



Parecer de Avaliação Mercadológica



Apresentação LS Assessoria Imobiliária Ltda
Luís Cláudio de Souza – CRECI RJ 082.221

Parecer de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL AVALIANDO :

Apartamento localizado na Rua Tavares Ferreira, 70 / 202 – Rocha /RJ

INTERESSADO:

Sr. Wilson Carneiro

FINALIDADE DO PARECER:

Determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

MÉTODO UTILIZADO:

Método comparativo direto de dados de mercado.

Luís Cláudio de Souza

CRECI RJ 082 221

E-mail – limasouzassessoria@gmail.com

Telefone – 21 966556417

Obs. Esta apresentação não tem fins de substituir o trabalho de um perito avaliador , mas atender pedido que pode ser confrontado por um profissional constituído e devidamente credenciado, este parecer foi elaborado com fundamento na experiência obtida como corretor de imóveis e não teve qualquer tipo de custos cobrado ao interessado, nem tão pouco contra partida para venda, apenas uma assessoria imobiliária.

Rio de Janeiro, Outubro de 2024.

Sr. Wilson Carneiro

Luís Cláudio de Souza, corretor de imóveis com registro no CRECI-RJ n.º 082.221 desde Junho de 2021, na qualidade de consultor imobiliário e não avaliador credenciado, representante da LIMA SOUZA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ 37.453.093/0001-10, devidamente credenciado e franqueado na Ipê House Consultoria Imobiliária, conforme solicitação de V.sa, vem apresentar o Parecer de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE:

Objetivo deste parecer tem como finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este Parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração. Esta apresentação não é técnica pois não tem sua execução por um perito avaliador credenciado, mas visa seus fundamentos na técnica por amostragem e tem como objetivo apenas atender uma demanda solicitada e que deixamos a vontade de ser confrontada por um perito avaliador.

IMÓVEL AVALIANDO

O referido imóvel é de propriedade da solicitante deste parecer, Wilson Carneiro, localizado na Rua Tavares Ferreira, 70/202 - Rocha, Rio de Janeiro, RJ, visitado em 23/10/2024. O mesmo encontra-se regular e devidamente registrado no RGI.

A unidade 202 se encontra em perfeito estado de uso, em todo seu acabamento, desde pintura, piso e detalhes de acabamento como louças e janelas, o que chama atenção de forma acentuada pelo prédio do qual se localiza. Apartamento de 2 quartos, sala de estar, imóvel arejado e que desfruta de cozinha ampla com área de serviço, não tendo nada a fazer no imóvel de reforma. Segundo andar, um lance de escada, sem elevador e sem estacionamento. O prédio não dispõe de portaria, tendo dois acessos até a entrada do apartamento, sendo que o segundo acesso fica aberto tornando mais vulnerável o acesso. O prédio é um bloco só, com duas unidades somente por andar, posição frente porém o prédio fica nos fundos do terreno, não dispõe de área de lazer e não tem uma aparência moderna e nem tão pouco de zelo, o que faz um contraste muito grande com o interior da unidade avaliada. Localização boa dentro do bairro, próximo a colégio e estação de trem e metrô, apesar do seu entorno não desfrutar de grande circulação de pessoas, porém o imóvel é cercado de outras residências, não é um lugar ermo e nem tão pouco isolado.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 23 de outubro de 2024, no período de 14h30 às 15h, o mesmo está vazio e para venda.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Não tivemos acesso a matrícula do imóvel ainda porém as informações necessárias estão descritas acima no item IMÓVEL AVALIANDO.

TIPO	CARACTERÍSTICAS	Área	Localização
		m2	(VR)* R\$ /m2
Apartamento padrão	2 quartos,	50	NIF
	1 banheiro, SEM Vaga e sem Lazer		

CONTEXTO URBANO

Na vistoria foi realizada também num perímetro na região em torno do imóvel avaliando, destacamos através deste parecer no descritivo a seguir:

- ✓ Atrás o colégio Cívico militar, o que proporciona uma circulação de pessoas muito oportuno
- ✓ A rua do imóvel está próxima a principal, rua esta que beira a linha do trem e leva a região de Triagem, São Cristóvão, avenida Brasil e centro.
- ✓ Proximidade do clube Magnatas e estação de trem e metrô, um ponto importante a se considerar é a localização de empresas na região e proximidade ao estádio do Maracanã.
- ✓ O bairro do Rocha tem como atrativo um bairro no início da zona norte, o que propicia uma locomoção rápida para outras regiões, porém não dispõe no seu entorno de lazer e nem gastronomia, que está mais concentrado do lado oposto a linha do trem, diminuindo assim a circulação de pessoas.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O bairro do Rocha é considerado um bairro bucólico, tradicional, onde foi crescendo por ser próximo a grandes indústrias que se instalaram no bairro de Banfica e São Cristóvão na Av. Dom Helder Câmara, bem como no início da Avenida Brasil, muito próximo ao imóvel avaliado.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Tabela de amostras – Imóveis residenciais.

