

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – 14.653 E LEI 6.530/78

1. INTRODUÇÃO

O presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** foi elaborado pelo Corretor de Imóvel **MARCELLO MARCELLINO**, devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de imóvel CRECI 8498/MS e Conselho Federal de Corretores de Imóveis, Resolução COFECI nº. 1066/2007 e Ato Normativo nº. 001/2008.

2. OBJETO

IDENTIFICAÇÃO Rua Munir Thomé , nº 99 ,CENTRO , com terreno 1.000,00 m² e uma construção averbada de 396,25 m² com 01 recepção e 09 salas comerciais ,02 copas e 04 banheiros,03 jardins de inverno matricula 34.803 .

3. SOLICITANTE

NOME: **SEBASTIÃO PEREIRA BELCHIOR**, CPF:066.040.481-87

IMÓVEL URBANO FOTOS DE VISTORIA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – 14.653 E LEI 6.530/78**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – 14.653 E LEI 6.530/78

5

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

Tendo em vista a característica de interesse particular da informação, foram consideradas verdadeiras as afirmações constantes dos documentos apresentados. Assim, partimos da premissa de que as informações fornecidas pelo interessado são condizentes com a atual realidade legal do imóvel. O emitente deste documento não se responsabiliza por eventuais desconformidades do exposto retro, estando ciente o interessado da importância das informações passadas na eficiência do resultado deste trabalho.

A determinação do valor do imóvel se dará focada num universo de negociação equilibrada, em que o vendedor esteja disposto a vender e o comprador interessado em comprar, sem que nenhuma das partes esteja compelida a fazê-lo por quaisquer fatores extraordinários que possam interferir na livre negociação.

6- METODOLOGIA APLICADA

Tendo em vista a finalidade desta avaliação, a natureza do imóvel avaliando e do mercado ao qual se destina, os níveis de precisão e graus de fundamentação que se pretende alcançar e o amparo científico para o convencimento do valor, além da significativa disponibilidade de informações confiáveis colhidas, adotaram estes avaliadores o **método comparativo direto de dados de mercado** com utilização de modelo de regressão linear objetivando grau de fundamentação para apurar o valor do objeto.

7. VISTORIA

7.1 VISTORIA DA REGIÃO

URBANIZAÇÃO:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – 14.653 E LEI 6.530/78

•	Rede de Água Tratada	SIM
•	Telefone	SIM
•	Luz Pública	SIM
•	Calçamento	SIM
•	Pavimentação Asfáltica	SIM
•	Esgoto	SIM

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:

•	Transporte Coletivo	SIM
•	Coleta de Lixo	SIM
•	Posto de Saúde	SIM
•	Policiamento	SIM
•	Escola – Municipal e Estadual	SIM

VOCAÇÃO PREDOMINANTE DA REGIÃO:

Comercial
Padrão construtivo predominante residencial.

FORMATO: Retangular

TOPOGRAFIA: Plana

CONDIÇÃO DA SUPERFÍCIE: Seca

AVALIAÇÃO

Com base no exposto retro e calcado nos resultados dos métodos aplicados no convencimento do **valor baseado no metro quadrado atual de construção com as benfeitorias, condições do imóvel, valor agregado em metro quadrado avaliado com base comparativa vendido na região**, arbitram este avaliador pelo valor apurado qualitativamente dentro do campo de arbítrio apontado pela análise o valor de venda ou a fins.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – 14.653 E LEI 6.530/78

8. RESULTADO DO PARECER TÉCNICO

Valor final da avaliação é calculado para uma transação à vista com o imóvel livre de qualquer ônus.

Diante dos fundamentos acima demonstrados, o imóvel em pauta está avaliado pelo valor de:

AVALIAÇÃO DO TERRENO: 1.000,00 m².

v.m² x m².n. a

A.T (terreno).

A.T (terreno) 1.320,00 O m² x 1.000,00 m² = R\$ 1.320.000,00.

AVALIAÇÃO DA AREA CONSTRUIDA: 396,25 m² aproximando.

v.m² x m².n. a

A.C (EDIFICADA)

ACT (EDIFICADA) 2.800,00 O m² x 396,52m² = R\$ 1.109.500,00.

VALOR TOTAL: 2.429.500,00.

9. DATAS

Da vistoria: 05/08/2024

Do Parecer: 05/08/2024

Três Lagoas/MS 05 de AGOSTO de 2024

MARCELLO MARCELLINO

CRECI 8498/MS

CNAI 49052