

Paulo Eduardo Carlini

CRECI: 13183 / CNAI: 29086

Rua Piauí nº696 –imobiliariacarlini@hotmail.com (35)3722-3216 (35) -98804-3216-Centro Poços de Caldas-MG

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

INTRODUÇÃO: Visa o presente Parecer, atendendo solicitação de Sonia Cristina Sarti brasileira, solteira, comerciante, inscrita no CPF sob o N: 272.270.816-72, e portadora do RG: M- 429. 450 SSP/MG, residente e domiciliado na cidade de Poços de Caldas Minas Gerais NA RUA Correa Neto n:859 centro.

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 957/2006 do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

QUALIFICAÇÃO DO CORRETOR.

Este corretor atua na elaboração de PTAM. (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) CNAI: 20086, inscrito no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) 4ª região sob o nº13.183, de acordo com a série de normas da ABNT-NBR (14.653. Lei nº6.530/78 –Art. 3-Resoluções 957 /2006 e 1.044/2007 do COFECI, com escritório à Rua Piauí nº696, centro (ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas) COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis).

OBEJETIVO.

O objetivo de o presente Parecer é determinar o atual valor de mercado do imóvel.

1-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de venda do imóvel urbano, com um projeto em fase de construção de um hotel, na Rua Correa Neto n: 859, sendo que o terreno possui 5.195.90 metros quadrados, aprovado 250.64 metros quadrados, a construir 5.450.71 total 5.701.35 metros quadrados, taxa 38,29 % ,área permeável 538,73.metros quadrados. , na cidade de Poços De Caldas, Estado das Minas Gerais, objeto da Matrícula Imobiliária nº 38,149, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas,

2- Vistoria E Caracterização do Imóvel

Nas vistorias e diligências datadas de 10/08/2023 visando caracterizar o imóvel objeto desta avaliação, nos baseamos em documentações fornecidas pelo contratante, onde pudemos apurar os seguintes pontos relevantes a seguir descritos:

A avaliação do imóvel leva em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização geoeconômica do imóvel avaliando.
- b) O valor médio de mercado para imóveis em construção.



c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

3- Localização e roteiro de acesso do imóvel avaliando:

O imóvel avaliando situa-se na zona urbana de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, nas coordenadas UTM Latitude 21°47'38.89''s e longitude 46°33'47'91''O

4- Característica geoeconômica da região do imóvel:

Segundo o censo Poços de Caldas é a maior cidade do Sul de Minas, segundo IBGE. Uma nova estimativa populacional feita pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Poços de Caldas aparece com 167.897 habitantes, Sudoeste de Minas Gerais

Encontra-se na divisa do estado de São Paulo, com 1186 metros de altitude e é o principal núcleo socioeconômico de sua região, com uma área de 547 km² (85 km urbano e 459 km² rural) no município.

A área física é composta em grande parte por um planalto formado por montanhas, campos e vales, com uma área de aproximadamente 750 km². A altitude média é de 1200 m (3937 pés), com Cristo Redentor, o ponto mais alto, a 1686 m (5531 pés). A topografia é altamente sugestiva de uma cratera vulcânica e, como as rochas da região são realmente ígneas e há fontes termais, isso deu origem a um equívoco comum de que Poços de Caldas estaria localizado dentro da cratera de um grande vulcão extinto. Na realidade, Poços de Caldas está dentro de uma caldeira que foi formada pelo colapso de uma porção central do terreno em meio a áreas elevadas e, embora este último tenha origem vulcânica, o processo que formou a suposta "cratera" não teve nada a ver com a atividade vulcânica. [3]

Poços de Caldas ocupa uma localização geográfica altamente estratégica, devido à sua proximidade a São Paulo (243 km), Belo Horizonte (460 km) e Rio de Janeiro (470 km), cujas conexões são feitas com boas rodovias e devido à sua integração nas rotas dos spas hidrominerais de Serra Negra, Águas de Lindóia, Socorro, Monte Alegre do Sul, Águas da Prata, Caldas (Pocinhos do Rio Verde), Cambuquira, Lambari, Caxambu e São Lourenço. Poços de Caldas também fica perto das regiões mais desenvolvidas do interior de São Paulo, como Ribeirão Preto (240 km), Campinas (160 km) e São José dos Campos (315 km). Encontra-se na divisa do estado de São Paulo, com 1186 metros de altitude e é o principal núcleo socioeconômico de sua região, com uma área de 547 km² (85 km² urbano e 459 km² rural) no município.

