PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA URBANA. PTAM Nº. 0135/2.020

ASSOCIADO:

► ADELMAR DA SILVA PEREIRA.

MATRÍCULA: 2.675.

PARACATU-MG.

Moisés C. Oliveira
CRECI-MG 15611 - CNAI02598
movilltda.26@veloxmail.com.br

M.C.OLIVEIRA - Corretor e Avaliador de Imóveis.
Rua Rio G. do Sul, 911- Paracatu/MG - Tel. (38) 3671-6800 - CRECI 4ª Reg. 15.611 – CNAI-2.598.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - URBANA.

ASSOCIADO: ADELMAR DA SILVA PEREIRA – CPF: 400.346.316-15.

FINALIDADE: OPERAÇÃO DE CREDITO JUNTO AO SICOOB CREDIGERAIS.

LOCAL DO IMÓVEL: RUA GERALDO FERREIRA SOUTO Nº.32 – PARACATU/MG

01 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O Presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Urbana tem por finalidade determinar um valor venal de mercado para o imóvel em estudo, constituído pelo lote de terreno e suas respectivas edificações e benfeitorias, tomando como referências de valores imóveis similares e situados na mesma região.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Identificação: O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um lote de terreno edificado e localizado a Rua Geraldo Ferreira Souto, Nº.32 – Bairro Alto do Córrego - Paracatu/MG.

Dados Cadastrais: O terreno avaliando tem uma área de **521,50M²**, com a frente voltada para a Rua Geraldo Ferreira Souto no sentido nascente com 10,00M de testada; o fundo com 10,00M; a lateral direita com 49,00M e a lateral esquerda com 55,30M. Todas as medidas e confrontações estão em conformidade com o documento do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paracatu, sob a Matrícula de Nº:

- **R-3-Matrícula 2.675 - Protocolo 125.632 de 28-04-2.020.** Em nome de Adelmar da Silva Pereira.

Região de Situação: A região circunvizinha ao imóvel caracteriza-se como residencial e é formada por edificações de 01 a 02 pavimentos de padrões construtivos normais, o local dispõe de todos os serviços públicos oferecidos pelo município como água e esgoto, energia elétrica com iluminação pública, telefone, ruas pavimentadas e com meio fios e passeios, serviços de correios e coleta de lixo regular e etc.

Posturas Municipais: No setor de localização do imóvel são permitidas edificações de uso residencial e voltadas à população de médio poder aquisitivo.

Topografia: A topografia do terreno tem um declive de +/- 15% no sentido frente/fundo do terreno, apresentando uma superfície aparentemente firme e livre de deslizamentos futuros.

Vistoria: O imóvel foi vistoriado por amostragem em 08 de junho de 2.020, em companhia do proprietário.

03 – EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

O terreno em estudo contempla uma edificação residencial construída em alvenaria com lajes e telhado colonial, com uma área aproximada de **180,00M²,** e assim caracterizada: Composta de 03 quartos, 02 banheiros, sala, copa, cozinha, área de serviços, área para confecção de salgados e etc.

04 – GRAU DE FUDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O trabalho ora apresentado foi elaborado de acordo com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653-2 da ABNT e está classificado como "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica", em atenção à Resolução 1.066/2007 do COFECI que dita os parâmetros a serem observados nos trabalhos avaliatórios e disposto no Art. 3º da Lei 6.530/78 que atribui ao Corretor e Avaliador a competência para tal.

05 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Empregamos nesta avaliação o Método Comparativo de Dados de Mercado por ser o que exprime um melhor valor procurado. Este método é normalmente adotado em avaliações diversas e está baseado em pesquisas imobiliárias realizadas numa mesma região, nos levando à valores médios para comercialização em função da área e localização do terreno, da área e padrões construtivos do imóvel e adjacências, e etc.

Moisés C. Oliveira
CRECI-MG 15611 - CNAI02598
movilltda.26@veloxmail.com.br

06 – ANÁLISE DE MERCADO:

Diante das nossas considerações, o bem avaliando classifica-se como de **Média Liquidez**, e tem razoáveis perspectivas de mercado a **Médio Prazo**, em função de sua localização e do padrão construtivo do imóvel e da região adjacente, dentre outros aspectos físicos observados in loco.

07 - AVALIAÇÃO FINAL:

Analisando sob os aspectos físicos do imóvel avaliando e aliados à tendência mercadológica da região urbana de Paracatu, considerando ainda o que determina a NBR 14653-1 da ABNT em seu Item 3.8 relativo à faixa pela qual o avaliador pode decidir um valor mais representativo para o imóvel, "Campo de Arbítrio", e em análises aos elementos influenciáveis na sua comercialização, temos como razoável avaliar o mesmo, na data base de **Junho de 2.020**, pelo valor total de:

► **R$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)**. Conforme a seguir:

Forma Individualizada da avaliação:

Item	Descrição	Valor
01	Lote de terreno com área de 521,50M² → (521,50M² x R$ 400,00).	208.600,00
02	Edificações e benfeitorias existentes com área de 180,00M².	191.400,00
	Valor do Imóvel...	**R$ 400.000,00**

NOTA: Diante do desaquecimento do Mercado Imobiliário em geral, o valor acima poderá ter uma variação Máxima de +/- 5%, e conforme a seguir:

Valor Máximo com +5% → R$ 420.000,00	**Valor Mínimo com** -5% → R$ 380.000,00

08- CONCLUSÃO:

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é composto de 02 folhas impressas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Corretor e Avaliador de Imóveis responsável e abaixo assinado.

