



IMOBILIARIA

CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



PTAM DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

USO COMERCIAL

AVENIDA: OZIEL CARNEIRO nº 35, CENTRO KM 02

CEP: 68524-000

Eldorado do Carajás-PA

RESUMO: 24 SALAS, 04 BANHEIROS, 01 PLENÁRIO, ÁREA CONSTRUÍDA COM 547,00m², E ÁREA 147m² 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



CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499

- **SOLICITANTE: GILBERTO ALVES DA SILVA**
- **PROPRIETÁRIO: JM ELDORADO LTDA**
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: JANEIRO de 2023.

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.

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.

CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499

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 24 salas, 01 Plenário, 01 cozinha 04 banheiros e uma área de estacionamento de 147m²..

Área construída (m²): **547,00** N°. de pavimentos: **1**

Orientação solar da		() poente	() nascente	(X) norte () sul
frente: Divisão interna: (qtde.)		(24) salas (4) banheiros (1) plenário (1) cozinha (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			
Padrão de acabamento:	Médio/Normal			

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

5.1	Data da vistoria: 13 de Janeiro de 2023.
-----	--

5.2 – Dados do terreno:				
Situação: ESQUINA COM RUA DA	Formato: Retangular	Dimensões (m): Frente (s):17.00 - lateral direita:	TOPOGRAFIA plano () active > 10%	Drenagem: (x) seco () alagável



IMOBILIARIA

CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



RODOVIARIA		40,00 - lateral esquerda: 40,00 - fundos: 18,00	() declive < 10%	
------------	--	--	----------------------	--

Necessidade de regularização topográfica: () sim (x) não**Áreas (m2): 547,00 construídos e 147,00M² DE ESTACIONAMENTO****Terreno isolado:**

área total: 694,00 m²

Uso e ocupação do solo:

Taxa de ocupação: 85,00 %

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

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 - 6 - AVALIAÇÃO FINAL:

Levamos em consideração do contrato apresentado e determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário Com base em pesquisa de imóveis de natureza e



CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499

características intrínsecas e extrínsecas semelhantes chegamos em denominador comum do metro quadrado do aluguel e de R\$:13,00 (treze reais por metro quadrado) de esta área avaliada e de 694 M².

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 por metro quadrado 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.

13 de Janeiro de 2023 em Eldorado do Carajás-PA,.

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

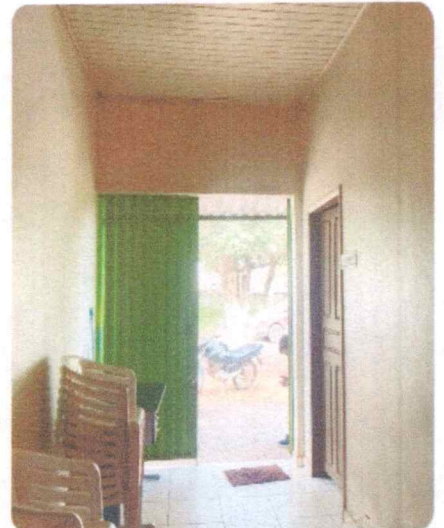


IMOBILIARIA

CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499



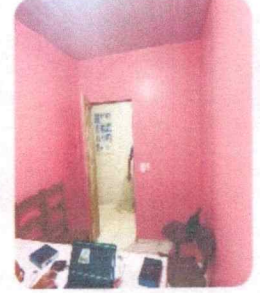
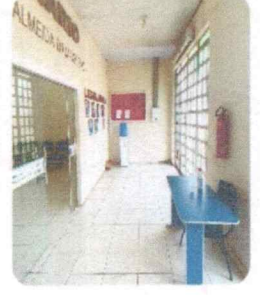
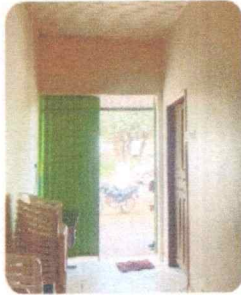
FOTOS:





