
PARECER TÉCNICO EXPEDITO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

I - ABERTURA:

Trata-se de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA elaborado por PAULO VIANA CUNHA, Corretor de Imóveis devidamente registrado no CRECI/MG, sob n.º 17.934 e, Avaliador Imobiliário registrado no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, sob n.º 2.350, com domicílio profissional na Rua do Ouro, n.º 104, sala 1.202, bairro Serra, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.220-000, e-mail: paulovianacunha@gmail.com, telefone: (31) 99111-9335, a pedido da Gerência de Licitações do CRO-MG, para fins de conhecer o valor de mercado de locação de parte equivalente a 130 m², do imóvel constituído por Casa Comercial, de propriedade do CRO-MG, situada na Avenida do Contorno n.º 7556, bairro de Lourdes, Belo Horizonte/MG, com área total de 780m².

Este trabalho é realizado pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, conforme regulamentação da ABNT NBR 14.653-2, item 8.2.1, que consiste em forma objetiva de determinar o valor do bem, pelo qual o avaliador compara preços e condições de oferta ao mercado de imóveis com características análogas ao imóvel em avaliação, em observância ainda da RESOLUÇÃO 1.066 do COFECI, publicada no DOU de 29.11.2007 e, utiliza cálculo de média aritmética, para estabelecer a medida da tendência do preço de mercado do imóvel em avaliação.

O valor final em Reais (R\$) encontrado, para locação do imóvel avaliado, consiste em uma média dos preços praticados no mercado, podendo variar, para mais ou menos, de acordo com o interesse comercial do vendedor, conforme sua necessidade de realizar comercialização com maior ou menor velocidade, bem como utiliza o “Campo de Arbítrio” do avaliador (Itens A.5 e B.4, da NBR 14.653-2), para estabelecer a variação provável dos valores encontrados em face da realidade do mercado.

A comparação direta parte do pressuposto de que locador e locatário se comportam racionalmente no mercado, buscando oferecer e escolher aquele imóvel que apresenta melhor custo/benefício, diante do conhecimento de todos os bens e preços ofertados.

A avaliação expedita consiste em um trabalho executado de forma simplificada, no qual o avaliador limita os seus deslocamentos e o tempo gasto para sua execução, visando atender a critério de celeridade e limitação de custos, atendendo à solicitação do cliente.

Os trabalhos se basearam nas informações constantes dos documentos fornecidos pelo CRO-MG e documentos levantados pelo avaliador.

As comparações com o imóvel avaliando foram feitas com base em documentos anexos, e nas informações e constantes dos anúncios dos imóveis tomados como amostra.

A avaliação se refere ao andar situado ao nível da rua, com acesso pelas escadas situadas do lado esquerdo da edificação (vista de frente).

O Avaliador declara que os trabalhos foram efetuados de forma independente, sem qualquer influência das partes interessadas.

II – DATA DOS TRABALHOS:

12 de junho de 2020.

III – ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES:

1) Adotamos o critério de trabalhar utilizando comparações de preços por m².

2) Utilizamos amostras representativas exclusivamente de imóveis que apresentam semelhança ao imóvel paradigma (imóvel avaliando), tanto em relação à região, quanto em relação características tais como, idade, padrão construtivo, tipo de construção, dentre outras.

3) Expurgamos as amostras que apresentaram variação de 25% acima do valor

médio.

IV – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Casa Comercial, situada na Av. do Contorno, n° 7556, bairro Lourdes, Belo Horizonte – MG;

LOCALIZAÇÃO: Situada em vizinhança caracterizada por edificações comerciais e diversos estabelecimentos comerciais e bancários.

TIPOLOGIA: Edificação de 3 (três andares), sendo andar inferior com acesso à rua por rampa em declive e aproximadamente 350 m² construídos, andar médio com acesso à rua por escadas e aproximadamente 350 m² construídos e, andar superior com acesso por escada metálica em caracol, interna, e aproximadamente 80 m² construídos.

ACESSO: Frontal a Avenida Contorno (via arterial), ladeada por Avenida Olegário Maciel (via arterial) e Rua Santa Catarina (via coletora);

ACABAMENTO: Padrão mediano, fachada em granito, desatualizado e desgastado.

IDADE APARENTE: 50 anos, fechado há 9 anos.

