PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS – CHARLES SAMPAIO DO NASCIMENTO, brasileiro casado, corretor de imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI 28º AP), com nº 18 e Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), nº 33298, residente e domiciliado na rua 8 do Marabaixo I, nº 135, bairro Marabaixo I, Macapá-AP.

Por solicitação do POLAR INDÚSTRIA, COMERCIO E EXPORTACAO DE PESCADOS LTDA.

1 -OBJETO DA AVALIAÇÃO

UM IMOVEL COMERCIAL

2 - FINALIDADES DO PARECER

Determinação do valor de mercado imobiliário.

3- METODOLOGIA

O valor da venda do referido imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderado os atributos por homogeneização para formação de preço.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº. 957/2006.

Av. 13 de setembro, 1738 - Buritizal,
CEP: 68902-865, Macapá –AP.

(96) 98126 4682
charlesmacapa@gmail.com

CHARLES SAMPAIO
CRECI: 18 AP – CNAI 33298

Assinado eletronicamente por: JENNIFER CAROLINE DOS SANTOS VIANA - 14/10/2024 08:32:13
https://pje.tjap.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101408321338700000015286344
Número do documento: 24101408321338700000015286344

4- ZONA E LOGRADOURO

Zona Sul

4.1 – LOCALIZAÇÃO

4.1.1. Endereço: Travessa Rio Maracá, 837 – Igarapé da Fortaleza – Santana - AP – CEP: 68.926-345.

4.1.2. Vistoria: vistoria do imóvel foi realizada no dia 26 de setembro de 2024

5- SITUAÇÃO

O imóvel está localizado em área urbana de forma regular, matricula nº 6833, Ficha 1, Livro 2, conforme Cartório de Imóveis Eloy Nunes. Nesta cidade de Macapá–AP.

5.1 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado infraestrutura básica, serviços públicos e privados como:

- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal;
- Escolas;
- Transporte coletivo;
- Praça de esportes.
- Posto de saúde

Assinado eletronicamente por: JENNIFER CAROLINE DOS SANTOS VIANA - 14/10/2024 08:32:13
https://pje.tjap.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101408321338700000015286344
Número do documento: 24101408321338700000015286344

5.1.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO:

Neste endereço encontra-se construído galpão com laje interna medindo 636,75m², casa de maquinas 1 medindo 82,27m², estrutura em concreto armada de caixa d'água para 10.000 litros medindo 108,80m², sala de maquina de gelo medindo 96,24m², casa de maquina de soprador e deposito de gelo medindo 24,33m², guarita medindo 2,49m², deposito térreo medindo 27,07m², casa de força no térreo e laboratório nos altos medindo 54,29m², prédio administrativo. Térreo com RH, cozinha, refeitório e 2 vestiários. Altos com almoxarifado e 5 salas com WC medido 275,63m², lavanderia medido 29,62m² e porto de embarque e desembarque medindo 184,80m². Totalizando com área construída de 1.522,29m². Edificado em um lote medindo 24,50m de frente por 63,60m de fundos, totalizando 1.558,20m² de acordo com o registro no Cartório de Imóveis.

6 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de instabilidade, não havendo equilíbrio entre oferta e procura, são promissoras as perspectivas de comercialização em médio prazo.

7 - Registro junto ao cartório de imóveis de Macapá.

- Apenas os lotes são registrados em Cartório de Imóveis
- Matricula: 6833 - 1º Registro de Imóveis Eloy Nunes

8 - VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

Assinado eletronicamente por: JENNIFER CAROLINE DOS SANTOS VIANA - 14/10/2024 08:32:13
https://pje.tjap.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101408321338700000015286344
Número do documento: 24101408321338700000015286344

Imóvel 01:

Imóvel urbano, localizado na Rod. Salvador Diniz, nº 823, Bairro Igarapé da Fortaleza, Santana - AP.
Fonte: vistoria no local.

Área:	510m²
Valor:	R$ 1.200.000,00
Fator Melhoramento Público:	0,50
Fator Localização:	0,50
Fator Padrão Construtivo:	0,50

Imóvel 02:

Imóvel / galpão, localizado no Distrito Industrial/Santana - AP.
Fonte: direto com a proprietária.

