



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Requerente:

MARIA DO ROSARIO DELGADO CARDOSO

Imóvel:

**ROD. BR 316, KM 03 – RESID. TUCURUVY, QD I, CASA 28
BAIRRO COQUEIRO, ANANINDEUA PARÁ, CEP 67113-050**

Ética Empreendimentos

www.eticaweb.com.br

INTRODUÇÃO

Toda ideia que existe apenas para agradar o autor, não tem valor algum, desta forma, esta avaliação busca obter dados reais de acordo com o mercado imobiliário vigente, sem a influência de agentes externos, de forma a proporcionar parâmetros legais para possíveis análises futuras.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Valor Venal de Mercado, desta avaliação, obedeceu aos princípios abaixo relacionados:

- A remuneração deste avaliador não esta ligada nem atrelada ao resultado deste laudo.
- O avaliador, teve o cuidado de visitar o entorno do bem imóvel, objeto desta avaliação.
- O avaliador não tem, no presente ou no futuro, nenhum interesse em adquirir o bem imóvel avaliado neste laudo.
- Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus que possam incidir sobre o imóvel avaliado, por não ser o objetivo deste trabalho.

A avaliação fora feita de acordo com o desenvolvimento do mercado de venda de imóveis vigente nas cercanias do bem avaliado e outros referenciais.

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da profissão de Corretor de Imóveis no território nacional é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

01 - REQUERENTE**MARIA DO ROSARIO DELGADO CARDOSO**

CPF/CNPJ: _____ **Identidade:** _____ **Orgão Emissor:** _____

Data de nascimento: _____ **Estado Civil:** _____

Logradouro: _____ **Número:** _____ **Complemento:** _____

Bairro: _____ **Cidade/UF:** RJ **CEP:** _____

02 - AVALIADOR(A)**Nome completo/Razão Social:**

ETICA EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ:

04.808.267/0001-60

CRECI PJ:

001

Logradouro:

AV. NAZARÉ

Número:

237

Bairro:

NAZARÉ

Cidade/UF:

BELÉM

UF:

PA

CEP:

66035-115

03- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR**Nome:**

Ricardo Melo Abdelnor

Curriculum resumido do avaliador:

Corretor de Imóveis desde 2000 – CRECI/PA-12ª Região: Nº 3026

Engenheiro Civil desde 2000: CREA/PA: Nº - 12511-D

Bacharel em Direito – Formado em 2008

04 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL**Corretagem de Imóvel**

Atua no ramo imobiliário belenense desde 1999, como sócio proprietário da Ética Empreendimentos Ltda, empresa tradicional da cidade, fundada em 1972, com forte atuação na área de venda, locação e administração de imóveis.

05 - FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação mercadológica para apurar o valor de mercado para venda de imóvel.

06 - IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO

Logradouro: Rodovia BR 316 **Número:** Km 03 **Complemento:**

Resid. Tucuruvy, Quadra I, Casa nº28

Perímetro:
Entre Rua dos Americanos e Rua Seis

Bairro: Coqueiro **Cidade/UF:** Ananindeua **UF:** PA **CEP:** 67113-050

Categoria/Tipo:
Casa Residencial

Título de propriedade: Certidão de registro de imóvel **Livro:** 2 **Folha:** 1 **Matricula:** 12231

Nome do cartório: Faria Neto **Ofício: Comarca:** 1º Ananindeua PA

Serviço Público

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<input checked="" type="checkbox"/> Luz	<input checked="" type="checkbox"/> Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Meio fio
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pub.	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Transp. coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Calçada passeio	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização

07 - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

O imóvel está inserido em região mista, predominantemente de classe média. Porém, muito próximo tanto de áreas nobres, como de áreas de classe média e baixa. Em razão de sua localização, **a segurança merece atenção.**

Por encontrar-se situado às margens da Rodovia BR 316, **o entorno do imóvel pode vir a sofrer alagamentos**, em especial em algumas épocas do ano por estar em nível mais baixo que a rodovia, dificultando a mobilidade em certos momentos.

