

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Isaac Peres nº2745, Santa Luzia

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Oldecy Fontenelle da Silva Junior

Avaliador: Messias José Lavareda de Oliveira
CRECI 1420/AM



Vista do Imóvel Avaliando

Sumário

Sumário	Erro! Indicador não definido.
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE.....	3
3. NUMERO DESTES PARECER (PTAM).....	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. Partes da ABNT/NBR	4
6. Abreviaturas.....	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA.....	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
.....	7
10. Características da Região.....	11
11. CONFRONTAÇÕES	12
12. METODOLOGIA UTILIZADA.....	13
13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	13
13.1. R1 – Imóvel Referencial 1.....	13
13.2. R2 – Imóvel Referencial 2.....	14
13.3. R3 – Imóvel Referencial 3.....	14
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES.....	15
14.1. Quanto aos preços do tipo oferta	15
14.2. Resultado auferido	16
15. NOTAS.....	16
16. CONCLUSÃO	16
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 813.325,00.....	16
17. ANEXOS.....	19
17.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer.....	19
17.2. Matrícula do Imóvel	21

1. SOLICITANTE

Oldecy Fontenelle da Silva Junior, inscrito no CPF sob o nº 022.826.052-33, endereço na Rua Isaac Peres nº2745, Santa Luzia – Itacoatira/AM.

2. FINALIDADE

Tem como fins a elaboração deste Laudo Técnico de Avaliação de Mercado para imóvel urbano, determinando o preço da propriedade no mercado local com a finalidade do conhecimento de seu proprietário.

3. NUMERO DESTA PARECER (PTAM)

PTAM - 017/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Oldecy Fontenelle da Silva Junior, está localizado à Isaac Peres n°2745, Santa Luzia, no bairro Santa Luzia, município de Itacoatiara/AM, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 16290 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itacoatiara, nos seguintes termos:

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Fernando, que ocupa o local, no dia 29/07/2024 no período da manhã sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Sobre a Edificação

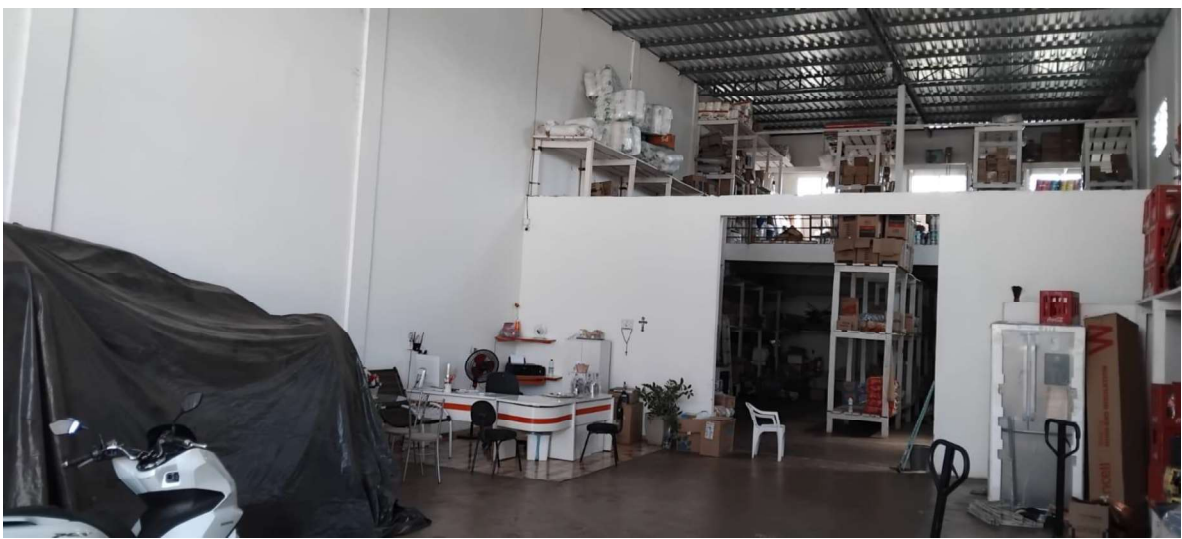
Frente	10 m	Posição em relação à rua	mesmo nível
Orientação cardeal	Norte	Quantidade de torres/blocos	0
Extensão	30 m	Quantidade de andares	0
Topologia	plano	Quantidade de unidades	0
Posição	Meio de quadra	Quantidade de subsolos	0
		Idade	5 anos
		Idade aparente	5 anos
		Aspecto geral	Médio padrão
		Revestimento da fachada	Pintura
		Esquadria porta	ferro
		Basculante	Ferro e vidro
		Quantidade de elevadores sociais	0
		Quantidade de elevadores de serviço	0
		Entrada social de pedestre	0
		Entrada de serviço	0
		Entrada de veículo	0
		Entrada de visitante	0
		Entrada veicular de serviço	0
		Portaria	0
		Interfone	Não
		Piscina	Não
		Salão de festas	Não
		Sala de jogos	Não
		Cinema	Não tem
		Quadra	Não
		Sauna úmida	Não
		sauna seca	Não tem
		Jardim	Não
		Churrasqueira	Não
		Sala de Internet	Não tem
		Sala de reuniãocurso	Não tem
		Auditória	Não tem
		Pista de cooper	Não tem
		Bicicletário	Não tem
		Adegada	Não tem
		Hidrômetro individual	Não tem

