

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme solicitação, informamos a quem possa interessar, o nosso parecer quanto ao valor para locação do imóvel descrito abaixo, de acordo com os preços praticados no Mercado Imobiliário desta Cidade nos últimos 30 dias.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu-Pr Matriculado sob nº 42.506 - Inscrições Imobiliárias ns. 0654260188001 e 06540260203001 caracteriza-se como Edifício Comercial de alto padrão, localizado na Avenida Silvio Américo Sasdelli, nº 1.842, Vila " A" - n/c.

Constituído de subsolo com ampla garagem, térreo com 02 salas comerciais e acesso principal, 1º pavimento com 06 salas comerciais, 2º pavimento com 08 salas comerciais, 3º pavimento com 08 salas comerciais e 4º pavimento com ampla sala comercial e espaço verde (gramado), com **área total construída de 4.240m²**, edificado em 02 lotes (0188 e 0203) com **área total de 1.301,32 m²**, conforme inscrições imobiliárias, acima mencionadas.

O **subsolo** é constituído de entrada com portão eletrônico, com várias vagas cobertas, com pé direito com 4mts., servido de 01 banheiro completo com acessibilidade total para deficientes. O **Térreo** é constituído de porta principal de vidro temperado e puxadores em aço inox, banheiro, 01 elevador servindo todos os andares e portas contra fogo, assim como, em todos os andares, para proteção das escadarias, as quais são amplas e com corrimão de aço inox, 02 unidades de salas comerciais, de frente à avenida com piso em porcelanato, portas de vidros temperado, puxadores de aço inox, banheiros completos com preparação para deficientes, com pé direito 06 mts.

As **salas internas dos 1º, 2º, 3º e 4º andares** são constituídas de piso em porcelanato, portas amplas e envernizadas com fechaduras e chaves, banheiros completos com preparação para deficientes, teto em gesso. Área de circulação em cerâmica (1ª. linha), com registros de água e energia elétrica individual e independente.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicada na Avaliação do Imóvel é classificada como **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 - 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

VISTORIA

A Vistoria foi realizada *in loco* no período vespertino do dia 16 de julho de 2013. O imóvel se encontra em área residencial e comercial com grande valorização, pelo grande tráfego de veículos e comércio ativo da região da Vila " A" . O Parecer está acompanhado de um Cd-Ron, não regrável, com fotos registradas do imóvel, ilustrando o padrão de construção e o tipo de acabamento utilizado na obra.

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

O imóvel está instalado na Avenida Silvio Américo Sasdelli - principal avenida de comércio da região, onde estão instalados comércio em geral ativos, tais como supermercados, farmácias, posto de combustíveis, restaurantes, bancos, etc. O edifício tem alto valor comercial, que é garantido pelo auto fluxo comercial e residencial. Trata-se de região alta e plana, com toda a infraestrutura e recursos como transporte, saneamento, rede de energia elétrica, água e telefonia e áreas de lazer. Situada em uma avenida dupla asfaltada.

CONCLUSÃO

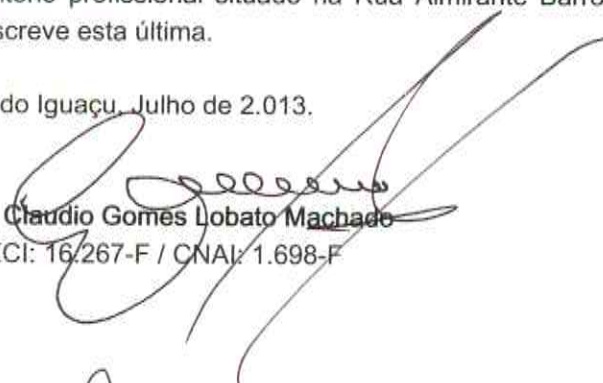
Após análise criteriosa dos dados mencionados acima, acompanhados de vistoria no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se localizado, e ainda consulta á profissionais da área técnica, e dados mercadológicos mencionados no presente parecer, avaliamos o presente imóvel em:

VALOR DA AVALIAÇÃO - R\$ 84.000,0 (oitenta e quatro mil reais) - mensais.

ENCERRAMENTO

O presente Parecer de Avaliação Mercadológica é composto de duas páginas, de um lado só, rubricadas e assinadas pelo Consultor Imobiliário e Perito Avaliador Luiz Cláudio Gomes Lobato Machado - pessoa física - regularmente credenciado no Conselho Estadual dos Corretores de Imóveis CRECI-F sob nº 16.267 e no Conselho Nacional dos Avaliadores CNAI-F sob nº 1.698, com escritório profissional situado na Rua Almirante Barroso, nº. 1.126, sala 104 - 1º andar - n/c, que subscreve esta última.

Foz do Iguaçu, Julho de 2.013.


Luiz Cláudio Gomes Lobato Machado
CRECI: 16/267-F / CNAI: 1.698-F

LOBATO MACHADO
IMOBILIÁRIA LTDA
CNPJ: 75.701.011/0001-06
CRECI: J.0441