

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS URBANOS

O objetivo do presente Parecer é avaliar os imóveis dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da Cidade de Patos.

LIMITAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Este servidor, embora capacitado para avaliar qualquer tipo de imóvel, não dispõe dos conhecimentos técnicos necessários ou dos equipamentos indispensáveis (GPS geológico, trenas eletrônicas) para aferir as medições exatas indicadas nas Certidões Cartorárias, ou realizar novas medições sobre as edificações. De modo que considerará como corretas as medidas indicadas nas Certidões do Registro de Imóveis.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Dez terrenos localizados na quadra de número 24, lotes 01 ao 10:

MATRÍCULA 21065 — UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 01, medindo 12mts00 de largura de frente e fundos, por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matrícula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21066 — UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 02, medindo 12mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matrícula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21067 — UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 03, medindo 10mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de

ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matrícula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21068 — UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 04, medindo 12mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matrícula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21069 — UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 05, medindo 12mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matrícula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21070 — UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 06, medindo 12mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matrícula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21071 — UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 07, medindo 12mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matrícula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21072 — UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 08, medindo 10mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matrícula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21073 —UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 09, medindo 12mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matricula 33, em 07 de janeiro de 1987.

MATRÍCULA 21074 - UM (01) TERRENO próprio para construção, sito nesta cidade de Patos, Estado da Paraíba, encravado no LOTEAMENTO “JARDIM SEVERINO MARTINS”, NA QUADRA Nº 24, LOTE Nº 10, medindo 12mts00 de largura de frente e fundos por 29mts20 de extensão de ambos os lados. - REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-AI, às fls. 218, sob nº R: 01, matricula 33, em 07 de janeiro de 1987.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Dez terrenos prontos para construção, sem rochas aparentes, com vegetação de pequeno porte em suas superfícies. As vias de acesso encontram-se cobertas de vegetação em razão do desuso. A rede de energia e de água encontram-se próximas, mas não passam pelos terrenos.

Dessa forma faz-se necessária a reabertura das vias de acesso aos terrenos bem como extensão, mesmo que pequena, da rede elétrica e de água para abastecimento do local.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliando encontra-se cravado em bairro residencial periférico da cidade, que conta com Escola Pública e Privada, Posto de Saúde e Hipermercado em sua proximidade.

VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 16 de Novembro de 2022, unicamente pelo signatário da presente avaliação.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Optou-se pelo Método Consultivo de Dados de Mercado, de modo que recorri à experiência de alguns corretores de imóveis de modo a conseguir o valor do metro quadrado naquela área.

Deste modo, após consulta a diversos profissionais do ramo imobiliário, cheguei ao valor de R\$ 70,00 (setenta reais) por metro quadrado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para cálculo do valor do Imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = área do imóvel x valor médio do m2 encontrado

Valor do Imóvel Lote 01 = 350,4m² x 70 = R\$ 24.528,00

Valor do Imóvel Lote 02 = 350,4m² x 70 = R\$ 24.528,00

Valor do Imóvel Lote 03 = 292m² x 70 = R\$ 20.440,00

Valor do Imóvel Lote 04 = 350,4m² x 70 = R\$ 24.528,00

Valor do Imóvel Lote 05 = 350,4m² x 70 = R\$ 24.528,00

Valor do Imóvel Lote 06 = 350,4m² x 70 = R\$ 24.528,00

Valor do Imóvel Lote 07 = 350,4m² x 70 = R\$ 24.528,00

Valor do Imóvel Lote 08 = 292m² x 70 = R\$ 20.440,00

Valor do Imóvel Lote 09 = 350,4m² x 70 = R\$ 24.528,00

Valor do Imóvel Lote 10 = 350,4m² x 70 = R\$ 24.528,00

10 – CONCLUSÃO

É do entender deste avaliador que o valor total de mercado para os imóveis avaliandos é:

Valor Médio Estimado R\$ 237.104,00
(Duzentos e trinta e sete mil, cento e quatro reais)

11 – ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por cinco páginas assinadas eletronicamente pelo avaliador.

Patos, 16 de novembro de 2022.

Fábio de Albuquerque Cavalcanti
Oficial de Justiça Avaliador Federal

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL II



FOTO DO IMÓVEL



Marcador quebrado do Lote na base do Teodolito