

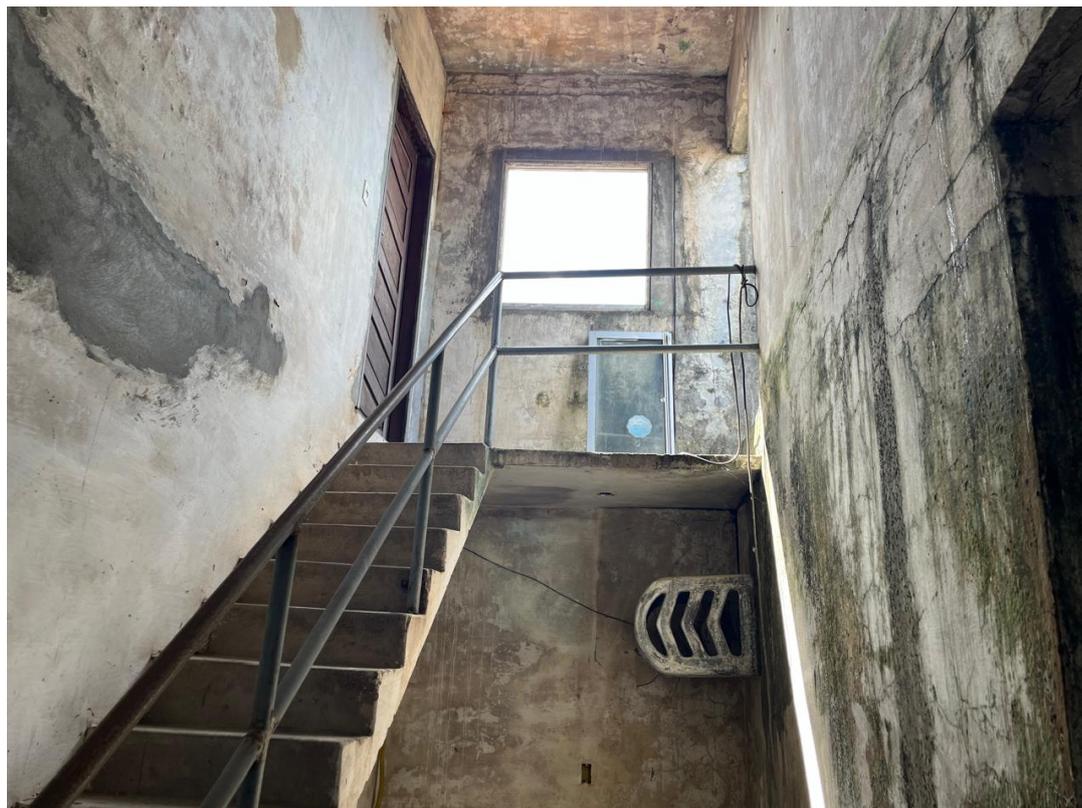
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº
Ato Normativo nº 100/2016



PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - AGOSTO 2024

Foto 01 - ESCADO DE ACESSO AO TERCEIRO PISO



ENDEREÇO

**CONJ. HAMILTON CARVALHO DE MORAES, QD-01 N°28 –
EUSTÁQUIO GOMES DE MELO – CEP 57072-380
TABULEIRO DOS MARTINS – MACEIÓ – ALAGOAS**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	6
10. FONTES DE PESQUISA.....	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	16
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	16
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	17
14. PRÉ-AVALIAÇÃO.....	18
15. CONCLUSÃO.....	19
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	21
17. ABREVIATURAS.....	22
18. CURRÍCULO(S).....	22
19. ANEXO(S).....	24

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: ALDINEIA DO NASCIMENTO SANTOS DA SILVA - CPF: 047.213.564-39
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 13 de agosto de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 26 de julho de 2024
- 1.4 - Finalidade: LITÍGIO
- 1.5 - Objetivo: avaliar/APARAR O VALOR DO IMÓVEL
- 1.6 - Categoria do IA: COMERCIAL
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 16 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 5413 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 44077 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx junto ao xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - IMÓVEL COMERCIAL COM TRÊS PAVIMENTO SENDO:

4.2 - PISO USADO COMO MERCADINHO PISO COM QUATRO COMODOS SENDO: DUAS SALAS , DOIS QUARTOS SENDO UM COM SUÍTE. PISO COM CINCO COMODOS SENDO: DOIS QUARTOS, UMA SALA, UMA COZINHA E UM BANHEIRO

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - CASA EM RUA ABERTA COM PAVIMENTAÇÃO, ÁGUA, ENERGIA, INTERNET, E COLETA DE LIXO, PRÓXIMO A SUPERMERCADO, LOJAS, FARMÁCIA...

