

**NOME DA EMPRESA: SÓLIDA IMOVEIS COM INSCRIÇÃO NO CRECI
21º REGIÃO – PB SOB O Nº. 0316 J .**

EDCARLOS DUARTE DE PAULA SANTOS.

**CORRETOR DE IMOVEIS COM INSCRIÇÃO NO CRECI 21º REGIÃO –
PB SOB O Nº. 2838 F.**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CONDOMÍNIO
HORIZONTAL**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

**LOCALIZADO ÀS MARGENS DA PB-008 NA DIVISA DOS MUNICÍPIOS DO
CONDE - PB E PITIMBÚ - PB**

**CORRETOR DE IMOVEIS COM INSCRIÇÃO NO CRECI 21º REGIÃO – PB SOB
O Nº. 2838 F.**

Av. Pref. Severino Bezerra Cabral, 1439 Loja H - Mirante - CEP: 58408-000
(83) 3337 2626



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO

A solicitação deste é da empresa: **TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** EMPRESA DE DIREITO PRIVADO INSCRITA NO CNPJ: 10.359.505/0001-09, com sede na PB 008, Engenho Palmeira, Município de Pitimbu – PB, representada neste ato por sua sócia administradora a Sra. Elisângela Aparecida Resende, portadora do CPF nº 029.634.876-173 e RG nº 08.093.593 SSP/MG, residente e domiciliada nesta capital. Representante legal da empresa que é proprietária dos 100% (cem por cento) do imóvel supracitado, e este Laudo atende aos requisitos do Artigo **3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, a **Resolução nº 957/2006 e Resolução nº 1.066/2007 e Ato Normativo nº 001/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.**

IMÓVEL:

Condomínio horizontal denominado **Tambaba Country Club Resort, situado às margens da PB 008, divisa dos municípios do Conde e Pitimbu - PB**, frente posição Leste, à esquerda posição norte, divisa com o Rio Garaú, ao sul e ao oeste com terras pertencentes ao INCRA, ocupando uma área total de 1.500.000m² (Um milhão e quinhentos mil metros quadrados), registrado no cartório de imóveis de sua competência da Comarca de Caaporã (Cartório Bezerra Cavalcanti) sob o nº de registro Livro 2-AB, Folhas 125, Nº de Ordem R-2, Matrícula 5305 e Livro 2-AB, Folhas 126, sob o Nº de Ordem R-2, Matrícula 5306, Cartório Bezerra Cavalcanti, Caaporã – PB..

METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.



VISTORIA DO IMÓVEL E DO SEU RESPECTIVO PROJETO:

Tambaba Country Club Resort:

Foi devidamente vistoriado e considerado todo seu projeto com todas as licenças e alvarás necessários à sua realização, considerando ainda a atual fase de execução onde comprovamos que encontra-se com todos os seus respectivos lotes devidamente demarcados, todas as ruas abertas, muro frontal em estágio de conclusão de sua estrutura de alvenaria e acabamento, guarita com toda sua base e parte de alvenaria concluída, salão de festas infantil em acabamento e toda estrutura em alvenaria já concluída encontra-se em andamento. Conforme fotos em anexo do referido imóvel.

CONTEXTO URBANO:

O Tambaba Country Club Resort, está situado às margens da PB 008, divisa dos municípios do Conde e Pitimbu – PB, O referido empreendimento está inserido nas proximidades das praias de Coqueirinho, Tambaba e Praia Bela, há apenas 22km da capital do estado e à cerca de 80km do Aeroporto Internacional do Recife. O referido empreendimento contempla todos os recursos de infra-estrutura básica, como: acesso asfaltado, água tratada, energia elétrica, arruamento, arruamento com meio-fio e linha d'água, coleta de lixo, mercado comercial, redes de supermercados, shoppings centers, hospitais públicos e privados, igrejas, teatros, estação ferroviária e rodoviária, Aeroporto Castro Pinto, o Tambaba Country Club Resort está situado em uma das melhores localizações da região sul do estado-da Paraíba.

ANÁLISE DE MERCADO:

O Tambaba Country Club Resort encontra-se situado numa área de referência do litoral paraibano, encontrando-se há apenas 22km da nossa capital, situa-se em uma área promissora onde recentemente foi inaugurado o resort de propriedade de um grupo angolano denominado Mussulo, e onde está se desenvolvendo diversos empreendimentos com características de condomínio horizontal, dois deles já concluídos a saber: Praia do Amor Club e Chácara de Carapibus, ambos em um bom padrão de construção e outros já em fase inicial.

