

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL



Imóvel Avaliando: Rua Júlio de Castilhos, nº. 767, centro Rodeio Bonito-RS

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico

Solicitante: Prefeitura Municipal de Rodeio Bonito-RS

Avaliadora: Dione Battisti Casal Creci-RS 60211F

Dezembro\2024

SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| 1. SOLICITANTE | 03 |
| 2. FINALIDADE | 03 |
| 3. DA COMPETÊNCIA | 03 |
| 4. IMÓVEL AVALIANDO | 04 |
| 5. VISTORIA | 04 |
| 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 05 |
| 7. INFRAESTRUTURA URBANA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | 06 |
| 8. REGISTRO FOTOGRÁFICO | 07 |
| 9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO | 18 |
| 10. METODOLOGIA UTILIZADA | 20 |
| 11. CONCLUSÃO | 20 |
| 12. DATA DA VISTORIA | 21 |
| 13. RESPONSÁVEL TÉCNICA | 21 |
| 14. ANEXOS | 22 |
| 14.1 Currículo Corretora de Imóveis | 23 |
| 14.2 Tabela homogeinização de valores | |
| 14.3 Matricula do imóvel | |



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1. SOLICITANTE

Visa o presente parecer, atender a solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE RODEIO BONITO-RS**, inscrita no CNPJ nº. 87.613.204/0001-86, localizada na Avenida do Comércio, nº.196 na cidade de Rodeio Bonito-RS, neste ato sendo o representante legal o Sr. Paulo Duarte, Prefeito Municipal, portador do CPF nº. 344.372.821-91, brasileiro, unido estavelmente, residente e domiciliado na Rua Assis Brasil, nº.315, centro, na cidade de Rodeio Bonito-RS.

2.FINALIDADE

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor mercadológico do imóvel residencial, localizado na Rua Julio de Castilhos, nº. 767, centro, na cidade de Rodeio Bonito-RS, sendo analisado o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário local.

3. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978(D.O.U. de 15\05\1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária.”

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel,



judicial ou extra-judicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

4. . IMÓVEL AVALIANDO

A fração de terrenos com a superfície de 890,00m²(oitocentos e noventa metros quadrados) constituída do lote urbano número 07(sete) da quadra B, situada na cidade de Rodeio Bonito-RS, confrontando-se ao norte, com o lote número 10(dez); ao sul, com o lote número 08(oito), ao leste, com a Rua Julio de Castilhos; e, ao oeste, com o lote número 04(quatro).Conforme matrícula n°. 19.607, do Cartório de Ofício de Registros de Imóveis da Comarca de Rodeio Bonito-RS.

Sobre este imóvel encontra-se uma casa residencial em alvenaria com 139,46 m²(cento e trinta e nove metros quadrados e quarenta e seis centímetros quadrados), com cobertura de telhas fibro cimento, construída no ano de 1997.

Este imóvel não está averbado na matrícula n°. 19.607.

PROPRIETÁRIOS: Nerdeli Bianquini Fahrion CPF n°. 375.159.260-15

Paulo RenatoFahrion CPF n°. 274.013.590-49

Neli Troian Bianquini CPF n°. 422.262.600-72

Nelcir Bianquini CPF n°. 452.759.040-53

Zilda Bianquini CPF n°. 642.130.560-15

5. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in loco”, analisando o estado de conservação, as benfeitorias e a qualidade dos materiais utilizados em sua edificação.

SOBRE O TERRENO

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Testada | 22,00 m |
| Profundidade | 38,00 m |
| Área total terreno | 890,00 m ² |
| Edificação não averbada | 139,46 m ² |



| | |
|------------------------|----------------|
| Orientação cardeal | Leste |
| Topografia | Plana |
| Posição | Meio de quadra |
| Tipo de Implantação | Isolada |
| Superfície | Seca |
| Nº de Frentes | 01 |
| Coordenadas: Latitude | 27°28'32.90"S |
| Coordenadas: Longitude | 53°10'5.84"O |

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características do imóvel avaliando.

