



SCARVALHO IMÓVEIS

" ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO "

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL

RUA ORFANATRÓFIO, 92

BAIRRO SANTA TEREZA

PORTO ALEGRE/RS

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454



SCARVALHO IMÓVEIS

" ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO "

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

➤ 1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atender a solicitação do **DRA BRUNA ANTONIETTO PIRES ZOTTELE**.

(Recuperação de Imóveis | GVC Holding Cobrança), representando o Jurídico Paralegal da empresa **RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**.

Este Parecer da Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis Urbanos, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 DO COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

➤ 2 – OBJETIVO

O objetivo de o presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

OBS: Todas as informações da propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área construída estão baseadas na matrícula 39.631, fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.

➤ 3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Página 0

 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

39.631
MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 21 de outubro de 1980

FLS. 1
MATRÍCULA 39.631

Imóvel: A casa nº 92 da rua Orfanatrópio, e o respectivo terreno medindo 11m00 de frente, à dita rua, por 33m00 de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, entestando nos fundos, com propriedade de Eduardo Soligo, com quem também se divide por ambos os lados.
Quarteirão: Ruas Orfanatrópio, Sepé Tiarajú, Otávio de Souza e terras não urbanizadas. - **Bairro:** Teresópolis.
Procedência: 3-BJ, fls. 161 sob nº 64821, de 14.12.59.

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454

➤ **4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

✓ **ÁREA DO IMÓVEL:**

Lote/ Área:

Frente/ Fundos: 11,00m

Laterais: 33,00m

Total: 363,00m²

Casa:

Área 270,00m² (Aproximadamente)

✓ **LOCALIZAÇÃO E CARACTERISTICAS DA ÁREA**



Fonte Google Maps

A via de acesso ao imóvel tem característica urbana, apresentando pista sobre perfil regular e dotada de uma pista de rolamento em asfalto, mão direcional dupla, apresentando cerca de 8,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes, servindo para seu acesso principal, porém, atendendo ao tráfego de âmbito local e de acesso as demais localidades municipais.

O terreno é regular da frente para os fundos, assim com dentro de toda sua extensão, porém, apresentando um acentuado declive da frente para os fundos.

O imóvel avaliado está situado em uma área constituída basicamente por imóveis residenciais e padrão classe média e alta.

De acordo com a matrícula fornecida, trata-se de uma área, com um perfil de construção muito utilizado na região, sendo construídos sobrados ou imóveis de dois pavimentos.

Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454





SCARVALHO IMÓVEIS

" ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO "

Conforme descrição da matrícula apresentada pelo contratante, sobre o lote avaliado, foi edificada uma residência de alvenaria.

O prédio tem característica de construção com bom perfil, formado de imóvel com dois pavimentos. forma retangular.

Na sua entrada principal, consta um muro de alvenaria, rebocado, finalizado e pintado em tinta acrílica na cor verde, com aberturas na cor branca. Tem como acesso um portão de metal, constituído por uma chapa única de metal, finalizados e pintado na cor branca, o mesmo acesso servindo para pedestres e para carros. Além de um portão menor, de metal, constituído de lanças verticais, forma cilíndrica finalizado e pintado na cor branca.

O imóvel está em boas condições, necessitando de algumas manutenções na pintura e algumas paredes, devido ao desgaste natural, porém, nada que desabone ou incida sobre o valor venal.

Casa com 270m² privativos, 4 dormitórios sendo 01 suíte, lavabo, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, churrasqueira externa, e interna integrada com a cozinha. espaço gourmet, lavanderia, porão, gás central, lareira, cozinha modulada, split em 03 ambientes, alarme central, cabeamento de tv em todos os quartos, cerca elétrica dependência de empregada, 01 banheiro externo. Possui estacionamento para 07 carros sendo 02 cobertos, .

Sem apresentar fissuras ou infiltrações aparentes.

A área que circunda o imóvel, é murada em todos seus limites com os lindeiros.

O imóvel avaliado não pode ser avaliado internamente, e desta forma limitando a pesquisa pelo padrão do bairro e de casas e terrenos similares. Está situado em uma área residencial e próximo da faculdade, caracterizado basicamente por imóveis de perfil classe média/alta.

