

2017

Laudo de Avaliação Imobiliária



Firmino Consultoria Imobiliária

Avaliador

Pedro Firmino de Farias

Data

13/07/2017

APRESENTAÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado pela empresa MELO DE FARIAS IMÓVEIS LTDA - ME, CNPJ nº 06.341.496/0001-43, CRECI PA/AP nº J-280, com estabelecimento na Rua Galdino Veloso, 1241, Centro, CEP. 68005-070, nesta cidade, através de Corretor de Imóveis Avaliador devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, forma da Resolução COFECI no. 957/2006 e Ato Normativo no. 001/2006.

O laudo de Avaliação de Valor de Mercado consiste numa atribuição do profissional detentor de registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, fundamentada no art. 3º da Lei nº 6.530/78 (legislação que regulamenta a profissão de corretor de imóveis). Dessa forma, nos termos da lei, é assegurado ao corretor de imóveis «*opinar quanto à comercialização imobiliária*».

Cumprе ressaltar, ainda, que essa forma de avaliação tem contribuído para que as transações imobiliárias se façam acobertadas por parâmetros técnicos, residindo sua exatidão e confiabilidade na experiência do profissional ao qual é atribuída a função de avaliar.

I - OBJETIVO

O presente laudo foi encomendado pela Sra. **ADELANA MARA GUIMARÃES VALENTE**, para avaliar o valor de mercado para a locação do imóvel constituído de 02 (duas) edificações, localizado na Avenida Sergio Henn, nº. 635, Bairro Diamantino no Município de Santarém/PA. (descritos no item III do presente Laudo de Avaliação).

II - METODOLOGIA

Sempre que o objetivo é aquilatar valor de mercado, o ideal é chegar à avaliação por comparação com outros imóveis, cujo valor se conheça. Nem sempre, contudo, é possível obter número suficientemente grande de informações para embasar uma avaliação, por comparações diretas.

Assim, para chegar à avaliação, procuramos trilhar o mesmo caminho que seria percorrido por um locatário que, hipoteticamente, estivesse procurando uma propriedade com as características do imóvel em questão. Ou seja, buscamos identificar imóveis assemelhados que tenham sido recentemente transacionados ou que estejam sendo ofertados no mercado.

III - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o coletado através da documentação e vistoria, podemos constatar as condições a que está submetido o imóvel, sob a ótica do mercado de valores imobiliários local. Assim, no caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas relevantes, para a avaliação do valor de mercado.

3.1 Localização e Características gerais:

"Terreno urbano localizado Na Avenida Mararú, n. 635, bairro Diamantino no Município de Santarém/PA, com área total de 1400,00m², formato regular - limitando-se: ao Sul, com lote 07; ao Norte com lote 04; a Leste com a leste com avenida Mararú; a Oeste com lote 08, contendo duas edificações.

3.2 Descrição Sumária do Bem:

Localização: *Avenida Mararú, nº. 635, Bairro Diamantino no Município de Santarém/PA.*

CEP: 68020-900 – Santarém-PA.

Área construída total (m²): 900,00m²

Área averbada (m²):

Área do terreno (m²): 1400,00 m²

3.3 Tipo de ocupação:

Propriedade RGI matrícula n. 15.543 - Cartório do 1º Ofício – Santarém/PA.

IV - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria: 10/07/2017

Atendendo o disposto no item 7.3 da NBR 14.453-1

V - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário local encontra-se desacelerado em razão do atual quadro econômico do país. Todavia devido as projeções de investimentos públicos, podendo ser citados os exemplos da continuidade das obras de pavimentação da rodovia BR-163, implantação do entreposto da Zona de Manaus possibilitando maior infraestrutura urbana e comercial além de destaque na localização geográfica.

Sem prejuízo dessas informações relevantes, o avaliador classifica o imóvel quanto à:

a) liquidez:

☐ Baixa liquidez

☒ Liquidez Normal

☐ Alta Liquidez

b) desempenho de mercado:

☐ Recessivo

☒ Normal

☐ Aquecido

Santarém - PA

Rua Galdino Veloso, 1241

Centro – CEP: 68005-070

Fone: (93) 3523-8713 Fax: (93) 3523-2928

e-mail: imobiliaria@firminoimoveis.com.br

www.firminoimoveis.com.br

c) número de ofertas:

☐ Baixo

☒ Médio

☐ Alto

d) absorção pelo mercado:

☐ Sem Perspectiva

☐ Difícil

☒ Demorada

☐ Rápida

e) público alvo para absorção do bem – Empresarial

f) facilitadores para negociação do bem – a localização e o principal fator de valorização desse imóvel, pois situa-se numa zona central.

VI - PARÂMETROS COMPARATIVOS

Procuramos pesquisar todas as informações referentes a imóveis locados nesta região, nos últimos anos. Pesquisamos os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examinamos detidamente os anúncios publicados em jornais de circulação local. Recuperamos informações referentes às avaliações que já tivemos ocasião de realizar para imóveis assemelhados.

VII - AVALIAÇÃO

Depois de criticar os dados e informações reunidos, e em nosso melhor julgamento amparado pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base em nossa experiência, obteve-se uma projeção de valor por metro quadrado do referido imóvel:

Assim, concluímos que o valor de mercado, para a LOCAÇÃO é R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS)

VIII - CONCLUSÃO

A avaliação resulta da análise conjunta de dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para locação, do imóvel no presente momento.

Santarém (PA), 13 de julho de 2017.



Pedro Firmino de Farias
Firmino Consultoria Imobiliária
- Diretor Executivo / CEO
- Creci/PA 3244

PEDRO FIRMINO DE FARIAS
Consultor imobiliário
CRECI 3244 12ª Região PA/AP