



**SCARVALHO IMÓVEIS**

*"ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO"*

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

**IMÓVEL: APARTAMENTO RESIDENCIAL**

**RUA EMIDIO LOBO, 175 – APTO 201 EDIFÍCIO PEDRO WILSON FILHO**

**BAIRRO PAPICU**

**FORTALEZA/CE**

*Mack Carvalho*

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: [carvalho@scarvalhoimoveis.com.br](mailto:carvalho@scarvalhoimoveis.com.br)

(48) 99855-5454

*MC*



## 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 21.337, fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.**

#### ➤ 3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

<p><b>Registro de Imóveis da 5ª Zona</b></p> <p>FORTALEZA - CEARÁ</p> <p>Av. Barão de Studart, 330 Fone (85) 3219.5050</p> <p>Monique Gurgel de Souza Coelho OFICIALA REGISTRADORA</p>	<p><b>MATRÍCULA</b> REGISTRO GERAL</p> <p>21337</p> <p>Data 05/12/2016</p> <p>Ficha 1</p> <p>Rubrica <i>Wilson</i></p>
<p>IMÓVEL - O apartamento residencial de nº 201 do EDIFÍCIO PEDRO WILSON FILHO, situado nesta Capital, na Rua Emídio Lobo, nº175, com área própria de 92,16m², área comum de 22,65m², área total de 114,81m² e fração ideal de 13,52% do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelo lote 07 da quadra 02, de forma regular, medindo 13,20m de frente por 33,00m de fundos, perfazendo uma área de 435,60m², limitando-se: ao Sul (frente/lado ímpar), com a Rua Emídio Lobo (Lei nº 2132/1963); ao Norte (fundos), com o lote 05 da quadra 02, com frente para a rua (SDO), conhecida popularmente como Rua Professor Tito Miranda; ao Oeste (lado direito), em dois segmentos: o primeiro com o imóvel de nº 61 da rua (SDO), conhecida popularmente como Rua César Fonseca, antes lote 03, e o segundo com o imóvel de nº 155 da Rua Emídio Lobo (Lei nº 2132/1963), respectivamente lotes 03 e 04; ao Leste (lado esquerdo), com o lote 08 da quadra 02, que tem frente para Rua Emídio Lobo (Lei nº 2132/1963). Cabe ao apartamento 01 (uma) vaga de garagem no pilotis. Inscrição na PMF nº 437.121-6.</p>	

*Mack Carvalho*

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454

*MC*

### ➤ 4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

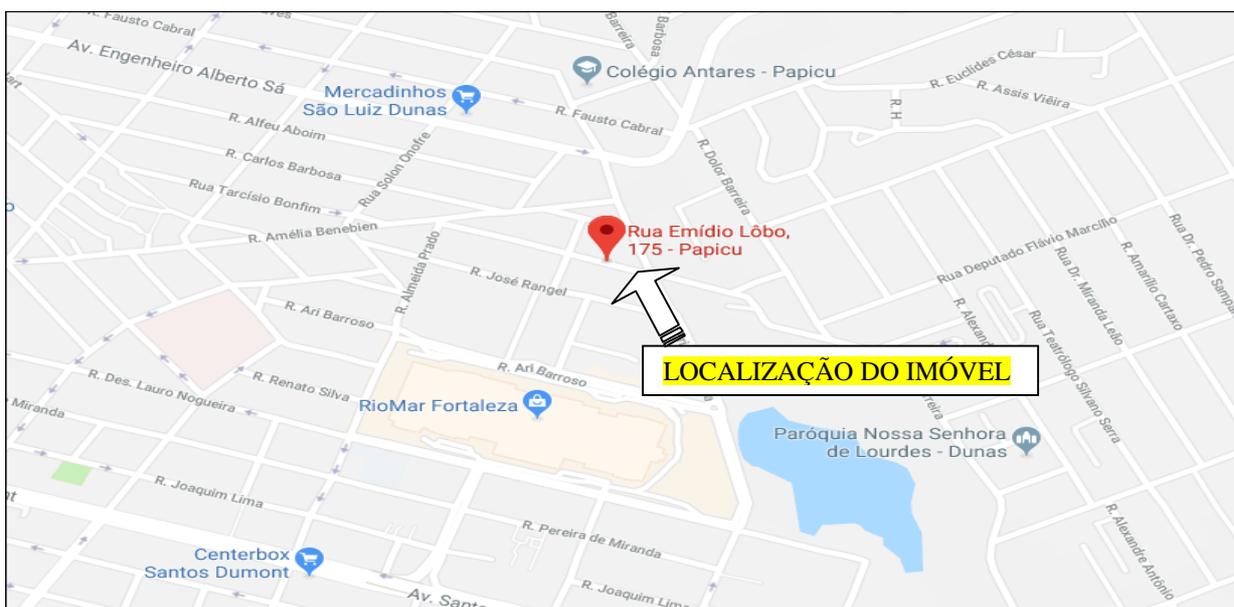
#### ✓ ÁREA DO IMÓVEL:

