

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

1 - SOLICITANTE

“JOSE ALMIR BENICIO ALVES”



Foto 01: Vista do Imóvel Avaliando

VENDA

Imóvel: BL Pedro Rattes N° 2823, Bairro: Monte Cristo - Manacapuru/Am

CEP: 69.401-233

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

01 Documentação em anexo	pag. 01 à 06
02 Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pag. 07
03 Índice.....	pag.08
04 Objetivo.....	pag. 09
05 Numero do parecer.....	pag. 09
06 da competência/ABNT-NBR 14563	pag. 10/11
07 abreviaturas	pag. 12
08 preliminares/vistoria	pag. 13
09 descrição do imóvel	pag. 13
10 características da região/melhorias e confrontações	pag. 14
11 localização/vista aérea por satél.....	pag. 15
12 Fotos do imóvel avaliando	pag. 16 à 29
13 Metodologia frente de pesquisas referenciais	pag. 30
14. Fotos de imóveis referenciais	pag. 31/32/33
15 Homogeneização de dados do imóvel real	pag. 34
16 Nota de esclarecimento	pag. 35
17. Dados do corretor avaliador	pag. 36
18. Dados da Empresa Avaliadora	pag. 37

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel localizado na BL Pedro Rates de Oliveira, nº 2823, Bairro: Monte Cristo em Manacapuru/AM, CEP: 69.401-233, de propriedade de JOSE ALMIR BENICIO ALVES, inscrito no CPF: 274.954.932-91, imóvel este devidamente REGISTRADO/AVERBADO no Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Manacapuru, sob matrícula nº 3.559 e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Manacapuru como contribuinte municipal sob nº 1108372, constando assim está dentro de nossa JURISDIÇÃO.

4-NUMERO OESTE PARECER - "PTAM"

"PTAM -AACCF 014/2023"

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

5. DA COMPETENCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão do avaliador, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 32 - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermedia na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto a comercialização ou locação Imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI).

n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis, ou um engenheiro civil (lei 5.194/66.) para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VENDA

Imóvel: BL Pedro Rattes N° 2823, Bairro: Monte Cristo - Manacapuru/Am

CEP: 69.401-233

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

5.1 Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 É constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliação 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.

Esta parte da NBR 14653 -1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente sendo utilizável em conjunto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

6 – ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CREA-AM - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Amazonas

Art. - Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR - Normas Brasileiras

M2 - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano. R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.I • Valor do local

T.C- Área Total construída

T. T - Área total do Terreno AT - Área do terreno

C.M 2 - Custo por metro quadrado

V. G.V OU V. G.L - Valor global da venda

V.M - Valor médio TG - Total

Geral MG – Media geral

I. A.C - Idade aparente da construção

OTC - Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

7. PRELIMINARES

7.1 - Por solicitação verbal do proprietário; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valor para efeito de "Valor Real para VENDA do referido imóvel".

7.2 - imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado perante a (Prefeitura Municipal de Manacapuru) sob o número de contribuinte nº 1108372

7.3 - VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "In loco" por este subscritor em companhia de JOSE ALMIR BENICIO ALVES, no dia 25/04/2023 no período da tarde sendo conferida a metragem do imóvel.

8. A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel tipo casa medindo 20M de frente por 35,10M de fundo, possuindo uma área total de 702,00 m2, sendo 240 m2 de área construída; O imóvel possui garagem para 4 carros e diversas motos, contem também um escritório com 3 salas e 1 banheiro social, a casa possui uma cozinha externa com área para churrasqueira e sinuca, cozinha interna, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 banheiro social, 01 quarto de tamanho mediano, 02 suítes também de tamanho mediano e área de serviço.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

CARACTERISTICAS DA REGIAO

Referido imóvel estar localizado na Av Boulevard Pedro Rattes, nº 2823, Bairro Monte Cristo, CEP: 69.401-233. Manacapuru-AM. Localizado a 30 metros da Faculdade Centro Universitário Fametro, nas proximidades do Comercial Bandeira, N.A moto peças, Mercadinho JC, Escola Municipal Francisca Mafra, Igreja Evangélica Assembleia de Deus, MF conveniência, Auto Posto Manacapuru, Corpo de Bombeiros, Espetinho de Garagem, Mercadinho Leandro, Faculdade do Amazonas, 9º Batalhão de Polícia Militar, Concelho Tutelar de Manacapuru, Açaí Expresso, Toca do Peixe, Loja Pemaq Materias de Construção, entre outras localidades.