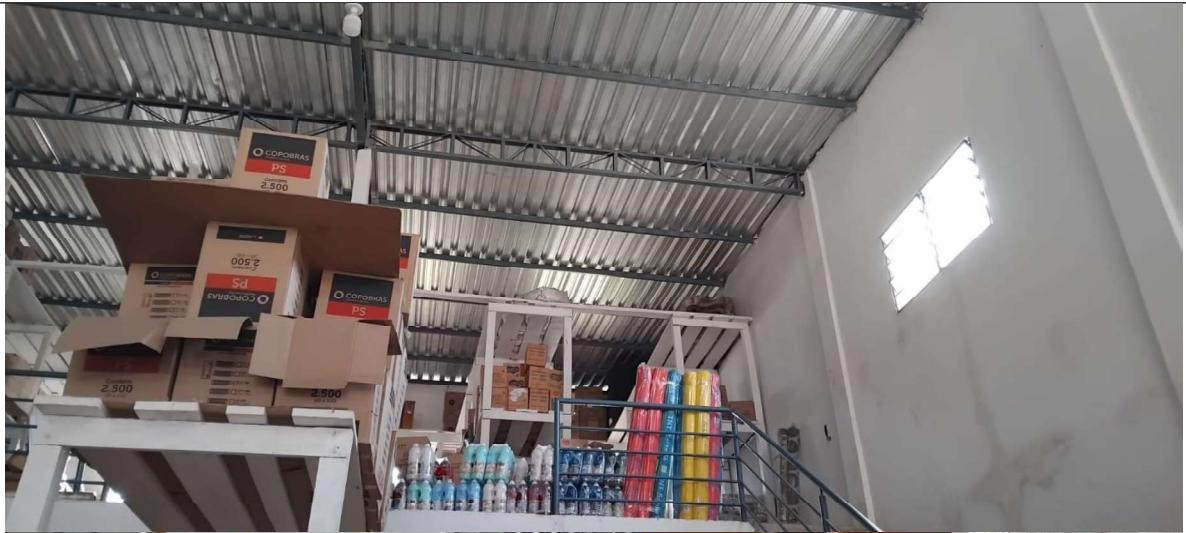
Sobre a unidade em avaliação

Orientação das janelas principais	Leste
-----------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Hall de entrada	30 m ²	Korodur	Alvenaria	Massa corrida	Esquadria e telhas galvalune
1 Salão	230 m ²	Korodur	Alvenaria	pintura em perfeito estado	
1 banheiros	10 m ²	Cerâmico	Alvenaria	pintura em perfeito estado	Esquadria e telhas galvalune
1 Mesanino	120m ²	Korodur	Alvenaria	pintura em perfeito estado	Esquadria e telhas galvalune

8.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO









9. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Rua Isaac Peres nº2745, Santa Luzia, num quarteirão entre a Rua Antônio Serrudo Martins e a Rua Manaus, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Zoneamento: Zm2