5- Característica do imóvel

Hoje nesse imóvel encontra-se em fase de construção um hotel 5 estrelas onde já foram construídos 6 andares numa parte do projeto na outra parte do projeto já foram construídos 4 andares finalizando o projeto arquitetônico, mas no local o

que se encontra é uma construção com 6 lajes e na outra parte 4 lajes todas entijoladas e algumas partes da construção rebocada, já divididos os quartos e os espaços para restaurantes área de lazer, piscina, spá, todos na fase inicial de construção.

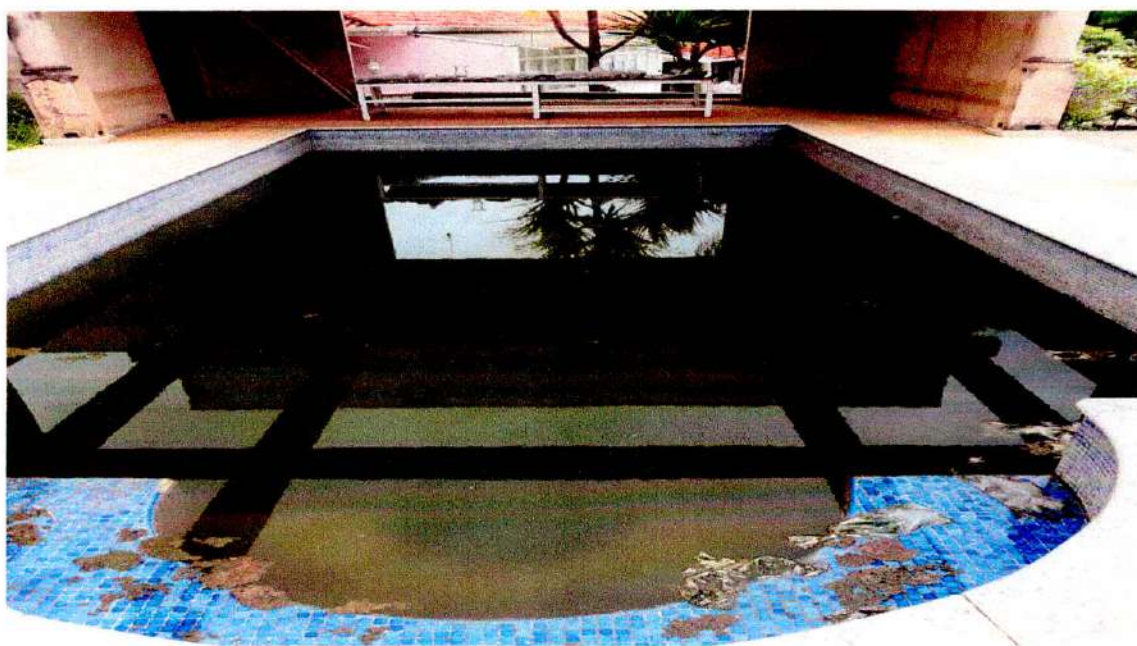
6-Foto do imóvel em construção.



7-foto do imóvel fachada



8-foto piscina



9-foto segunda piscina e pergolado

(Handwritten signature)





10-fachada área de lazer



11 vista panorâmica da cidade



12 foto pergolado



A blue handwritten signature or mark.

13- Foto lateral



14 corredor interior da construção



13- Avaliação do Imóvel terreno

Para concluirmos o valor de venda do imóvel (terreno medindo 5.195.00) objeto desta avaliação, procedemos à pesquisa na região onde se localiza o imóvel, na região de Poços de Caldas no Estado de Minas Gerais. Com relação às ofertas, e fatores de homogeneização comparativa de terrenos coletadas, foram estabelecidos os seguintes critérios de fatores de homogeneização

Assim sendo, foram coletados 04 (quatro) elementos comparativos de venda de terrenos, que se situam na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, que culminou no seguinte relatório de aval

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, circular shape with a long tail extending to the right.

ELEMENTO COMPARATIVO 1



Terreno a venda na Rua Correa Neto, 491 metros quadrado de terreno valor de venda R\$ 980.000.00 , R\$ 1.995,92 mil reais o metro quadrado .contato da imobiliaria Mattos Tel:3722-9000

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Casa venda na Rua Panama, 350 metros quadrado ,valor de venda R\$ 650.000.00 , R\$ 1.857.14 mil reais o metro quadrado, .contato Proprietário Tel:98409-660

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Casa venda na Rua José Pifer esquina com Correa Neto, 360 metros quadrado de terreno ,valor de venda R\$ 580.000.00 ,R\$ 1.611,00 mil reais o metro quadrado, .contato da imobiliária Zanetti Tel:3722-9000

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Lote de terreno medindo 10x35 total 350 metros quadrados, valor de venda R\$ 500.000.00 R\$ 1.428.57 mil reais o metro quadrado, .contato Proprietário Tel: 13-99710-2200