9.1. Melhorias Publicas

O imóvel se encontra estabelecido no bairro Monte Cristo, área nobre do perímetro urbano comercial, com inserção transcendental da Rodovia AM 070 (Estrada Manoel Urbano), KM 83, via pública de principal acesso da circunscrição do município, em confluência com os demais bairros, disponibilizando a oferta de todos os tipos de prestação de serviços. O bairro conta com sistema de infraestrutura moderna, saneamento básico oferecido pelo Poder Público. E com a majoração do modelo socioeconômico e crescimento do município, a localização é privilegiada para o comercio. O bairro ainda consta com bastante melhorias e novas construções sendo realizadas. Todas as ruas do entorno são pavimentadas, possuindo iluminação pública, rede de agua e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, escolas particulares, Estaduais e Municipais, posto de gasolina, loterias, Clínicas Odontológicas e Médicas, lojas, escritórios de prestação de serviços.

9.2 CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações melhores caracterizadas em sua Matrícula de nº 3.559, do cartório 2º Ofício e Registro de imóveis desta cidade de Manacapuru, e fazem parte deste Parecer; Possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

FOTO 01 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO – VISTA AÉREA DO IMÓVEL



10. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 02- Vista Geral do Imovel

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



Foto 03 - Vista Fachada do Imóvel



Foto 04 - Escritório Sala 01

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