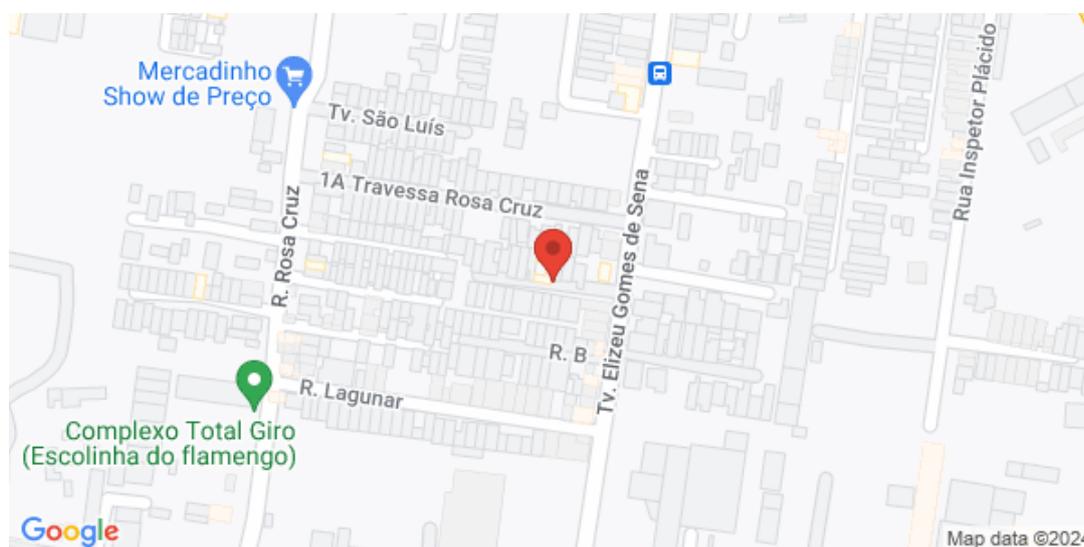
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - REGIÃO COM ACESSO A TRANSPORTE PÚBLICO, UNIDADE DE SAÚDE, ESCOLAS, SEGURANÇA, PRAÇA E MUITO MAIS

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 0000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 2.600,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 216,66
- 8.4 - Valor venal do terreno (300,00 m²) R\$ 120.000,00
- 8.5 - Valor venal da construção (600,00 m²) R\$ 170.000,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 680.000,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - ESCADO DE ACESSO AO TERCEIRO PISO

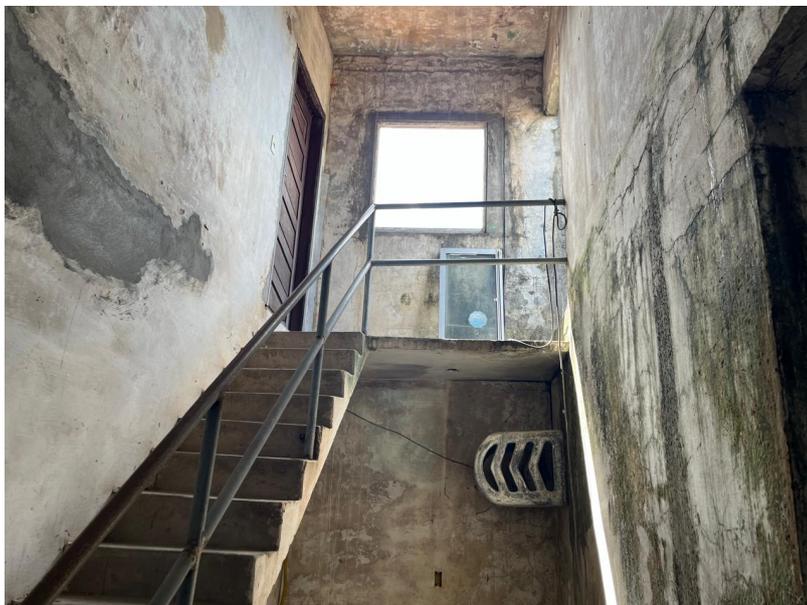


Foto 03 - CORREDOR DO TERCERO PISO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - SEGUNDA SALA DO SEGUNDO PISO



Foto 05 - SALA DO 2 PISO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PISO



Foto 07 - FACHADA LATERAL ESQUERDA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 - 3 CORREDOR DO MERCADINHO



Foto 09 - 2 SALÃO DO MERCADINHO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - 1 SALÃO DO MERCADINHO



Foto 11 - DEPOSITO DE MATERIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - FACHADA DO IMOVEL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: OLX (www.olx.com.br/estado-al)

