



IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI N°21499



PTAM DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

USO COMERCIAL

AVENIDA: OZIEL CARNEIRO n° 35, CENTRO KM 02

CEP: 68524-000

Eldorado do Carajás-PA

RESUMO: 19 SALAS, 02 BANHEIROS, 01 PLENÁRIO, ÁREA CONSTRUÍDA COM 447,00m², E ÁREA 247m² PARA ESTACIONAMENTO VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL: DE R\$ 9.000,00 (NOVE MIL REAIS)

ADRIANO BORGES MIRANDA

Corretor de Imóveis E avaliador de imóveis

CNAI 21499 N: do CRECI: 7972 PA/AP 12ª Região

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM



IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



- SOLICITANTE:

GILBERTO ALVES DA SILVA

- PROPRIETÁRIO:

J. M. ELDORADO LTDA-ME

CNPJ: 03.584.747/001-22

NIRE: 15200713992

OBJETO: Imóvel citado na AVENIDA OZIEL CARNEIRO, Nº 35, CENTRO – Eldorado do Carajás-PA, CEP: 68524-000

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: 02 de janeiro de 2019.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de um imóvel residencial, sito a AVENIDA OZIEL CARNEIRO N: 35 QD: 04 Centro KM 02 – Eldorado do Carajás-PA, atualmente ocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

2 - METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3.1- PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.2. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.3. No PTAM de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.



IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



3.4. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste PTAM.

3.5 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste PTAM, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.6 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

3.7 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel posicionado frontalmente para a Avenida Oziel Carneiro n:35 Qd: 04, composto de 19 salas, 01 Plenário, 02 banheiros e uma área de estacionamento de 247m²..

Área construída (m²): 447,00 Nº. de pavimentos: 1

Orientação solar da		() poente	() nascente	(X) norte () sul
frente: Divisão interna: (qtde.)		(19) salas (2) banheiros (1) plenário (1) estacionamento		
ACABAMENTOS:				
Compartimentos	Pisos	Paredes	Forros	Portas
Sala	cerâmico	PINTADAS	PVC	Madeira
BANHEIRO	cerâmico	cerâmico	PVC	-----
2 CENTRAIS DE AR	-----	-----	-----	-----
Fachadas:	Pintada			
Tipo de construção:		(x) concreto (x) alvenaria		
Cobertura:		Telha de Barro E Brasilete		
Fechamento do terreno:		ALVENARIA		
Iluminação natural:		BOA		



IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



Padrão de acabamento:	Médio/Normal
-----------------------	--------------

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

5.1	Data da vistoria: 02 de Janeiro de 2019.
-----	--

5.2 – Dados do terreno:

Situação: ESQUINA COM RUA DA RODOVIARIA	Formato: Retangular	Dimensões (m): Frente (s):17.00 - lateral direita: 40,00 - lateral esquerda: 40,00 - fundos:18,00	TOPOGRAFIA plano () aclive > 10% () declive < 10%	Drenagem: (x) seco () alagável
---	-------------------------------	---	--	--

Necessidade de regularização topográfica: () sim (x) não

Áreas (m2): 447,00 construídos e 247,00M²DE ESTACIONAMENTO

Terreno isolado:

área total: 694,00 m²

Uso e ocupação do solo:

Taxa de ocupação: 65,00 %

Zoneamento: Urbano

Fechamento do terreno: ALVENARIA,CONCRETO

Estado: Limpo

5.3 – Microrregião do avaliando

Zoneamento: Urbano

Padrão const. predominante: médio/normal

Acesso: BOM

Facilidade de estacionamento: BOM

Densidade habitacional: NORMAL

Valorização imobiliária: BOA

Escala de localização: . BOA

Melhoramentos públicos da região:

(x) rede de água potável	(x) terra batida (x) guias e sarjetas	(x) rede elétrica (x) iluminação pública (x) telefonia	(x) coleta de lixo (x) segurança pública
(x) esgoto (Individual)			
(x) rede de água pluvial			



IMOBILIARIA
CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



DEFINIÇÃO:

Os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando devem sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos, IMÓVEL DE PADRÃO SIMPLES COMERCIAL.

6 - AVALIAÇÃO FINAL:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer é de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), admitindo-se uma variação.

Eldorado do Carajás-PA, 02 de Janeiro de 2019.

ADRIANO BORGES MIRANDA
CRECI: 7972 CRECI PA/PA CNAI nº 21499



IMOBILIARIA
CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



FOTOS IMOVEIS

FACHADA





IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



SALAS DESTE MODELOS.





IMOBILIARIA
CRECI: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



CORREDORES





IMOBILIARIA
CRECI: 676 PA/AP - CNAI N°21499



BANHEIROS





IMOBILIARIA

CRECI: 676 PA/AP - CNAI N°21499



PLENARIO