Foto 05 - Vista Escritório Sala 01

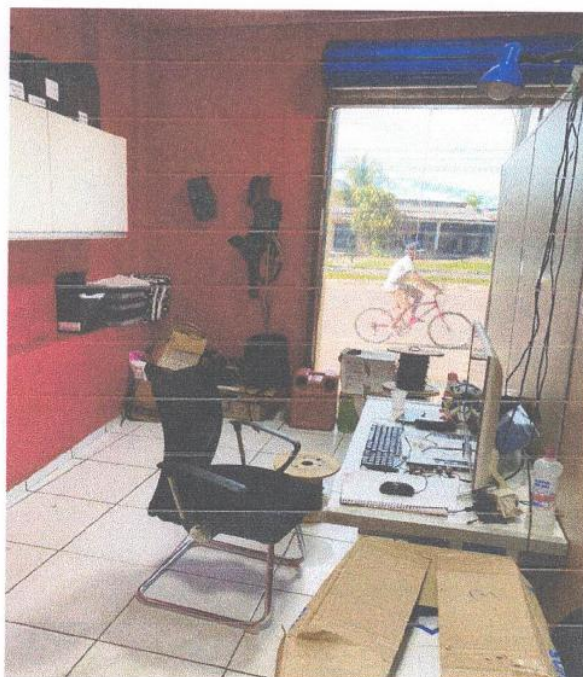


Foto 06 - Vista Escritório Sala 02

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



Foto 07 - Vista Escritório Sala 03

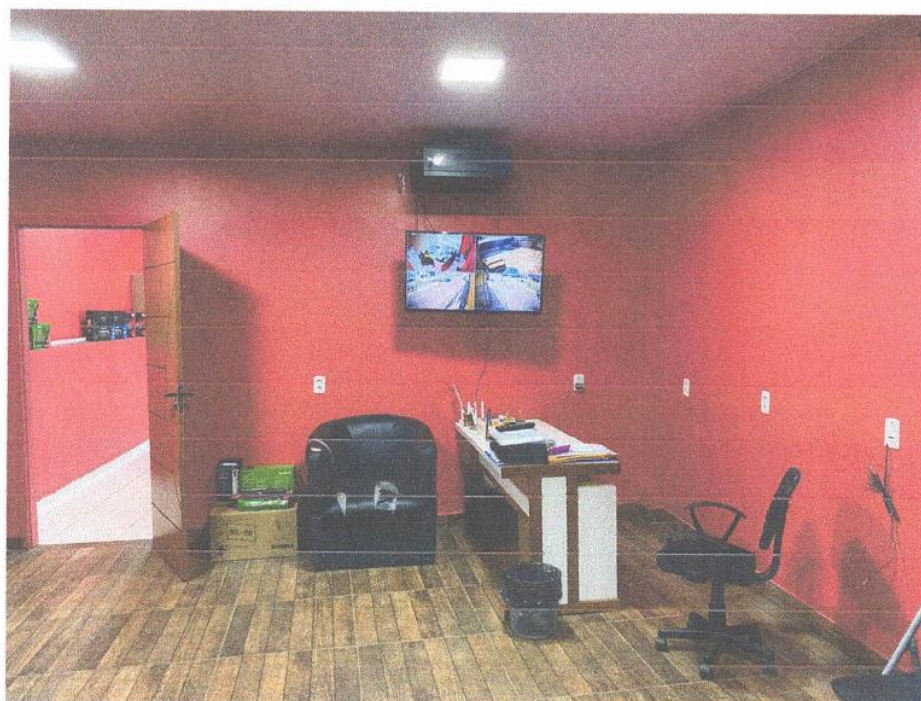


Foto 08 - Vista Escritório Sala 03

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



Foto 09 - Vista Banheiro Escritório



Foto 10 - Vista Garagem

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



Foto11- Vista Garagem



FOTO 12- Vista Garagem

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



FOTO 13- Vista Garagem

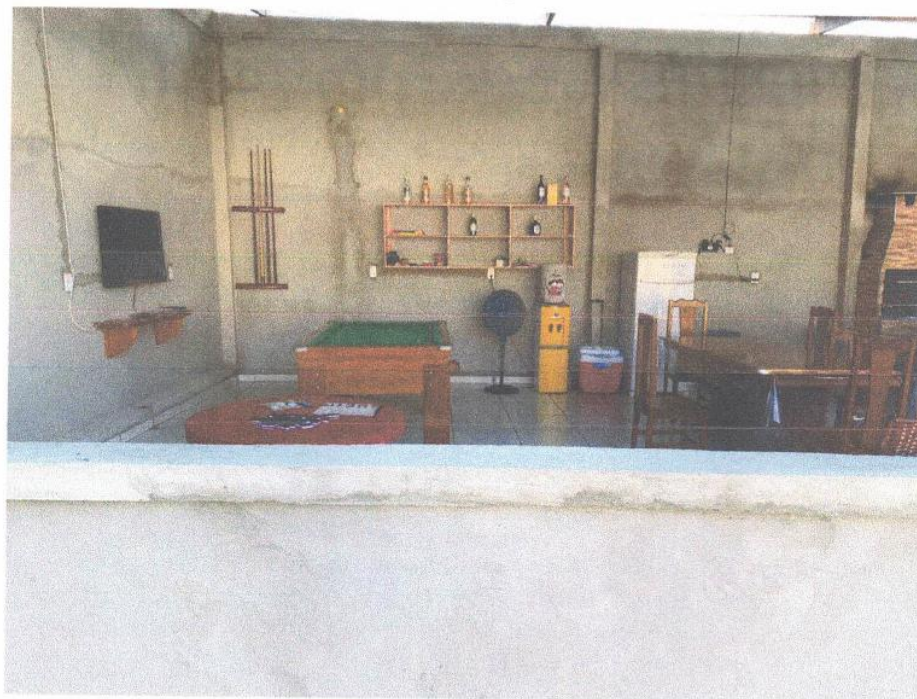


FOTO 14 - Vista Área de Lazer

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

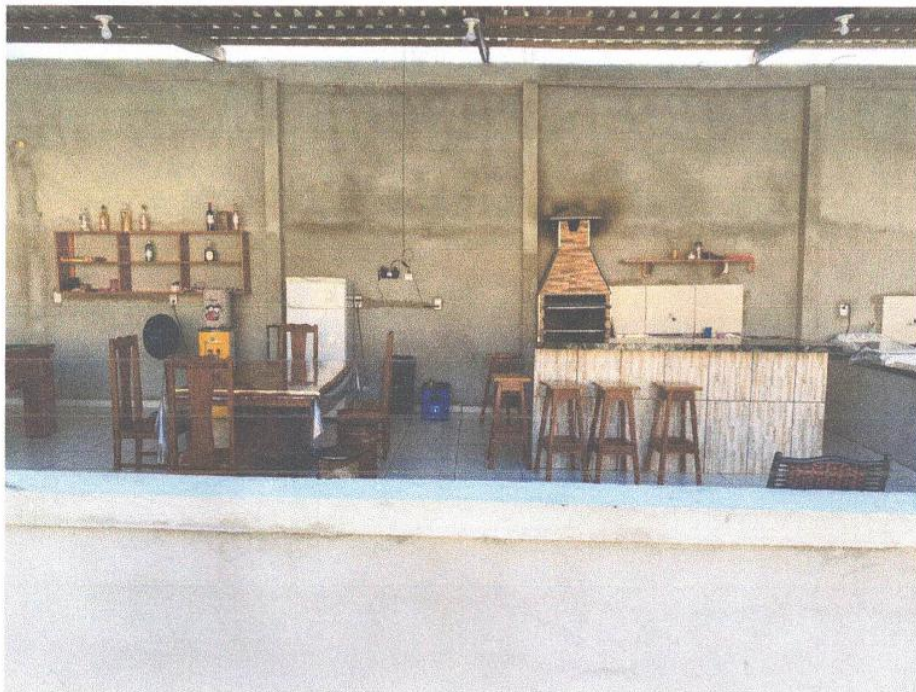


Foto 15– Vista Churrasqueira

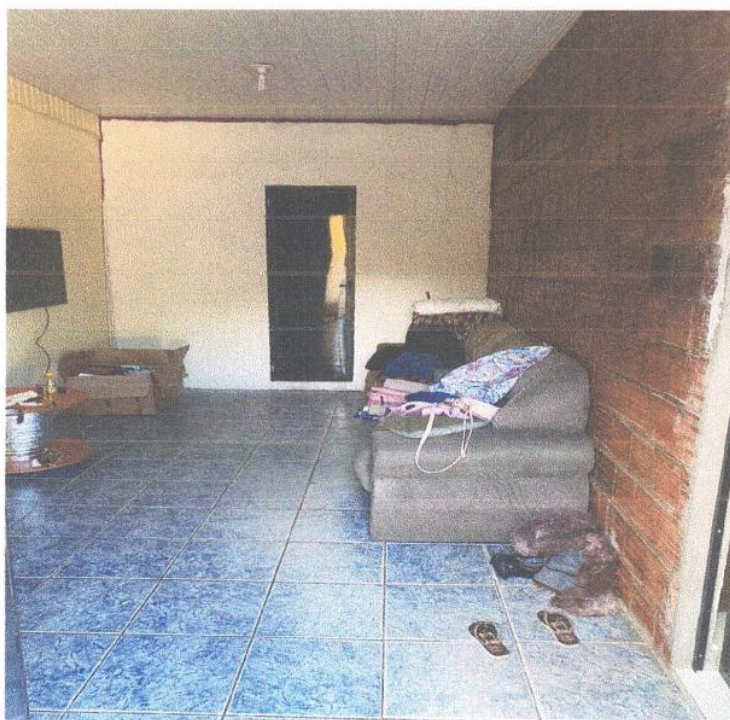


