

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADÓLOGICA

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

SOLICITANTE

JOÃO VILANES GONZAGA DE OLIVEIRA

IMÓVEL

**RUA VITORIA, LOTE 231, QUADRA 58, SANTA VITORIA, CANAÃ DOS
CARAJÁS/PA - CEP 68356-345.**

FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

VISTA DO IMÓVEL AVALIADO



Fonte: *Registro autoral*

Sumário

| | |
|--|----|
| SOLICITANTE | 1 |
| IMÓVEL | 1 |
| RUA VITORIA, LOTE 231, QUADRA 58, SANTA VITORIA, CANAÃ DOS CARAJÁS/PA - CEP 68356-345. | 1 |
| FINALIDADE | 1 |
| DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO | 1 |
| 1. SoLicitante | 3 |
| JOÃO VILANES GONZAGA DE OLIVEIRA, brasileiro, portador do RG sob nº 9099494 PC/PA, e inscrito no CPF sob nº 132837948-55, residente e domiciliado na AV. A, Quadra 58, Lote 27, Jardim Europa, Canaã dos Carajás- Pará. Contato: (94) 99122-5224. | 3 |
| 2. DA COMPETÊNCIA..... | 3 |
| 3. IMÓVEL AVALIADO..... | 3 |
| 4. DESCRIÇÕES DO IMÓVEL..... | 4 |
| • REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO..... | 5 |
| • MAPA DE LOCALIZAÇÃO | 7 |
| 5. METODOLOGIA UTILIZADA..... | 8 |
| 6. CONCLUSÃO | 10 |



1. SOLICITANTE

JOÃO VILANES GONZAGA DE OLIVEIRA, brasileiro, portador do **RG sob nº 9099494 PC/PA**, e inscrito no **CPF sob nº 132837948-55**, residente e domiciliado na AV. A, Quadra 58, Lote 27, Jardim Europa, Canaã dos Carajás- Pará. Contato: (94) 99122-5224.

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado dos imóveis localizados na cidade de Canaã dos Carajás – PA através da realização de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica baseado em metodologias legais.

2. 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 extrajudicialmente”*, 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”*.

3. IMÓVEL AVALIADO

O imóvel do objeto deste PTAM, da propriedade do Sr. **JOÃO VILANES GONZAGA DE OLIVEIRA** tratasse de 01 (um) lote possuindo área total de 160.34 m² situado na Rua. Vitoria, lote 231 Quadra 58, bairro Santa Vitoria, zona urbana do município de Canaã dos Carajás/PA.

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este subscritor que foi encaminhado pelo proprietário do imóvel para realizar a vistoria no dia 02 de agosto de 2024 no período matutino sendo conferida a metragem, benfeitorias, qualidade e localização do imóvel.


Edmilson Silva Almeida – CRECI 5953 12ª Região PA/AP, CNAI-17478

4. DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

O Imóvel avaliado trata-se de 01 (um) lote situado na Rua. Vitoria, lote 231 Quadra 58, bairro Santa Vitoria, zona urbana do município de Canaã dos Carajás/PA, possuindo área total de 160,34 m² com valor em média de R\$ 1.300,00 m² totalizando um valor de **R\$ 208.442,00** (duzentos e oito mil e quatrocentos e quarenta e dois reais) e o valor médio do m² para locação é de R\$ 20,00 totalizando o valor de **R\$ 3.206,80** (três mil e duzentos e seis reais e oitenta centavos). O imóvel se destaca de maneira notável por sua localização privilegiada em uma avenida que faz parte de um eixo comercial em constante valorização e crescimento. O bairro Santa Vitória, onde o imóvel se encontra, está vivenciando um significativo avanço com a chegada de grandes empreendimentos comerciais. A região oferece uma infraestrutura moderna, que facilita o acesso ao centro da cidade, além de apresentar um imenso potencial para o desenvolvimento comercial. Essas características tornam o imóvel uma excelente oportunidade de investimento, tanto para negócios que buscam se estabelecer quanto para aqueles que desejam expandir suas operações.