Possuindo os seguintes melhoramentos locais:

- a) Recolhimento de Lixo;
- b) Rede de Iluminação Pública;
- c) Rede de Água;
- d) Rede de Esgoto;
- e) Rede de Telefonia;
- f) Rua Pavimentada em Asfalto;



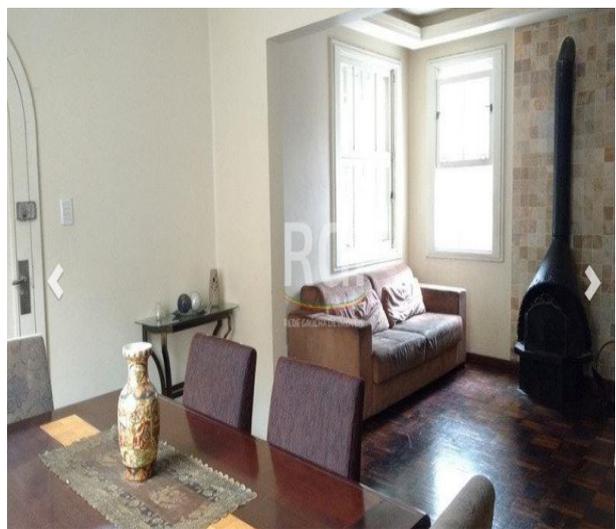
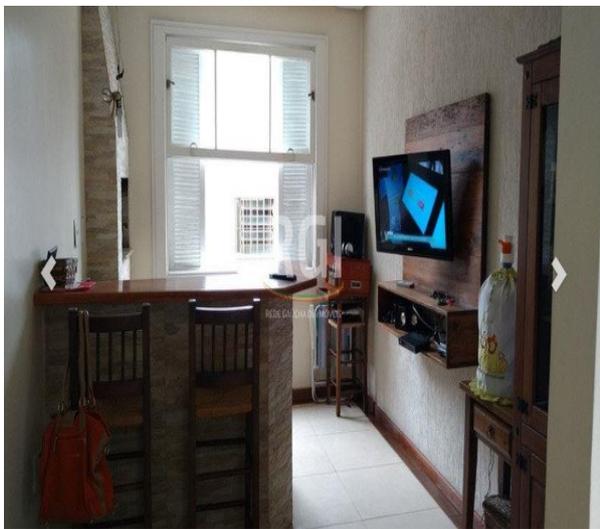
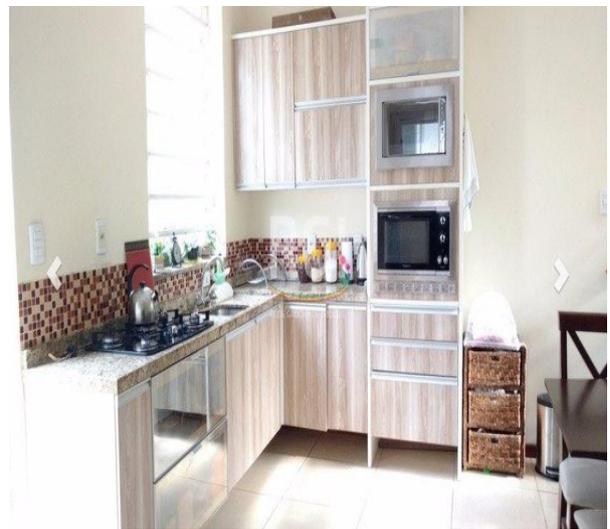
Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454



Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454





SCARVALHO IMÓVEIS

" ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO "

➤ **5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

A pesquisa de mercado realizada no dia 07 de Dezembro de 2018, foi baseada em imóveis e áreas comercializados na própria região, com as mesmas ou semelhantes características do imóvel avaliado.

Não foi liberado o acesso interno ao imóvel, desta forma foi aplicado o método comparativo, levando em consideração as particularidades da área, bem como os reais fechamentos de compra e venda no setor imobiliário da região.

Fotos e dados de venda ofertados na cidade, foram coletados de imobiliárias, conforme disponíveis em mídias públicas de portais de venda imobiliária.

➤ **6 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:**

Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel x Valor Médio do m² encontrado (média final);

Valor do Imóvel = R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais).

CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador, que os valores para o Imóvel avaliado são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais);

- ✓ **Limite Inferior = R\$ 610.000,00 (Seiscentos e Dez Mil Reais);**
- ✓ **Limite Superior = R\$ 690.000,00 (Seiscentos e Noventa Mil Reais).**

Porto Alegre/RS, 07 de Dezembro de 2018.

Mack Carvalho

Mack Welton Schemes Carvalho

Consultor Imobiliário

Perito Avaliador Judicial

CRECI 32.473 | CNAI 9674



Mack Carvalho

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454