Avaliação Mercadológica

DIEGO RAFAEL MACIEL **CRECI / SC 70499-F**



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA regulamentada conforme art 722 a 729 do código civil art 20 III da lei 6.530/78 e Resolução COFECI n° 458/95.

Este parecer mercadológico não substituindo laudo pericial judicial ou avaliação exigida por órgãos oficiais.

Sumário

1. Finalidade da Avaliação
2. Fundamentação Legal
3. Metodologia Utilizada
4. Identificação do Imóvel
5. Características do Imóvel
   - 5.1 Dados da Matrícula
   - 5.2 Área do Terreno e Construída
   - 5.3 Confrontações e Benfeitorias
   - 5.4 Fotos do Imóvel
6. Pesquisa de Mercado e Comparáveis
7. Análise de Mercado
8. Valor de Mercado Estimado
9. Considerações Técnicas e Responsabilidade
10. Conclusão
11. Anexo

DIEGO MACIEL
CORRETOR DE IMÓVEIS

1. Finalidade da Avaliação

O presente parecer tem por finalidade determinar o valor de mercado do **Apartamento nº 201**, integrante do **Edifício Residencial Verona**, situado em Balneário Piçarras/SC.

A avaliação destina-se a subsidiar operações de compra e venda e decisões estratégicas de investimento imobiliário, fornecendo opinião técnica fundamentada sobre o valor venal do bem.

2. Fundamentação legal

A presente avaliação mercadológica encontra respaldo em:

- **Código Civil, arts. 722 a 729** – que disciplinam o contrato de prestação de serviços;
- **Lei nº 6.530/78, art. 20, III** – que confere ao corretor de imóveis a atribuição para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica;
- **Resolução COFECI nº 458/95** – que regulamenta a elaboração do **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**.

Esclarece-se que este parecer tem caráter **exclusivamente mercadológico**, não se confundindo nem substituindo o **laudo pericial judicial** ou as avaliações técnicas exigidas por órgãos oficiais.

3. Metodologia Utilizada

Foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto na NBR 14.653 da ABNT, com coleta e análise de ofertas de terrenos e empreendimentos similares localizados no Centro de Balneário Piçarras, especialmente no **Eixo Viário da Av. Emanoel Pinto e ruas laterais**

Os dados foram homogeneizados considerando:

- localização;
- área do terreno;
- visibilidade e esquina;
- escassez de oferta;
- potencial construtivo conforme viabilidade urbanística vigente

4. Identificação do imóvel

1. **Endereço:** Rua São Francisco, 96, Balneário Piçarras - SC, 88380-000
2. **Bairro:** Centro
3. **Município/UF:** Balneário Piçarras/SC
4. **Matrícula nº:** 80.338 do Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Piçarras
5. **Tipo:** (Apartamento / Giardino)
6. **Proprietário:** GARLINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

5. Características do imovel

5.1 Dados da Matrícula

Conforme Certidão de Inteiro Teor nº 80.338, emitida em 26/08/2025, o imóvel está devidamente registrado, livre e desembaraçado de ônus.

5.2 Área do Terreno e Construída

- Área privativa: **194,15 m²**
- Vagas de garagem: **02** (nº 01/02)
- Hobby box: **01** (O1)

5.3 Confrontações e Benfeitorias

O Edifício Verona está edificado em lote de 312,00 m², com 12 pavimentos e 9 unidades residenciais.

- Tipologia: apartamento de alto padrão com **3 suítes**, living integrado, sacada com churrasqueira e dependências completas.
- Estrutura: concreto armado, porcelanato e cerâmica em áreas internas, esquadrias de alumínio, revestimento de fachada em textura projetada.
- Equipamentos coletivos: salão de festas mobiliado, piscina com pastilhas cerâmicas, medidores individuais de GLP e água, 17 vagas de garagem no total.
-

5.4 Fotos do Imóvel







6. Pesquisa de Mercado e Comparáveis

Foram analisadas unidades residenciais de padrão semelhante na região central de Balneário Piçarras:

Imóvel Comparável	Localização	Área (m²)	Tipologia	Vagas	Valor (R$)	R$/m²
Apto Alto Padrão	Centro	181	3 suítes duplex	2	2.090.000	11.542
Apto Padrão	Centro	148	3 suítes	2	1.345.000	9.070
Apto Padrão	Centro	126	3 suítes	2	1.200.000	9.523
Apto 201 Verona	Rua São Francisco	**194,15**	**3 suítes**	**2 + HB**	**1.475.000**	**7.600**

7. Análise de Mercado

- O mercado central de Balneário Piçarras apresenta **alta valorização** em imóveis verticais de padrão médio e alto.
- **Oferta restrita** de apartamentos amplos (acima de 180 m²).
- **R$/m² do Apto 201 (≈ 7.600/m²)** se posiciona **abaixo da média de mercado (9.000 a 11.500/m²)**, configurando oportunidade competitiva.
- O padrão construtivo (alto padrão, salão de festas, piscina) valoriza o ativo e reforça liquidez no médio prazo.

8. Valor de Mercado Estimado

Com base nos comparativos e no padrão construtivo do empreendimento:

- **Valor venal recomendado: R$ 1.475.000,00**

- **Intervalo técnico plausível: R$ 1.450.000 a R$ 1.550.000**

- **Valor estratégico: R$ 1.475.000 (um milhão, quatrocentos e setenta e cinco mil reais)**

9. Considerações Técnicas e Responsabilidade

O presente parecer foi elaborado com base em documentos oficiais (matrícula, memorial descritivo), pesquisas de mercado e metodologia reconhecida pela ABNT.

Este estudo constitui **opinião técnica mercadológica**, não substituindo laudo pericial judicial ou avaliações oficiais.

10. Conclusão

Conclui-se que o **Apartamento 201 do Edifício Verona**, matrícula nº 80.338, apresenta valor de mercado estimado em **R$ 1.475.000,00**, refletindo sua área privativa, tipologia, padrão construtivo e posicionamento competitivo frente ao mercado de Balneário Piçarras.

11. Anexo



A1. Certidão de Matrícula nº 80.338

Valide aqui
este documento

Certidão de Inteiro Teor

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n° 80.338, datada de 26 de agosto de 2025, conforme imagem abaixo:

https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFXGL-4N3DT-WBXRF-9SDPH

REGISTRO DE IMÓVEIS Fls: 01

REGISTRO GERAL CNM Nº: 107607.2.0080338-44

Livro Nº 2 Ano: 2025

MATRÍCULA Nº: 80.338 DATA: 26/08/2025

IMÓVEL: **APARTAMENTO n° 201,** do Condomínio **"VERONA TOWER",** situado no lado direito (par) da Rua 1.300 - São Francisco, nº 188, fundos com a Rua 1.320 - Florianópolis, Bairro Centro, zona urbana do Município e Comarca de Balneário Piçarras-SC, localizado no 2º pavimento, sendo o único apartamento deste pavimento, com as seguintes áreas: área privativa construída de 194,15m²; área de uso comum construída de 85,31m²; área total construída de 279,46m²; área de terreno total de 44,86m²; coeficiente de proporcionalidade de 12,89%. O condomínio se encontra instituído sobre o **UM TERRENO,** com a área de 348,00m². Inscrição Imobiliária sob n° 01.04.036.0102.001.001.

PROPRIETÁRIA: GARLINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 17.179.660/0001-84, com sede e foro na Rua Governador Jorge Lacerda, nº 3.000, sala 01, bairro Velha Central, na Cidade de Blumenau-SC.

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 57.281, R-6 e R-12-57.281, do Livro nº 02, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras-SC. Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, de 07/08/2025 e demais documentos arquivados. Protocolo nº 177.869 de 11/08/2025. Dou fé. Elton Ziehlsdorff - 1º Oficial Substituto. Emolumentos: R$ 11,24 + ISS: R$ 0,56 + FRJ: R$ 2,55 = T. R$ 14,35. Selo de fiscalização: HOQ65547-Q3J2