DADOS DA UNIDADE AVALIANDA

| | | | |
|---|-----------------------|------------------------------|------------------------|
| Tipo do Imóvel | Casa | Nº de Dormitórios | 03 |
| Uso | Residencial | Sala de Estar | 01 |
| Banheiro | 02 | Lavanderia | 01 |
| Garagem | 02 veículos | Area fechada | 01 |
| Cozinha | 01 | Despensa | 01 |
| Churrasqueira | 01(na garagem) | Área aberta frente | 01 |
| Adega para vinho | 01 | Ocupação | Desocupada |
| Padrão de Acabamento | Normal | Estado de Conservação | Boa |
| Pavimentos | 01 | Localização | Ótima |
| Idade Aparente | 27 anos | Cobertura | Telha de fibro cimento |
| Esquadrias | Madeira, ferro | Forro | PVC, madeira, MDF |
| Piso | Cerâmico | Fechamento Paredes | Alvenaria |
| Area Privativa | 139,46 m ² | Area Comum | 750,54m ² |
| Area Total: 890,00 m² | | | |



7-INFRAESTRUTURA URBANA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

INFRAESTRUTURA URBANA

| |
|--|
| Energia - Creluz –Companhia de energia |
| Água potável – Corsan _ Companhia Riograndence de Saneamento |
| Iluminação Pública |
| Pavimentação: asfalto |
| Telefonia celular |
| Internet |
| Coleta de lixo |
| Rede de água pluvial |

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

| Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1.000m(mil metros)) |
|---|
| Prefeitura Municipal |
| Posto de Saúde |
| Delegacia de Polícia civil |
| Academia, |
| Laboratório de Análises Clínicas |
| Mercados\ comércio em geral |
| Banco Banrisul e Banco Cooperativo Sicredi |
| Escolas Estaduais de 1° e 2° grau |
| Hospital São José |
| Posto de Combustível |
| Lojas de vestuário |
| Cartório de Registro de Imóveis, entre outros. |

8-REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Frente imóvel : 22,00 m

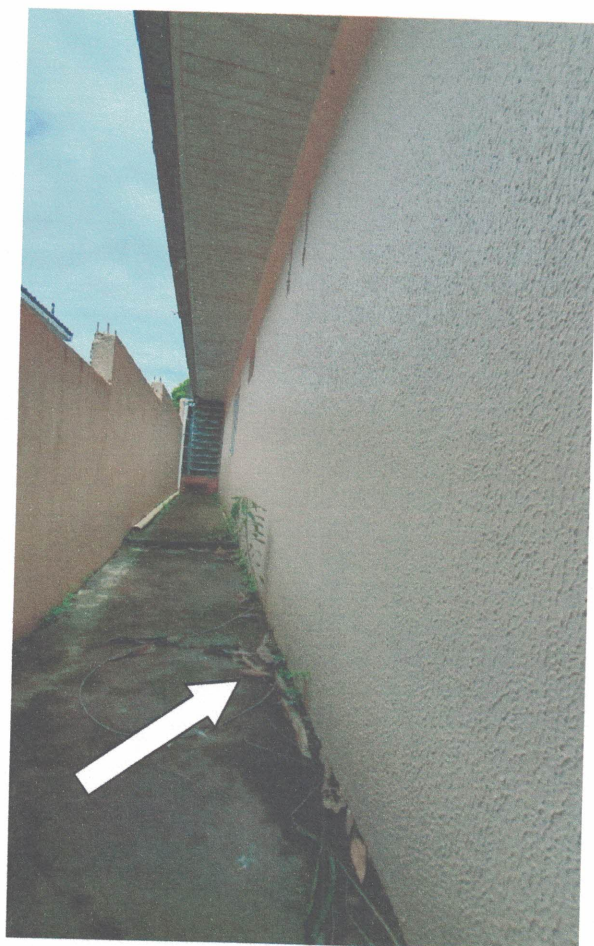
Rua Júlio de Castilhos, centro, nº. 767 Rodeio Bonito-RS



