

109

e-mail: miguel@mrterras.com.br
www.mrterras.com.br
Fone: 99 3541 - 5740



PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE
IMÓVEL URBANO

**ENDEREÇO: AV. JOSÉ BERNARDINO, LT. 15, QD 138 Nº 55,
CENTRO, BALSAS - MA.
PROPRIETÁRIO: JOSÉ LEOMAR SOUSA DA SILVA.**

AVALIADOR: MIGUEL RICARDO DE OLIVEIRA



110

PARECER TECNICO DE AVALIACAO
MERCADOLOGICA DE IMOVEL URBANO

A solicitação deste Parecer é de JOSÉ LEOMAR SOUSA DA SILVA, brasileiro, casado, empresário, devidamente inscrito no RG sob nº 1.058.264 SJSP/MA e CPF nº 401.240.103-34, e atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.650 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e a RESOLUÇÃO n. 957/2006 - COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

O objetivo do parecer é obter o valor mercadológico do imóvel em pauta.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - TERRENO:

Lote urbano nº 15 da quadra 138 nº 55, centro na cidade de Balsas Estado do Maranhão com área aproximada de 580,56 devidamente registrado sob o nº de matrícula 10.717 às fls. 154/1 do livro 2-AR do Cartório de Registro de Imóveis 1º OFÍCIO da Comarca de Balsas – MA.

OBS: a área do referido terreno foi retificada para 690,67 m², porém ainda está pendente de averbação, de acordo com informações prestadas pelo proprietário do imóvel e em conformidade com o inserido na planta baixa apresentada.

ÁREA CONSTRUÍDA:

01 – 388,67 m² correspondente ao pavimento térreo;

02 – 265,11 m² correspondente ao 1º pavimento;

03 – 265,11 m² correspondente ao 2º pavimento.

Totalizando a área de 918,89 m².

VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 29 de março de 2018, e fundamentou-se na identificação física do imóvel, momento em que é considerado o estado de conservação do mesmo para que seja realizado o comparativo direto de dados necessários para elaboração do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

O IMÓVEL FOI APRESENTADO PELO Sr. José Leomar Sousa da Silva.



METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para Avaliação do terreno em pauta, utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do imóvel avaliando.

Para Avaliação da área construída é aplicado o valor do CUB (custo unitário básico) da região.

PESQUISA:

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 04 de abril de 2018.

Para avaliação do referido imóvel, foi realizada pesquisa de ofertas de imóveis junto a empresas atuantes na região.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Nº	BAIRRO	ÁREA TOTAL	VALOR M ²
01	Centro – Rua Gil Pires	471,96 m ²	R\$ 3.178,00
02	Centro – Rua Dr. José Bernardino	1.200 m ²	R\$ 2.500,00

Cálculo da Média aritmética do valor do hectare

$$= \frac{\text{soma das 02 amostras}}{02} = \frac{R\$ 4.678,00}{02} = R\$ 2.839,00$$

Valor médio do m² = **R\$ 2.839,00/ha**

HOMOGENEIZAÇÃO:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais, e 20% para menos em relação a média aritmética.

$$\begin{aligned} \text{Média Ponderada} &= \text{Média aritmética} + 20\% = R\$ 2.839,00 + 20\% = R\$ 3.406,80. \\ &- 20\% = R\$ 2.839,00 - 20\% = R\$ 2.271,20. \end{aligned}$$



Consideramos o intervalo amostral entre R\$ 2.271,20 até R\$ 3.406,80.

Dessa forma foram aproveitadas todas as amostras.

Média ponderada = $\frac{\text{soma das 02 amostras}}{02} = \frac{\text{R\$ 4.678,00}}{02} = \text{R\$ 2.839,00}$

Valor do terreno = R\$ 1.958.910,00

ÁREA CONSTRUÍDA:

Aplicou-se o CUB-MA m² de R\$ 1.393,46

Então temos: R\$ 1.393,46 x 918,89 m² = R\$ 1.280.436,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para Cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = TERRENO + ÁREA CONSTRUÍDA

Valor do imóvel = R\$ 1.958.910,00 + 1.280.436,00 = R\$ 3.239.346,00

É do entender do Perito Avaliador que os valores para O imóvel avaliando são:

VALOR MEDIO ESTIMADO: R\$ 3.239.346,00 (três milhões duzentos e trinta e nove mil trezentos e quarenta e seis reais).

limite inferior = R\$ 3.077.378,70

limite Superior = R\$ 3.401.313,30

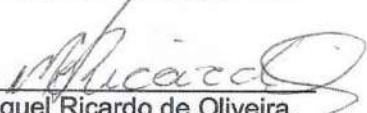


113
E

ENCERRAMENTO.

O corpo do parecer e composto de 04 (quatro) páginas e seus anexos, todas de um só lado, rubricadas pelo avaliador que subscreve esta última.

Balsas, 05 de abril de 2018


Miguel Ricardo de Oliveira.
CRECI - 1439-20ª - MA
CNAI - 2435
CREA - 8475/TD MA