**Apto: Unidade 201**

Área Privativa 92,16m<sup>2</sup>;

Área Total: 114,81m<sup>2</sup>;

#### ✓ LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA



Fonte: Google Maps

**Mack Carvalho**

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674 *MC*

E-mail: carvalho@scarvalhoimoveis.com.br

(48) 99855-5454

A via de acesso ao mesmo é de características de bairro, porém, gerando mobilidade e bom fluxo urbano, além de também atender ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo, apresentando pista sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento em asfalto, mão direcional dupla, apresentando cerca de 6,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes. Possuindo passeios laterais para pedestres.

O bairro Papicu deu um salto gigantesco no seu padrão com dezenas de lançamentos de apartamentos de alto padrão, e o conjunto harmonioso do complexo do Shopping Rio Mar, com o Shopping Center, áreas comerciais (salas e lojas) e áreas residenciais (torres de apartamentos).

Muito próximo da Praia do Futuro e dos bairros nobres, o Papicu é hoje um dos melhores bairros de Fortaleza para se morar. A região onde o imóvel avaliado está situada, infelizmente está localizada no limite com a área de periferia e com alto índice de furtos e criminalidade.

O imóvel avaliado, está localizado dentro de um empreendimento, contido de uma única torre. Construída em alvenaria, rebocada e finalizada em pintura acrílica, na cor salmão e apresentando desgastes na pintura e uma condição de conservação que requer manutenção.

Na parte frontal do edifício, o mesmo é formado por um muro, com aproximadamente 2m de altura com acesso principal para pedestres via um portão de metal pintado na cor branca e dois portões laterais, ambos de metal, pintados na cor branca e que dão acesso aos veículos.

Além disso, o mesmo fica próximo de serviços públicos, bancos, padarias, farmácias, supermercados, restaurantes e postos de combustíveis, escolas e fácil acesso as principais vias de mobilidade urbana, possuindo os seguintes melhoramentos locais:

- a) Guia das calçadas com sarjetas e boca de lobo;
- b) Recolhimento de Lixo;
- c) Rede de Iluminação Pública;
- d) Rede de Água;
- e) Rede de Esgoto;
- f) Linhas de Transporte Público;
- g) Rede de Telefonia;
- h) Rua pavimentada com asfalto.



***Mack Carvalho***

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: [carvalho@scarvalhoimoveis.com.br](mailto:carvalho@scarvalhoimoveis.com.br)

(48) 99855-5454





## SCARVALHO IMÓVEIS

*"ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO"*



**Mack Carvalho**

Consultor Imobiliário - CRECI 32.473

Perito Avaliador Judicial - CNAI 9674

E-mail: [carvalho@scarvalhoimoveis.com.br](mailto:carvalho@scarvalhoimoveis.com.br)

(48) 99855-5454

*MC*



## SCARVALHO IMÓVEIS

*"ÉTICA E RESPEITO AO SEU SONHO"*

*Não foram autorizadas fotos ou detalhes do imóvel. Desta forma impedindo uma análise mais técnica e conclusiva das subdivisões do mesmo. Baseando-se pelas informações contidas na matrícula e método comparativo com imóveis disponíveis para venda no próprio empreendimento e região.*

➤ **5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

A pesquisa de mercado realizada no dia 06 de Outubro de 2018, foi baseada em imóveis e áreas comercializados na própria região, com as mesmas ou semelhantes características do imóvel avaliado. Levando em consideração as particularidades da área, bem como os reais fechamentos de compra e venda no setor imobiliário da região.

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

Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

- Valor do Imóvel= Área do Imóvel x Valor Médio do m<sup>2</sup> encontrado (média final);

Valor do Imóvel= **R\$ 230.000,00 ( Duzentos e Trinta Mil Reais )**.

### **CONCLUSÃO**

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

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 230.000,00 ( Duzentos e Trinta Mil Reais ).**

- ✓ **Limite Inferior = R\$ 210.000,00 ( Duzentos e Dez Mil Reais );**
- ✓ **Limite Superior = R\$ 250.000,00 ( Duzentos e Cinquenta Mil Reais ).**

Fortaleza/CE, 07 de Outubro 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**