



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Realizado pela Comissão de Avaliação
de Imóvel para fins de alienação

Decreto Municipal n. 40/2019

Imóvel Avaliando:

Um Imóvel Comercial, localizado na cidade de Icem SP.

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Vendas.


Emílio Moura



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Banco Santander.



Enríque Moura



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



Sumário

<u>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....</u>	<u>1</u>
<u>Vistoria.</u>	<u>5</u>
<u>Valor do imóvel avaliando</u>	<u>7</u>
<u>Conclusão</u>	<u>8</u>
<u>Anexos.....</u>	<u>10</u>

Enríques Moraes



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente PTAM- Parecer Técnico é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Venda.

Este Parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR- 14653/1/2.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade da Prefeitura Municipal de Içém SP está localizado a Rua Ovídio Custódio Moreira nº440, centro Município de Içém/SP, e tem como número de matrícula 994 no Cartório de Registro de Imóveis é Anexos da comarca de Nova Granada-SP.

VISTORIA

Trata-se de um imóvel comercial com aproximadamente 640m² sendo 16 metros de frente por 40 metros da frente aos fundos, de excelente padrão, voltado especificamente para agências bancárias dentro das normas legais, possui

Ernesto Moura



PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇÉM

Estado de São Paulo

CNPJ 45.726.742/0001-37



uma sala de recepção onde atualmente encontra-se os caixas eletrônicos, uma sala de atendimento aos clientes, 2 banheiros adaptados, sala de reunião privativa, e área funcional para os que lá trabalham.

CONTEXTO

O imóvel avaliando localiza-se na esquina mais movimentada do centro da cidade de Içém SP, área de grande circulação de pessoas também consideradas como área nobre, ótimo para comercio. Tendo em seu entorno grande variedade de comercio, inclusive agencia do Banco do Brasil, podemos citar, vizinho do maior Supermercado da cidade, atraindo centenas de pessoas diariamente, aproximadamente 30 metros da lotérica, loja de móveis, roupas, farmácia, dentre outros, o que torna este o melhor ambiente disponível na cidade para comércio.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade, e as informações do setor Imobiliário da Prefeitura Municipal de Içém SP e circunvizinhas, são constantes a procura por imóveis semelhantes, o que torna a sua locação rápida e fácil.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor de locação do imóvel avaliando será atribuído baseado na avaliação do terreno, bem como valorizá-lo de acordo com sua localização e seu entorno, sempre tomando como base a realidade Mercadológica do local e do momento.

Emmanuel Moura



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 10 (dez) valores na Imobiliária da cidade, de acordo com ofertas e transações, e nas características do imóvel descrito, ou seja, área de terreno, infraestrutura do local, estado de conservação dos imóveis e sua localização, após ponderação foram utilizados apenas 4 (quatro), que são estes os mais próximos do avaliando, enumerados a seguir, cujas características igualam-se ao imóvel avaliando.

Nº	Referencia	Área Construída (m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor do m ² (R\$)
1	Bradesco	520m ²	R\$350.000,00	R\$ 550,00
2	Material de Construção	560m ²	R\$330.000,00	R\$ 530,00
3	Banco do Brasil	550m ²	R\$320.000,00	R\$ 500,00
4	Mercado	540m ²	R\$300.000,00	R\$ 380,00

Obs:- Atendemos as solicitações das origens dos valores acima mencionados, só com autorização judicial, do requerente do imóvel ou seu procurador, serão revelados as fontes de informações que deram origem a pesquisa de mercado por motivos de segurança.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética = $\frac{\text{Somatório dos valores comparativos pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$

Ermendes Moura



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 550,00 + \text{R\$ } 530,00 + \text{R\$ } 500,00 + \text{R\$ } 380,00}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 490 \text{ m}^2$$

Logo teremos:

$$\text{Metragem total da área de construção (542m}^2\text{) x Valor médio do m}^2 \text{ (R\$ } 525,00\text{) = R\$ } 265.580,00$$

Valorização

Após a evolução dos cálculos, torna-se necessário aplicar uma valorização de **25%** no valor final do imóvel, devido aos comparativos não possuir as mesmas idades e padrão construtivo do avaliando. Além da maioria dos comparativos os contratos e os locatários são antigos e os valores estão "Defasados", além de serem prédios adaptados, diferente do avaliando que foi construído com a finalidade de locação para agencia bancária.

Valor de Venda do Imóvel + Fator de Valorização = Valor atual de Venda.

Valor atual de Venda do Imóvel Avaliando:

