DIAMANTE
IMÓVEIS

CRECI/RO J-2981

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO.

Parecer nº U13508/23.

Solicitante: EDUARDO DE OLIVEIRA SOUZA
CPF 023.597.632-61



PRESIDENTE MÉDICI (RO)
29/08/2023

FRANCISCO FLAVIO DIAMANTE:44261934949

Assinado de forma digital por FRANCISCO FLAVIO DIAMANTE:44261934949
Dados: 2023.08.29 10:40:06 -04'00'

FICHA RESUMO

OBJETO:

Imóvel Urbano – Prédio Residencial
Lote 03, Quadra 1002, Setor 04 - Loteamento Colina Park,
Presidente Médici (RO)

OBJETIVO:

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

PROPRIETÁRIOS:

Eduardo de Oliveira Souza, CPF 023.597.632-61
Natiara Silva Santana, CPF 015.581.502-42

FINALIDADE:

Qualificação Patrimonial.

AREA DO TERRENO:

193,75 m² (Cento e noventa e três metros quadrados e setenta e cinco centímetros quadrados).

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (em obras):

336,86 m² (trezentos e trinta e seis metros quadrados e oitenta e seis centímetros quadrados)

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

R$ 1.045.000,00 (um milhão e quarenta e cinco mil reais)

AVALIADOR:

Francisco Flávio Diamante, CRECI/RO F-1636, CNAI 14058
Diamante Imóveis, CRECI/RO J-2981

SUMÁRIO

1.	SOLICITANTE	4
2.	PROPRIETÁRIOS	4
3.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
4.	OBJETIVO	4
5.	FINALIDADE	4
6.	DOCUMENTOS APRESENTADOS	4
7.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	5
8.	DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
9.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	10
10.	METODOLOGIA APLICADA E MEMÓRIA DE CÁLCULO	11
11.	RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO	16
12.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	17
13.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	17
14.	REFERÊNCIAS	17
15.	ANEXOS	18
16.	RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELO PARECER/AVALIAÇÃO	18

1. SOLICITANTE

EDUARDO DE OLIVEIRA SOUZA , CPF 023.597.632-61
Avenida 30 de Junho, 795, Residencial Colina Park, Presidente Médici (RO).

2. PROPRIETÁRIOS:

EDUARDO DE OLIVEIRA SOUZA, CPF 023.597.632-61
NATIARA SILVA SANTANA, CPF 015.581.502-42

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

a) Não foram encontradas condicionantes ou impedimentos aos serviços de avaliação.

b) Tem como subsídios os documentos e informações obtidas:

- na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 7.925;
- nas Plantas e Projetos de Construção;
- em informações constatadas *"in loco",* quando da vistoria ao imóvel;
- nas referências e informações obtidas durante a pesquisa de mercado;

c) Utilizamos, também, como referência no decorrer do trabalho, informações prestadas por corretores e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé, também submetidas aos fatores de homogeneização.

d) **Ônus** – Alienação fiduciária (PMCMV) no R.4.

4. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

5. FINALIDADE

Qualificação Patrimonial.

6. DOCUMENTOS APRESENTADOS

- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 7.925; Certidão Negativa de Débitos do imóvel; Certidão Negativa de débitos de Impostos Municipais; Certidão de Valor Venal; Mapa e Memorial Técnico do Lote e Plantas e Projetos da área edificada.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano Residencial Multifamiliar

7.2 Ocupantes do Imóvel

Os proprietários.

7.3 Descrição sumária do bem (dados da matrícula)

LOTE Nº 03, QUADRA 1002, SETOR 04, LOTEAMENTO RESIDENCIAL "COLINA PARK", COM ÁREA 193,75 m² (cento e noventa e três metros quadrados e setenta e cinco centímetros quadrados), localizado na Avenida 30 de Junho, 795, Residencial Colina Park, Presidente Médici (RO), conforme certidão de Inteiro Teor da matrícula nº 7.925, reproduzida em 11.08.2023 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Médici

7.4 Limites e Confrontações:

NORTE: Com a Avenida Francisco Benitez Cabezas;

SUL: Com o Lote 03A da Quadra 1002;

LESTE: Com a Avenida 30 Junho;

OESTE: Com o Lote 02 da Quadra 1002.