Área:	1.100m²
Valor:	R$ 3.600.000,00
Fator Melhoramento Público:	R$ 0,50
Fator Localização:	R$ 0,50
Fator Padrão Construtivo:	R$ 0,50

Imóvel 03:

Imóvel / galpão, localizado na Rua C1, Bairro Vila Amazonas, Santana - AP.
Fonte:https://ap.olx.com.br/amapa/comercio-e-industria/solarium-ponto-comercial-santana-1342506664

Área:	420m²
Valor:	R$ 350.000,00

Assinado eletronicamente por: JENNIFER CAROLINE DOS SANTOS VIANA - 14/10/2024 08:32:13
https://pje.tjap.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101408321338700000015286344
Número do documento: 24101408321338700000015286344

Fator Melhoramento Público:	0,50
Fator Localização:	0,50
Fator Padrão Construtivo:	0,50

9 – VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Pesquisando entre ofertas de vendas já realizado nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1º Imóvel: valor de R$. 1.200.000,00 medindo 510m²
2º Imóvel: valor de R$. 3.600.000,00 medindo 1100m²
3º Imóvel: valor de R$. 350.000,00 medindo 420m²

Assim, os preços unitários de amostra são:

1. R$ 1.200.000,00 / 510m² = R$. 2.352,94m².
2. R$ 3.600.000,00 / 1100m² = R$. 3.272,73m².
3. R$ 350.000,00 / 420m² = R$. 833,33m².

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados:

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados após ponderação e Homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{6.459,00}{3}$$

Média Homogeneizada = R$ 2.153,00m²

LOGO:

R$ 2.153,00 (dois mil cento e cinquenta e três reais) o metro quadrado

Assinado eletronicamente por: JENNIFER CAROLINE DOS SANTOS VIANA - 14/10/2024 08:32:13
https://pje.tjap.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101408321338700000015286344
Número do documento: 24101408321338700000015286344

PONDERAÇÕES:

Levando em consideração da localização do imóvel avaliando, comparando aos demais imóveis usados com parâmetro, faz-se necessário apreciar em 20% (vinte por cento) do valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação. O imóvel possui um porto de embarque e desembarque em pleno funcionamento com grande potencial de venda.

Concluísse que, o valor total seja: R$ 2.583,60 (dois mil quinhentos e oitenta e três reais e sessenta centavos) cada metro quadrado do imóvel. Assim, para o imóvel acima avaliando, o metro quadrado é: 1.522,29m² x R$ 2.583,60 = R$. 3.932.988,44. Ou, em números redondos, R$. 3.930.000,00(três milhões novecentos e trinta mil reais).

10– CONCLUSÃO

levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia. Concluo que, o valor de mercado do imóvel avaliando seja, R$.3.930.000,00(três milhões novecentos e trinta mil reais). Admitindo-se uma variação de 10% (dez por cento), para cima ou para baixo do preço do imóvel avaliando, chegando aos seguintes valores:

Valor mínimo: R$.3.537.000,00 (três milhões quinhentos e trinta e sete mil reais)

Valor máximo: R$.4.323.000,00 (quatro milhões trezentos e vinte e três mil reais

Macapá - AP, 04 de outubro de 2024

CHARLES SAMPAIO
CRECI – AP 18
CNAI - 33298

Assinado eletronicamente por: JENNIFER CAROLINE DOS SANTOS VIANA - 14/10/2024 08:32:13
https://pje.tjap.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101408321338700000015286344
Número do documento: 24101408321338700000015286344

ANEXOS

AMOSTRAS

Imóvel 01:

Imóvel / terreno urbano, localizado na Rod. Salvador Diniz, nº 823, Bairro Igarapé da



Imóvel 02:

Imóvel / galpão, localizado no Distrito Industrial/Santana - AP.



Imóvel 03:

Imóvel / galpão, localizado na Rua C1, Bairro Vila Amazonas, Santana - AP.



Assinado eletronicamente por: JENNIFER CAROLINE DOS SANTOS VIANA - 14/10/2024 08:32:13
https://pje.tjap.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101408321338700000015286344
Número do documento: 24101408321338700000015286344