14-AVALIANDO TERRENO

Após pesquisa junto ao mercado imobiliário concentraram na região do imóvel avaliando, medindo 5.195,00m² em Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais. Foram coletadas quatro ofertas comparativas aplicando se fatores de oferta, acesso e aproveitamento em relação às condições do terreno avaliando, não se achou nada que comparasse com o terreno avaliando, tamanho, topografia, localização central, acesso, concluiu se por um valor médio de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por metro quadrado, como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário. Dessa forma sugeriu que o valor a ser adotado para venda do terreno seja R\$ 10,300,00o (dez milhões e trezentos mil reais podendo variar para 30% para mais ou para menos de acordo com as normas.

15-AVALIANDO A CONSTRUÇÃO LOCADA NO TERRENO

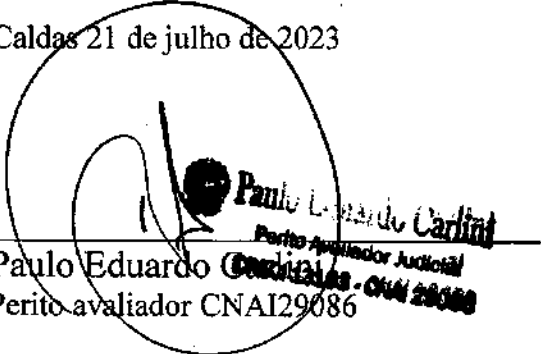
Por não existir nada comparado com o imóvel, avaliando adotamos além da experiencia em imóveis avaliados pelo perito também como uma consultoria, com profissionais da área de construção, arquitetos e engenheiros ,usamos também a tabela CUBm2,onde regula o valor do metro quadrado conforme a fase que a construção se encontra, chegamos à conclusão que o valor de 5.701,70m² ,que mais condís com a realidade seria o metro quadrado de construção hoje no estado em que se encontra no valor de R\$ 1.200,00 o metro construído chegando num valor estimado R\$6.842.040 (seis milhões e oitocentos quarenta e dois mil e quarenta centavos.

Conclusão

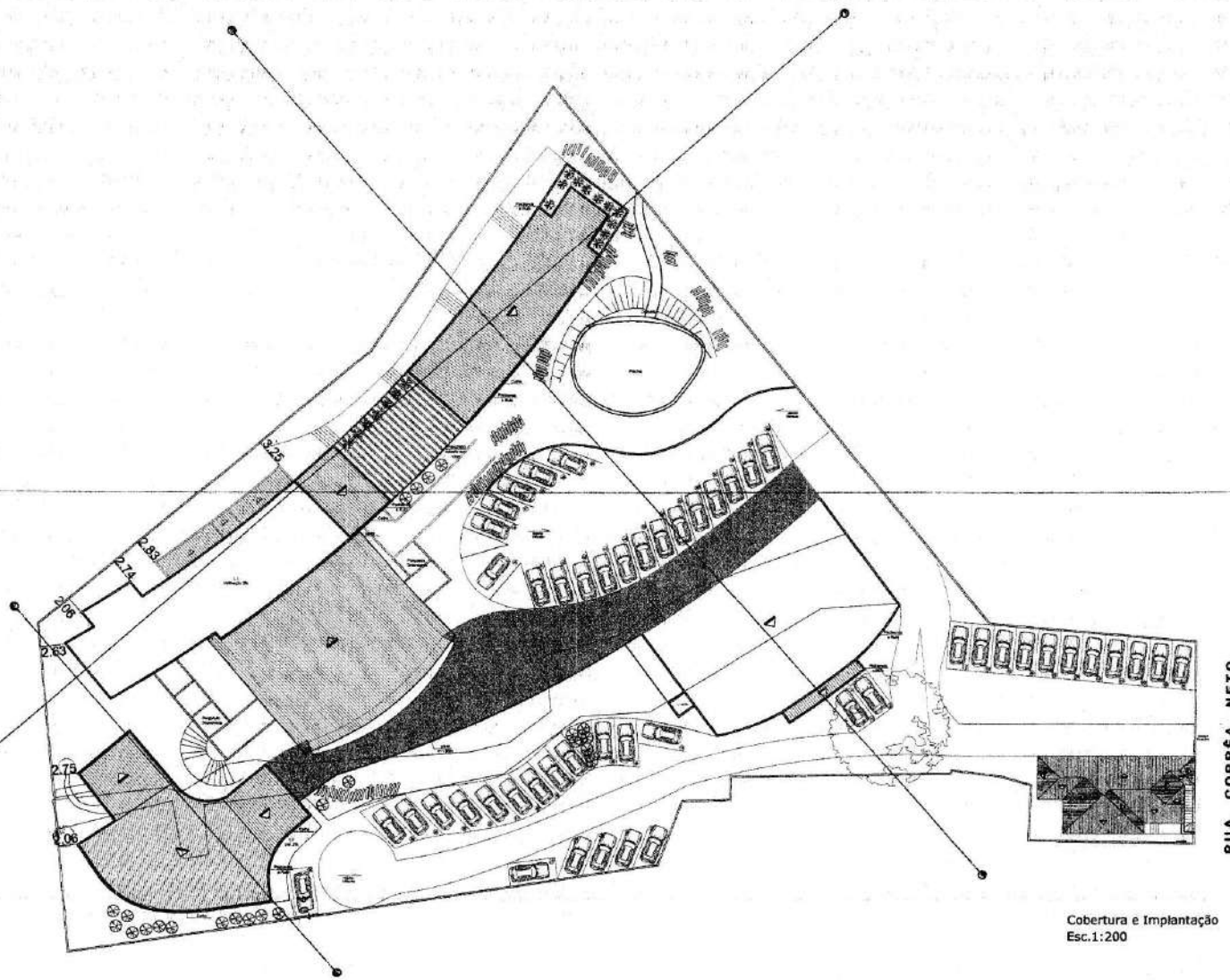
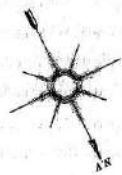
Chega se numa conclusão que o imóvel terreno e construção após pesquisa junto ao mercado imobiliário concentrou na região do imóvel central avaliando, em Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, onde os fatores de topografia localização, aproveitamento, acesso., projeto para futuras instalações para um hotel de grande porte. Dessa forma sugeriu que o valor a ser adotado, á realidade para venda seja de **R\$ 17,142,04 (dezessete milhões e cento e quarenta e dois mil reais e quatro centavos. podendo variar para 30% para mais ou para menos de acordo com as normas.**

