



RODRIGUES
IMOBILIÁRIA

CRECI - PJ 6371

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA



Imóvel objeto da avaliação:

Estrada Condomínio Nova Fama, 10, Chácara 22 e 23 Quadra C,

Residencial Nova Fama – Alfenas – MG

Coordenadas Geograficas: 21°23'45.6"S 45°50'34.4"W

Avenida Governador Valadares, 277 - Centro - Alfenas - MG - CEP 37130-027

Tel: (35) 3470-5090 (35) 98822-5090

E-mail: imobiliariarodrigueseacia@gmail.com

Site: www.imobiliariarodrigueseacia.com.br

Índice

Capa.....	pág. 00
Índice	pág. 01
Solicitante	pág. 02
Imóvel Avaliado.....	pág. 02
Objetivo.....	pág. 02
Competências e Normativas	pág. 03
Abreviaturas.....	pág. 04
Preliminares	pág. 05
Vistoria	pág. 05
Descrições do imóvel	pág. 05
Características da região	pág. 06
Mapas de localização.....	pág. 07
Fotos do imóvel avaliado	pág. 08-13
Metodologia	pág. 14
Fontes de pesquisa dos imóveis referenciais	pág. 15-17
Nota de esclarecimento	pág. 18
Conclusão do parecer	pág. 18

1 - Solicitante:

PEDRO TERUYA, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF nº 301.578.708-04, residente à Rua Professor Pedreira de Freitas, 179, apto. 21, na cidade de Taubaté – São Paulo/SP, CEP 03312-052 e Sala 02 – Centro – Machado – MG – CEP37.750-000.

2 - Imóvel avaliado:

O imóvel avaliado é um imóvel constituído de duas chacaras unificadas sob a Matrícula 50.667 devidamente registrada no CRI de Alfenas –MG, sendo elas de nº 22 e nº 23 da Quadra C, com a área total de 1.972,50 m² correspondente à fração ideal de 0,66%, possuindo ainda uma área comum proporcional de 333,76m², correspondente a uma fração ideal de 0,12%, perfazendo uma área total de 2.306,26m² e a fração ideal total de 0,78%, em uma sorte de terras com a área total de 295.674,35m², devidamente matriculado neste CRI, sob a matrícula de número 33.357 e Condomínio registrado no livro 3B sob o número 7.029 no lugar denominado atualmente como Residencial Nova Fama, confrontando pelos seus diversos lados com à Av. José Munhoz Gago, lado direito com lote 24, lado esquerdo com lote 21 e fundos com Furnas Centrais Elétricas S/A.

Possui área total construída (A.T.C) não está determinada na matrícula, mas é de aproximadamente de 1.700 m² conforme medidas feitas através levantamento por satélite.

3 - Objetivo:

O presente parecer técnico de avaliação mercadológico determina o valor de mercado do imóvel avaliado para **VENDA**.

4 – Competências e normativas

4.1) Lei 6.530/78

Art. 1º - O exercício da profissão de corretor de imóveis, no território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78

Este parecer técnico de avaliação mercadológica foi elaborado com o disposto no art. 3º. Da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao CORRETOR DE IMÓVEIS exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, OPINAR QUANTO À COMERCIALIZAÇÃO E OU LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Seguindo os procedimentos legais e as normas vigentes, este parecer técnico atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006) e no. 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 do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

4.2 - Partes da **ABNT/NBR**

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizado em conjunto.

5 - Abreviaturas

A.T.C – Área Total Construída

A.T.T – Área Total do Terreno

A.U – Área Útil

A.U.T – Área Útil Total

Art. – Artigo

AT – Área do terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI/MG – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

I.A.C – Idade aparente da construção

IA – Imóvel Avaliado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano

M.G – Média geral

M² - Metro quadrado

NBR – Normas brasileiras

Nº - Número

R – Referenciais

R.F.D – Resultado do fator de depreciação

T.G – Total geral

V.G.V ou V.G.L – Valor global de venda ou locação

V.M – Valor médio

V.M.M² - Valor médio do metro quadrado

V.M.M².T – Valor médio do metro quadrado total

V.V – Valor de venda

6 - Preliminares

Como solicitado, este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, constitui o trabalho efetuado pelo corretor para determinar o valor real para **VENDA** do referido imóvel.