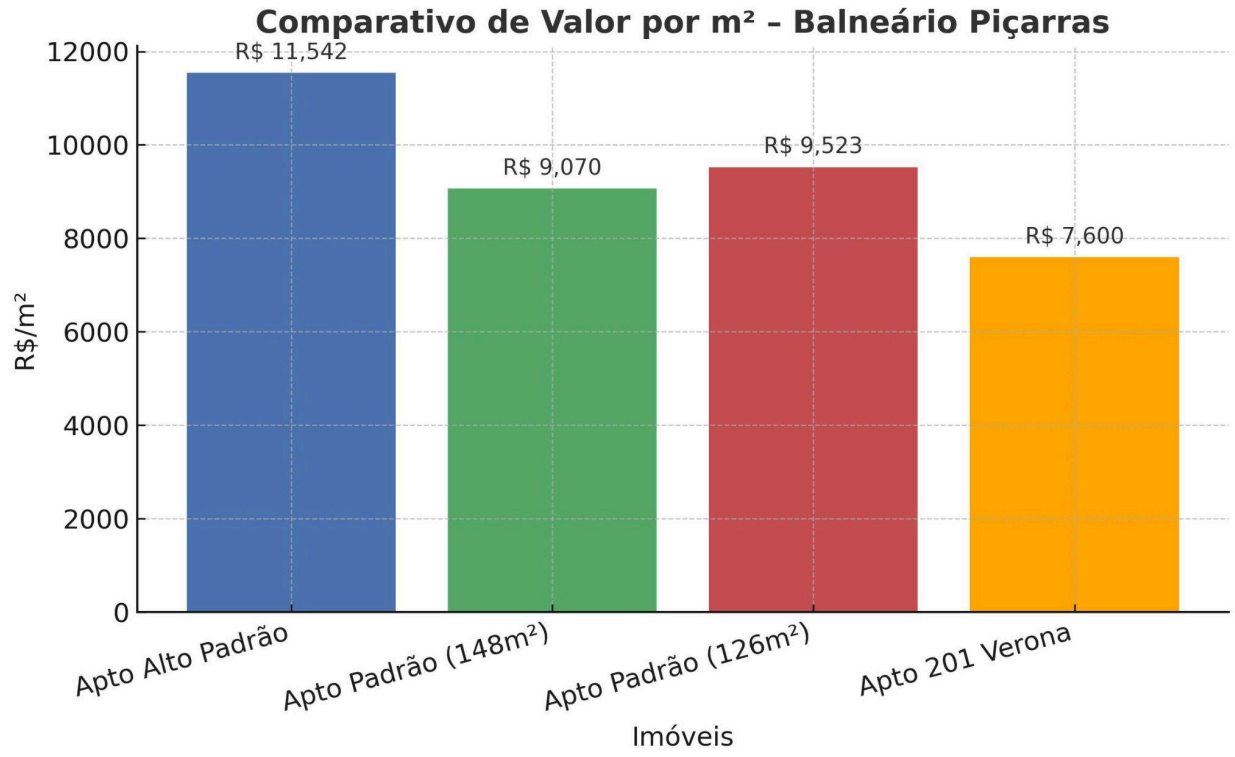
Oficial:

AV.-1-80.338: PROTOCOLO Nº 177.869 de 11/08/2025.- Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 1.096, § 6º do CNCGFE/SC, para constar que a Convenção do Condomínio **"VERONA TOWER",** foi registrada neste Ofício sob o **nº 3.661,** no Livro nº 03/Auxiliar. Balneário Piçarras, 26 de agosto de 2025. Dou fé. Elton Ziehlsdorff - 1º Oficial Substituto. Emolumentos: R$ 119,10 + ISS: R$ 5,96 + FRJ: R$ 27,07 = T. R$ 152,13. Selo de fiscalização: HOQ65548-ZTFL.

Oficial:

AV.-2-80.338: PROTOCOLO Nº 177.869 de 11/08/2025.- Procede-se a esta averbação, conforme dispõe o art. 695, § 2º, do CNCGFE-SC, para constar a TRANSPOSIÇÃO da **AV-9-57.281** deste Ofício, que permanece vigente: *Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento de 22/06/2023 e Termo de Constituição do Patrimônio de Afetação de 22/06/2023, pela Proprietária e Incorporadora* ***GARLINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,*** *já qualificada; para constar que fica instituído o* ***"PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO",*** *de conformidade com o disposto nos arts. 31-A, § 1º e 31-B, da Lei nº 4.591/64, submetendo o [illegible] objeto da incorporação imobiliária registrada no*

A4. Tabelas de comparativos de mercado



DIEGO RAFAEL MACIEL
CRECI: 70499-F