# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL.

## Introdução

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação do sr, ***WESLEY BENJAMIM ROSA*****,** brasileiro, solteiro, empresário**,** inscrito no CPF nº 853.695.941-040, residente e domiciliado na Avenida Santa Catarina esquina, nº 2811, centro, CEP 77 403-060, nesta cidade de Gurupi-TO. Avaliar um imóvel comercial denominado **ESTANDE DE VENDAS CERRADÃO**, localizado na Avenida Santa Catarina esquina com a Rua Manoel da Rocha, quadra 273, lote 11(remanescente), com área total de 200,00 m²,centro, nesta cidade, Gurupi-TO.

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, 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.

### 1.1- Proprietário:

***WESLEY BENJAMIM ROSA***

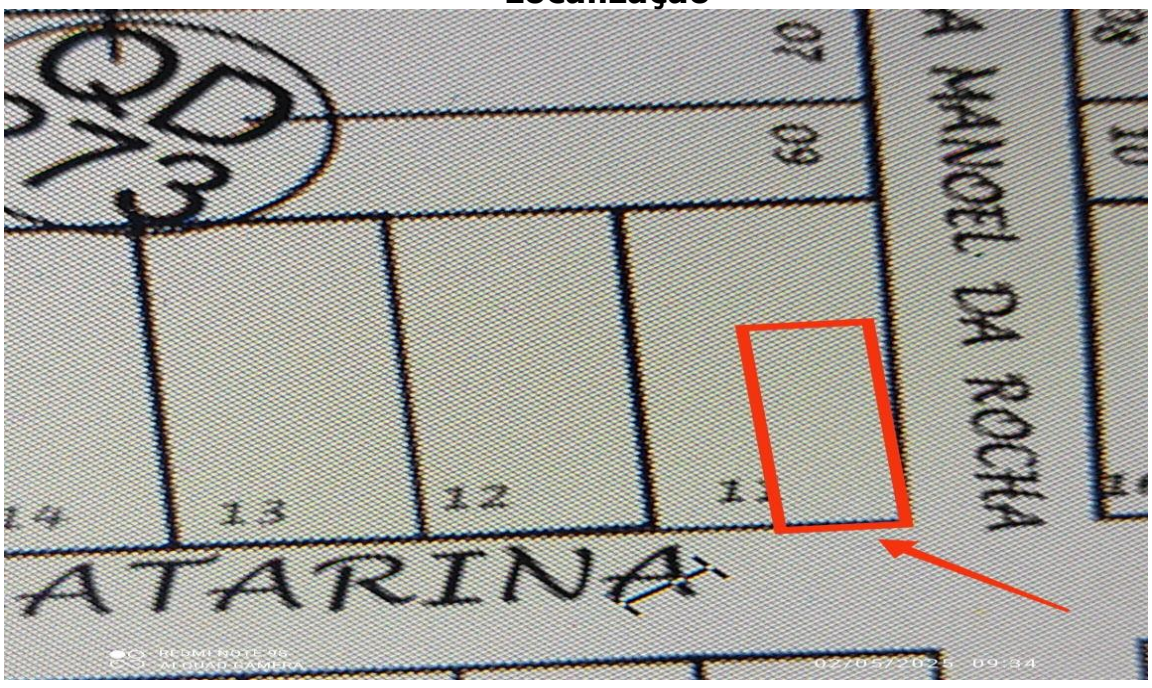
## 2 - Objetivo

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins e comercialização imobiliária.

## 3 – Identificação do imóvel:

Um imóvel comercial denominado **ESTANDE DE VENDAS CERRADÃO**, localizado na Avenida Santa Catarina esquina com a Rua Manoel da Rocha, quadra 273, lote 11(remanescente), com área total de 200,00 m², medindo 10,00 metros lineares de frente, por 20,00 ditos de fundos, limitando-se ao Norte, com o lote 11-B; ao Sul, com a Avenida Santa Cantarina; ao Leste, com a Rua Manoel da Rocha;; e ao Oeste, com Parte do mesmo lote, centro, nesta cidade, Gurupi-TO.

**Localização**




***situação***

## ***4 – descrição do imóvel:***

Imóvel qualificado nos seguintes termos: Matrícula nº 43.609, feita em 01/06/2018, no livro 02 Registro Geral, sistema de ficha, **CNM: 129288.2.0043609-14,** extraída por meio reprográfico nos termos do artigo 19 § 1º, da lei n. 6.015/73 e artigo 41, da lei n. 8.935, de 18/11/1994, conforme o original. Refere-se a Um imóvel comercial denominado **ESTANDE DE VENDAS CERRADÃO**, localizado na Avenida Santa Catarina esquina com a Rua Manoel da Rocha, quadra 273, lote 11(remanescente), com área total de 200,00 m², medindo 10,00 metros lineares de frente, por 20,00 ditos de fundos, limitando-se ao Norte, com o lote 11-B; AO Sul, com a Avenida Santa Cantarina; ao Leste, com a Rua Manoel da Rocha;; e ao Oeste, com Parte do mesmo lote, centro, nesta cidade, Gurupi-TO.

Certifico, que conforme aponta o Laudo Fotográfico, consta instalado sobre o referido imóvel um estande de vendas da **CERRADÃO COMERCIO DE MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA.**

**Fachada frontal**

## 5- vistoria

A vistoria foi realizada no período da manhã do dia 30 de abril de 2025 e fundamentou-se na identificação física da área, levantamento e inventário das edificações e instalações.

**Fachada lateral**

## 6- análise do mercado imobiliário

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes, e ficou constatado que o imóvel avaliando, por  está localizado numa área nobre da cidade, é bastante visado no mercado imobiliário.
Na Avenida Santa Catarina  apresentam um crescimento constante na valorização de seus imóveis se comparado com outros imóveis nas demais regiões  mais valorizada da  cidade.

## 7- determinação do valor

**Quadra: 273**

**Lote:  11(remanescente)**

Para calculo do valor do imóvel utilizamos:
Valor do imóvel= A. do imóvel X valor médio do m² encontrado

Valor do imóvel= 200 m² x R$ 1.000,00 = **R$ 200.000,00**

Área do terreno = 200,00 m² x R$ 1.000,00 m² = R$ 200.000,00
OBS.: Tendo em vista que o referido imóvel encontra-se um numero maior de testadas, será acrescentado um percentual de 30%, por apresentar um numero de 02 testadas.

**VALOR DO TERRENO = R$ 200.000,00 + 30% = R$ 260.000,00**
**VALOR  DO TERRENO = R$ 260.000,000**
**VALOR DAS BENFETORIAS = R$ 30.000,00**

Valor do imóvel = Benfeitorias  + valor do terreno
Valor do imóvel =  R$ 30.000**,**00  +  R$ 260.000**,**00
**Valor total do imóvel = R$ 290.000,00**

## 8- conclusão

É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**

Limite inferior = R$ 295.000,00
Limite superior = R$ 305.000,00

Valores sem honorários de corretagem.

**9- encerramento:**

O corpo do laudo é composto de 07 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Local e data.

Gurupi-TO, 02 de maio de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
MANOEL DOS SANTOS CARDOSO
Data: 02/05/2025 17:57:11-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**MANOEL DOS SANTOS CARDOSO**
**CPF 62764961-72**

**Perito avaliador imobiliário**
**CRECI nº 01070**
**CNAI nº 03966**