RAQUEL
CORRETORA

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO PARA CONHECIMENTO DE VALOR ATUALIZADO E DE MERCADO

SOLICITANTES:

Carlos Eduardo dos Reis, CPF 008.563.256-27

Delson Delfino dos Reis, CPF 044.831.756-70

Mírian Olimpia dos Reis Coimbra, CPF 962.433.686-53

Em resposta à solicitação dos clientes acima mencionados, apresento a conclusão da minha avaliação para o imóvel a seguir:

IMÓVEL:

Casa de morada situada na Rua João Gomes Braga, 25, Lote 24, Quadra H, Bairro Santa Rosa, na cidade de Itajubá/MG. O imóvel está devidamente registrado no cartório de Registro de Imóveis de Itajubá sob a matrícula 12.667.





DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel urbano constituído por um terreno com uma metragem total de 200,00 m², com a seguinte composição: terreno localizado em bairro residencial, com infraestrutura completa, incluindo rede de distribuição de água, rede de coleta de esgoto sanitário, rede de drenagem e redes de energia elétrica e iluminação pública.



VISITA TÉCNICA:

Foi realizada uma visita técnica ao imóvel, onde se constatou o seguinte:

- Edificação construída de 70 m² (no IPTU consta 60,41 m², com acréscimo não regularizado).

- Construção térrea com garagem para um carro coberto e mais dois em gaveta, além de um quintal no fundo do terreno.

- Composição interna: sala de estar, dois quartos, banheiro, copa, cozinha e área de serviço.

- Acabamento simples, com piso cerâmico. Uma padronagem para sala, copa e quartos, um tipo diferente de cerâmica para a cozinha e outro para o banheiro. Área de serviço revestida em ardósia e áreas externas em concreto.

- Estado geral de conservação é ruim, necessitando de reformas como assentamento de pisos hoje quebrados (até mesmo troca de todo o piso), finalização de requadros nas alvenarias, reparo na parte elétrica, reparo no telhado, incluindo repintura dos ambientes.

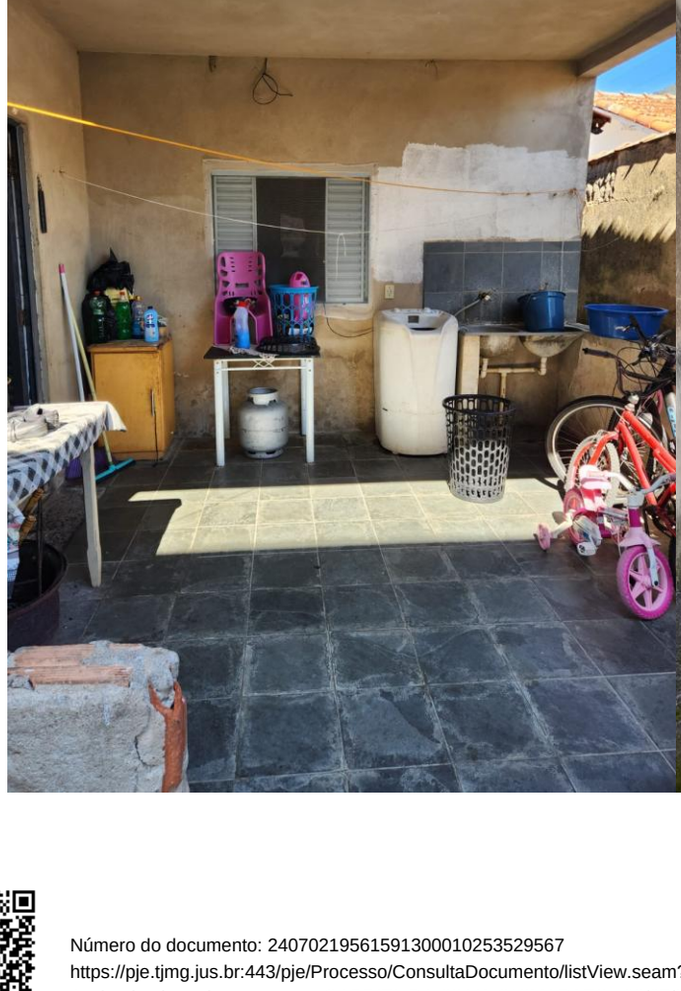
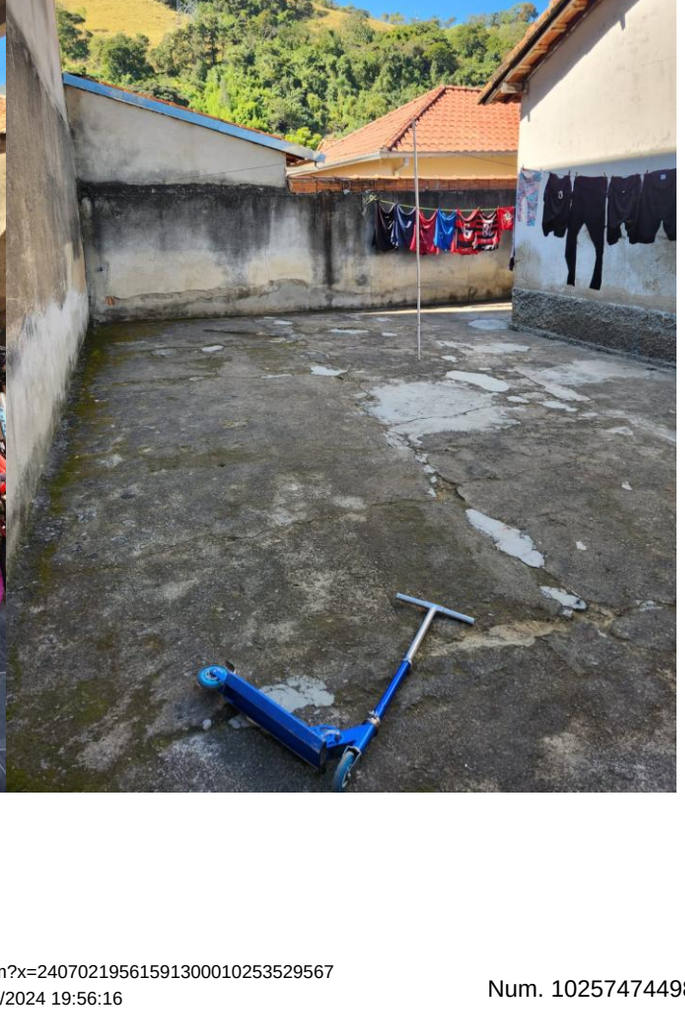












