



REALIZE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA - CNPJ: 07.003.278/0001-61

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL URBANO

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

**Imóvel
Avaliando:**

Apartamento nº 408, Bloco 13 do 4º Pavimento do Condomínio Residencial "Garden Club", Matrícula 45.971 no 2º ofício de registro de imóveis, contendo: 02 (dois) quartos, 01 (um) banho social, sala de estar e jantar conjugadas, varanda, cozinha e área de serviço conjugadas.

**Finalidade do
Parecer:**

Determinação do valor mercadológico

Interessado:

JOÃO GABRIEL GOMES DE OLIVEIRA JUNIOR

1. SOLICITANTE

Sr. JOÃO GABRIEL GOMES DE OLIVEIRA JUNIOR, brasileiro, solteiro conforme certidão extraída do assento de registro de nascimento sob termo nº 137382, do livro A-329, folha 008, lavrado no 1º Ofício de Registro Civil de Porto Velho/RO, declara não conviver em união estável, inclusive na forma do Provimento 149/2023 CNJ, empresário, nascido em 25 de abril de 1989, filho de JOÃO GABRIEL GOMES DE OLIVEIRA e BENEDITA APARECIDA DE OLIVEIRA, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04145162703/DETRAN/RO, onde consta a Identidade RG nº 955932/SESDEC/RO, inscrito no CPF/MF sob nº 927.588.782-91, residente e domiciliado à Av. Jk, 2968, Setor 04, Ariquemes-RO.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para um imóvel - Apartamento nº 408, Bloco 13 do 4º Pavimento do Condomínio Residencial "Garden Club", contendo: 02 (dois) quartos, 01 (um) banho social, sala de estar e jantar conjugadas, varanda, cozinha e área de serviço conjugadas, escada coletiva de acesso aos pavimentos, circulação coletiva, "shafts" de instalações, 01 (uma) vaga de garagem nº 204. Situado à Avenida Rio Madeira nº 5064, Bairro Nova Esperança, com as seguintes metragens e frações ideais: Área

privativa real: 64,80m². Área real total: 72,42m². Área equivalente de custo real total: 59,62m². Matrícula Nº 45.971 no cartório 2º ofício de registro de imóveis.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - 001/2024

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 extra-judicialmente”***, 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”***. Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel, objeto deste PTAM, de propriedade de JOÃO GABRIEL GOMES DE OLIVEIRA JUNIOR, brasileiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04145162703/DETRAN/RO, onde consta a Identidade RG nº 955932/SESDEC/RO, inscrito no CPF/MF sob nº 927.588.782-91.

Segue imagens da área:



Segue imagen da entrada do condomínio:



Segue imagen internas do condomínio:

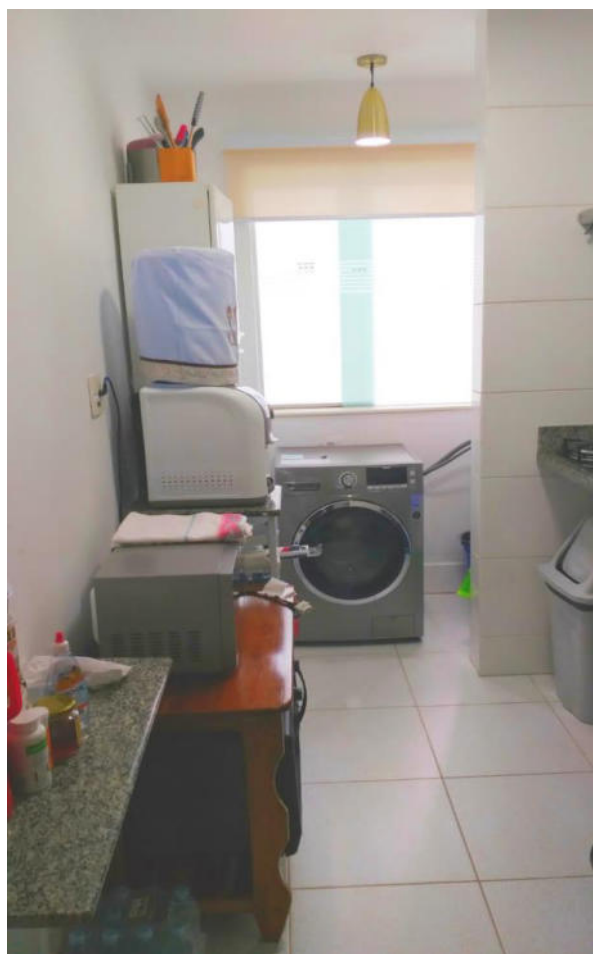
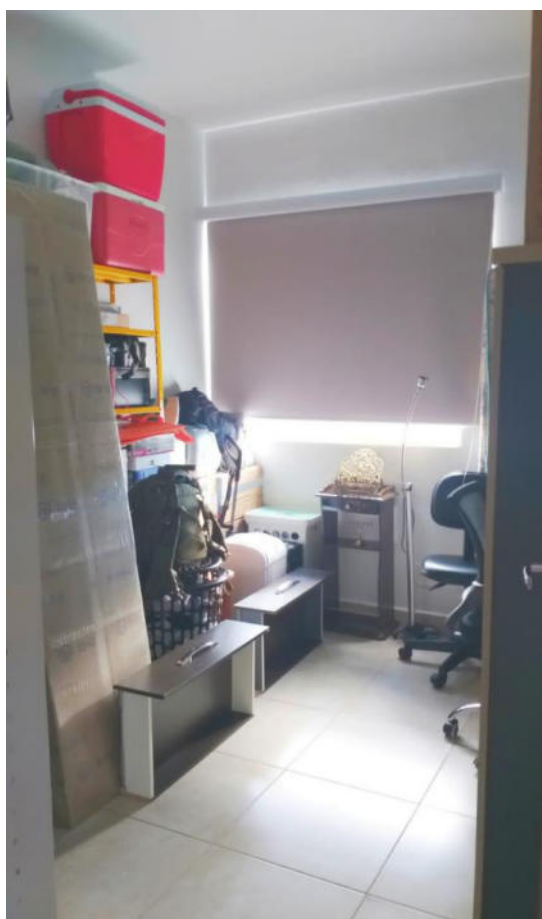