Frente imóvel



Lateral direita do imóvel



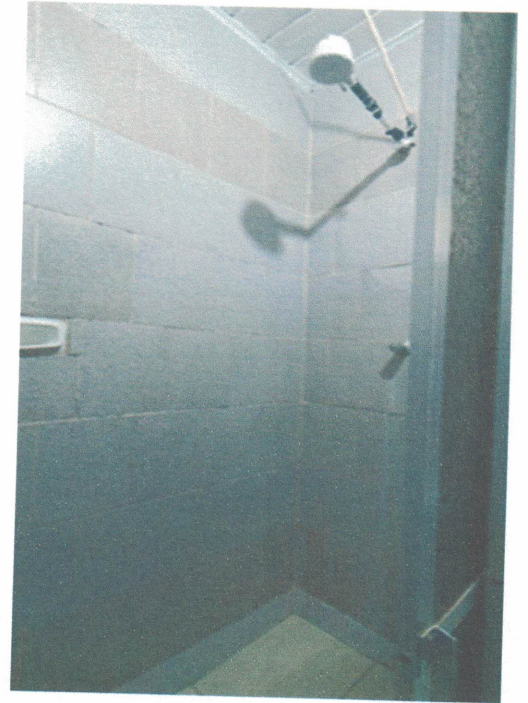
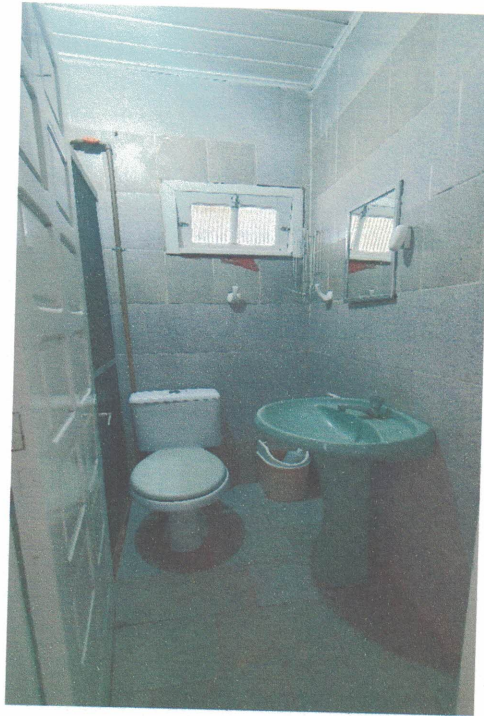
Lateral esquerda imóvel