7.5 Perímetro e dimensões

FRENTE: 5,313m, com azimute 180°00'00";

FUNDO: 10,312m, com azimute de 00°00'00";

LADO DIREITO: 20,00m, com azimute de 270°00'10";

LADO ESQUERDO: 15,00m, com azimute de 90°00'00";

CHANFRO: 7,07m, com azimute de 135°00'00"

8. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Data da visita de vistoria: 14/08/2023

8.2 Coordenadas Geográficas do Lote:

VÉRTICES	LATITUDE	LONGITUDE
a	11°11'12.57"S	61°54'8.27"O
b	11°11'12.55"S	61°54'7.77"O
c	11°11'12.65"S	61°54'7.64"O
d	11°11'12.90"S	61°54'7.63"O
e	11°11'12.91"S	61°54'8.29"O

8.3 Mapa de Situação



8.4 Mapa de Situação na Quadra



8.5 Endereço/Roteiro de Acesso

A partir da BR-364 (Avenida 30 de Junho) na área central da cidade de Presidente Médici segue sentido Cacoal por 1,6 km até a entrada do Residencial Colina Park; o lote é o primeiro à esquerda, esquina da avenida Francisco Benitez Cabeça.

Tem acesso opcional pelo interior da cidade, via Avenida Macapá.

8.6 Mapa de Localização



Imagem: Google Earth Pro

8.7 Descrição da Infraestrutura Urbana

As vias de acesso e a rua de frente são pavimentadas com asfalto; possui rede de energia/iluminação pública, rede de água, rede de escoamento de águas pluviais e serviço de coleta de lixo doméstico. Passeio de 02 metros de largura, com sarjeta e calçamento.

8.8 Características específicas do imóvel

8.8.1 Topografia do terreno: Plano, em relação às vias de frente e lateral.

8.8.2 Estilo arquitetônico:

Prédio com projeto em estilo contemporâneo, linhas retas e fachada estilizada, contendo 03 pavimentos: térreo + 2 andares;

8.8.3 Padrão de Construção: (Sinduscon/RO):

Projeto Residencial: Residencial (R*) – Padrão Alto

8.8.4 Instalações Elétricas e Hidráulicas:

- Não foram verificadas com vistas de perícia.
- Aparentam funcionamento normal.

8.8.5 Condições Gerais das Edificações:

- Área Averbada: **336,86 m²** Área Total Edificada**: 336,86 m²**
- Apresentam estabilidade e solidez? (X) Sim ( ) Não *(descrever)*
- Apresentam vícios de construção aparentes?
- ( ) Sim *(descrever)* (X) Não

8.8.6 O imóvel aparenta condições de habitabilidade?

(X) Sim ( ) Não (*descrever)*

8.8.7 É afetado por algum fator?

a) Valorizantes: (X) sim *(descrever)* ( ) Não

- Construção nova, padrão de construção e localização no melhor ponto do loteamento.

b) Depreciantes: ( ) Sim *(descrever)* (X) Não

8.8.8 Benfeitorias

ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA EDIFICADA	CONSER-VAÇÃO
A	**APARTAMENTO**, pavimento térreo: **Contendo:** Sala de estar, varanda/garagem, corredor, banheiro social, suíte, quarto, cozinha, lavanderia e escadas de acesso; **Acabamento:** Piso porcelanato; teto com forro de gesso com sancas sob laje; pé direito de 2,80m; paredes de alvenaria com pintura acrílica sobre massa corrida; revestimento em porcelanato na cozinha, lavanderia e banheiros; portas e janelas de vidro temperado e de madeira nos quartos e banheiro; banheiros com box de vidro temperado, bancadas e armários embutidos; -**Calçamento** na área externa não edificada;	107,94 m²	Ótimo/ Novo
B	**APARTAMENTO**, 1º Andar: **Contendo:** Sala de estar, varanda, corredor, banheiro social, suíte, quarto, cozinha, sacada e escadas de acesso; **Acabamento:** Piso porcelanato; teto com forro de gesso com sancas sob laje; pé direito de 2,80m; paredes de alvenaria com pintura acrílica sobre massa corrida; revestimento em porcelanato na cozinha, lavanderia e banheiros; portas e janelas de vidro temperado e de madeira nos quartos e banheiro; banheiros com box de vidro temperado, armários e bancadas embutidas.	114,46	Ótimo/ Novo
C	**ÁREA GOURMET,** Pavimento Superior: **Contendo:** Sala de estar, sala de jogos, espaço gourmet, varanda, banheiro social, cozinha, sacada, depósito e escadas de acesso; **Acabamento:** Piso porcelanato; teto com forro de gesso com sancas sob laje; cobertura com estrutura de madeira e telhas de fibrocimento 6mm; pé direito de 2,80m; paredes de alvenaria com pintura acrílica sobre massa corrida; revestimento em porcelanato na cozinha e banheiros; portas e janelas de vidro temperado; banheiros com box de vidro temperado, bancadas e armários embutidos.	114,46	Ótimo/ Novo
TOTAL		**336,86 m²**	**Bom/Ótimo**