Segue imagens internas:







6. DO MERCADO IMOBILIÁRIO: Devido à constantes mudanças no setor econômico da região, os valores praticados para a venda dos mesmos, define-se pela grande procura em detrimento a oferta, o grande aumento populacional acarretou grande valorização tanto nos bens de consumo (moveis e imóveis) quanto ao serviço, isto hoje, seguido por grande estabilidade ao aumento da oferta. Desta forma utilizamos o parâmetro para avaliação pesquisa de preço local para se seguir uma linha avaliativa real.

7. DA AVALIAÇÃO: o imóvel objeto da presente avaliação, descrito e caracterizado neste laudo, encontra-se em área Urbana.

8. DO PREÇO: Para fins avaliativos de venda e compra, em levantamento de preço efetuado no mercado local, levando em conta todos os fatores expostos acima, consideramos o preço do imóvel descrito e caracterizado como segue:

9. VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais mil reais).

10. VALOR DO IMÓVEL – PARA VENDA FORÇADA: R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais).

CONCLUSÃO: Diante do verificado, usando-se o parâmetro avaliativo do mercado imobiliário, concluímos que em caso de venda deverá ser utilizado o preço do mercado local para conclusão de negócio imobiliário.

Descrição	Área	Área real total	Valor do imóvel
Apartamento	64,80 m ²	72,42 m ²	475.000,00

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

Atenciosamente

Porto Velho – Rondônia, 19 de Junho de 2024.

Documento assinado digitalmente
 ARAO LOBO DALMADA ALVES PEREIRA
Data: 20/06/2024 12:44:00-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

REALIZE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 07.003.278/0001-61

Documento assinado digitalmente
 ARAO LOBO DALMADA ALVES PEREIRA
Data: 19/06/2024 11:59:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Arão Lobo D'Almada Alves Pereira
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR

1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: Arão Lobo D'almada Alves Pereira
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 2734 - 2ª Região (Rondônia)
- Endereço: Av. Sete de Setembro, Nº 2338 – Bairro: Nova Porto Velho, Porto Velho - RO
- Telefone: (69) 99986-7149, 99224-7167
- E-mail: araolobodalmada@creci.org.br

Habilidades Profissionais:

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2018;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2020.
- Experiência em despachante Imobiliário desde 1999.

Formação Acadêmica:

- Negócios imobiliários – Faculdade Estácio de Sá
- MBA em gestão empresarial e inovação – Faculdade Faveni

Cursos profissionalizantes:

- Perito Avaliador Judicial - em 20/09/2021 e término em 14/10/2021
- Documentação Imobiliária - 11/10/2021 e término em 26/10/2021

Anexo V

C O F E C I

24ª Região - Rondônia

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Arão Lobo Dalmada Alves Pereira, CPF nº 58487565204, RG nº 443.455 SSP/RO, CRECI nº 2734, Endereço: Rua Joaquim Nabuco 1649 1649, Casa 04 Santa Bárbara, Porto Velho-RO. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: JOÃO GABRIEL GOMES DE OLIVEIRA JUNIOR

PORTO VELHO-RO , 19 de Junho de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 073802



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 073802, 19 de Junho de 2024