7 – Vistoria

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este corretor de imóveis e avaliador no dia 18/12/2024.

A vistoria foi feita pela parte de fora da chácara, observando condições aparentes, tais como: conservação das instalações, conservação aparente da área externa, localização e vizinhança, não foi possível visitar suítes e parte interna por estarem sendo locadas por diária.

8 – Descrições do imóvel

8.1) Características do imóvel: O imóvel, foi descrito com base matrícula.

9. Características da região

O imóvel está sendo utilizado como pousada, e possui suítes, área de piscina, casa, estacionamento, pomar e acesso a represa de Furnas.

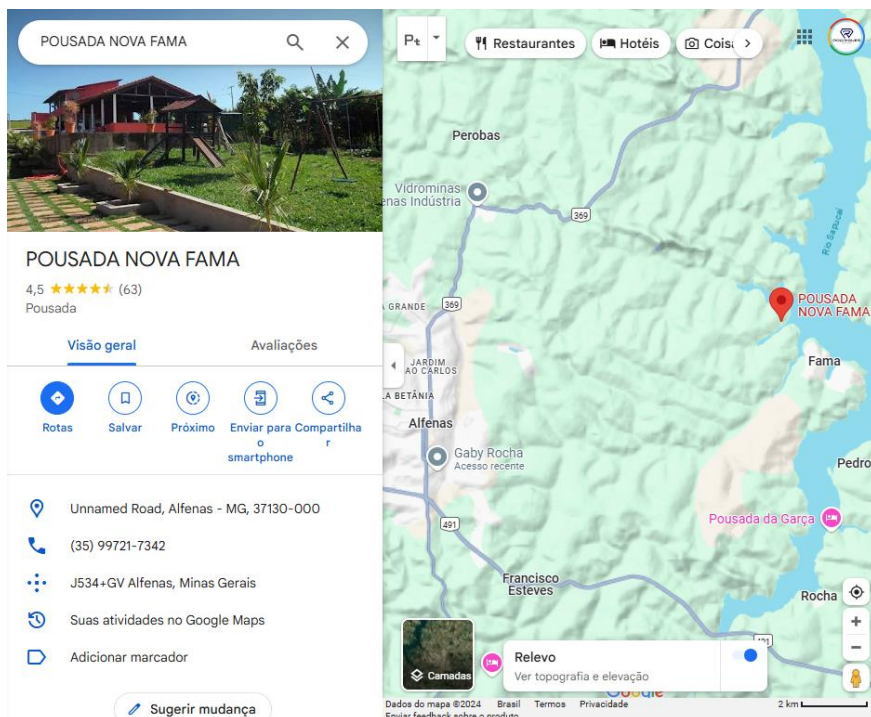
O imóvel está localizado na área Zona Rural de Alfenas MG.

Essa região é Rural concentra várias chácaras, sítios e fazendas próximas ao imóvel, além de ser uma chácara fundo para Represa de Furnas uma outra grande vantagem é a proximidade da Cidade de Fama MG, onde é um ponto turístico por ser uma cidade banhada pela represa de Furnas, com varios bares e restaurantes. Ao observarmos mais à proximidade várias construções, casas novas com alto padrão, casas usadas e alguns lotes.