R₁ – Valor R\$ 290.000,00 – IMÓVEL COMERCIAL COM TRÊS PARVIMENTOS
PRIMEIRO SENDO UM MERCADINHO, SEGUNDO COM QUATRO COMODOS SENDO DUAS SALAS, DOIS QUARTOS E UM BANHEIRO, E O TERCEIRO COM DOIS QUARTOS, COZINHA, ASA E BANHEIRO.
com 450.00 m². Custo por m² R\$ 644,44 (six hundred forty-four reais e forty-four centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: OLX (www.olx.com.br/estado-al)

R₂ – Valor R\$ 290.000,00 – CASA TÉRREO DE 240M2 DE AREA TOTAL E 100M2 DE AREA CONSTRUIDA
 TRÊS DORMITÓRIOS, DUAS SUIT’S, SALA AMPLA, COZINHA, LAVANDERIA GARAGEM E QUINTAL com 180.00 m². Custo por m² R\$ 1.611,11 (one thousand six hundred eleven reais e eleven centavos)

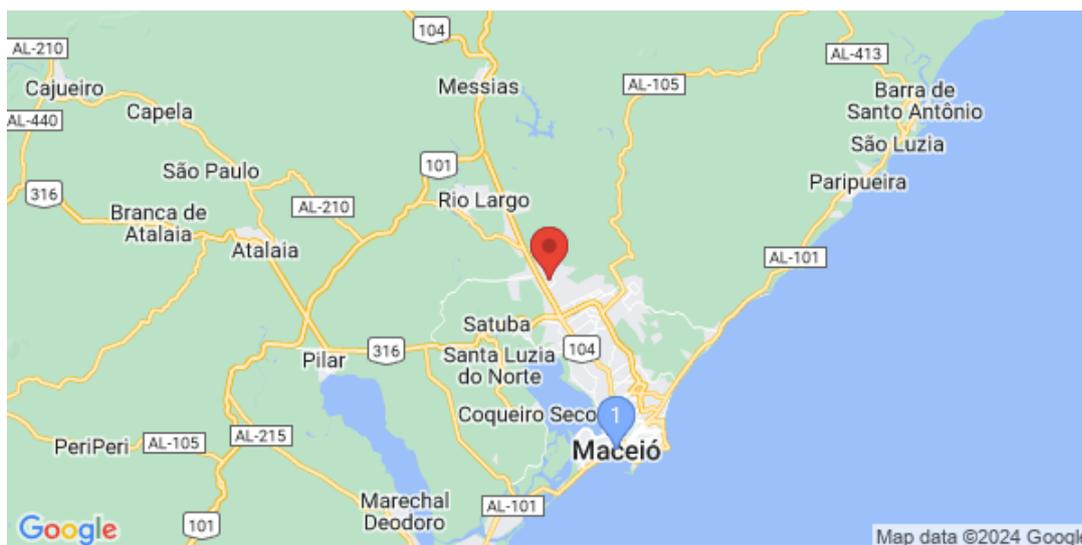


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: OLX (chavenamao.com.br)

R₃ – Valor R\$ 370.000,00 – CASA COM TRÊS QUARTOS, QUARTOS SENDO UM SWIT, BANHEIRO SOCIAL, SALA, DUAS COZINHAS, GARAGEM E QUINTAL com 91.00 m². Custo por m² R\$ 4.065,93 (four thousand sixty-five reais e ninety-three centavos)