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

Igrejas
Centro Comercial
Praça
Posto de Abastecimento
Padarias
Supermercado
Posto de Saúde
Faculdade
colégios de ensino fundamental e médio
farmácias
Loja de Material de Construção
Distribuidora de bebidas
Lotéricas
Restaurante
Oficina Mecânica
Escolas
Clinica Veterinaria
Posto de Bombeiros
Batalhão da Polícia Militar
Lojas de confecções
Pizzaria

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 16290 do 1º Registro de Imóveis do município de Itacoatiara-AM e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

11. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

12.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 800.000,00 – 220M² – 15 anos
Imóvel a venda na Rua Borba– Santo Antônio

12.2. R2 – Imóvel Referencial 2

R\$ 650.000,00 – 208M² – 15 anos
Imóvel a venda na Rua Borba– Santo Antônio

12.3. R3 – Imóvel Referencial 3

R\$ 900.000,00 – 550M² – 15 anos
Imóvel a venda, Rua Acacio Leite – Santo Antônio

13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

13.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua Borba– Santo Antônio	220	Anúncio	R\$ 800.000,00	10	R\$ 40.000,00	R\$ 3.454,50
R2	Rua Borba- Santo Antônio	208	Anúncio	R\$ 650.000,00	15	R\$ 32.500,00	R\$ 2.968,75
R3	Rua Acacio Leite – Santo Antônio	500	Anúncio	R\$ 900.000,00	15	R\$ 45.000,00	R\$ 1.710,00

13.2. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final do Imóvel em Avaliação:	R\$ 813.325,00
--	-----------------------

14. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

15. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 813.325,00

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente



PTAM 017/2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Messias

Messias José Lavareda de Oliveira

CRECI 1420/AM

31/07/2024



Selo Certificador

2º CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO - Jhoselito Barbosa Aristóteles - Tabelião
Av. Torquato Tapajós, 1292 - Iracy - Itacoatiara/AM - Cep. 69.101-953 - Fone: (92) 3521-1233

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO
RECFIR0042286QB4BB3HUNBT2500. Valor do ato:
R\$ 11,70. Parte(s): MESSIAS JOSÉ LAVAREDA DE
OLIVEIRA. Tipo: RECONHECIMENTO DE FIRMA
POR AUTENTICIDADE, data 31/07/2024. Consulte o
selo em <https://cidadeo.portaleoam.com.br/> ou
através do QR Code.



16. ANEXOS

16.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Messias José Lavareda Oliveira

Brasileiro, casado
Data de Nasc. 09/03/1966
Rua prudente de Moraes nº 138 , Bairro: Colônia
Cel. (92) 98460-2199
Email: mlavareda.am7@creci.org.br
RG: 0720690-9
CPF: 229.702.222-87
CRECI: 1420 PF/AM



OBJETIVO

Tenho como objeto atuar no mercado de trabalho, visando o uso de técnicas adquiridas na minha experiência profissional.

FORMAÇÃO

Tecnico em Transações Imobiliarias - TTI

Ensino Médio Completo

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

Empresa: Autonomo
Cargo: Corretor de Imoveis
Periodo: 2001 - Atual

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Colabora em um ambiente de trabalho onde possa colocar em pratica meus conhecimentos em favor da instituição na qual viso integrar, ficando sempre o beneficio e o crescimento da organização e o crescimento profissional.

Nome

31/07/2024, 09:16

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

CRECI 18ª REGIÃO AM

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM: 31/07/2024 ÀS 09:16:24 CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: TR6WWJ		
---	--	--

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 30/08/2024

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **MESSIAS JOSÉ LAVAREDA DE OLIVEIRA**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o N° **1420**, desde **09/12/2002**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO AMAZONAS conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (92)3584-5223 ou pelo nosso site <http://www.creciam.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 18ª REGIÃO AM.

SEDE:

AVENIDA VIA LÁCTEA, CONJUNTO MORADA DO SOL Nº 82 - ADRIANÓPOLIS - MANAUS - AM - CEP: 69057065

Telefone: (92)3584-5223 Fax:

Paulo C. de Carvalho Mota Junior
Presidente