

FABIO LUIZ SOARES DOS SANTOS
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI F: 21.429
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI: 08803

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Fábio Luiz Soares dos Santos / site: www.fabiosimoveis.com / e-mail:
fabioadmmkt@hotmail.com – Fones: (43) 99937-5459 (tim) ou 99165-0036 (vivo).

1- OBJETO

Este parecer técnico avaliativo tem por objetivo determinar o justo preço mercadológico de um imóvel urbano cujas características avaliativas encontram-se logo abaixo.

2- SOLICITANTE

APES – ASSOCIAÇÃO PROCOPENSE DE ENSINO SUPERIOR S/S LTDA.
CNPJ sob o nº 03.685.747/0001-19
Endereço: Rodevia PR-160 em Cornélio Procopio/PR

3- PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

O mesmo.

4- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto desta avaliação, está cadastrado na matrícula nº 12.497 junto ao Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procopio, descrito como lote 1 da quadra 8, com área de 6.346,63m² (seis mil, trezentos e quarenta e seis metros e sessenta e três centímetros).

5- INFRA-ESTRUTURADA REGIÃO

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

(S) Sim (N) Não

6- DADOS SOBRE A REGIÃO

Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Não
Bancos	Não

(Aqueles existentes em um raio de 400 metros, ou considerados próximos).

7- PESQUISA DE VALORES

A base de pesquisa para avaliação do referido imóvel foi o levantamento documental para averiguação de sua legalidade perante aos órgãos competentes e pesquisa comparativa de mercado na região onde encontra-se, tendo como referência outros imóveis com características iguais ou consideradas semelhantes. Esta avaliação visa proporcionar informações para fins a que possa interessar, sendo assim, segue abaixo características complementares do imóvel avaliado e sua evolução perante ao mercado imobiliário local.

8- VALOR DE MERCADO PARA FINS COMERCIAIS

8.1 – Avaliação do imóvel

Uma área de terra urbana com 6.346,63 metros quadrados (seis mil, trezentos e quarenta e seis metros quadrados e sessenta e três centímetros quadrados), constituída pelo lote 01 (um) da quadra número 08 (oito), situada nesta cidade de Cornélio Procopio/PR, com as seguintes divisas e confrontações: "Partindo de um marco cravado no alinhamento predial da Rua Antônio Schiavinato, segue confrontando com o Conjunto Habitacional Sebastião Cunha, numa distância de 194,81 metros e rumo NW6°11'00 SE, até outro marco; deflete a direita e segue confrontando com o Fénix Motel, numa distância de 36,42 metros e rumo SW85°06'58'NE, até outro marco; deflete a direita e segue confrontando com os lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 da mesma subdivisão, numa distância de 194,30 metros com rumo NW3°59'38'SE, até outro marco cravado no alinhamento predial da Rua Antônio Schiavinato; deflete a direita e segue pelo mesmo alinhamento predial, numa distância de 28,98 metros e rumo SW83°56'33NE, chegando assim ao ponto de partida."

Preço de comercialização desta área:

Preço: 6.346,63m² X R\$350,00 o m² = R\$2.221.320,50 (dois milhões, duzentos e vinte e um mil, trezentos e vinte reais e cinquenta centavos.)

9- CONCLUSÃO

Os valores acima determinam a comercialização do imóvel baseada em sua localização, topografia, acabamento e dimensão. O mesmo está localizado em uma área urbana de padrão médio, e sua liquidez é favorável, pois encontra-se próximo a comércio, igrejas, faculdades, postos de combustível etc. Para complementação das afirmações acima expostas, segue abaixo imagem tirada via Google Earth.

10 - IMAGENS DO IMÓVEL



11 - QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Este Parecer Técnico de Valor Mercadológico foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 957 / 2.006 e 1.044 / 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653-1 e NBR 14.653 / 2. da ABNT sendo conduzido pelo profissional Fábio Luiz Soares dos Santos, corretor de imóveis, administrador de empresas, pós-graduado em Gestão de Pessoas e perito avaliador de imóveis, cadastrado no CNAI: 08803 e CRECI 21.429 F - 6º região.

Cornélio Procópio, 10 de novembro 2.021.

FABIO LUIZ SOARES DOS SANTOS:04294941901
Assinado de forma digital por
FABIO LUIZ SOARES DOS SANTOS:04294941901
Dados: 2021.11.18 17:38:54 -03'00'

Fabio Luiz Soares dos Santos
Perito avaliador de imóveis
CRECI: 21.429
CNAI: 08803