Constatamos ainda que existem algumas áreas em torno do Tambaba Country Club Resort de propriedade das maiores construtoras e incorporadoras da Paraíba, tais como: Vertical Engenharia, Sólida Imóveis, o que nos faz prospectar grande desenvolvimento no seguimento imobiliário nesta zona. É notório ainda o processo de aceleração do desenvolvimento por parte do poder público estadual e federal, afim de criar infra-estrutura de sustentabilidade, onde atualmente deu-se na zona sul um dos maiores projetos da Paraíba por parte do governo, O Centro de Convenções, localizado também às margens da PB 008, no município de João Pessoa.

Segundo opinião de profissionais imobiliários que atuam na avaliação e comercialização no litoral sul da Paraíba, notamos que há uma procura constante por imóveis neste setor, o que torna cada vez mais disputado o mercado para imóveis projetados com alto padrão de qualidade, como é o Tambaba Country Club Resort.

PESQUISA:

A pesquisa de mercado realizada no mes de fevereiro de 2011 mostrou que existem outros projetos do mesmo seguimento que o condomínio Tambaba Country Club Resort nas proximidades do litoral sul da Paraíba. De acordo com tabelas em anexo, comprovamos que num padrão de construção similar, observando suas devidas proporções, efetuamos parâmetros comparativos.

CONCLUSÃO:

A pesquisa foi realizada tomando como base 5 (cinco) empreendimentos em estágio de construção, e que estarão sendo concluídos nos próximos anos, considerando-se suas características:

-Condomínio Coqueirinho Residence Privè em construção, localizado na Praia de Coqueirinho, há 3km do Tambaba Country Club Resort, com o valor médio de:

R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por M2 de suas unidades autônomas.

Entrega prevista para 2011

Posicionado na faixa litorânea, há 1km da praia.

Classificação: 2º residência(casa de praia)

-Bosque das Gameleiras, localizado no Bairro do Altiplano, há aproximadamente 30km do Tambaba Country Club Resort, com o valor médio de:

R\$ 730,00 (setecentos e trinta reais) o metro quadrado de suas unidades autônomas.

Entrega prevista para 2011.

Posicionado na zona urbana da capital.

Classificação: Residencial urbano (1º residência)

-Condomínio Engenho Rio Paraíba, localizado na BR 230, há 20km da capital rumo ao interior do estado, é um condomínio tipicamente de campo, com o valor médio de:

R\$ 261,00 (duzentos e sessenta e um reais) o metro quadrado de suas unidades autônomas.

Entrega prevista para 2013.

Posicionado há 30km da praia.

Classificação: 2º residência (Casa de campo)

-Lagos Country Club Resort, localizado às margens da BR 230, há aproximadamente 70 km da capital, rumo ao interior do estado, é um condomínio tipicamente de inverno, com o valor médio de:

R\$ 180,00 (Cento e oitenta reais) metro quadrado de suas unidades autônomas.

Entrega prevista para 2012

Posicionado há 75km da praia.

Classificação: 2º residência (Casa de campo)

- Mar de Tabatinga Residência Privê. Localizado próximo a pb 008 no município do Conde Pb. Conta com uma infra estrutura básica de condomínio fechado, contendo 120 lotes 300m2 em média a R\$ 350.00 o m2.



CONCLUSÃO:

De acordo com a ampla pesquisa realizada nos empreendimentos disponíveis para comercialização no estado da Paraíba, e observando as peculiaridades e distinções dos referidos imóveis, traçamos um parâmetro para expedirmos o presente laudo avaliatório. Considerando todas as características apresentadas no projeto do Tambaba Country Club Resort, que o classifica na condição de um condomínio de praia, campo e considerado por muitos como opção também, para a 1ª moradia. Analisando o seu estágio atual de execução, o tamanho de sua estrutura e o quantitativo de suas unidades autônomas, respeitando fatores importantes e determinantes como: localização, equipamentos, características, paisagismo e urbanismo, afirmamos que o valor atribuído para este produto (Tambaba Country Club Resort), é de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) metro quadrado em média de suas unidades autônomas, e de acordo com o que pesquisamos a nível de valorização desse tipo de produto do mercado imobiliário brasileiro, e considerando todos os acontecimentos na zona, estipulamos que ocorra uma valorização onde possivelmente chegará há R\$ 585,00 (quinhentos e oitenta e cinco reais) o metro quadrado de suas unidades autônomas até a conclusão total de suas obras que estarão acontecendo até o ano de 2012. Baseando-se no crescente histórico de valorização acompanhado nos demais empreendimentos pesquisados, onde evidenciamos sua evolução nas tabelas de preços disponibilizadas para o mercado imobiliário. Podemos acompanhar que quanto mais se avançam na execução das obras, e se aproximam da entrega, maior valorização é atribuída ao produto.

