



Credibilidade para Bons Negócios

Iareski – Gestor de Negócios Imobiliários

Avenida Juscelino Kubitschek, nº85 - Sala 7

Centro Executivo Tamandaré

Fone: 3574-7043 - Celular: 9976-1118

Centro Foz do Iguaçu – PR

www.iareskiimoveis.com.br

183
f.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme solicitação, informamos a quem interessar possa o nosso parecer quanto ao valor de mercado para locação do imóvel descrito abaixo, de acordo com os preços praticados e a projeção mercadológica do mercado Imobiliário desta cidade dos últimos 30 Dias.

O presente parecer atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de Maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, RESOLUÇÕES - COFECI Nº 957/2006 - Nº 1.066/2007 – ato normativo 001/2008 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.

O presente parecer tem como objetivo atender a solicitação, para fins de Locação do presente imóvel.

IMÓVEL: PRÉDIO COMERCIAL – Constituído de: Subsolo, Terreo mais quatro pavimentos, totalizando 4.240 m² de área Construída, edificado sobre dois lotes que Perfazem uma área total de 1.301,32m², devidamente registrados conforme descrito abaixo.

MATRÍCULA: O presente Imóvel encontra-se devidamente registrado sob **Matrícula 42.506** do Cartório de Registro de Imóveis de 2º Ofício, desta Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu-PR, **INC IMOBILIÁRIA 06.5.40.26.0188-001 06.5.40.26.0203-001.**

LOCALIZAÇÃO: Situado na Avenida Silvio Américo Sasdelli, nº 1842, Vila "A" nesta Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu-PR.

BENFEITORIAS: SUBSOLO: Espaço destinado a garagens cobertas com rampa de entrada e saída individualizadas com portão eletrônico. **TERREO:** Constituído de 02 Salas Comerciais de frente para a Avenida. **1º PAVIMENTO:** constituído por 06 unidades de salas comerciais, **2º e 3º PAVIMENTO:** Constituídos por 08 unidades de salas comerciais cada, e o **4º PAVIMENTO:** constituído de ampla sala comercial, área de terraço e mais área de gramado (espaço verde).

DOS ACABAMENTOS UTILIZADOS NAS BENFEITORIAS: O Presente imóvel é novo, sendo utilizados materiais de primeira qualidade em seu acabamento, possuindo portas de acesso á sala comercial terrea em Vidro Blindex, em todas as salas foram utilizados pisos de porcelanato, prédio possui elevador próprio exclusivo, relógios individualizados de energia e água, prédio corredores e vias de acesso, devidamente adequados para portadores de necessidades especiais.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O presente imóvel foi avaliado pelo método comparativo de dados, preço e Expectativa Mercadológica, lembrando que este avaliador além dos valores divulgados anuncios de internet, jornais, mídias sociais, televisão, etc., leva em conta na presente avaliação também aqueles que o mercado tem aceito e pago.

DA INFRA- ESTRUTURA

O imóvel objeto do presente parecer técnico encontra-se localizado em área COMERCIAL, anexo a Vila A de itaipu, caracteriza-se pela sua utilização para fins Comerciais, apresentando toda infra-extrutura necessária tais como: pavimentação asfáltica, iluminação pública, as vias de acesso ao bairro são asfaltadas, possui abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, rede de telefone, sistema de coleta de lixo, escolas, creches, farmácias, supermercados, lojas, transporte coletivo, panificadoras, posto de saúde, postos de gasolina, áreas de lazer, praças, quadras de esportes , nas suas proximidades, etc.

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

O Mercado imobiliário da Cidade de Foz do Iguaçu –PR está em ascensão, a necessidade de imóveis comerciais de grande porte a cada dia tem sido maior, devido ao crescimento e desenvolvimento obtido pela cidade, a vinda de empresas de grande porte, institutos de ensino, bem como pela chegada e ampliação de órgãos Federais, Estaduais e Municipais, os quais não encontram extruturas adequadas para se instalarem, o que faz do presente imóvel uma excelente alternativa, alguns dos órgãos, institutos mencionados estão em nosso banco de dados aguardando imóveis que possam atender suas necessidades.

COMPOSIÇÃO DO PREÇO FINAL

Para composição do preço final de locação do presente imóvel, foi consultado nosso banco de dados pessoal, foi realizada pesquisa de mercado, através de consultas conforme já mencionadas, também foram realizadas consultas a profissionais da área quanto ao seu parecer sobre os dados apresentados e a reação do mercado perante os mesmos.

Além do valor praticado pelo mercado, a localização privilegiada, para composição do preço final levamos em conta na avaliação também a ausencia de imóveis com estas características disponíveis no mercado, e também a incidência dos impostos sobre o valor da locação.

VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 19/07/2013 as 10.00hs.

ANEXOS

O Presente parecer não acompanha anexos, também não são apresentadas fotos do imóvel, uma vez que os solcitantantes já realizaram vistoria em loco.

CONCLUSÃO

Após a análise técnica, vistoria, e avaliação mercadológica, este avaliador avalia o presente imóvel em :

VALOR DESTA AVALIAÇÃO R\$- 84.915,00 (Oitenta e Quatro Mil e Novecentos e Quinze Reais)

ENCERRAMENTO

O presente Parecer de Avaliação é composto 03 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Foz do Iguaçu, Julho de 2013.



Edmilson Iareski P. dos Santos
CRECI: 13701 - F - CENAI - 02103
Perito Avaliador Imobiliário
Gestor de Negócios Imobiliários