Foto 16– Vista Sala de Estar

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



Foto 17 - Vista Sala de Estar

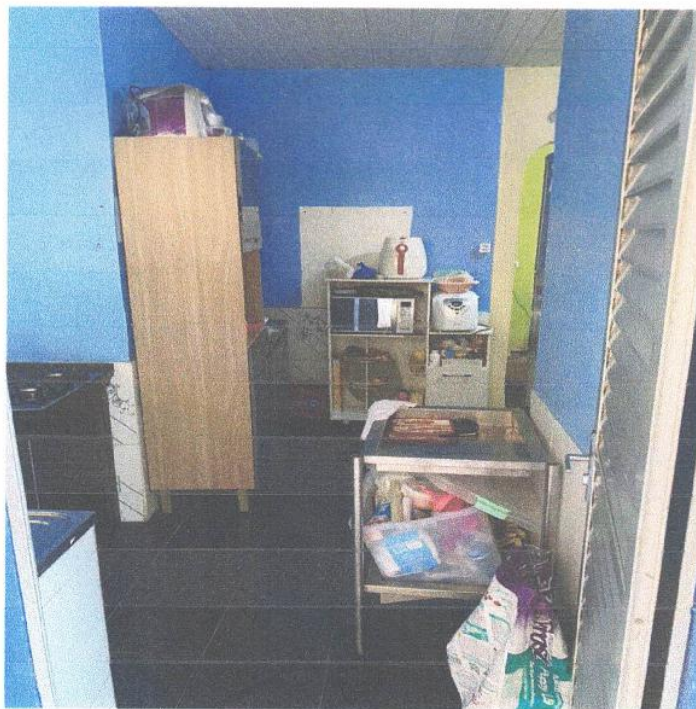


Foto 18 - Vista Cozinha

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

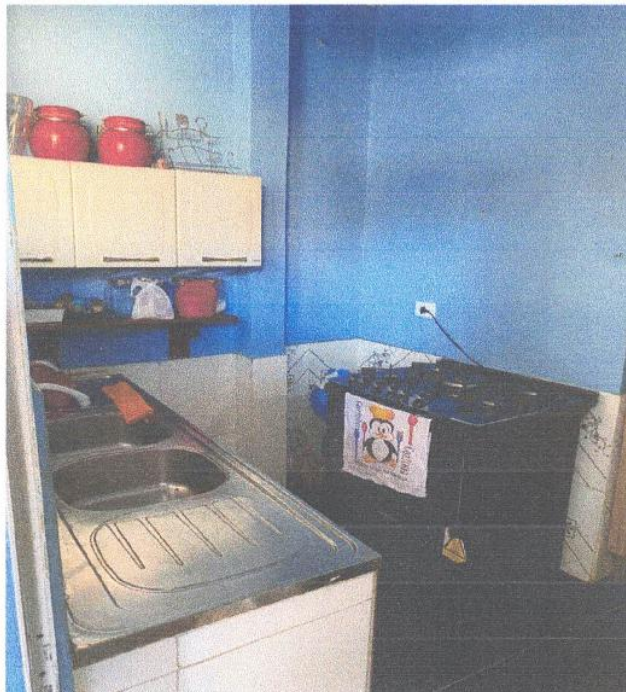


Foto 19 – Vista Cozinha



Foto 20 - Vista Sala de Jantar

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

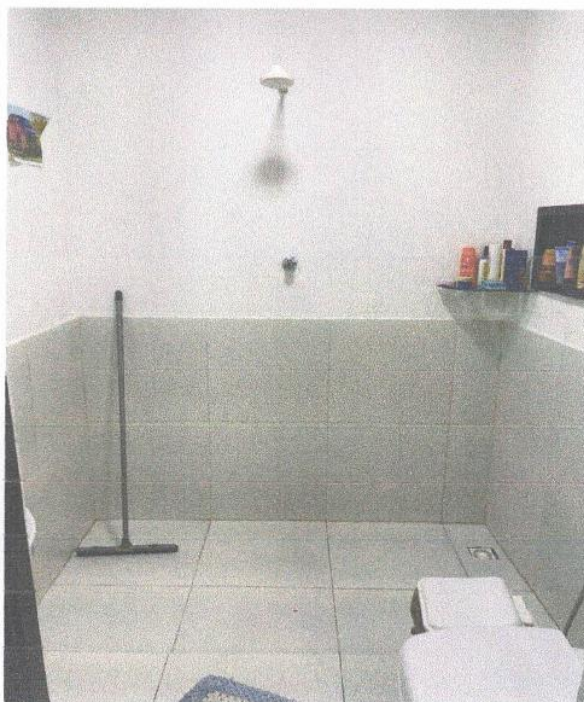


Foto 21 – Vista Banheiro Social



Foto 22 - Vista Suíte

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



Foto 23 - Vista Suíte



Foto 24 - Vista Banheiro Suíte

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78



Foto 25 – Vista Suite 02



Foto 26 – Vista Banheiro Suite 02

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