| VALOR VENDA: LOTE 231, QD. 58, SANTA VITORIA, CANAÃ DOS CARAJAS/PA | | | | | | | | |
|--|-----|----------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|-------------|
| LOTE | QD. | RUA / AV | BAIRRO | ÁREA M ² | ÁREA CONSTRUIDA | PREÇO ÁREA CONSTRUIDA | PREÇO MEDIO M ² | VALOR TOTAL |
| 231 | 58 | VITORIA | SANTA VITORIA | 160,34 ² | - | - | R\$ 1.300,0 | 208.442,00 |

Área total do lote: 160,34 m²

Valor médio do m²: R\$ 1.300,00 m²

Valor total do imóvel: R\$ 208.442,00

| VALOR LOCAÇÃO: LOTE 231, QD. 58, SANTA VITORIA, CANAÃ DOS CARAJAS/PA | | | | | | | | |
|--|-----|----------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|-------------|
| LOTE | QD. | RUA / AV | BAIRRO | ÁREA M ² | ÁREA CONSTRUIDA | PREÇO ÁREA CONSTRUIDA | PREÇO MEDIO M ² | VALOR TOTAL |
| 231 | 58 | VITORIA | SANTA VITORIA | 160,34 ² | - | - | R\$ 20,00 | 3.206,80 |