Encerramos o presente laudo com 10 (dez) páginas digitadas somente no anverso que fundamentam as conclusões deste trabalho, e 13 (treze) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel, indo o presente Laudo devidamente assinado pelo responsável técnico deste trabalho.

Poços de Caldas 21 de julho de 2023


Paulo Eduardo
Perito avaliador CNAI29086

Paulo Eduardo Carlini
Perito Avaliador Judicial
Caldas - 044 29086



Cobertura e Implantação
Esc. 1:200

Existe Projeto Aprovado em 15/08/00 sob protocolo numero 6979/00
Proprietário: Jythes Dolerai e Etzio Ladislau Bartok e
RT Valério Terra Gomes - engenheiro civil CREA 33172/D

Os muros deverão ter altura máxima de 2,00m cortados a partir da cota natural do terreno, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente.
NOTA: Qualquer exceção de implantação de terra deverá atender a Lei Municipal 1531 de 28 de outubro de 2005 e o Decreto Municipal 6722 de fevereiro de 2007, bem como as deliberações normativas da CODEMA nº 09/2008 e 65/2008.

PROJETO DE CONSTRUÇÃO 12/15

PLANTA DE COBERTURA

RUA CORREA NETO, nº 783,787,01 e 808

CENTRO

ZAM Grupo III

SÔNIA CRISTINA SARTI

SITUAÇÃO (S/ BUNDA)

Desenho que a aprovação do projeto não implica em reconhecimento por parte da Prefeitura no direito de propriedade de terrenos.

O proprietário ou chefe de obra, declara que o terreno pertence ao seu nome.