IMOBILIARIA

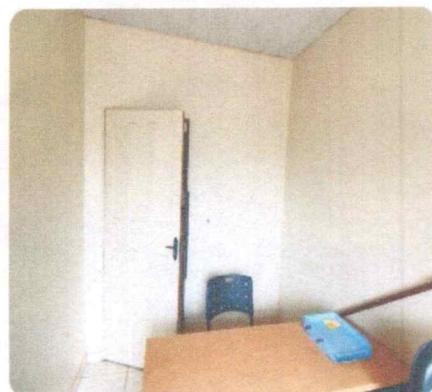
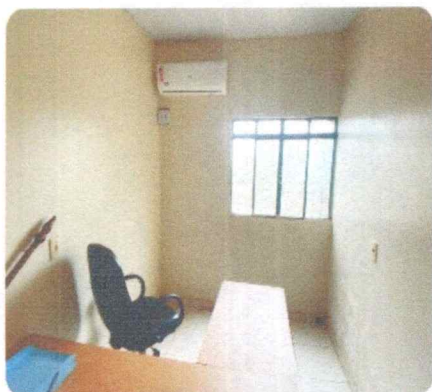
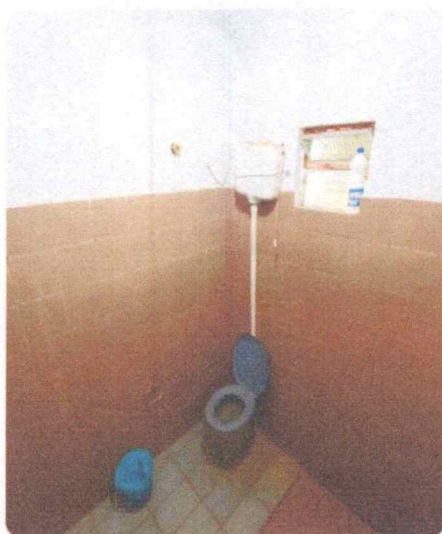
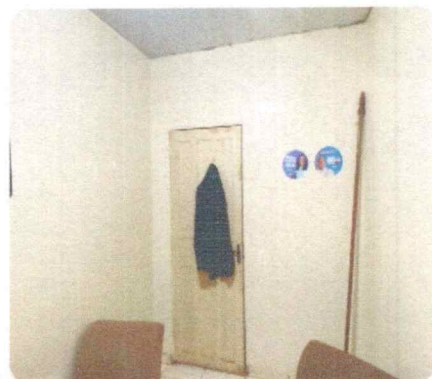
CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499





IMOBILIARIA

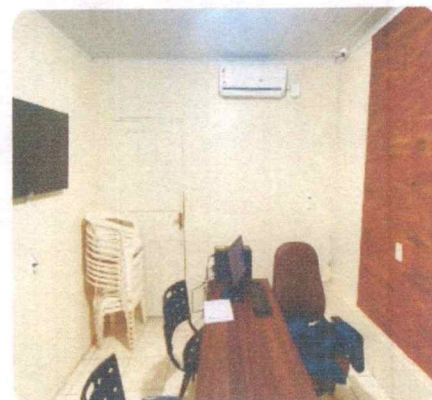
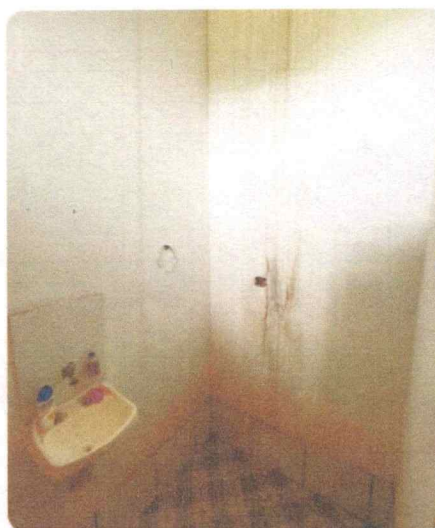
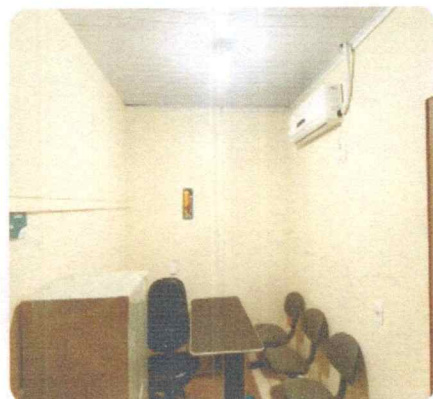
CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499