AMOSTRAS COMPARATIVAS:

AMOSTRA	FONTE	TERRENO	CONSTRUÇÃO	VALOR
01	Marketplace — 02 QUARTOS, BANHEIRO, ÁREA GOURMET, GARAGEM COBERTA. | Facebook	100m²	70m²	R$250.000,00
02	Marketplace — VENDO CASA NO SANTA ROSA R$240 MIL | Facebook	100m²	90m²	R$240.000,00
03	Marketplace — VENDE-SE CASA NO BAIRRO SANTA ROSA | Facebook	----	129m²	R$350.000,00
04	Marketplace — CASA NO SANTA ROSA | Facebook	160m²	120m²	R$350.000,00

Todas as casas analisadas acima foram encontradas por meio de pesquisas filtradas de vendas de imóveis no bairro Santa Rosa nas redes sociais, todas em boas condições. Tomando-se por base as considerações descritas acima, Foi utilizado o método comparativo, que consiste em analisar imóveis similares na mesma região, considerando fatores como localização, formato, dimensões, área construída, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro,

situação e serviços públicos, tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados no acabamento e estado geral de conservação, e avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

- Terreno: R$ 500,00 o m²

- Construção: R$ 2.000,30 o m²

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO:

- Valor do Terreno: 200 m² x R$ 500,00 = R$ 100.000,00

- Valor da Construção: 70 m² x R$ 2.000,30 = R$ 140.021,00

- Valor Total = R$ 240.021,00

Valor Total de Comercialização: R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), já considerando a depreciação do imóvel devido à necessidade de reformas.

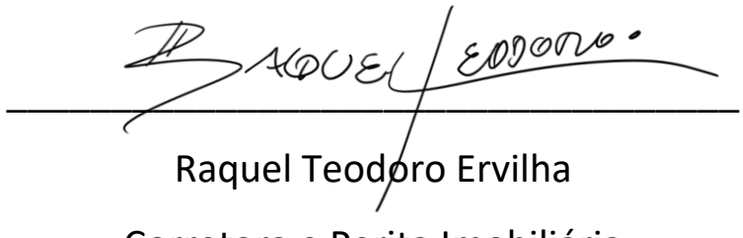
Foi utilizado o valor referente aos Custos Unitários Básicos da Construção (CUB/m²) calculado de acordo com a Lei Federal nº 4.591 de 16/12/1964 e com a Norma Técnica 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e correspondente ao mês base de Maio de 2024.

Valor de Locação: R$ 800,00 (oitocentos reais) por mês, para locação anual. Valor este avaliado em torno de 0,5% sobre o valor da venda, mais o fator localização.

Os métodos e critérios adotados para esta avaliação mercadológica foram definidos através de pesquisas e comparações de mercado, levando em consideração a infraestrutura do local, regularidade do terreno, localização e negociação de venda de imóveis na região nos últimos meses.

Sem mais, atenciosamente, Raquel Corretora.

Itajubá, 09 de Junho de 2024



Raquel Teodoro Ervilha

Corretora e Perita Imobiliária

CPF: 394.214.731-91

CRECI-MG 34.333 / 4ª Região / MG

CNAI 41.401

CAU A109976-0

Celular- (35) 9 9964-0980

Nacional Imóveis Itajubá

Rua Dr. Pereira Cabral, nº 165 – Centro – Itajubá (MG) – Fone 3622-7414