Assinatura do proprietário ou chefe de obra

Sônia Cristina Sarti

Assinatura do arquiteto

Arquiteto - OSMAR SOARES/10

Assinatura do engenheiro

Engenheiro - Filipe Muzumil Bertoni

Arquiteto - OSMAR SOARES/10

Carimbo do profissional

CR - MG

Assinatura do proprietário ou chefe de obra

Assinatura do arquiteto

Assinatura do engenheiro

Assinatura do proprietário ou chefe de obra

Assinatura do arquiteto

Assinatura do engenheiro

Assinatura do proprietário ou chefe de obra

Assinatura do arquiteto

Assinatura do engenheiro

Assinatura do proprietário ou chefe de obra

Assinatura do arquiteto

Assinatura do engenheiro

Assinatura do proprietário ou chefe de obra

Assinatura do arquiteto

Assinatura do engenheiro

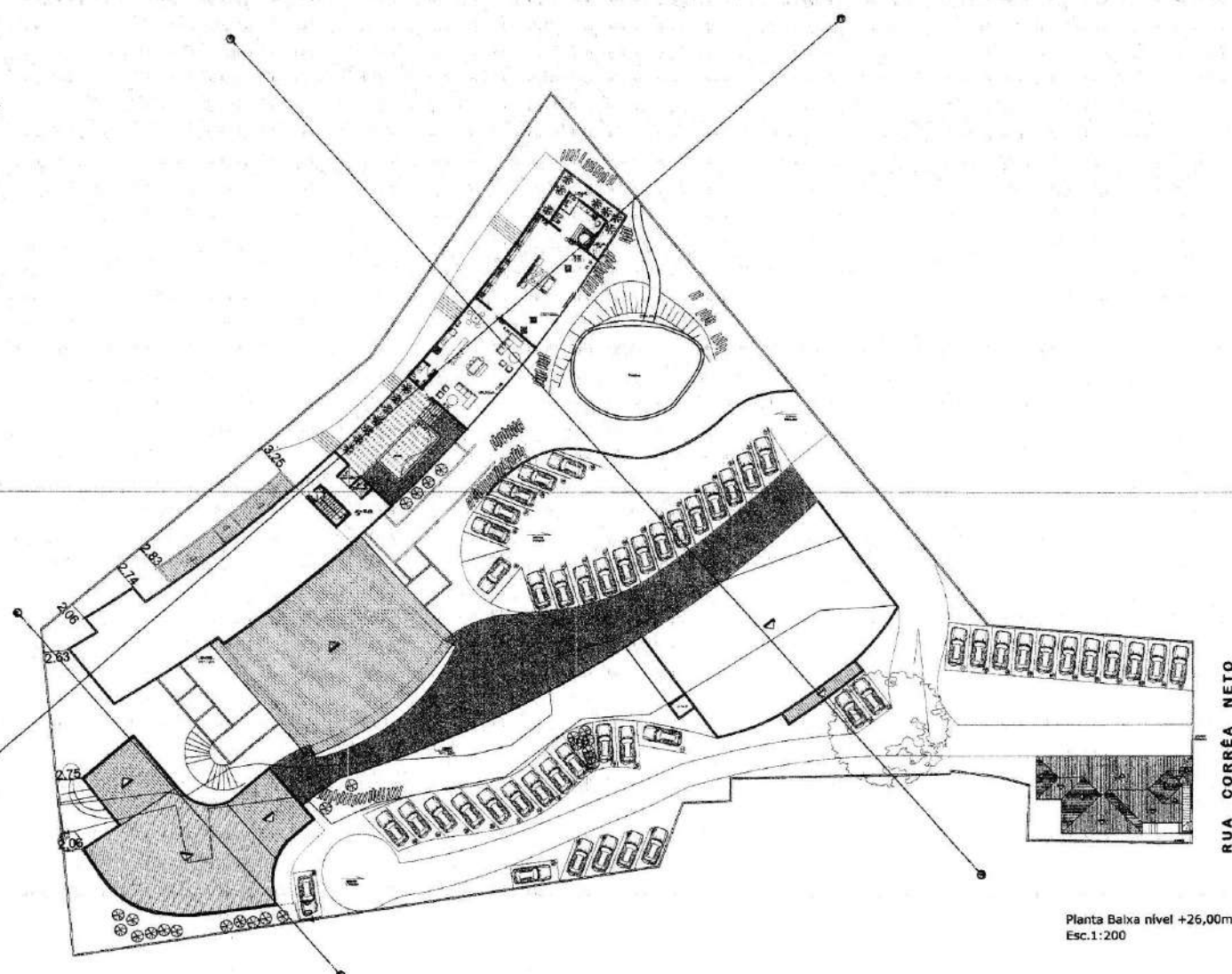
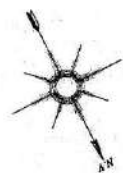
Assinatura do proprietário ou chefe de obra