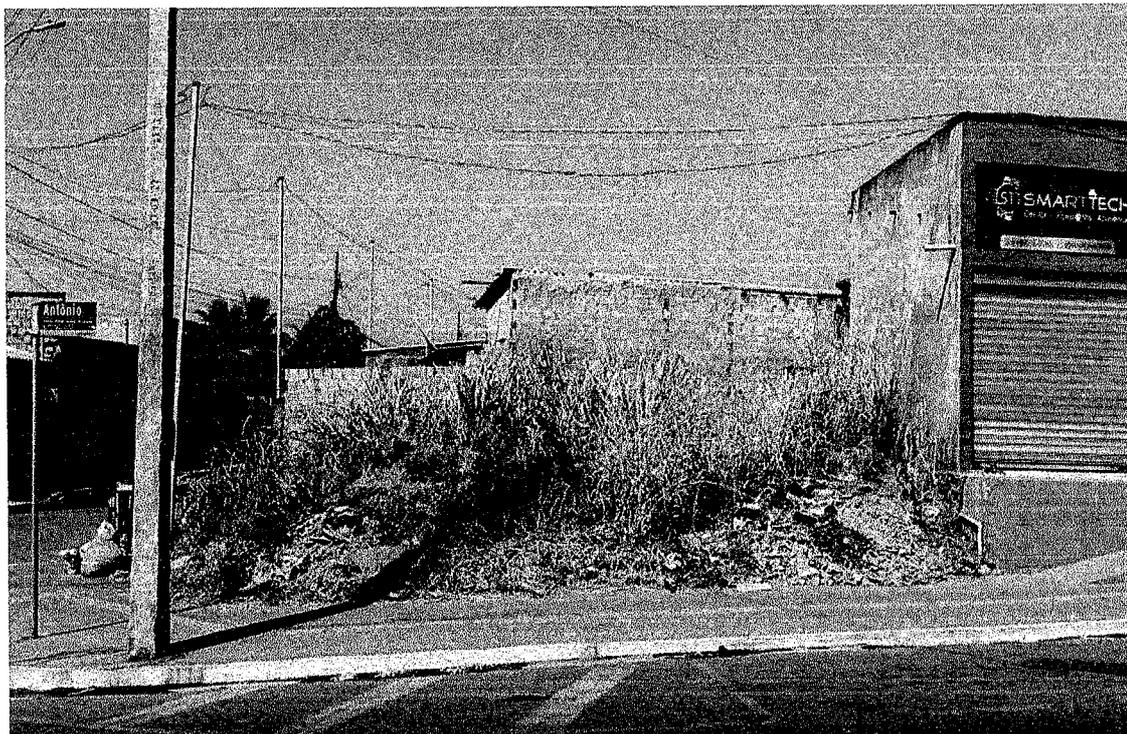
Área total do lote: 160,34 m²

Valor médio do m² locação: R\$ 20,00 m²

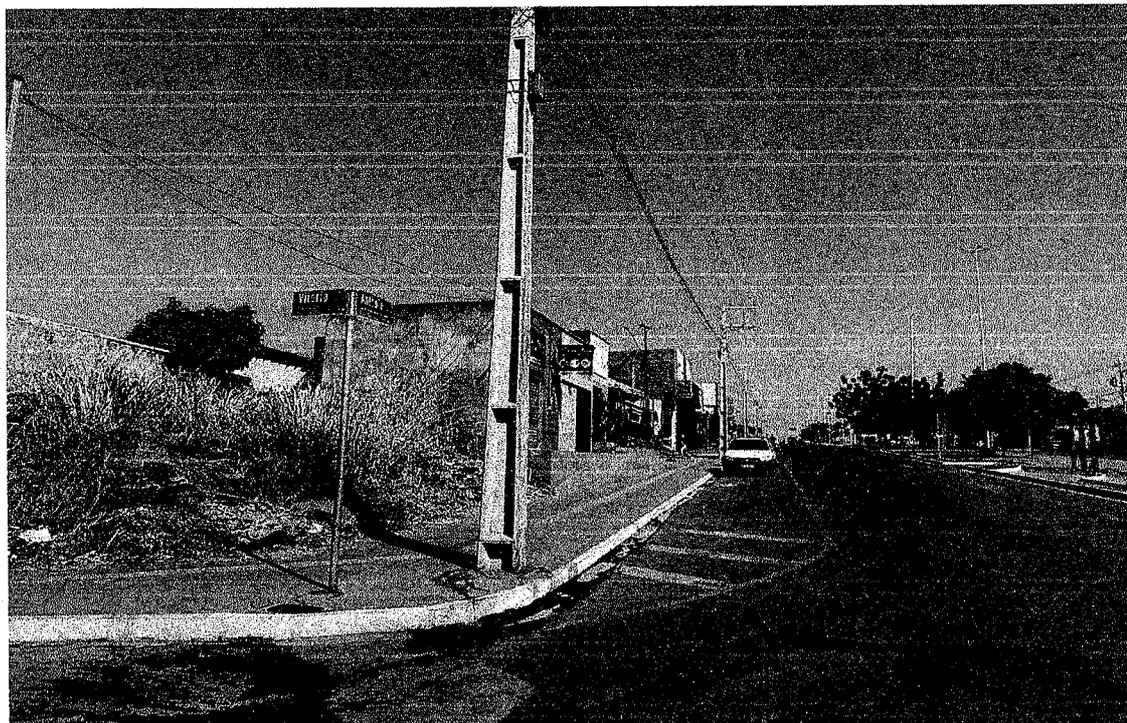
Valor total do imóvel: R\$ 3.206,80



- **REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO**

FACHADA

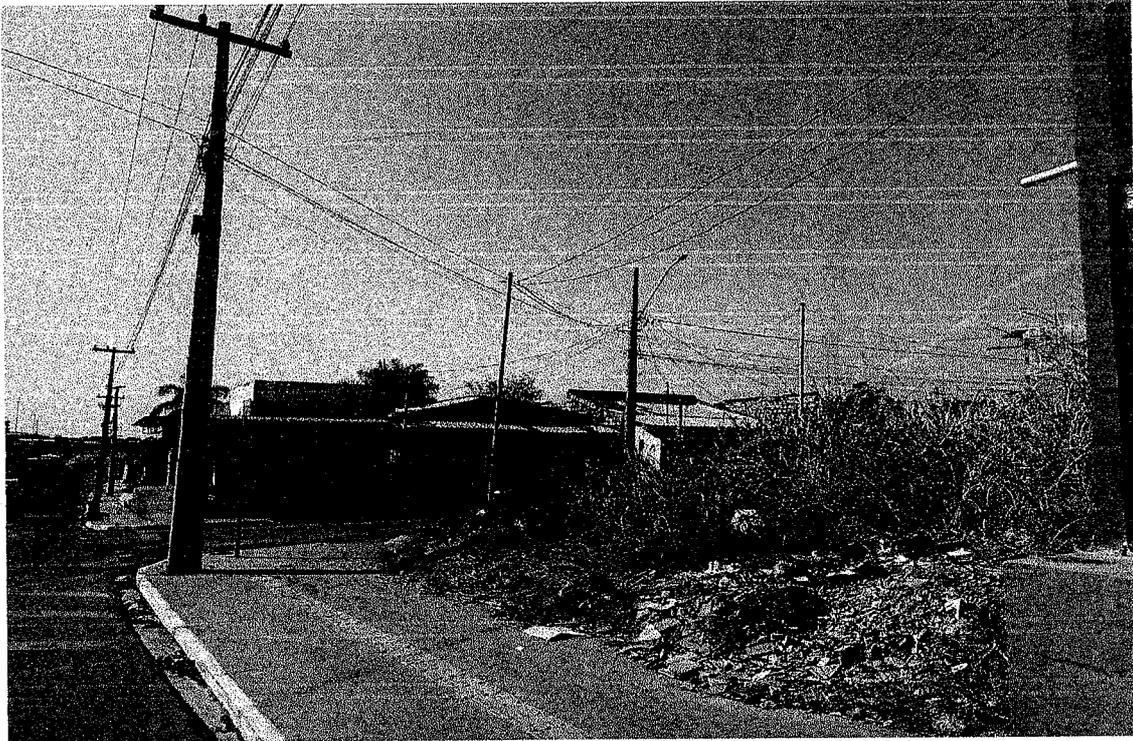
Fonte: Registro autoral

VISTA FACHADA LATERAL

Fonte: Registro autoral

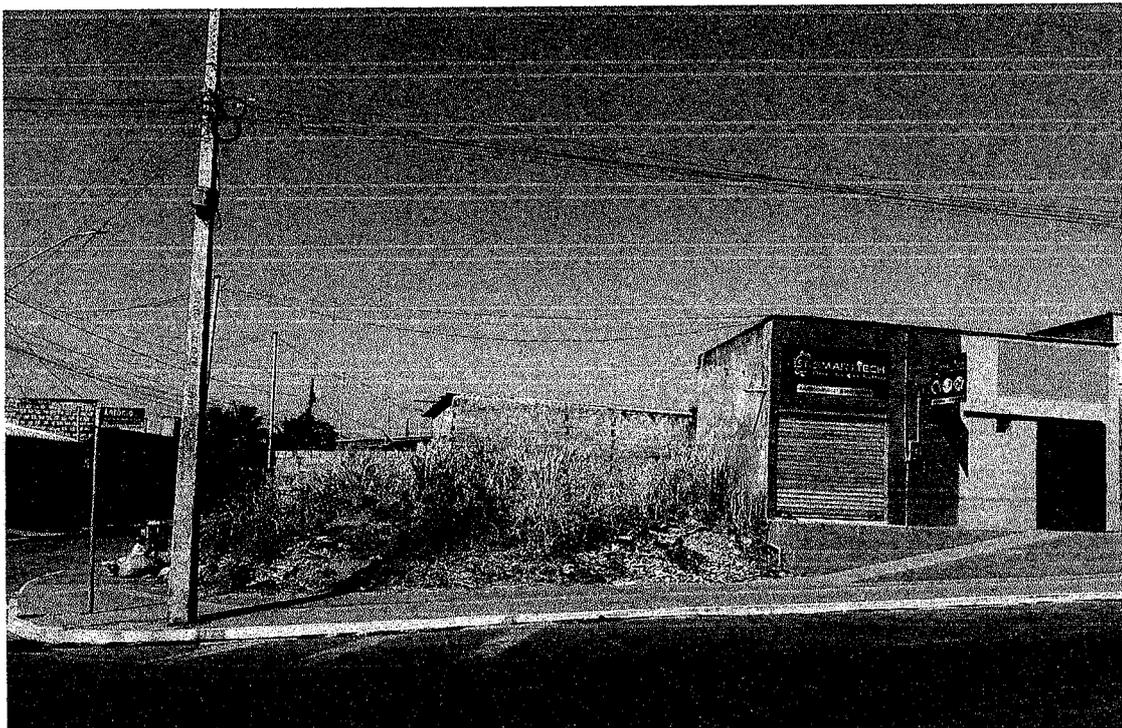
Edmilson Silva Almeida – CRECI 5953 12ª Região PA/AP, CNAI-17478

VISTA FACHADA LATERAL



Fonte: Registro autoral

FACHADA



Fonte: Registro autoral

• MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: google maps

5. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação, para a realização do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da sua comparação com outros imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, a partir de dados pesquisados no mercado. As características intrínsecas e extrínsecas dos dados obtidos são ponderadas por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

EM BRANCO



- **IMÓVEIS DE REFÊRENCIA - FUNDAMENTAÇÃO**



Fonte: *Registro autoral*



Fonte: *Registro autoral*

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name 'Edmilson'.

