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

1. Finalidade da Avaliação

O presente parecer tem por finalidade determinar o valor de mercado do **Apartamento nº 301**, 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 do imóvel
- Área privativa
- Tipologia (3 suítes, alto padrão construtivo);
- Vagas de garagem e hobby box;
- Equipamentos coletivos (salão de festas, piscina);
- Escassez de empreendimentos equivalentes na região central.

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:** 80.339 do Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Piçarras
5. **Tipo:** (Apartamento / Tipo)
6. **Proprietário:** GARLINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

5. Características do imovel

5.1 Dados da Matrícula

Conforme Certidão de Inteiro Teor nº 80.339, emitida em 26/08/2025, o imóvel está devidamente registrado, livre e desembaraçado de ônus.

5.2 Área do Terreno e Construída

- **Área privativa:** 148,38 m²
- **Vagas de garagem:** 02 (nº 04/05)
- **Hobby box:** 01 (O2)

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 (m^2)	Tipologia	Vagas	Valor (R$)	R$/$m^2$
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 301 Verona	Rua São Francisco	148,38	3 suítes	2 + HB	1.345.000	9.070

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 acima de 140 m^2.
- O valor unitário do Apto 301 (≈ R$ 9.070/m^2) está **alinhado à média de mercado (9.000 a 11.500/m^2)**.
- 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$ 1.345.000,00
- **Intervalo técnico plausível:** R$ 1.320.000 a R$ 1.400.000

- **Valor estratégico:** R$ 1.345.000 (um milhão, trezentos e quarenta 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 301 do Edifício Verona**, matrícula nº 80.339, apresenta valor de mercado estimado em **R$ 1.345.000,00**, refletindo sua área privativa, tipologia, padrão construtivo e posicionamento competitivo frente ao mercado de Balneário Piçarras.

11. Anexo

- Certidão de Matrícula nº 80.339
- Memorial Descritivo do Edifício Verona
- Tabela de Comparativos de Mercado

A1. Certidão de Matrícula nº 80.338

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
BALNEÁRIO PIÇARRAS - SC

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS
ALSENIRA DOS SANTOS ZILIO - OFICIAL TITULAR

Certidão de Inteiro Teor

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n° 80.339, datada de 26 de agosto de 2025, conforme imagem abaixo:

ycs/479AS-9X24N-4WGKF-HZM4M

REGISTRO DE IMÓVEIS Fls: 01
REGISTRO GERAL CNM Nº: 107607.2.0080339-41
Livro Nº 2 Ano: 2025

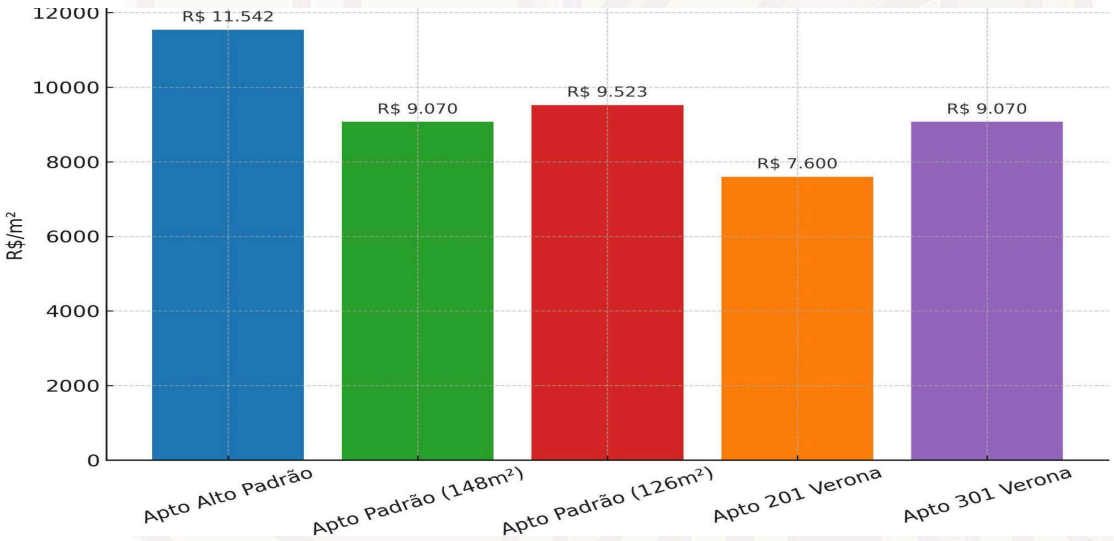
MATRÍCULA Nº: 80.339 DATA: 26/08/2025

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº 301,** 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 3º pavimento, sendo o único apartamento deste pavimento, com as seguintes áreas: área privativa construída de 148,38m²; área de uso comum construída de 65,20m²; área total construída de 213,58m²; área de terreno total de 34,29m²; coeficiente de proporcionalidade de 9,85%. O condomínio se encontra instituído sobre o **UM TERRENO,** com a área de 348,00m². Inscrição Imobiliária sob nº 01.04.036.0102.001.002.

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 +

A4. Tabelas de comparativos de mercado



DIEGO RAFAEL MACIEL
CRECI: 70499-F