IMOBILIARIA

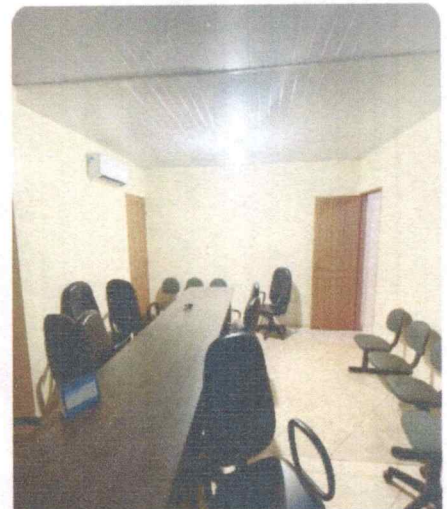
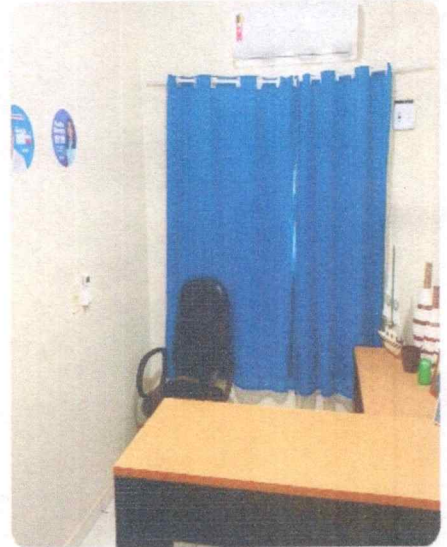
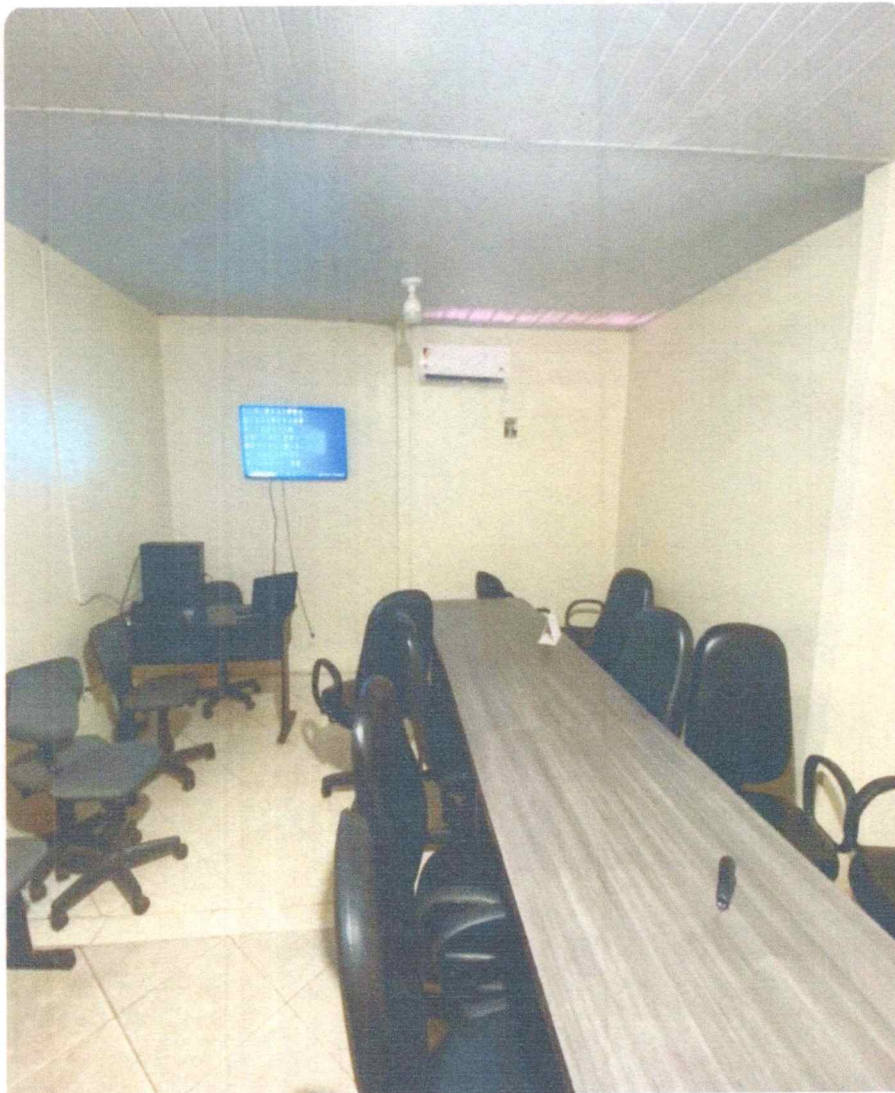
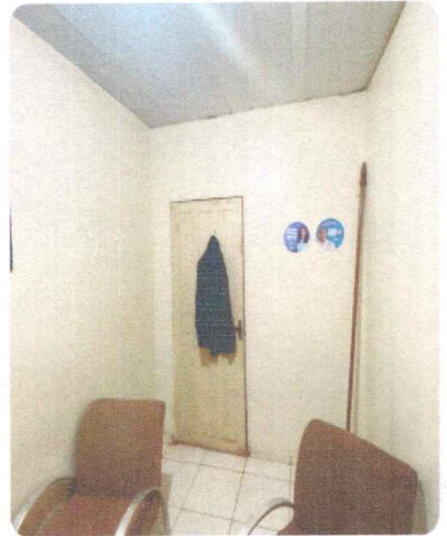
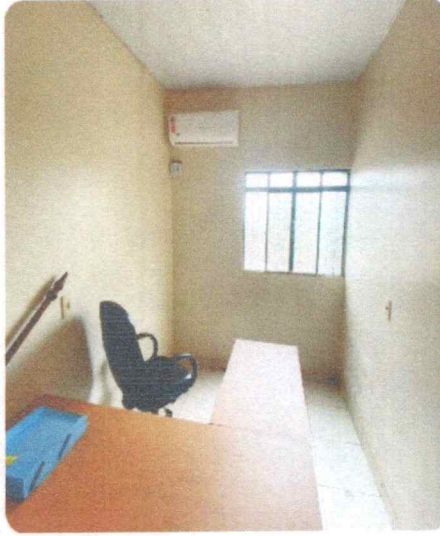
CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499

