

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço do Imóvel Avaliando: Avenida Eduardo Angelim, quadra 63, lote 01, bairro Pioneiro, cep 68.447-000 Vila dos Cabanos, Barcarena – Pará.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de locação.

Interessado: Prefeitura Municipal de Barcarena – Secretaria Municipal de Educação Cultural e Desenvolvimento Social – SEMED



Vista do Imóvel Avaliando

SUMÁRIO

01 – Apresentação -----	01
02 – Sumário -----	02
03 – Solicitante -----	03
04 – Finalidade -----	03
05 – Número deste parecer (PTAM) -----	03
06 – Da competência -----	03
07 – Partes da ABNT/NBR -----	04
08 – Abreviaturas -----	04
09 – Imóvel Avaliando -----	04
10 – Vistoria -----	05
11 – Descrição do imóvel-----	05
12 – Registro fotográfico-----	05, 06, 07, 08,09,10
14 – Características da região imóvel-----	11
15 – Metodologia utilizada-----	11
16 – Notas-----	12
17 – Conclusão-----	12
18 – Currículo do corretor avaliador de imóveis emissor do parecer-----	13



1 – SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Barcarena – Secretaria Municipal de Educação Cultural e Desenvolvimento Social – SEMED, localizada na Avenida Cronge da Silveira, s/nº bairro Comercial, cep 68.445-000, no município de Barcarena, no estado do Pará.

2 – FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para locação do imóvel urbano tipo Prédio Comercial, localizado na Avenida Eduardo Angelim, quadra 63, lote 01, bairro Pioneiro, cep 68.447-000 Vila dos Cabanos, Barcarena - Pará.

3 – NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM – AGF - 01/2024

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*”, 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*”.



5 – ABNT/NBR

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6 – ABREVIATURA

V.L – Valor de Locação

7 – IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel urbano tipo Prédio Comercial, localizado na Avenida Eduardo Angelim, quadra 63, lote 01, bairro Pioneiro, cep 68.447-000, Vila dos Cabanos, Barcarena - Pará, com área total do terreno de 981,48 m², com uma área construída em alvenaria de 2.742,21 m², conforme descrição abaixo:

- Pavimento Térreo Composto de 01 salão com AC= 786,79 m², 01 lanchonete com AC= 50,17 m², 01 banheiro feminino com AC=2,97 m² e 01 banheiro masculino com AC= 3,27, 01 ante-câmara de resfriamento com AC= 15,26 m², 01 câmara de resfriamento com AC= 7,78 m², 01 câmara de resfriamento com AC= 10,41 m², 01 câmara de resfriamento com AC= 8,13 m², 01 câmara de resfriamento com AC= 6,00 m², 01 recepção/expedição de alimentos com AC= 13,96 m², 01 cômodo livre com AC= 9,95 m².

- Primeiro Pavimento composto de 01 salão com AC= 639,92 m², 03 vestiário/banheiro feminino com 19,87 m², 03 vestiário/banheiro masculino com 14,42m², 01 banheiro com 4,55 m², 01 copa com AC= 5,05 m², 01 sala com AC= 11,45 m², 01 sala com AC= 8,26 m², 01 sala com AC= 7,26 m², 01 sala com AC= 9,95 m², 01 sala com AC= 7,98 m², 01 sala com AC= 11,85 m², 01 sala com AC= 22,24 m².

- Segundo Pavimento composto de 01 sala com AC= 10,21 m², 01 sala com AC= 24,64 m², 01 sala com AC= 27,41 m², 01 sala com AC= 84,27 m², 01 sala com AC= 10,64 m², 01 sala com AC= 7,60 m², 01 sala com AC= 10,03 m², 01 sala com AC= 11,67 m².



8 – VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor no dia **01/02/2024**.

9 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

SOBRE O TERRENO:

- 1 – Topologia: Plano
- 2 – Posição na quadra: Meio
- 3 – Pedologia: Firme
- 4 – Limitação: Parede
- 5 – Utilização: Comercial

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista da frente do imóvel avaliando



Vista interna - Salão do Pavimento térreo do imóvel avaliando



Vista interna - Salão do Pavimento térreo do imóvel avaliando



Vista interna - Salão do Primeiro Pavimento do imóvel avaliando



Vista interna - Salão do Primeiro Pavimento do imóvel avaliando



Vista interna - Salão do Segundo Pavimento do imóvel avaliando



Vista interna – Hall de entrada das salas do Segundo Pavimento do imóvel avaliando



Vista interna – Sala do Segundo Pavimento do imóvel avaliando



Vista interna – Vestiário/Banheiro do Segundo Pavimento do imóvel avaliando



Vista dos fundos do imóvel avaliando

Mapa de localização do imóvel avaliando





10 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está localizado em uma região que apresenta as seguintes características, a seguir:

Principais ruas/travessas próximo ao imóvel:

1 – Rodovia PA-481/Avenida Cônego Batista Campos/

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros):

- 1 – Ginásio Poliesportivo
- 2 – Farmácia
- 3 – Banco
- 4 – Escola
- 5 - Terminal Rodoviário

Infraestrutura e serviços públicos:

- 1 – Rua pavimentada
- 2 – Rede de telefonia
- 3 – Rede de eletricidade
- 4 – Rede de Tv a cabo e internet
- 5 – Rede de água e esgoto

11 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, que consiste em pesquisar as ofertas de mercado e as comparar com o imóvel que está sendo avaliado. Nesse sentido, é necessário que a pesquisa tenha consistência na semelhança de variáveis que serão trabalhadas na forma de Fatores ou por Interferência estatística. As variáveis mais utilizadas são: Metragem construída de área útil, padrão de acabamento, localização, conservação, dentre outras variáveis que julgar necessário.



12 – NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

12 – CONCLUSÃO

Com base na avaliação do aproveitamento do imóvel atualmente, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, conclui-se, o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

V.L = Valor de locação do imóvel avaliando = R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais)

Agradecemos a oportunidade de elaborar e apresentar este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Barcarena-Pará 09 de Fevereiro de 2024.

ANTONIO
GREGORIO
FELIX:60808160249

Assinado de forma digital por
ANTONIO GREGORIO
FELIX:60808160249
Dados: 2024.02.09 19:04:59
-03'00'

ANTONIO GREGÓRIO FÉLIX
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI – 9653 -12ª REGIÃO/PA
PERITO AVALIADOR – CNAI – 36717 - COFECI

14 – CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER TÉCNICO

- Nome: **ANTONIO GREGÓRIO FÉLIX**
- Qualificação: Corretor/Perito Avaliador de Imóveis
- CRECI: Incrição: 9653-F - 12ª Região (Pará)
- CNAI – (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) – 36717 - COFECI
- Endereço: Rua Germano Aranha, quadra 287, lote 21-B – Vila dos Cabanos – Barcarena/Pa.
- Telefone: (91) 98188-5270
- E-mail: gregorio.felix@hotmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2010.

Formação Acadêmica

- Graduação em Administração
- Técnico em Transações Imobiliárias
- Perito de Avaliações Imobiliárias