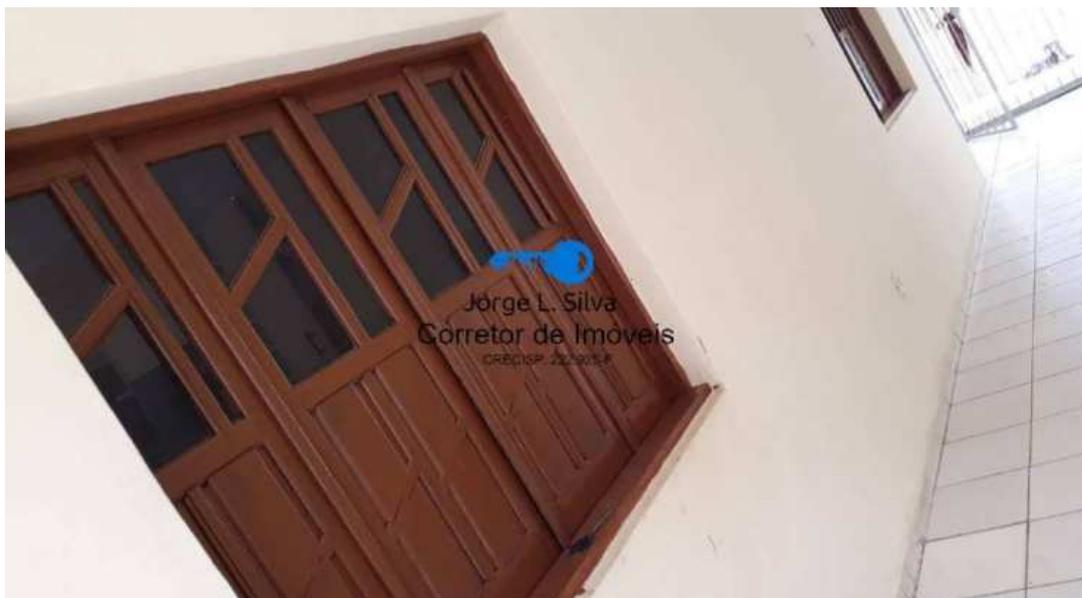


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: ANUNCIO (www.zapimoveis.com.br/)

R₄ – Valor R\$ 255.000,00 – TRÊS QUARTOS, DUAS SWIT, GARAGEM, LAVANDERIA E QUINTAL com 240.00 m². Custo por m² R\$ 1.062,50 (one thousand sixty-two reais e fifty centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 290.000,00	450,00
2	R\$ 290.000,00	180,00
3	R\$ 370.000,00	91,00
4	R\$ 255.000,00	240,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 301.250,00	240,25

VM = R\$ 1.846,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.846,00	450.00 m ²	R\$ 830.700,00

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) CONJ. HAMILTON CARVALHO DE MORAES, QD-01 N°28 - EUSTÁQUIO GOMES DE MELO, Município de MACEIÓ – ALAGOAS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.846,00	450,00	R\$ 830.700,00

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 680.000,00 (SEISCENTOS E OITENTA MIL REAIS).

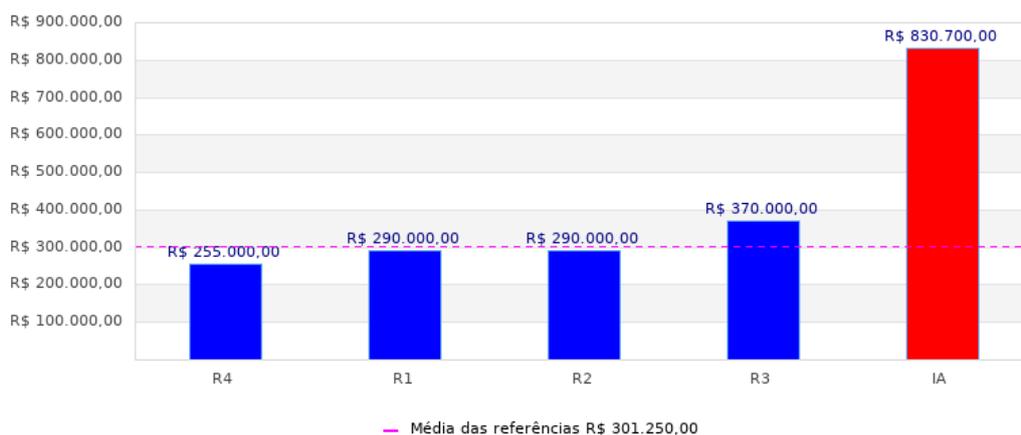
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE RAMOS DOMINGOS e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 26/08/2024 às 14:29, sob o número WMAC24703321270. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0717424-24.2016.8.02.0001 e código aYMyJCjk.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

MARECHAL DEODORO, 13 de agosto de 2024

AVALIADOR: SANDRO CARLOS DUARTE DE LIMA

CPF nº 731.043.884-15

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil 450

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado 1.500,00

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis 5413

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando COMERCIAL

M² - Metro quadrado 450

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação 290.000,00

VM – Valor da média 260.000,00

V.V.L – Valor de venda/Locação 275.000,00

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - SANDRO CARLOS DUARTE DE LIMA

CRECISP 5413

CNAI 44077

Dados Pessoais

CPF: 731.043.884-15

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: loteamento cabreiras

Bairro: Pedras

Cidade: MARECHAL DEODORO

Estado: AL

Telefone 1: (82) 99392-1238 Telefone 2: (82) 99373-3996

E-mail: sandroduarte@creci.org.br

Formação

ENSINO SUPERIO

Experiência

EXPERIENCIA NA VENDA ,AVALIÇÃO DE IMOVEIS URBANO E RURAL

Informações Complementares

HÁ MAIS DE 4 ANOS DE EXPERIENCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 680.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2024 a 01/06/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	304 dias	1,046669
Percentual correspondente	304 dias	4,666936 %
Valor corrigido para 01/06/2025	(=)	R\$ 711.735,16
Sub Total	(=)	R\$ 711.735,16
Valor total	(=)	R\$ 711.735,16

[Retornar](#) [Imprimir](#)