Mapa Urbanístico de Situação

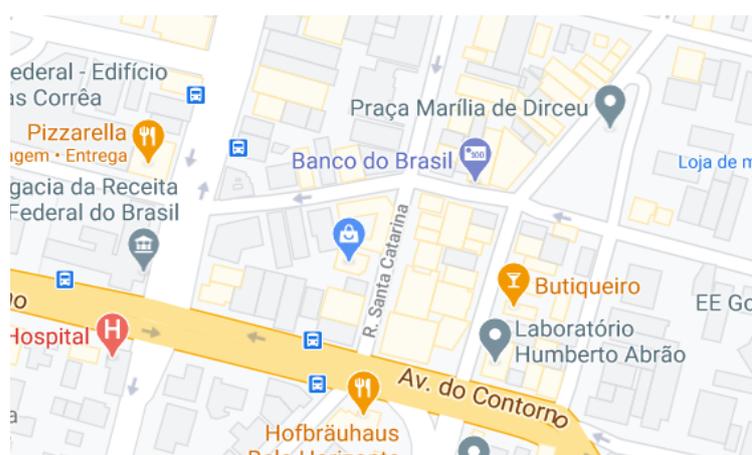


Imagem do Google Earth



V – AVALIAÇÃO:

Pesquisa de Valores de Locação de Casas Junho/2021							
Número	Preço R\$	Área Locável m2	Valor R\$/m2	Fator Ponto	R\$/m2 Corrigido	Fonte	Imobiliária
1	9.500	467	20,3	1,30	26,45	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
2	16.000	350	45,7	1,15	52,57	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
3	6.700	350	19,1	1,15	22,01	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
4	12.000	280	42,9	1,15	49,29	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
5	14.000	429	32,6	1,15	37,53	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Mofare
6	15.000	420	35,7	1,15	41,07	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
7	13.000	400	32,5	1,15	37,38	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Mofare
8	10.000	427	23,4	1,00	23,42	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	BH Brokers
9	9.000	274	32,8	1,15	37,77	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
10	14.000	450	31,1	1,15	35,78	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
11	4.000	162	24,7	1,30	32,10	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
12	20.000	450	44,4	1,00	44,44	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Beagá

13	7.000	280	25,0	1,15	28,75	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Colonial
14	12.000	360	33,3	1,00	33,33	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/	Casa Mineira
15	33.000	913	36,1	1,00	36,14	https://www.imovelweb.com.br/	Sensale
16	19.900	600	33,2	1,00	33,17	https://www.imovelweb.com.br/	Anuar Donato
17	38.000	880	43,2	1,00	43,18	https://www.imovelweb.com.br/	MG Sul
18	18.000	600	30,0	1,15	34,50	https://www.imovelweb.com.br/	Borges Camelo
19	35.000	757	46,2	1,15	53,17	https://www.imovelweb.com.br/	Housing
20	22.500	500	45,0	1,00	45,00	https://www.imovelweb.com.br/	Corrêa & Castilho
21	18.400	460	40,0	1,15	46,00	https://www.imovelweb.com.br/	Anuar Donato
22	15.000	323	46,4	1,00	46,44	https://www.imovelweb.com.br/	Gerencial
23	17.000	510	33,3	1,00	33,33	https://www.imovelweb.com.br/	Hyper
24	34.000	854	39,8	1,00	39,81	https://www.zapimoveis.com.br/	Netimóveis
25	31.000	606	51,2	1,00	51,16	https://www.zapimoveis.com.br/	Atlantica
26	28.000	500	56,0	1,00	56,00	https://www.zapimoveis.com.br/	Beagá
27	22.000	600	36,7	1,15	42,17	https://www.zapimoveis.com.br/	Real
28	17.000	420	40,5	1,00	40,48	https://www.zapimoveis.com.br/	Uniko
29	15.000	400	37,5	1,00	37,50	https://www.zapimoveis.com.br/	Borges Camelo
30	15.000	500	30,0	1,00	30,00	https://www.zapimoveis.com.br/	Inova
Valor médio por m2					39,00		

Considerando área de 130 m², termos: 130 m²x 39 R\$/m² = R\$5.070,00

VI – CONCLUSÃO:

Pelo exposto, concluímos que o Valor Médio de Mercado de Locação de parte do imóvel avaliado, equivalente a 130 m², corresponde nesta data a: **R\$5.000,00 (cinco mil Reais);**

V - FECHAMENTO:

Estas são nossas conclusões que apresentamos a V. apreciação
 Belo Horizonte, 12 de junho de 2021.



Paulo Viana Cunha

CRECI/MG – 17.934
 CNAI/COFECI – 2.350