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a Avaliação de Bens, constantes na NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) Segunda Edição, Versão Corrigida 20/08/2019 e NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos, Segunda Edição, de 03.02.2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

9.1 Grau de Fundamentação (modalidade simplificada)

9.1.1 Método Comparativo - Grau "II" Tabela 3 e 4, item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011;

Tabela 4 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

O atendimento a cada exigência na tabela 03 do Grau I terá 01 ponto; do Grau II, 2 pontos; e Grau III, 03 pontos.

Observado o total de 07 (sete) pontos nesta avaliação.

9.1.2 Método evolutivo - Grau "II" – Item 9.5.2.1, tabela 11 da NBR 14.653-2, observada a Tabela 10, do item 9.5 da NBR.

Tabela 11 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo:

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	08	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 1 e 2, com 03 no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I

9.2 Grau de Precisão nos casos de utilização dos modelos de Regressão Linear ou "Tratamento por Fatores"

- Grau "III" – *Tabela 5, item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.*

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

10. METODOLOGIA APLICADA

CONSIDERANDO A POUCA QUANTIDADE DE AMOSTRAS COM AS CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO NA CIDADE, OPTAMOS PELO *"MÉTODO EVOLUTIVO"*, A SABER:

MÉTODO EVOLUTIVO (NBR 14653-1 – item 7.2.3)

- *Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno + edificações).*
- *O valor do terreno é apurado, em separado, pelo método "comparativo".*
- *Como a finalidade é a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*

10.1 TERRENO

Terrenos amostrados para comparação

ITEM	DESCRIÇÃO	SITUAÇÃO	FONTE	ÁREA m²	VALOR R$/m²
01	Lotes 11 e 12, quadra 1004, Rua Ernesta Grosso Bernardi, Residencial Colina Park, Presidente Médici (RO); 11°11'10.70"S 61°54'13.38"O	Ofertado	Paróquia São João Batista 3471-2387	600,0	166,67
02	Lotes 31 e 30, Quadra 1014, Rua Ernesta Grosso Bernardi, Residencial Colina Park, Presidente Médici (RO); 11°11'14.08"S 61°54'22.14"O	Ofertado	Diamante Imóveis 9984-1951	600,0	151,51
03	Lote 25, Quadra 1004, Rua Francisco Benitez Cabeça, Residencial Colina Park, Presidente Médici (RO); 11°11'11.61"S 61°54'12.32"O	Ofertado	Proprietária Luciana 9917-6677	300,0	183,33
04	Lote 38, Quadra 1013, Rua Ernesta Grosso Bernardi, Residencial Colina Park, Presidente Médici (RO) 11°11'9.64"S 61°54'25.03"O	Avaliado Junho/22	Diamante Imóveis 9984-1951	300,0	150,29
05	Lote 17, Quadra 1015, , Rua Francisco Benitez Cabeça, Residencial Colina Park, Presidente Médici (RO); 11°11'13.04"S 61°54'20.25"O	Comercia-lizado 2022	Proprietário Huigor 8426-9339	360,0	166,66

- Memória de Cálculo pelo Método comparativo (apenas o terreno)

Imóvel avaliando

Imóvel Urbano Residencial Lote 03, Quadra 1002, Setor 04
Loteamento Colina Park, Presidente Médici (RO)
Área de 193,75m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização
F2: Capacidade de Uso
F3: Forma/Testada
F4: Fonte de Informação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:	
Área:	1m²
Valor:	R$166,67
Valor por metro quadrado:	R$166,67
Fator de homogeneização Localização:	1,50
Fator de homogeneização Capacidade de Uso:	1,20
Fator de homogeneização Forma/Testada:	1,20
Fator de homogeneização Fonte de Informação:	1,00
Imóvel 2:	
Área:	1m²
Valor:	R$151,51
Valor por metro quadrado:	R$151,51
Fator de homogeneização Localização:	1,50
Fator de homogeneização Capacidade de Uso:	1,20
Fator de homogeneização Forma/Testada:	1,20
Fator de homogeneização Fonte de Informação:	1,00
Imóvel 3:	
Área:	1m²
Valor:	R$183,33
Valor por metro quadrado:	R$183,33
Fator de homogeneização Localização:	1,50
Fator de homogeneização Capacidade de Uso:	1,20
Fator de homogeneização Forma/Testada:	1,20
Fator de homogeneização Fonte de Informação:	1,00