Fundos do imóvel



Cozinha



Banheiro 01



Despensa





Área de ligação entre a casa com área de serviço, adega e garagem



Área de serviço



Adega



Garagem



Garagem para 02 veículos e churrasqueira

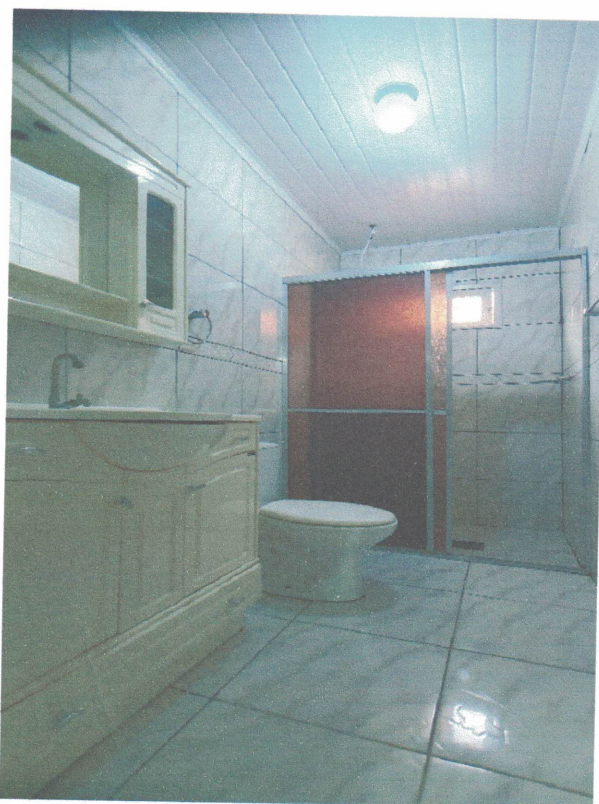


Sala de estar





Dormitório 01



Banheiro 02





Dormitório 02



Dormitorio 03



Pequeno depósito



Terreno cercado com muros



Rua Julio de Castilhos



Rua Julio de Castilhos

9.MAPA DE LOCALIZAÇÃO

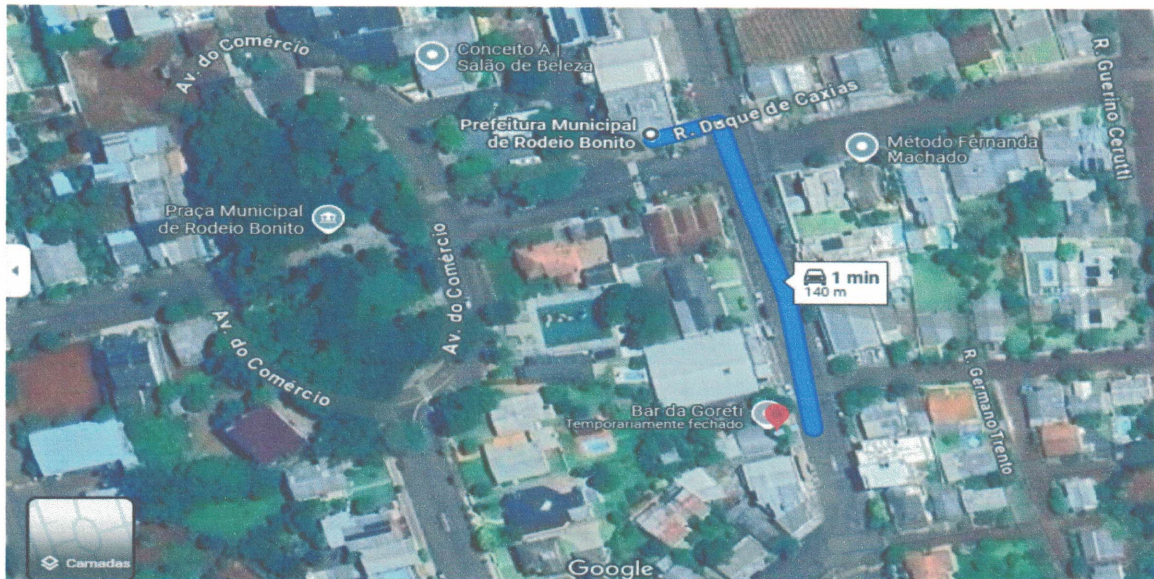


Latitude: 27°28'32.90\"S Longitude: 53°10'5.84\"O

Rua Julio de Castilhos, centro, n.º 767 Rodeio Bonito-RS



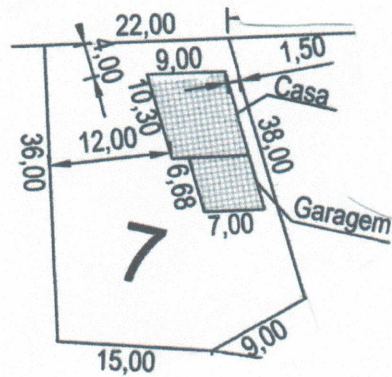
Localização do imóvel rua Julio de Castilhos n.º.767, centro, Rodeio Bonito-RS



Distância do imóvel até a Prefeitura Municipal de Rodeio Bonito-RS

CROQUI DO TERRENO E CASA

RUA JÚLIO DE CASTILHOS



LOTE 07, QUADRA B

10.METODOLOGIA UTILIZADA

O método utilizado para a avaliação deste imóvel foi o método comparativo com dados de imóveis do mercado local, considerando as tendências do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação e a homogeneização dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do imóvel.