João Pessoa, 15 fevereiro de 2011



CURRICULUM DO CORRETOR DE IMÓVEIS

EDCARLOS DUARTE DE PAULA SANTOS

CORRETOR DE IMOVEIS COM INSCRIÇÃO NO CRECI 21º REGIÃO – PB SOB O Nº. 2838 F.

Corretor de imóveis há 09 anos de exercício da profissão, administrador de imóvel e especialista em , vendas, intermediação, permutas e consultoria de mercado em Negócio Imobiliário, atuando na avaliações técnicas e mercadológico, com inscrição CRECI/PB, concelho regional de corretores de moveis, sendo capacitado em avaliações imobiliárias, com diversos trabalhos já realizados nesta área, e consultorias de negócios imobiliários no estado e em outro da região nordeste, com amplo conhecimento do mercado imobiliário brasileiro e participações em diversos congressos e seminários do seguimento Imobiliário em geral.

ANEXOS DO IMÓVEL AVALIADO E DAS AMOSTRAS:

- Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Avaliado;
- Tabelas de outros empreendimentos;
- Fotos atualizadas do Tambaba Country Club Resort.

ANEXOS DO NOME DO CORRETOR

- Curriculum do corretor;
- Certificado de Registro do corretor.

ANEXOS OFÍCIOS DO PROPRIETÁRIO E DO CORRETOR :

- Ofício do Proprietário requisitando avaliação;
Av. Pref. Severino Bezerra Cabral, 1439 Loja H - Mirante - CEP. 58408-000
- Ofício do corretor confirmando a avaliação
(83) 3337 2626





À

SÓLIDA IMOVEIS COM INSCRIÇÃO NO CRECI 21º REGIÃO – PB SOB O Nº. 0316 J .

EDCARLOS DUARTE DE PAULA SANTOS.

CORRETOR DE IMOVEIS COM INSCRIÇÃO NO CRECI 21º REGIÃO – PB SOB O Nº.
2838 F.

TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS,
CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. EMPRESA DE DIREITO PRIVADO INSCRITA
NO cnpj:10.359.505/0001-09, com sede na PB 008, Engenho Palmeira, Município de
Pitimbu – PB, representada neste ato por sua sócia administradora a Sra. Elisângela
Aparecida Resende, portadora do CPF nº 029.634.876-173 e RG nº 08.093.593
SSP/MG, residente e domiciliada nesta capital. Representante legal da empresa que é
proprietária dos 100% (cem por cento) do imóvel, vem solicitar à esta empresa

SÓLIDA IMOVEI através do seu corretor de Imóveis : EDCARLOS DUARTE DE
PAULA SANTOS.

a fim de realizar uma avaliação mercadológica do empreendimento:
Tambaba Country Club Resort.

Sem mais no momento,

Ficamos no aguardo da realização deste serviço.

João Pessoa, 15 de fevereiro de 2011

ELISÂNGELA APARECIDA RESENDE

Av. Prof. Severino Bezerra Cabral, 1439 Loja H - Mirante - CEP: 58408-000
Diretora
(83) 3337 2626



Ilmo^o Senhora


ELISÂNGELA APARECIDA RESENDE – Diretora do Tambaba Country Club Resort
Empreendimentos Imobiliários, Construtora e Incorporadora Ltda.

Prezada Senhora,

Acusamos o recebimento do requerimento da Sra. ELISÂNGELA APARECIDA RESENDE, Diretora do Tambaba Country Club Resort Empreendimentos Imobiliários, Construtora e Incorporadora Ltda., solicitando realização de uma avaliação mercadológica do empreendimento Tambaba Country Club Resort, situado às margens da PB 008, Município de Pitimbu - PB; informamos que realizaremos a avaliação mercadológica do referido empreendimento.

João Pessoa, 15 de fevereiro de 2011

Atenciosamente,


EDCARLOS DUARTE DE PAULA SANTOS.
CRECI 21º REGIÃO – PB Nº. 2838 F.