Imóvel 4:

Área:	1m²
Valor:	R$150,29
Valor por metro quadrado:	R$150,29
Fator de homogeneização Localização:	1,50
Fator de homogeneização Capacidade de Uso:	1,20
Fator de homogeneização Forma/Testada:	1,20
Fator de homogeneização Fonte de Informação:	1,00

Imóvel 5:

Área:	1m²
Valor:	R$166,66
Valor por metro quadrado:	R$166,66
Fator de homogeneização Localização:	1,50
Fator de homogeneização Capacidade de Uso:	1,20
Fator de homogeneização Forma/Testada:	1,20
Fator de homogeneização Fonte de Informação:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	166,67	1,50	1,20	1,20	1,00	360,01
2	151,51	1,50	1,20	1,20	1,00	327,26
3	183,33	1,50	1,20	1,20	1,00	395,99
4	150,29	1,50	1,20	1,20	1,00	324,63
5	166,66	1,50	1,20	1,20	1,00	359,99

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 353,57$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 29,21$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |360,01 - 353,57| / 29,21 = 0,22 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |327,26 - 353,57| / 29,21 = 0,90 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |395,99 - 353,57| / 29,21 = 1,45 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |324,63 - 353,57| / 29,21 = 0,99 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |359,99 - 353,57| / 29,21 = 0,22 < 1.65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 353,57 - 1.53 * 29,21/\sqrt{(5 - 1)} = 331,23$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 353,57 + 1.53 * 29,21/\sqrt{(5 - 1)} = 375,92$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.
Campo de arbítrio: de R$331,23 a R$375,92

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 360,01 (amostra 1); 359,99 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$375,92

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$375,92 * 1,00 = R$375,92

Valor do imóvel avaliando por m²: R$375,92

- Resumo do cálculo do **TERRENO**

Valor do Terreno = Área do Terreno m² X Valor Médio Unitário m²

VT = 193,75 m² X R$ 375,92

Valor do Terreno = **R$ 72.834,50**

10.2 BENFEITORIAS

Valor das Edificações = ”Custo Unitário Básico – CUB” da construção publicada pelo Sinduscon/RO, tendo como referencia o mês de Julho/2023, mais fator arbitrado de itens não inclusos no CUB, multiplicado pelo Fator de Depreciação da Tabela de Ross-Heidecke.

- Resumo do Cálculo das BENFEITORIAS

A) Apartamento - Pavimento Térreo

Valor das Edificações = (Área Construída M² X Residencial R8 – Padrão Alto X (Fator extra CUB) X (Fator de Depreciação R.H.)*

VE = (107,94 m² X R$ 2.257,91 X 1,5) x (-0,00%)
VE = (R$ 365.578,20) x (-0,00%)
Valor da Edificação = R$ 365.578,20

B) Apartamento - 2º Pavimento

Valor das Edificações = (Área Construída M² X Residencial R8 – Padrão Alto X (Fator extra CUB) X (Fator de Depreciação R.H.)*

VE = (114,46 m² X R$ 2.257,91 X 1,5) x (-0,00%)
VE = (R$ 387.660,56) x (-0,00%)
Valor da Edificação = R$ 387.660,56

C) Área Gourmet – Pavimento Superior

Valor das Edificações = (Área Construída M² X Residencial R8 – Padrão Alto X (Fator extra CUB) X (Fator de Depreciação R.H.)*

VE = (114,46 m² X R$ 2.257,91 X 1,3) x (-0,00%)
VE = (R$ 365.578,20R$ 335.972,49) x (-0,00%)
Valor da Edificação = R$ 335.972,49

- Valor total das BENFEITORIAS

VB = **A + B + C**

VB = R$ 365.578,20 + R$ 387.660,56 + R$ 335.972,49

Valor das Benfeitorias **= R$ 1.089.211,25**

10.3 Resultado pelo Método Evolutivo

VI = (VT + VB) . FC
Onde:
VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
VB é o valor da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.