R\$ 331.975,00

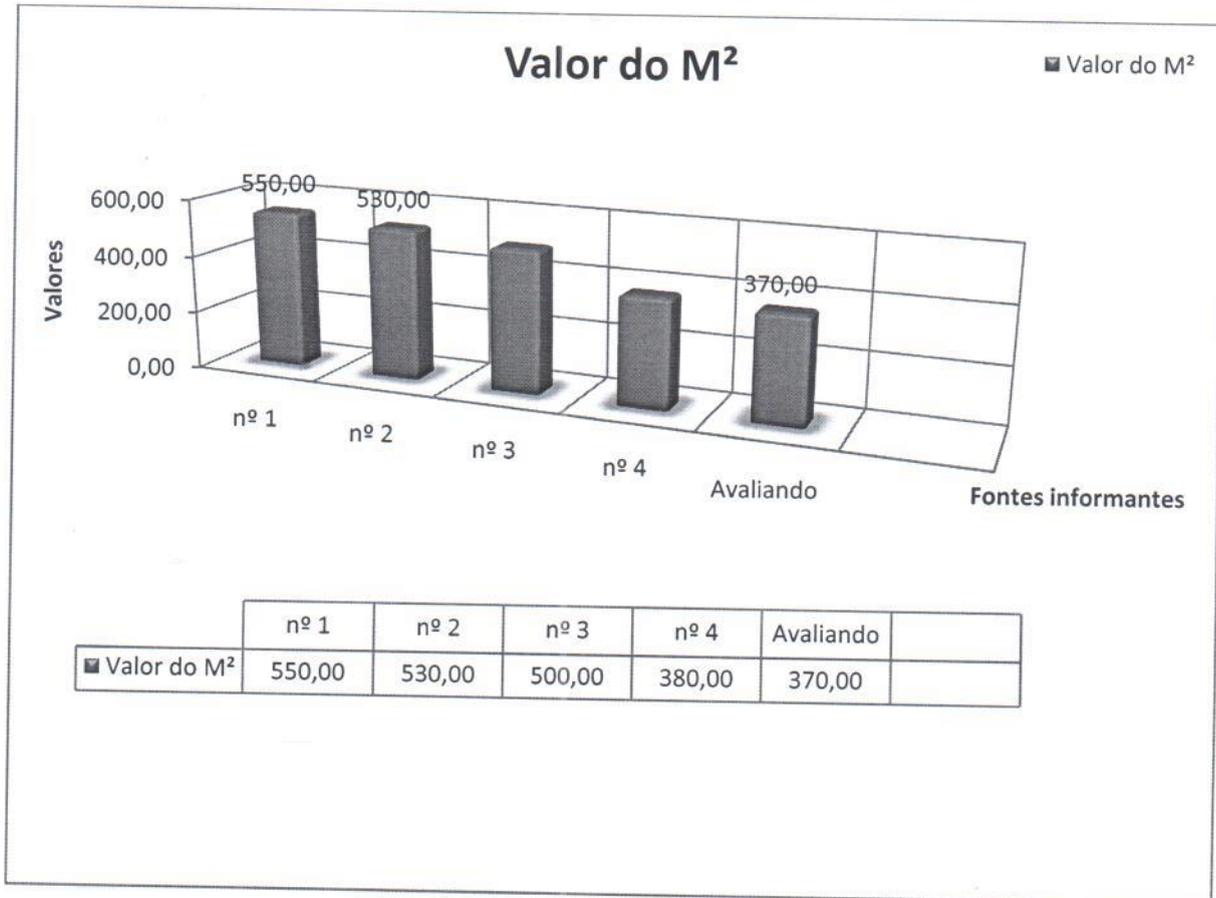
GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente Parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras, e o valor calculado para o imóvel avaliando. Os pontos localizados na parte inferior do gráfico representam as fontes informantes, e na vertical são encontrados os valores de suas respectivas fontes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, foram cumpridos todos os quesitos estabelecidos na NBR 14.653/2 da ABNT, conclui-se que, o valor de locação de mercado para venda do imóvel em questão é de **R\$ 331.975,00 (Trezentos e trinta e um mil novecentos e setenta e cinco Reais)**. Admitindo-se uma

Ernesto Moreira



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

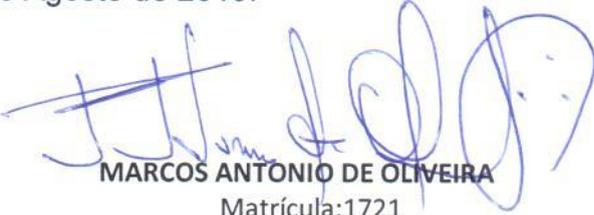
Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 315.376,25** (Trezentos e quinze Mil e trezentos e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos) e o Máximo de **R\$ 348.573,75** (Trezentos e Quarenta e oito mil, e Quinhentos e setenta e três reais e setenta e cinco centavos).

Icém – SP , 13 de Agosto de 2019.

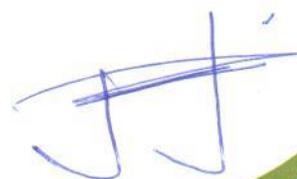

ERNANDES DOUGLAS ASSIS LEMOS DE MOURA
Matrícula: 1726


MARCOS ANTONIO DE OLIVEIRA
Matrícula: 1721


MÁRIO ROBERTO DOS SANTOS
Matrícula: 1722


EURIDES CASTRO ARANTES
Matrícula: 1799


JARBAS MILHIM GAUY
CRECI nº 113.175-F





PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



ANEXOS

Relatório fotográfico do Imóvel Avaliando.
Relatório Fotográfico dos Imóveis
Comparativos
Matricula.

Relatório fotográfico do Imóvel Avaliando.



Genandes Moura



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



Relatório fotográfico dos imóveis comparativos.



Ermendes Moraes



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÉM

Estado de São Paulo
CNPJ 45.726.742/0001-37



Imóvel Comparativo Nº 1



Imóvel Comparativo Nº2



Imóvel Comparativo Nº3



Imóvel Comparativo Nº4

Emmanuel Moura