É neste contexto que este método se apresenta como mais recomendado e utilizado para a avaliação do valor de imóveis.

11.CONCLUSÃO

Com base em pesquisas de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio de tratamento técnico, ponderações e homogeneização, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado local, levou-se em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do mercado imobiliário.

Foi considerado o estado de conservação do imóvel avaliando, a sua localização, tamanho do terreno, testada de 22,00 metros, terreno todo cercado com muros, grades metálicas na frente do imóvel e em bom estado de conservação.

Quanto ao tamanho da casa a mesma encontra-se no cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal com 92,70 m², mas a mesma possui uma ampliação de 46,76 m², sendo sua área total de 139,46 m², toda a área da casa não está averbada na matrícula. Também foi encontrada uma fissura estrutural na cozinha, necessitando de reparos.

Considerando toda análise técnica, concluí-se o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO R\$ 795.133,23(Setecentos e noventa e cinco mil cento e trinta e três Reais e vinte e três centavos)

Também pode-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima exposto, (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Analizando o mercado imobiliário local, o mesmo encontra-se lento, com baixa liquidez.

VALIDADE DA AVALIAÇÃO: 30 dias.

OBS: Declaro que não possuo interesse pessoal ou financeiro no bem avaliado, não possuo intenção de compra do imóvel.

Agradeço a oportunidade de preparar este trabalho, colocando a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

12.DATA DA VISTORIA :

Rodeio Bonito, 10 de dezembro de 2024

13.RESPONSÁVEL TÉCNICA:

Dione Battisti Casal – Corretora de Imóveis – CRECI-RS 60211F

Rodeio Bonito, 12 de dezembro de 2024


Dione Battisti Casal

Corretora de Imóveis - CRECI-RS 60211F

14. ANEXOS



14.1 Currículo do Corretor de Imóveis emissora deste parecer

- Nome:Dione Battisti Casal
- Qualificação:CorretoradeImóveis
- CRECI:60211-F-3ªRegião(Rio Grande do Sul)
- Endereço: RuaBento Gonçalves,243– , Rodeio Bonito -RS.
- Telefone:(55) 9 9631 0299
- E-mail:dionecasal@hotmail.com

HabilidadesProfissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2019;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2020.

Formação Acadêmica

- Administração de Empresas
- Bacharela em Direito
- Especialista em Gestão Empresarial
- Especialista em Negócios Imobiliários

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Rua Julio de Castilhos nº. 767, centro Rodeio Bonito-RS

Terreno (m²): 890

Construção (m²): 139,46

Cidade/UJF: Rodeio Bonito-RS

Idade do IA: 27

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Terrenos)

| Endereço | Área do Terreno (m ²) | Fonte da pesquisa | Valor de Venda dos Terrenos | Valor do m ² de Venda dos Terrenos | 5% Fator redutor de negociação | Valor de mercado do m ² |
|---|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|--------------------------------|------------------------------------|
| R1 - Rua Getulio Vargas | 334,03 | Venda realizada | R\$ 110.000,00 | R\$ 329,31 | - | R\$ 329,31 |
| R2 - RS 587 | 300,35 | Venda realizada | R\$ 150.000,00 | R\$ 499,42 | - | R\$ 499,42 |
| R3 - Rua Julio de Castilhos | 465 | Venda realizada | R\$ 300.000,00 | R\$ 645,16 | - | R\$ 645,16 |
| R4 - Rua Getulio Vargas, | 186,4 | Venda realizada | R\$ 197.000,00 | R\$ 1.056,87 | - | R\$ 1.056,87 |
| R5 - Rua General Osório | 297,38 | Venda realizada | R\$ 355.000,00 | R\$ 1.193,76 | - | R\$ 1.193,76 |
| R6 - Rua Pedro Acadroli | 479,52 | Anúncio | R\$ 230.000,00 | R\$ 479,65 | (23,98) | R\$ 455,66 |
| R7 - Rua Duque de Caxias | 860 | Anúncio | R\$ 600.000,00 | R\$ 697,67 | (34,88) | R\$ 662,79 |
| R8 - Rua Profª. Lurdes Possamai Goetze | 425,84 | Anúncio | R\$ 158.000,00 | R\$ 371,03 | (18,55) | R\$ 352,48 |
| R9 - Rua João Paulo II | 446,9 | Anúncio | R\$ 154.000,00 | R\$ 344,60 | (17,23) | R\$ 327,37 |
| R10 - Rua Bento Gonçalves | 475,2 | Anúncio | R\$ 255.000,00 | R\$ 536,62 | (26,83) | R\$ 509,79 |
| Total: | | | | | | 6.032,60 |
| Média de m² total dividido pela quantidade de imóveis referenciais: | | | | | | R\$ 603,26 |