VI = (R$ 72.834,50 + R$ 1.089.211,25 X (0,90)

VI = R$ 1.162.045,75 X (0,90)

Valor do Imóvel pelo Método Evolutivo = **R$ 1.045.841,17**

11. RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO

VALOR FINAL MÉDIO ESTIMADO

R$ 1.045.000,00

(um milhão e quarenta e cinco mil reais)

-Limite Inferior: R$ 940.000,00

-Limite Superior: R$ 1.150.000,00

11.1 Valor de comercialização em situação de LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

Pelas características do imóvel a estimativa do valor de venda em situação de LIQUIDAÇÃO FORÇADA, por Venda Direta ou Leilão, é de "aproximadamente" 70% (setenta por cento) do valor médio da avaliação de mercado, o que resulta em:

R$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).

12. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

a) Liquidez: BAIXA, com estimativa de ofertas a partir de três a seis meses da disponibilidade para comercialização;

b) Público alvo para absorção do bem: Pessoas físicas para uso unifamiliar e investidores imobiliários para locação;

c) Facilitadores para negociação do bem: Localização, facilidade de acesso e padrão de construção.

13. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) Memória de Cálculo:

Os cálculos foram realizados com o auxílio de aplicativo contido no site https://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov, sendo este Perito responsável pela alimentação de informações, pelos cálculos e por eventuais adaptações realizadas.

b) Amostras comparativas:

mais detalhes sobre as amostras estão sob a guarda do avaliador e à disposição para consulta das partes interessadas.

14. REFERÊNCIAS

-ABNT/NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens.
-Google Earth Pro
-Avaliações realizadas na região;
-Consultas diretas com proprietários.
-Sites: Acessos de 14 a 28/08/2023.
http://sindusconro.com.br/home/?page_id=378
http://calculoexato.com.br/result.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov

15. ANEXOS

-Relatório Fotográfico;

-Cópia da Certidão de Inteiro Teor da Matricula, atualizada;

-Plantas e projetos arquitetônicos das áreas edificadas;

-Certidão Negativa de Débitos Municipais do Imobiliário;

-Certidão de Valor Venal;

-Declaração de Avaliação Mercadológica com o Selo Certificador COFECI.

16. RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELO PARECER/AVALIAÇÃO

Declaramos que o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM foi elaborado de forma a atender todos os requisitos da LEI 6.530/1978 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, da RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 e o Ato Normativo 001/2011 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, que regulamentam o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI.

Presidente Médici (RO), 29 de Agosto de 2023.

DIAMANTE IMÓVEIS - CNPJ 40.060.450/0001-94
Creci/RO J-2981

FRANCISCO FLAVIO DIAMANTE:44261934949
Assinado de forma digital por FRANCISCO FLAVIO DIAMANTE:44261934949
Dados: 2023.08.29 10:40:37 -04'00'

Corretor de Imóveis - CRECI/RO F-1636
Avaliador Imobiliário – CNAI 14058

SELO CERTIFICADOR

"Proibida a reprodução deste relatório, mesmo que parcial, sem citar a fonte".



