objeto desta Análise Mercadológica é de R\$ 4.394,25 (Quatro mil trezentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos)

Marabá – PA, 10 de Abril de 2017.



Bruna Belém Chaves
CRECI 5819 PA/AP