Paracatu, 08 de Junho de 2.020.

Moisés C. Oliveira
Consultor Imobiliário e Avaliador.
CRECI/MG 15.611-CNAI2.598
Resolução COFECI 1.066/07

Moisés C. Oliveira
CRECI-MG 15611 • CNAI02598
movilltda.26@veloxmail.com.br

ANEXOS:
► Cópia da Documentação do Imóvel.
► Cópia reduzida da planta de situação.
► Cópia de Regularidade Profissional.
► Croqui e Coordenadas de localização:
17° 13.492'S – 46° 52.312'W

M.C.OLIVEIRA - Corretor e Avaliador de móveis.
Rua R. G. do Sul, 911- Paracatu/MG - Tel. (38) 3671-6800 - CRECI 4ª Reg. 15.611 – CNAI-2.598.

PARECER TÉCNICO Nº. 0135/2.020.

CROQUI COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ASSOCIADO: ADELMAR DA SILVA PEREIRA - CPF: 400.346.316-15.

IMÓVEL: RUA GERALDO FERREIRA SOUTO,32 - A.CÓRREGO -PARACATU-MG.

MATRÍCULA: 2.675

Coordenadas de Localização:

17° 13.492'S – 46° 52.312'W



Moisés C. Oliveira
CRECI-MG 15611 - CNAI02598
movilltda.26@veloxmail.com.br

M.C.OLIVEIRA - Corretor e Avaliador de móveis.
Rua R. G. do Sul, 911- Paracatu/MG - Tel. (38) 3671-6800 - CRECI 4ª Reg. 15.611 – CNAI-2.598.

PARECER TÉCNICO Nº. 0135/2.020.

CROQUI COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ASSOCIADO: ADELMAR DA SILVA PEREIRA - CPF: 400.346.316-15.

IMÓVEL: RUA GERALDO FERREIRA SOUTO,32 - A.CÓRREGO -PARACATU-MG.

MATRÍCULA: 2.675

Coordenadas de Localização:

17° 13.492'S – 46° 52.312'W



Moisés C. Oliveira
CRECI-MG 15611 - CNAI02598
movilltda.26@veloxmail.com.br

M.C.OLIVEIRA - Corretor e Avaliador de móveis.
Rua R. G. do Sul, 911- Paracatu/MG - Tel. (38) **3671-6800 - CRECI 4ª Reg. 15.611 – CNAI-2.598.**

PARECER TÉCNICO Nº. 0135/2.020.

CROQUI COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ASSOCIADO: ADELMAR DA SILVA PEREIRA - CPF: 400.346.316-15.

IMÓVEL: RUA GERALDO FERREIRA SOUTO,32 - A.CÓRREGO -PARACATU-MG.

MATRÍCULA: 2.675

Coordenadas de Localização:

17° 13.492'S – 46° 52.312'W



Moisés C. Oliveira
CRECI-MG 15611 - CNAI02598
movilltda.26@veloxmail.com.br

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS - 4ª REGIÃO/MG
R. Carijós nº 244, 10º andar – Centro – CEP 30120-900 - Belo Horizonte/MG – Telefax: (31) 3271-6044

DECLARAÇÃO

Tarcísio Naves Sanglard, Diretor Secretário do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 4ª Região/MG, no uso de suas atribuições legais e regimentais, **DECLARA,** que o(a) Corretor(a) de Imóveis **MOISES CONCEICAO OLIVEIRA**, é inscrito(a) neste CRECI/MG sob o nº **MGF0015611**, desde 15/02/2006, encontrando-se com seu registro profissional **ATIVO. DECLARA,** finalmente que consoante nossos Diplomas legais, Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78, "que regulamentam a profissão" - "Compete ao Corretor de Imóveis / empresa, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, e opinar quanto a comercialização imobiliária". Para que produza seus efeitos, lavrou-se a presente, aos 08 (Oito) dias do mês de Junho de 2020 (Dois Mil e Vinte), nesta Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.
//
//

Tarcísio Naves Sanglard
Diretor Secretário

Belo Horizonte, 08/06/2020
Validade da presente até 08/07/2020

Impresso pela internet sob N. 0572.3380.5471.7566 em 08/06/2020 - 12:01:52.
Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do conselho
http://www.crecimg.gov.br/

PTAM - 0135/2.020 – ADELMAR DA SILVA PEREIRA.
MATRÍCULA: 2.675
PARACATU-MG
Coordenadas de Localização:
17º 13.492'S – 46º 52.312'W

Moisés C. Oliveira
CRECI-MG 15611 - CNAI02598
movilltda.26@veloxmail.com.br