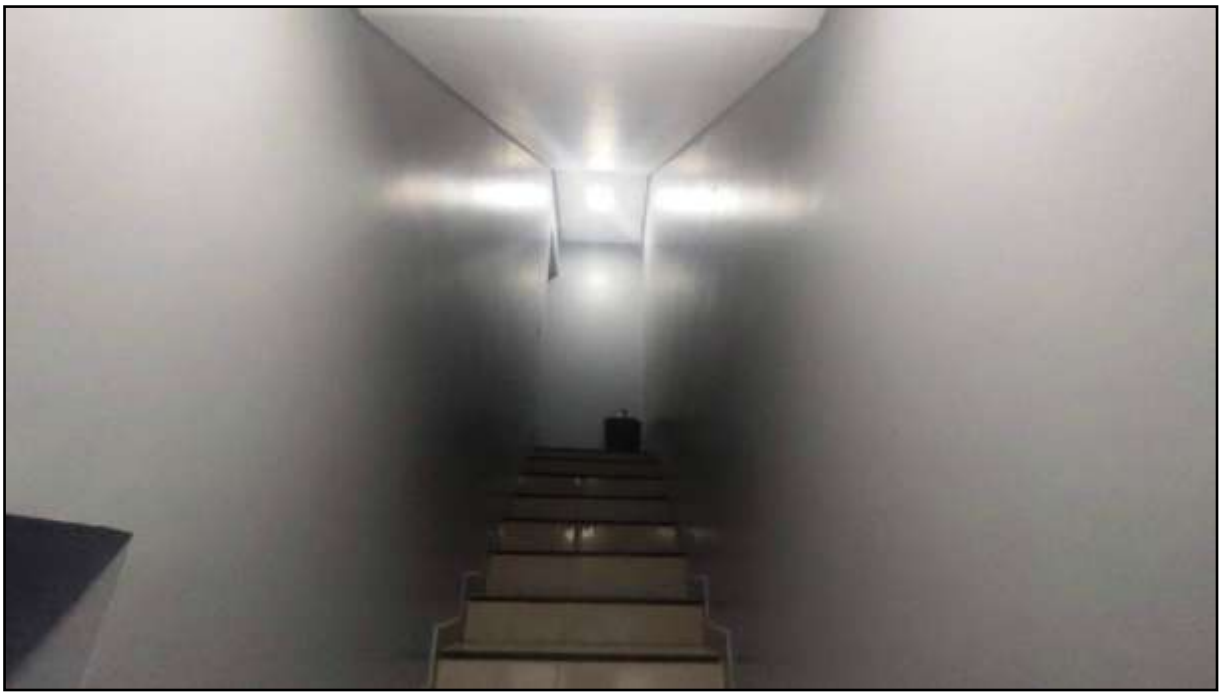
Frente para a Av. 30 de Junho/BR-364.



Lateral direira para a Rua Francisco B. Cabeças.



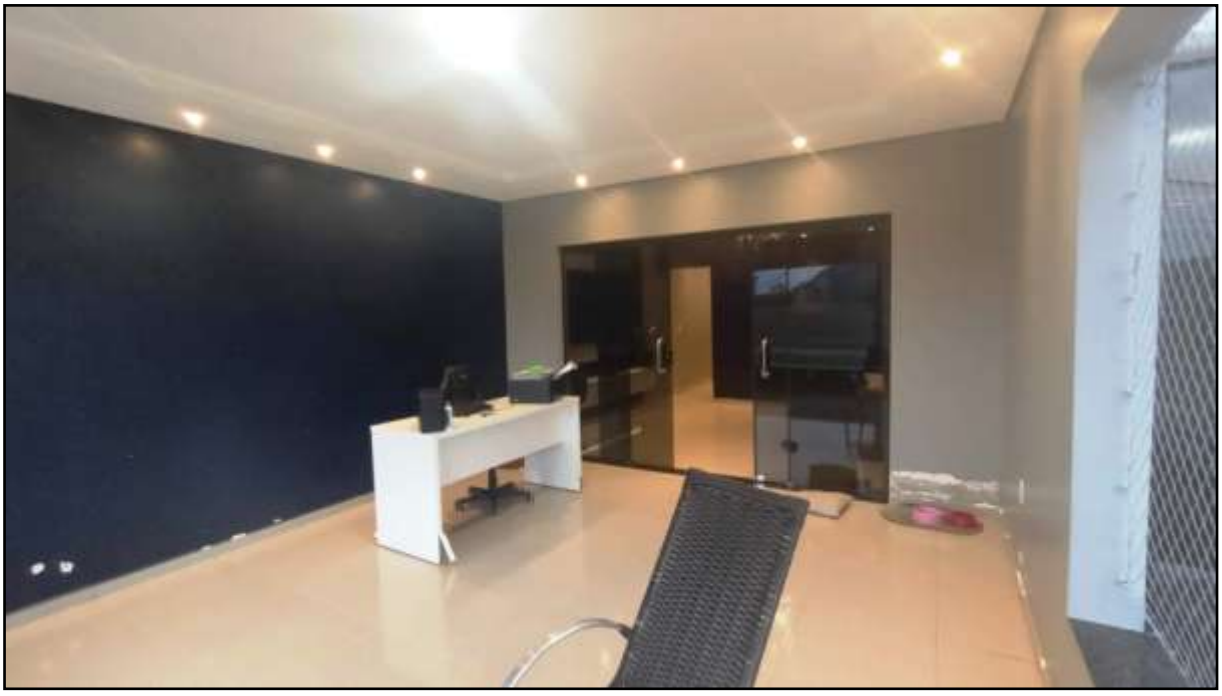
Varanda/garagem térreo.