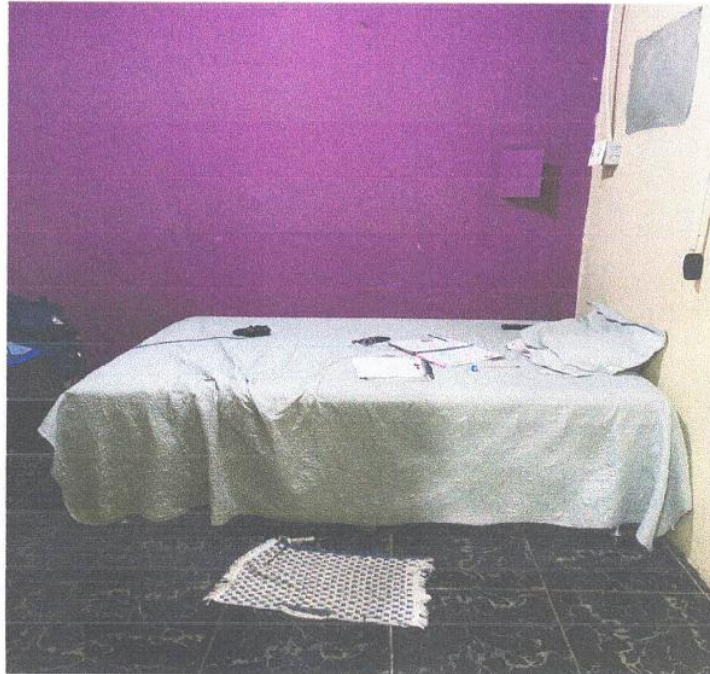


Foto 27 - Vista Quarto 01



Foto 28 - Vista Quarto 01

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT--NBR14.653 E LEI 6.530/78

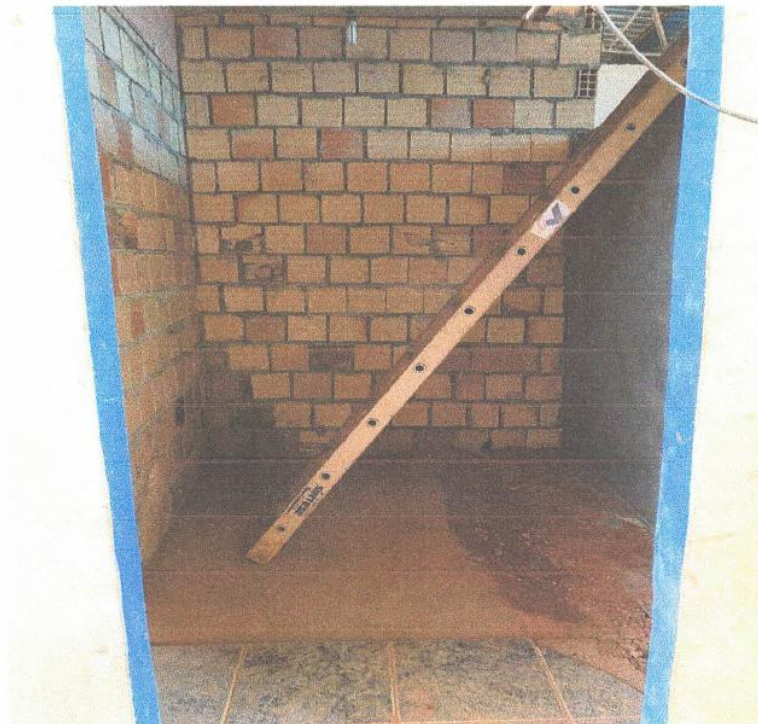


Foto 29 - Vista Depósito



Foto 30 - Vista Área Esatário 02

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra, a metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 146 53-1 e 14653-2 da ABNT; Por meio da pesquisa adotada, através de análise e comparação entre os diversos imóveis classificados como sendo de mesma categoria, foram obtidos dados referentes a valor de metro quadrado, para que se pudesse elaborar uma media entre os mesmos e obter o valor final do imóvel avaliando. Para obtenção do resultado final, aplicar-se a seguir a devida homogeneização dos dados.