DADOS PARA CONVERSÃO

| | | |
|--|-----|------------|
| Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA: | R\$ | 2.797,06 |
| Valor da construção do imóvel em avaliação: | R\$ | 390.077,99 |

DADOS PARA DEPRECIACÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

| | | |
|--|---------------------------------|------------|
| Vida útil do IA (em anos): | 70 | |
| Estado de Conservação do IA: | Entre regular e reparos simples | |
| Índice na Tabela Ross-Heidecke: | 33,80 | |
| Valor depreciado da construção do imóvel em avaliação: | R\$ | 258.231,63 |

| | | |
|--|-----|------------|
| Valor do Terreno do imóvel em avaliação: | R\$ | 536.901,61 |
|--|-----|------------|

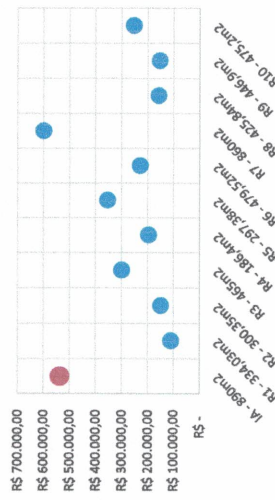
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 795.133,23

DADOS PARA O GRÁFICO

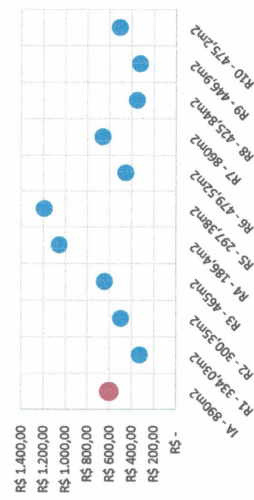
| Imóveis | Valor |
|---------------------------|----------------|
| IA - 890m ² | R\$ 536.901,61 |
| R1 - 334,03m ² | R\$ 110.000,00 |
| R2 - 300,35m ² | R\$ 150.000,00 |
| R3 - 465m ² | R\$ 300.000,00 |
| R4 - 186,4m ² | R\$ 197.000,00 |
| R5 - 297,38m ² | R\$ 355.000,00 |
| R6 - 479,52m ² | R\$ 230.000,00 |
| R7 - 860m ² | R\$ 600.000,00 |
| R8 - 425,84m ² | R\$ 158.000,00 |
| R9 - 446,9m ² | R\$ 154.000,00 |
| R10 - 475,2m ² | R\$ 255.000,00 |

OS GRÁFICOS

Comparação de Valores apenas de terrenos



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos terrenos



| DESCRIÇÃO | M ² | VALOR M ² | VALOR TOTAL |
|---|----------------|----------------------|---|
| Edificação em alvenaria | 92,7 | R\$ 3.300,00 | R\$ 305.910,00 |
| Ampliação | 46,76 | R\$ 1.800,00 | R\$ 84.168,00 |
| Valor construção casa nova | | | R\$ 390.078,00 |
| Cálculo valor m² área total do imóvel | | | |
| Valor da construção atual : área total do imóvel | | | R\$ 390.078,00 : 139,46 m ² = R\$ 2.797,06m ² |