Localização Rocha, metragem maior que o imóvel avaliando

N.º	STATUS	ANUNCIANTE	Área m2	Valor Anunciado (R\$)	Valor Inicial R\$ /m2
1	Venda	ZAP	64	R\$ 180.000,00	R\$ 2.812,00
2	Venda	ZAP	69	R\$ 185.000,00	R\$ 2.890,00
3	Venda	ZAP	69	R\$ 185.000,00	R\$ 2.890,00
4	Venda	ZAP	59	R\$ 189.000,00	R\$ 3.203,00

1) Apartamento com 2 Quartos à venda, 64m² - Rocha

(Código do anunciante: AP1702 | Código no Zap: 2748089397) COND. 457,00

Rocha 02 quartos. Rua Capitulino 110, próximo Almirante Parreiras, 10 minutos estação Triagem, Salão Magnatas, sala, 02 quartos, banheiro social, cozinha, área, térreo, 64m2.

2) Apartamento com 2 Quartos à venda, 69m² - Rocha

COND 360,00(Código do anunciante: 888582 | Código no Zap: 2714782730) -

Lindo apartamento térreo no bairro Rocha tem 69 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro com box blindex e azulejos até teto, cozinha americana com pia em granito , todo cerâmica e piso. Sala bem arejada com janelas de alumínio. Possui área verde de jardim. Fica em um condomínio fechado. Aceitando Financiamento Bancário e Fgts

3) Apartamento com 2 Quartos à venda, 69m² - Rocha

(Código do anunciante: M2163 | Código no Zap: 2563277072)

COND 360,00 "Styllus Apresenta um apartamento térreo reformado, localizado no bairro do Rocha. Com uma área total de 69m², esse imóvel residencial é perfeito para quem busca conforto e praticidade.

4) Apartamento com 2 Quartos à venda, 59m² - Rocha

(Código do anunciante: C21518 | Código no Zap: 2682987075)

EXCELENTE APARTAMENTO BEM LOCALIZADO, ENTRE AS RUAS MARECHAL RONDON E RUA VINTE E QUATRO DE MAIO, PRÓXIMO A COMERCIO E CONDUÇÃO. APARTAMENTO COM GARAGEM ACIONADA POR CONTROLE INDIVIDUAL, PRÉDIO COM ZELADOR, COMPOSTO DE: SALA, DOIS DORMITÓRIOS, COZINHA E BANHEIRO SOCIAL DECORADOS, REFORMADOS COM HIDRÁULICA E ELÉTRICA NOVA E COM ARMÁRIO EMBUTIDO NOVO E ÁREA DE SERVIÇO COM TANQUE E INSTALAÇÃO PARA MÁQUINA DE LAVAR

Através do somatório , das amostras exibidas referente ao M2, total de 04 amostras, identificamos a média do valor monetário por M2, a saber:

Média 65,25 m² = R\$ 2.948,75 /m2

IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Imóvel Avaliando

Com a identificação do valor ajustado do M2, o valor do imóvel avaliando segue abaixo:

50 * 2.948,75 = R\$ 147.437,50
(m2) (Valor ajustado na média)

Respeitando as instruções vigentes , permitido arredondar no máximo em 1% (item 7.7.1.a, NBR 14653-1). Assim, passamos a ter o valor arredondado de **R\$ 150.000,00.**

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, para a apuração do valor de mercado do imóvel avaliando, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que: o valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer de Análise Mercadológica é de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), admitindo-se uma grande oferta na região de semelhantes no seu interior e na localização, levo em consideração o estado de conservação do prédio que tem peso determinante na preço de venda, por isso sugerimos que a valor de venda não ultrapasse o valor de 170.000,00 mas que fique na faixa mínima de 150.000,00 para que obtenha destaque entre as outras ofertas na região, sugerimos o valor de venda inicial de de 165.000,00. Entendemos que o valor do apartamento em si de venda , apenas o imóvel e suas benfeitorias internas, o valor seria de R\$ 210.000,00

Rio de Janeiro, Outubro de 2024.

Luís Cláudio de Souza – CRECI RJ 082.221
LIMA SOUZA Assessoria Imobiliária Ltda
CRECI RJ 009098/O



Visualização por satélite da região

 Localização do imóvel avaliando