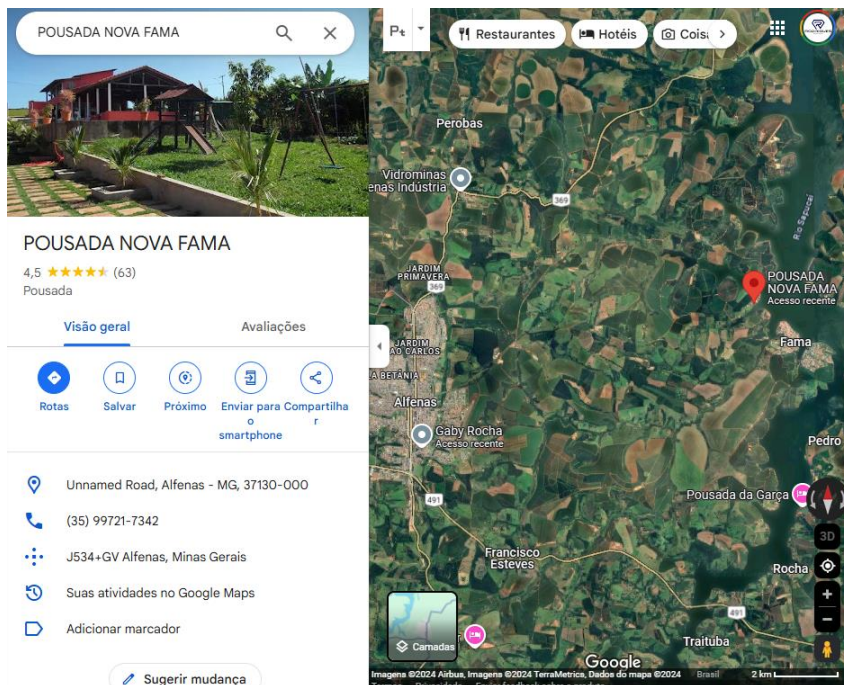
O imóvel está localizado a uma distância de 2,8km (dois quilômetros e oitocentos metros) da cidade de Fama – MG e 13km (treze quilômetros) da cidade de Alfenas - MG. Nestas cidades temos diversos comércios e serviços, tais como: Santa Casa, hospital Alzira Velano, Universidade Federal de Alfenas, UNIFENAS, Mercado Municipal, hotéis, farmácias, supermercados entre outros.

A rua é asfaltada e possui iluminação pública, esgoto por fossa septica, rede de internet e coleta de lixo.

10 – Mapas de localização



Mapa de localização do imóvel



Mapa de localização via satélite

11 – Fotos do imóvel avaliado (IA) - Externa





Fotos externas.



Foto aerea (Facebook da Pousada)







Fotos das áreas de uso comum (in loco e facebook da pousada)



Fotos de uma das suítes

12 Metodologia

O critério geral de avaliação adotado pressupôs as seguintes premissas:

- Foram efetuadas investigações de valores de terrenos á venda em áreas próximas e comparáveis com a localização do imóvel objeto da presente avaliação. Aos valores assim obtidos foram aplicados coeficientes de ajustes adequados: área do imóvel, localização geográfica, fatores de especulação de mercado, etc. que nos permitiram a obtenção de valores homogeneizados, cuja média forneceu-nos a um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, do lote, no momento da avaliação.

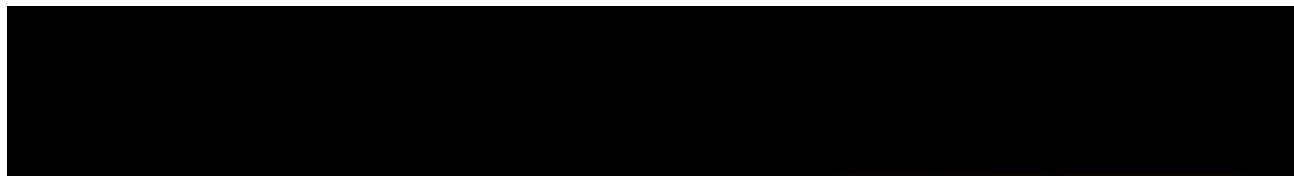
13 – Fontes de pesquisa dos imóveis referenciais para avaliação do terreno

A pesquisa foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.


A identificação permitiu então a obtenção de 03 (Três) imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas aproximadas ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R3”.