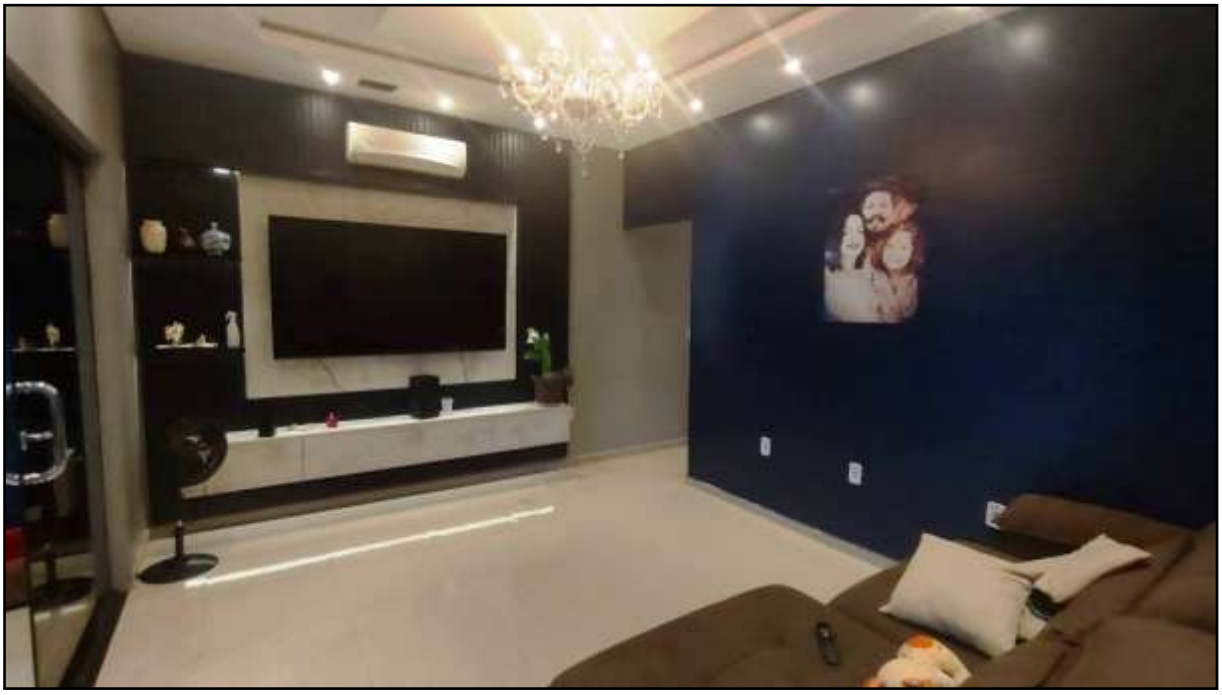
Escadas de acesso.



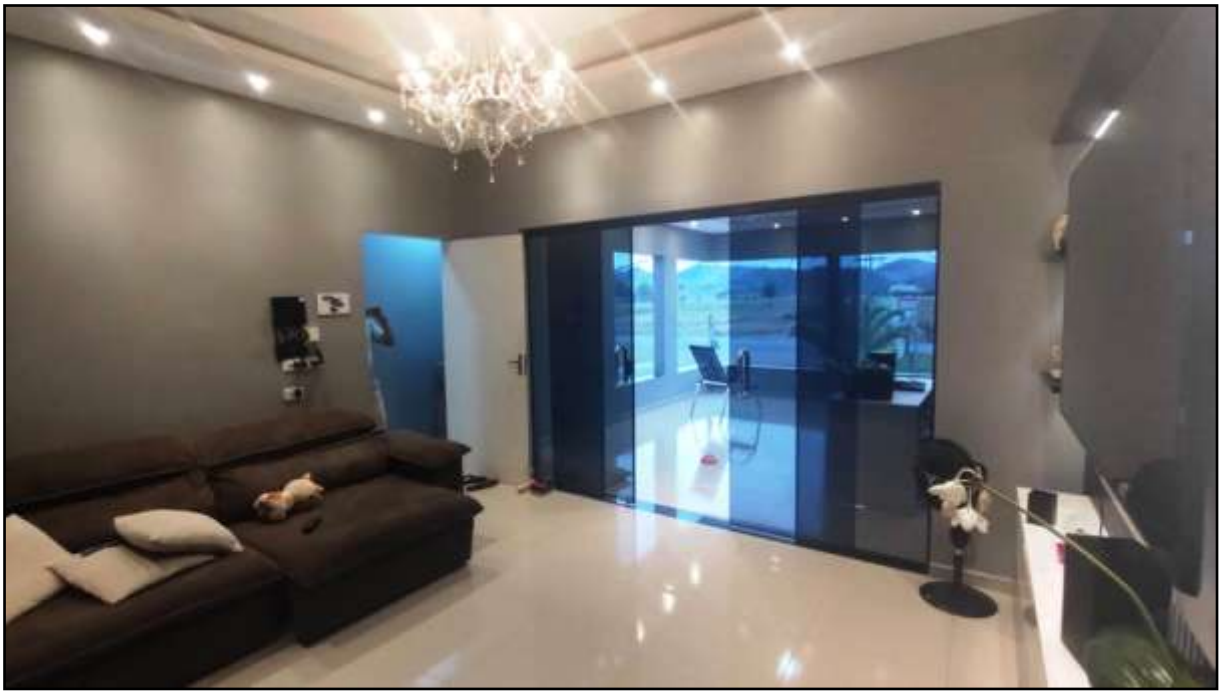
Varanda 1.andar.