Assinatura do arquiteto

Assinatura do engenheiro

Assinatura do proprietário ou chefe de obra





Planta Baixa nível +26,00m
Esc.1:200

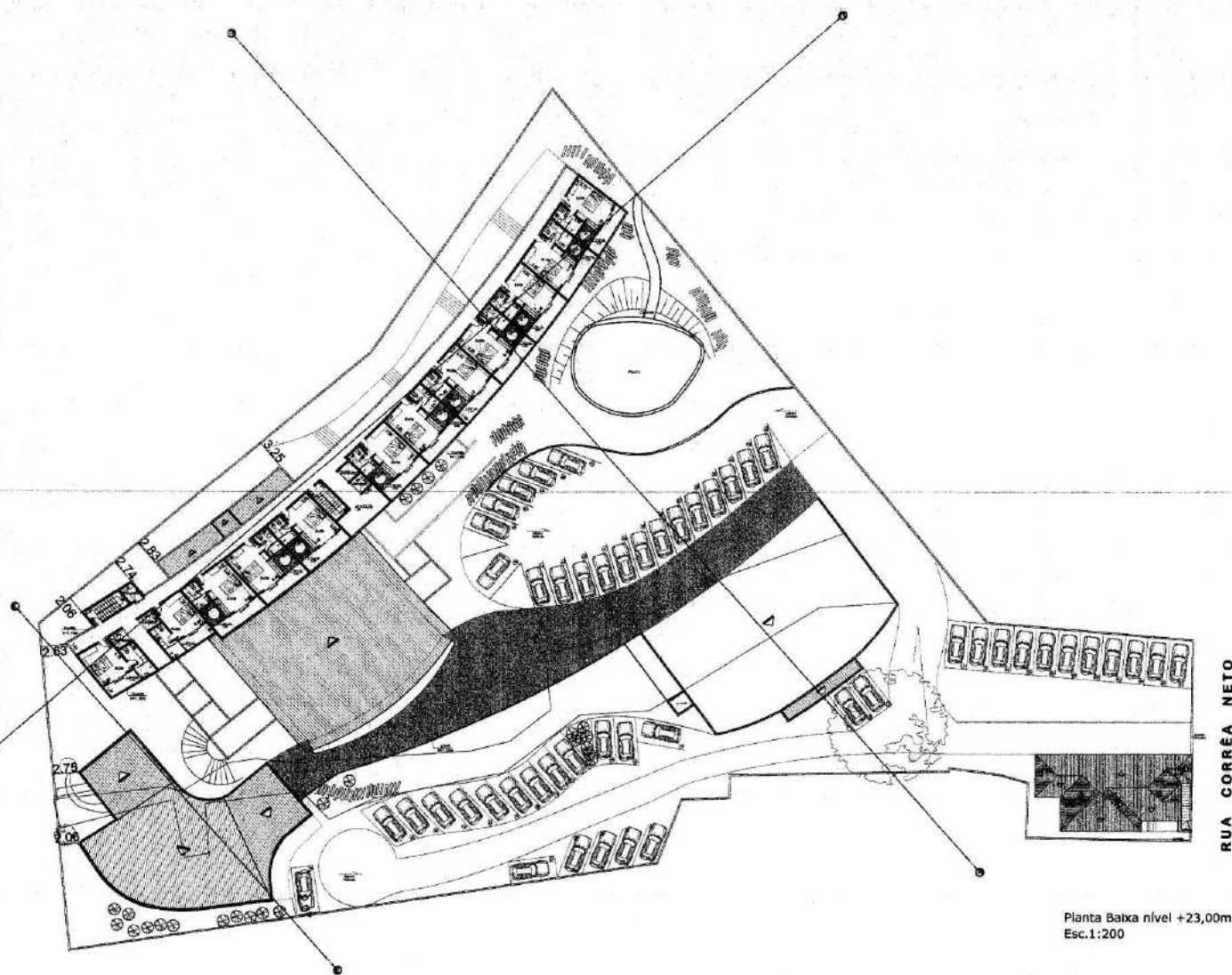
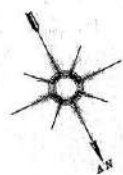
Existe Projeto Aprovado em 1988/80 sob protocolo numero 8970/00
Proprietário: Jylbes Dalozzi e Ézio Ladislau Barzok e
RT Valério Terra Gomes - engenheiro civil CREA 33172/D

Áreas por pavimento:
Nível -2,50m.= 364,11 m2 (Auditório)
Nível -1,00m.= 278,09 m2 (Spa)
Nível +1,90m.=196,63m2 (Spa)
Nível +4,70m. e +5,00m. =109,54m2
(Pousada) +454,81 m2 (Spa e Academia)
Nível +8,00m.=233,38m2 (Spa) +
584,90m2 (restaurante, pousada)
Nível +11,00m.=506,55m2 (restaurante,
pousada)
Nível +14.00m.= 570,31 m2 (Pousada)
Nível +17.00m.= 622,61 m2 (Pousada)
Nível +20.00m.= 570,31 m2 (Pousada)
Nível +23.00m.= 622,61 m2 (Pousada)
Nível +26.00m.= 336,86 m2 (Pousada)

Os muros deverão ter altura máxima de 2,00m contados a partir de cota natural do terreno, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente.
NOTA: Qualquer extração de movimentação de terra deverá atender a Lei Municipal 0321 de 25 de outubro de 2008 e o Decreto Municipal 0727 de fevereiro de 2007, bem como as deliberações normativas da COBEMA nº 062006 e 052008.