13.1 FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda e ofertados por alguns imóveis à venda na região identificados em cada foto dos referenciais "R".

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características semelhantes ao imóvel avaliando e identificados com a "R1 a R3".

Apos a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

14. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS



- Imóvel localizado na Av Boulevard Pedro Rattes, nº 2210, Bairro Monte Cristo. Valor da venda: R\$ 444.000,00
- 240 m² • **R\$ 1.850,00 Valor por m²**- 01 Vaga - fonte: PESQUISA IN LOCO.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA

DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

14. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS



- Imóvel localizado na Av Boulevard Pedro Rattes, n 2254, Bairro Terra Preta. Valor da venda: R\$ 414.000,00
- 230 m2 • **R\$ 1.800,00 valor por m2** - 01 Vaga - fonte: PESQUISA IN LOCO.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

14. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS



- Imóvel localizado na Av Rodovia Manoel Urbano, nº 2145, Bairro Terra Preta.
Valor da venda:

R\$ 438.000,00

- 248 m² • **R\$ 1.750,00 valor por m²**- 1 Vaga - fonte: PESQUISA IN LOCO.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

15 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

15.1 EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

PLANILHA DE CONVERSILIES

Assim, para o terreno avaliando, calculamos o preço médio oferecido pelo mercado da seguinte forma:

$$\frac{R1 + R2 + R3}{3} = PM \text{ (PREÇO MÉDIO)}$$

3

Então:

$$(1.850,00 + 1.800,00 + 1.750,00) / 3 = R\$ 1.800,00 \text{ o metro quadrado.}$$

PREÇO MÉDIO: $1.800,00 \times 240,00 \text{ m}^2 = R\$ 432.000,00$ (Quatrocentos e Trinta e Dois Mil Reais).

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

16. - NOTA

O imóvel objeto deste parecer técnico foi avaliado levando-se em consideração: O Valor de Mercado para venda do imóvel no estado em que se encontra.

17. - CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.2 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transporção e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos,

CONCLUIMOS que:

Para a Venda do imóvel avaliando, tendo como media o valor de R\$ 1.900,00 por/ m² e aplicado sobre a metragem construída do imóvel avaliando, encontramos a importância de R\$ 432.000,00 (Quatrocentos e Trinta e Dois Mil Reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louna em informações obtidas junto ao mercado mobiliário, considerando imóveis com característica e localização socioeconômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de ate 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerantes 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 dúvida.

Atenciosamente.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

18. DADOS DO ENGENHEIRO/AVALIADOR

PABLO ALVES LEITAO

Engenheiro Civil - CREA/AM - 32327.

HABILIDADES PROFISSIONAIS

Experiência na área imobiliária como Avaliador Perito do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas.

Administrador • CREA - RN 0419363530. Engenheiro Perito – CREA/AM – N° 32327

Engenheiro Avaliador Certificado no CONFEA

ENDEREÇO:

Rua Beatriz Bezerra, 1879 – Liberdade .Manacapuru/AM, CEP: 69.400-601.

Tel. (92) 994075272

E-mail: pabl96@hotmail.com

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO AO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78

19. DADOS DA EMPRESA AVALIADORA

CNPJ: 40.799.085/0001-34

NOME SOCIAL: P A LEITAO ENGENHARIA E COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICOS LTDA.

Administrador • PABLO ALVES LEITAO - Engenheiro Civil - CREA/AM – N° 32327

NOME FANTASIA: P L ENGENHARIA E COMERCIO.

ENDEREÇO:

Av. Pedro Moura, 315 – Terra Preta. Manacapuru/AM, CEP: 69.401-311.

Tel. (92) 994075272

E-mail: pabl96@hotmail.com

LAUDO CONCLUÍDO EM 03/05/2023.