Vista parcial da varanda.



Sala de estar - entrada.



Sala de Estar.



Quarto suite.



Banheiro suite 1. andar.



Banheiro Social



Quarto simples.



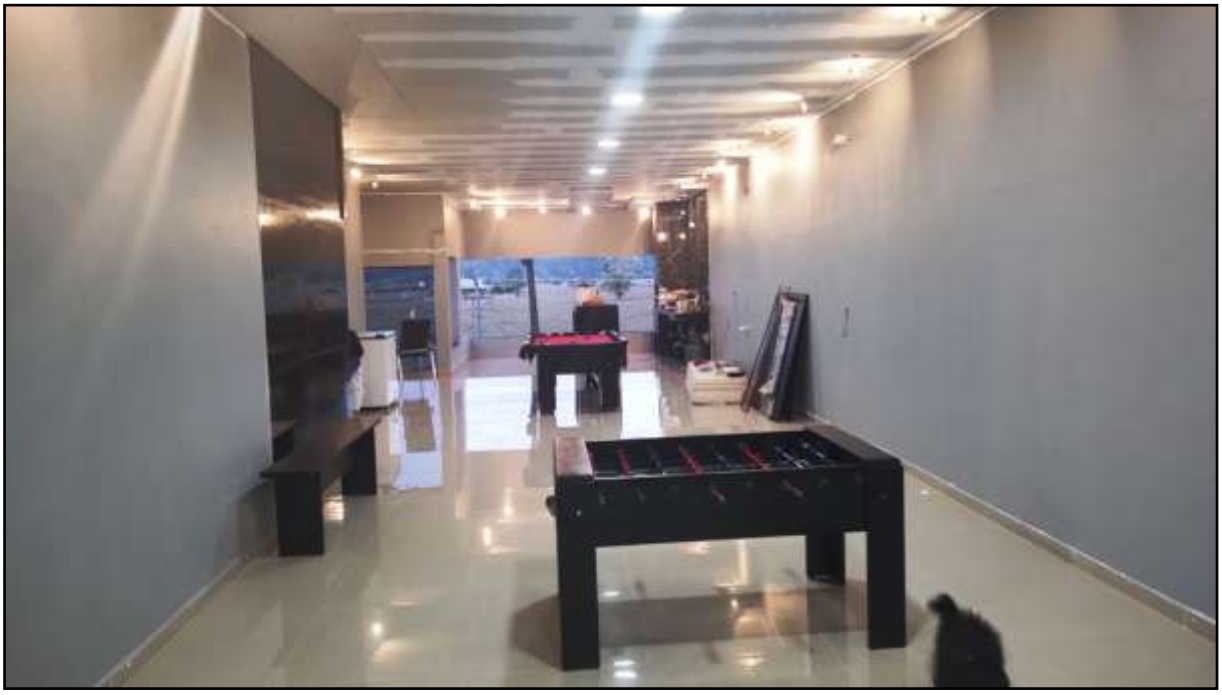
Cozinha 1. andar.



Lavanderia 1. andar.



Corredor apartamento 1. andar.



Sala de jogos – área gourmet – pavimento superior.



Área gourmet.



Vista parcial fundos – pavimerto superior.



Banheiro da área gourmet.



Vista do pavimento superior.