Após a coleta dos dados descritos, foi possível HOMOGENEIZAR os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos para concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

14 – Fotos dos imóveis referenciais



Venda
R\$ 550.000,00
clique aqui para entrar em contato



Mapa Fotos (32)

VENDA Ref.: CA00560

CASA

FAMA, MG - CONDOMÍNIO NOVA FAMA

3 dormitórios sendo 1 suíte 1 banheiro

6 vagas

2 salas sendo 1 sala de estar sendo 1 sala de tv

300 m² construída / 900 m² terreno

Agendar uma visita

R1 – R\$ 550.000,00 – AT 1.200 M²

Site: <https://www.imobiliariacastro.com.br/imoveis/mg/fama/condominio-nova-fama/casa/2534903>

V.M.M² = R\$ 458,34

TERRENO PARA VENDA, FAMA / MG

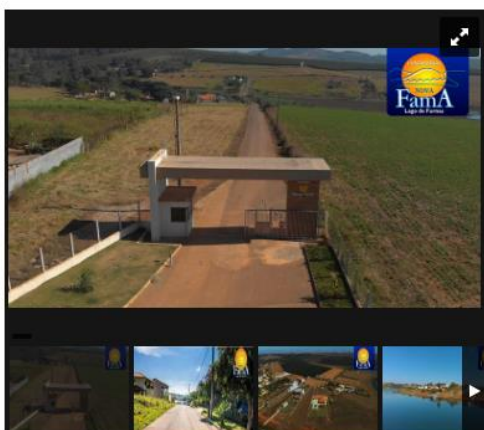
bairro Condomínio Nova Fama, terreno 1.125,00 m²

R\$

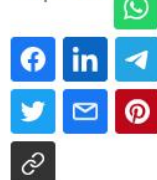
250.000,00

→ Área Terreno 1.125,00

Inicial > Venda > Terreno > Fama > Condomínio Nova Fama > Terreno para Venda, Fama / MG por R\$ 250.000



Compartilhar:



Código: V1636

Bairro: Condomínio Nova Fama

Área Terreno: 1.125,00 m²

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.preguinhoimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo.

3167 repita:

Enviar



R2 – R\$ 250.000,00 – AT 1.125,00 m²

Site: <https://www.preguinhoimoveis.com.br/imovel/3380902/terreno-venda-fama-mg-condominio-nova-fama>

V.M.M² = R\$ 222,22

Dekathama
Home Imóveis Serviços Institucional Contato
Fale pelo WhatsApp


Sítio

Nova Fama - Fama/MG

Venda

R\$ 650.000,00

Fale com o corretor



Sítio

Referência: ST00066

2 dormitórios
sendo 2 suítes
1 banheiro
4 vagas

900,00 m² total
170,00 m² construída

Fotos
Imprimir ficha
Adicionar aos favoritos

Descrição do imóvel

Excelente Sítio para venda, Nova Fama, Fama/MG.

Venda **R\$ 650.000,00**

Gostou do imóvel?

Fale com o corretor

Fale conosco

Compartilhe

Corretor Online

R3 – R\$ 650.000,00 – AT 1070.00 m²

Site: <https://www.dekathama.com.br/comprar/mg/fama/nova-fama/sitio/72388484>

V.M.M² = R\$ 607,47

NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em considerações algumas situações:

- 2) Para avaliação de **VENDA**, levou-se em conta que o CORRETOR DE IMÓVEIS viu o imóvel com bem feitorias que não entram na avaliação
- 3) Que as condições internas do imóvel estejam em boas condições de uso e sem as bem feitorias.
- 4) O preço avaliado foi estimado com base nos documentos apresentados, vistoria interna e externa do imóvel comparativos de preço por m² de terreno na região mais próxima do imóvel.
- 5) A atual situação econômica;
- 6) A quantidade de imóveis disponíveis na região.

CONCLUSÃO

Para a **VENDA** do imóvel nesta data e no estado em que se encontra entendo que o valor é **R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais)**.

O valor deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica pode variar 10% para mais ou para menos, levando-se em consideração que as informações obtidas no mercado imobiliário são de imóveis disponíveis para venda.

GABRIEL SILVA RODRIGUES
CPF: 120.811.426-35
CRECI: 31.811
CNAI 21.222