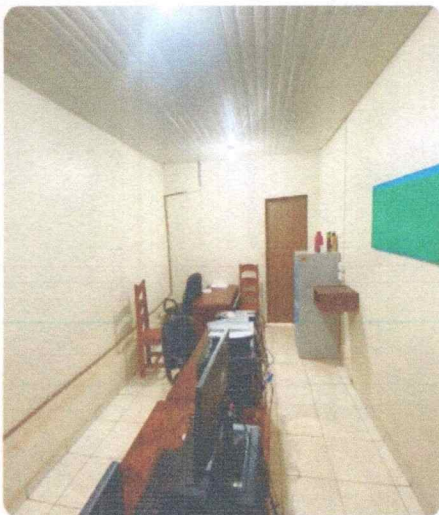
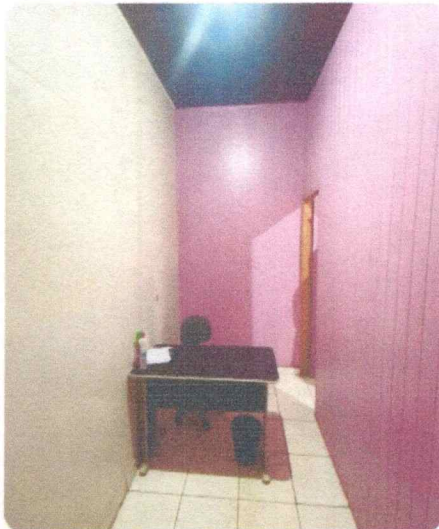




IMOBILIARIA

CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499

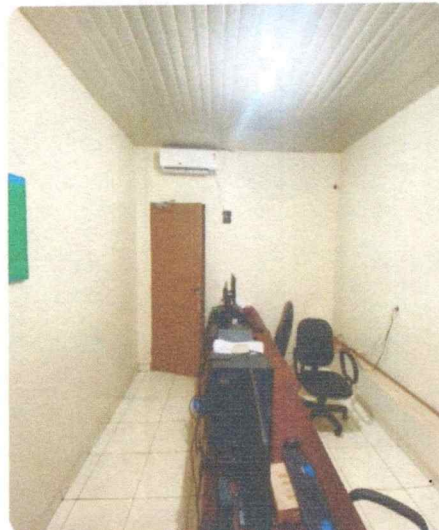
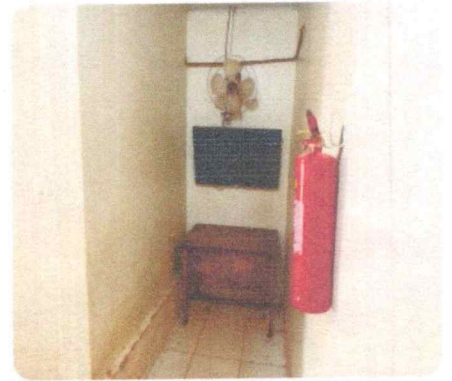
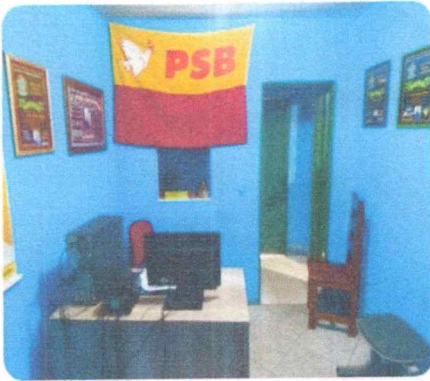






IMOBILIARIA

CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499





IMOBILIARIA

CRECI J: 676 PA/AP - CNAI Nº21499