6. CONCLUSÃO

Considerando a metragem quadrada dos imóveis avaliados e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se os valores avaliados dos imóveis objetos deste parecer, conforme segue.

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DOS IMÓVEIS AVALIADOS: R\$ 208.442,00

(duzentos e oito mil e quatrocentos e quarenta e dois reais)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

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

Canaã dos Carajás-PA, 05 de agosto de 2024.

Atenciosamente


Edmilson Silva Almeida
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 5953-12ª Região PA/AP
CNAI 17478

ANEXOS

Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste PTAM

Edmilson Silva Almeida

Brasileiro, Corretor e Avaliador de Imóveis

Av: Wayne Cavalcante nº 150, Centro

Canaã dos Carajás – PA, CEP: 68537-000

Telefone: (94) 99175-0570

E-mail: edmilsonalmeida1020@gmail.com

Formação

- **Técnico em Transações Imobiliárias**
CRECI: 8786 12ª Região PA/AP
- **Técnico em Meio Ambiente**

CURSOS COMPLEMENTARES

- **Informática Básica e Avançada**
Pacote Office

HABILIDADES PROFISSIONAIS

- **Experiência na Área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2013**
- **Administração de Imobiliária e Imóveis**
- **Avaliador de Imóveis**
- **Perito Judicial**
- **Gestão Administrativa Empresarial**

Edmilson Silva Almeida
CRECI 5953 12ª Região PA/AP



Edmilson Silva Almeida – CRECI 5953 12ª Região PA/AP, CNAI-17478



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAÃ DOS CARAJÁS
COOTEM

RUA TANCREDO NEVES, SN - CENTRO - CANAÃ DOS CARAJAS

CNPJ: 01.613.321/0001-24



CERTIDÃO DE EXISTENCIA

Cadastro 010032196
Inscrição 01.0007.0058.0231.001

Proprietário
JOAO GUILHERME VILANES FRANCA

Compromissário
JOAO GUILHERME VILANES FRANCA

Logradouro
RUA VITORIA

Bairro
SANTA VITORIA

Loteamento

Exercicio
2024
CPF/CNPJ
065.220.272-16
CPF/CNPJ
065.220.272-16

| Número | Lado | Complemento | | |
|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| S/N | | | | |
| Cep | Setor | Quadra | Lote | Unidade |
| 68356-345 | 0007 | 0058 | 0231 | 001 |
| Setor (lot.) | Quadra | Lote (lot.) | Unidade | Face de Quadra/Seção |
| | 002 | | | 03A |

| Áreas | | | | Valores Venais | | |
|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Terreno | Edificada | Excedente | Testada | Territorial | Predial | Imóvel |
| 94,79m² | 0,00m² | 0,00m² | 4,40m | R\$ 1.611,22 | R\$ 0,00 | R\$ 1.611,22 |

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade e comarca de Canaã dos Carajás, esta devidamente inscrito no cadastro imobiliário Municipal.