PROJETO DE CONSTRUÇÃO 11/15	
PLANTA BAIXA	
RUA CORRÊA NETO, nº 783,787,01 e 803	
CENTRO	
ZAM	Grupo III
SÔNIA CRISTINA SARTI	
PROJETISTA	
SITUAÇÃO (S/ ESCALA)	Indica que a aprovação do projeto só poderá ser realizada por meio de notificação no ato de propositura do terreno. O proprietário se obriga a não permitir que se faça planta ou projeto qualquer na área do lote.
ANEXO	OUTROS DO PROJETO Rafael Medeiros Arquiteto - CREA 00888888/D
PROJETO	OUTROS DO PROJETO Fátima Aparecida Barboza Arquiteta - CREA 13844/D
CANALIZADO CREA - MG	Prefeitura Municipal de Poços de Caldas Secretaria de Planejamento e Controle
(1) Expediente em 15 dias (2) 30 dias	Assinatura:
(3) 45 dias (4) 60 dias	Data: 23.08.2023
(5) 75 dias (6) 90 dias	Atenção: A obra só poderá ser iniciada após liberação do Alvará de Construção.
(7) 120 dias (8) 150 dias	
(9) 180 dias (10) 240 dias	





Planta Baixa nível +23,00m
Esc.1:200

Este Projeto Aprovado em 1906/00 sob protocolo numero 8979/00
Proprietário: Jyltes Delenc e Elzo Ladislau Bartak e
RT Valtério Terra Gomes - engenheiro civil CREA 33172/D

Áreas por pavimento:
Nível -2.50m. = 364,11 m² (Auditório)
Nível -1.00m. = 278,09 m² (Spa)
Nível +1,90m. = 196,63m² (Spa)
Nível +4,70m. e +5,00m. = 109,54m²
(Pousada) + 454,81 m² (Spa e Academia)
Nível +8,00m. = 233,38m² (Spa) +
584,90m² (restaurante, pousada)
Nível +11,00m. = 506,55m² (restaurante,
pousada)
Nível +14,00m. = 570,31 m² (Pousada)
Nível +17,00m. = 622,61 m² (Pousada)
Nível +20,00m. = 570,31 m² (Pousada)
Nível +23,00m. = 622,61 m² (Pousada)

Os muros deverão ter altura máxima de 2,00m contados a partir da cota natural do terreno, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente.
NOTA: Qualquer alteração de microtopografia do terreno deverá atender a Lei Municipal 8321 de 28 de outubro de 2000 e o Decreto Municipal 8727 de fevereiro de 2007, bem como as deliberações normativas da COGEMA nº 08/008 e 05/008.

PROJETO DE CONSTRUÇÃO 10/15

PLANTA BAIXA

RUA CORRÊA NETO, nº 783.787,01 e 803

CENTRO

ZAM

SÔNIA CRISTINA SARTI

SITUAÇÃO (R/ SOCIAL)

ÁREAS:

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

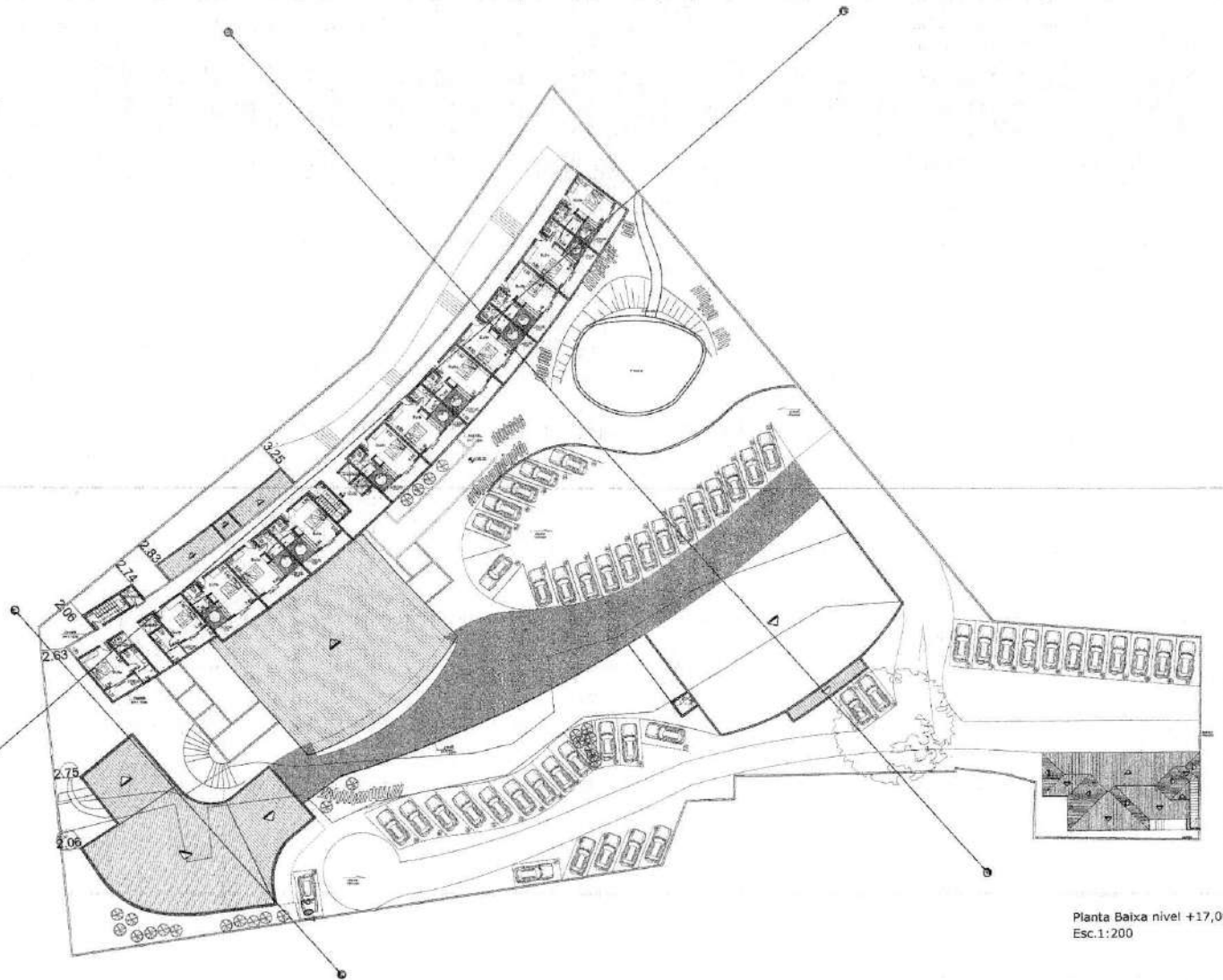
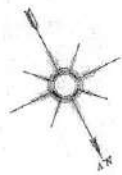
ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO

ÁREA DE PROJETO



Planta Baixa nível +17,00m
Esc.1:200

Existe Projeto Aprovado em 19/09/00 sob protocolo numero 697400
Proprietário: Jylbes Delaroi e Etzia Lucilisa Bartol e
RT Valério Terra Gomes - engenheiro civil CREA 33172/D

Áreas por pavimento:
Nível -2,50m. = 364,11 m2 (Auditório)
Nível -1,00m. = 278,09 m2 (Spa)
Nível +1,90m. = 196,63m2 (Spa)
Nível +4,70m. e +5,00m. = 109,54m2
(Pousada) + 454,81 m2 (Spa e Academia)
Nível +8,00m. = 233,38m2 (Spa) +
584,90m2 (restaurante, pousada)
Nível +11,00m. = 506,55m2 (restaurante,
pousada)
Nível +14,00m. = 570,31 m2 (Pousada)
Nível +17,00m. = 622,61 m2 (Pousada)

Os muros deverão ter altura máxima de 2,00m contados a partir de cota natural do terreno, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente.
NOTA: Qualquer alteração de implantação de obra deverá atender a Lei Municipal 8331 de 26 de outubro de 2005 e o Decreto Municipal 5127 de fevereiro de 2007, bem como as determinações contidas no CODEMA nº 062/08 e 08/2008.

PROJETO DE CONSTRUÇÃO 08/15	
PLANTA BAIXA	
RUA CORREA NETO, nº 783,787,01 e 903	
CENTRO	
ZAM	GRUPO III
SÔNIA CRISTINA SARTI	
ARQUITETA (O/ ESCOLA)	Projeto que a aprovação do projeto de arquitetura e engenharia, por parte do Arquiteto ou do Engenheiro, é de responsabilidade do próprio profissional e não do proprietário do empreendimento. O proprietário do empreendimento não poderá ser responsabilizado por danos decorrentes de erro de projeto.
ÁREAS	ÁREA DO PROJETO Rafael Mafurelli Arquiteto - CREA 00000001/0
ÁREA DO PROJETO	Fábulo Mafurelli Sertori Arquiteto - CREA 18846/0
CRÉDITO	Prefeitura Municipal de Poços de Caldas Secretaria de Planejamento e Controle Assessoria de Planejamento e Controle Data: 20/08/2023 Atenção: A obra só poderá ser iniciada após liberação da Alvará de Construção.



