

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL

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 eventuais edificações ou benfeitorias. De modo que considerará como corretas as medidas indicadas nas Certidões do Registro de Imóveis.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Um Terreno próprio de construção com frente para o Norte, sito à BR-230, Patos a Campina Grande, nesta cidade de Patos, encravado no Loteamento Ana Leite Nóbrega, Quadra nº 24, Lote 17, medindo 12,00 metros de largura de frente e fundos por 32,00 metros de extensão de ambos os lados, confrontando-se da seguinte maneira: ao **Norte** (frente) com a BR-230 Patos a Campina Grande; ao **Sul** com o Lote 09; ao **nascente** com o Lote 16; ao **Poente** com o Lote 18, todos da mesma quadra. Registrado sob a Matrícula 34.268, Livro nº 2-EK, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis Carlos Trigueiro, em Patos-PB.

Um Terreno próprio de construção com frente para o Norte, sito à BR-230, Patos a Campina Grande, nesta cidade de Patos, encravado no Loteamento Ana Leite Nóbrega, Quadra nº 24, Lote 16, medindo 12,00 metros de largura de frente e fundos por 32,00 metros de extensão de ambos os lados, confrontando-se da seguinte maneira: ao **Norte** (frente) com a BR-230 Patos a Campina Grande; ao **Sul** com o Lote 08; ao **nascente** com o Lote 15; ao **Poente** com o Lote 17, todos da mesma quadra. Registrado sob a Matrícula 34.267, Livro nº 2-EK, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis Carlos Trigueiro, em Patos-PB.

Um Terreno próprio de construção com frente para o Sul, sito à Rua 24, nesta cidade de Patos, encravado no Loteamento Ana Leite Nóbrega, Quadra nº 24, Lote 09, medindo 12,00 metros de largura de frente e fundos por 32,00 metros de extensão de ambos os lados, confrontando-se da seguinte maneira: ao **Sul** (frente) com a Rua 24; ao **Norte** com o Lote 17; ao **nascente** com o Lote 08; ao **Poente** com o Lote 10, todos da mesma quadra. Registrado sob a Matrícula 34.266, Livro nº 2-EK, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis Carlos Trigueiro, em Patos-PB.

Um Terreno próprio de construção com frente para o Sul, sito à Rua 14, nesta cidade de Patos, encravado no Loteamento Ana Leite Nóbrega, Quadra nº 24, Lote 08, medindo 12,00 metros de largura de frente e fundos por 32,00 metros de extensão de ambos os lados, confrontando-se da seguinte maneira: ao **Sul** (frente) com a Rua 24; ao **Norte** com o Lote 16; ao **nascente** com o Lote 07; ao **Poente** com o Lote 09, todos da mesma quadra. Registrado sob a Matrícula 34.265, Livro nº 2-EK, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis Carlos Trigueiro, em Patos-PB.

Um Terreno próprio de construção com frente para o Sul, sito à Rua 04, nesta cidade de Patos, encravado no Loteamento Ana Leite Nóbrega, Quadra nº 24, Lote 07, medindo 12,00 metros de largura de frente e fundos por 32,00 metros de extensão de ambos os lados, confrontando-se da seguinte maneira: ao **Sul** (frente) com a Rua 14; ao **Norte** com o Lote 15; ao **nascente** com o Lote 06; ao **Poente** com o Lote 08, todos da mesma quadra. Registrado sob a Matrícula 34.269, Livro nº 2-EK, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis Carlos Trigueiro, em Patos-PB.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Inicialmente, insta esclarecer que apesar das identificações dos Lotes 07, 08 e 09 reportarem que tais imóveis estariam localizados ora na Rua 04, Rua 14 e Rua 24, conforme transcrição das certidões cartorárias do item anterior, na verdade todos tem como frente, ou limite Sul, a Rua 14 do Loteamento Ana Leite Nóbrega, conforme análise do projeto deste Loteamento.

Os imóveis constam de terrenos para construção, situados no Loteamento Ana Leite Nóbrega, com distribuição de energia disponível. Estão tomados por vegetação de médio porte que precisará ser removida para viabilizar eventuais obras.

Os Lotes 16 e 17 têm acesso pela BR-230. Embora os Lotes 07, 08 e 09 tenham frente para a Rua 14, como já ventilado anteriormente, tal logradouro não mais existe, eis que tomado por vegetação de médio porte que dificulta até mesmo o deslocamento a pé. Eventual utilização destes imóveis desvinculados dos lotes 16 e 17 faria necessária a reabertura e reconstrução da Rua 14.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliando encontra-se próximo da entrada da cidade de Patos, tendo vocação claramente comercial ou, ainda, industrial, distando cerca de 4,0 (quatro) quilômetros do centro de Patos.

Não há residências nas proximidades. Encontra-se vizinho ao Motel Shop House, Posto Mastergás, Energisa, Rede Super Legal e muito próximo ao Hipermercado Atacadão e de várias concessionárias de veículos como Caoa Cherry, Via Leste Volkswagen, Renault e Hyundai.

ÔNUS REAIS

Todos os imóveis apresentam no Registro 03 (R 03) das respectivas matrículas Hipoteca de Primeiro Grau, no valor de R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais), vencida em 19/11/2010, tendo como Credor o Banco do Brasil S.A.

VISTORIA DOS IMÓVEIS

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 03 de Dezembro de 2023, unicamente pelo signatário da presente avaliação.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Optou-se pelo Método Consultivo de Dados de Mercado, onde recorri à experiência de vários Corretores de Imóveis da Cidade de Patos de modo a encontrar o valor de mercado do metro quadrado naquela área, eis que não foram encontrados outros terrenos a venda naquele local.

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 = $1920\text{m}^2 \times \text{R}\$ 200,00 = \text{R}\$ 384.000,00$

CONCLUSÃO

É do entender deste avaliador que os valores de mercado para os imóveis avaliados são:

Valor Médio Estimado R\$ 384,000,00
(Trezentos e Oitenta e Quatro Mil Reais)

ENCERRAMENTO

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

Patos, 07 de Dezembro de 2023.

Fábio de Albuquerque Cavalcanti
Oficial de Justiça Avaliador Federal

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