Emitida às 08:56:11 do dia 05/08/2024

Válida até 04/09/2024

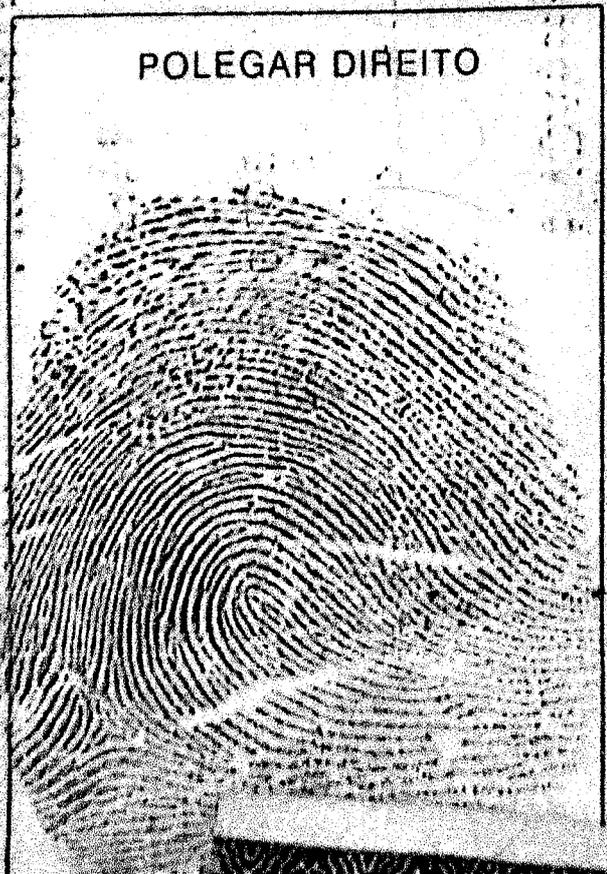
Código de Controle da Certidão/Número 22CB30429F2A923F

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE IDENTIFICAÇÃO



POLEGAR DIREITO

Assis Valente - C-06 01-01-01

ASSINATURA DO TITULAR

13.648.550

CARTEIRA DE IDENTIDADE

Indústria Gráfica Brasileira

PLASTIFICAR

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 9099494 I. VIÀ DATA DE EXPEDIÇÃO 14/09/2015

NOME FRA JÃO VILANES GONZAGA DE OLIVEIRA

FILIAÇÃO

JÃO PAULINO DE FREITAS
RICARDINA GONZAGA DE OLIVEIRA

NATURALIDADE

MORADA NOVA DE

DATA DE NASCIMENTO

10/01/1970

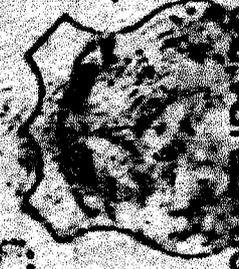
DOC ORIGEM. MATRÍCULA UNICA

130443015520172000405300095275

CPF 132837948-55

PARA

Antônio Ricardo Teixeira M. P. P.



ASSINADO POR: Antônio Ricardo Teixeira M. P. P.

ASSINADO POR: Antônio Ricardo Teixeira M. P. P. IDENTIFICAÇÃO: 0503

FATOR RH

12.440.192

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

Anexo V

C O F E C I

12ª Região - Pará

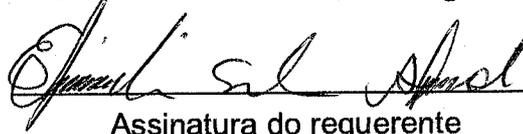
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Edmilson Silva Almeida, CPF nº 40668568372, RG nº 6012476 PC/PA, CRECI nº 5953, Endereço: Av Weyne Cavalcante 146 Almeida Imobiliária 146 Almeida Imobiliária Centro, Canaa dos Carajas-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: JOÃO VILANES GONZAGA DE OLIVEIRA

CANAA DOS CARAJAS-PA, 5 de Agosto de 2024



Assinatura do requerente

Edmilson Silva Almeida
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI 5953-12ª Região-PA/AP
CNAI 17478

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 077568



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 077568, 5 de Agosto de 2024



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL
Exercício 2023
EDMILSON SILVA ALMEIDA
Corretor de Imóveis

CRECI-PA/AP 5953
CNAI 17478

Assinatura do Portador
APOS VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.308/78)

Validade: **15/04/2024**



Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 12ª Região/PA/AP

Filiação: **PATRIOTINO BEZERRA DE ALMEIDA**
MARIA EDIVANDA SILVA ALMEIDA

 Naturalidade: **PINDARE MIRIM-MA** Data de Nascimento: **20/11/1971**
RG: **6012476/PC/PA** CPF: **406.688.683-72**
Data Inscrição CRECI: **22/03/2011**
Data de Expedição: **08/02/2023**

Formação Especifica:
Técnico em Transações Imobiliárias

MARLENE FELIPPE ASSUNCAO **CARLOS MAGNO BOS SANTOS**
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206, 07/05/1975)