<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital	<input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde
<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Creche	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
<input checked="" type="checkbox"/> Correios	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos	<input type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> Clubes	<input checked="" type="checkbox"/> Farmácia
<input checked="" type="checkbox"/> Supermercado	<input checked="" type="checkbox"/> Feira	<input checked="" type="checkbox"/> Restaurante

7.1 Terreno:

Testada: 9,00 m Lateral direita: 30,00 m Área total: 270,00 m²
Travessão: 9,00 m Lateral esquerda: 30,00 m

Topografia:

(x) Plana () Ondulada () Aclive () Declive

Forma:

(x) Retangular () Irregular () Poligonal () Triangular

Vegetação:

() Mato () Pomar () Pasto (x) Nenhuma

Situação:

(x) Final da quadra () Esquina () 3 Frentes () 4 Frentes

Aproveitamento econômico/vocação:

(x) Residencial () Comercial () Industrial () Institucional

OBS.: A área total apurada na escritura e/ou certidão do imóvel apresentada(s) poderá ser diferente da medição no próprio local.

Edificação:

(x) Sim () Não

Pavimentos:

() Térreo (x) 2 Pavimentos

Padrão de acabamento:

() Fino (x) Médio () Popular

Conservação:

(x) Boa () Regular () Ruim

Área Construída:

270,00 m²

Idade Aparente do Imóvel:

30 Anos

Orientação Solar:

(x) Poente () Nascente

08 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em visita de reconhecimento, realizada no dia 22/01/2019, pela manhã, verificamos que o imóvel é de padrão médio em todos os aspectos apresentados, tanto de construção, quanto de acabamento e está situado na Rod. BR 316, Km 03, no Residencial Tucuruvy, Quadra 01, Casa 28 em Ananindeua.

09 - DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL**Térreo**

Pátio / Garagem para 02 Carros / 2 Suítes (sendo 01 com Closet) / Sala de Estar Jantar / Lavabo / Banheiro Social / Cozinha Americana / Área de Serviço e Quintal.

Altos

Hall / 01 Quarto e Banheiro Social

10 - BENFEITORIAS**Térreo**

Pátio / Garagem: Pintura usada, piso e rodapé em lajotas, forro em madeira de lei, portões e grades de ferro.

Sala: Pintura usada, piso em porcelanato, rodapé em madeira, forro em gesso rebaixado, porta social em madeira e janelas em madeira de lei (com vidro) e móveis modulados.

Lavabo: Piso cerâmico, paredes revestidas com papel de parede, rodapé (alto) em cerâmica, forro em gesso, cuba com bancada em granito, espelho e louças.

1ª Suíte: Pintura usada, piso em porcelanato, rodapé em madeira, porta em madeira de lei, janela em esquadrias de alumínio (com vidros), closet com armários e 01 split.

2ª Suíte: Pintura usada, piso em porcelanato, rodapé em madeira, porta em madeira de lei, janela em esquadrias de madeira de lei (com vidros) e 01 split.

Banheiros das Suítes: Piso cerâmico, paredes revestidas em cerâmica até o teto, forro em gesso, cuba com bancada em granito, espelho, box em vidro temperado e louças.

Escada de acesso ao pavimento superior: Em madeira de lei.

Altos

Quarto: Pintura usada, piso cerâmico, porta em madeira de lei, janela com grades em esquadrias de alumínio (com vidros).

Banheiro: Piso cerâmico, paredes revestidas em lajotas até o teto e louças.

Cozinha Americana: Piso em porcelanato, bancada em granito com 01 pia em inox, armários, portas e janelas em esquadrias de alumínio.



Área de Serviço: Piso cerâmico, paredes revestidas em lajotas até o teto e tanque (em resina) com 02 cubas.

Quintal: Piso cerâmico, muro todo revestido em lajotas, churrasqueira com bancada de apoio em granito e pia em inox.

11 - DOCUMENTOS APRESENTADOS

- () Documento de identidade do(s) proprietário(s) e cônjuge(s)
- () CPF do(s) proprietário(s) e cônjuge(s)
- () Comprovante de endereço do(s) proprietário(s) e cônjuge(s)
- () Escritura do imóvel emitida pelo cartório de notas ou registro de imóveis
- (x) Certidão do imóvel emitida pelo cartório de registro e imóveis
- () Memorial descritivo da edificação (se for o caso)
- () Planta/Croqui de implantação do terreno
- () Planta baixa da edificação
- () Comprovante de endereço do imóvel

12 – RELATÓRIO DE FOTOS DO IMÓVEL

Fachada





Fachada



Pátio / Garagem



Pátio / Garagem



Sala de estar



Sala de estar



Lavabo



1 Suite



Closet



Banheiro



2 Suite



Banheiro



Hall de escada altos



Quarto altos



Banheiro altos



Sala de jantar



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



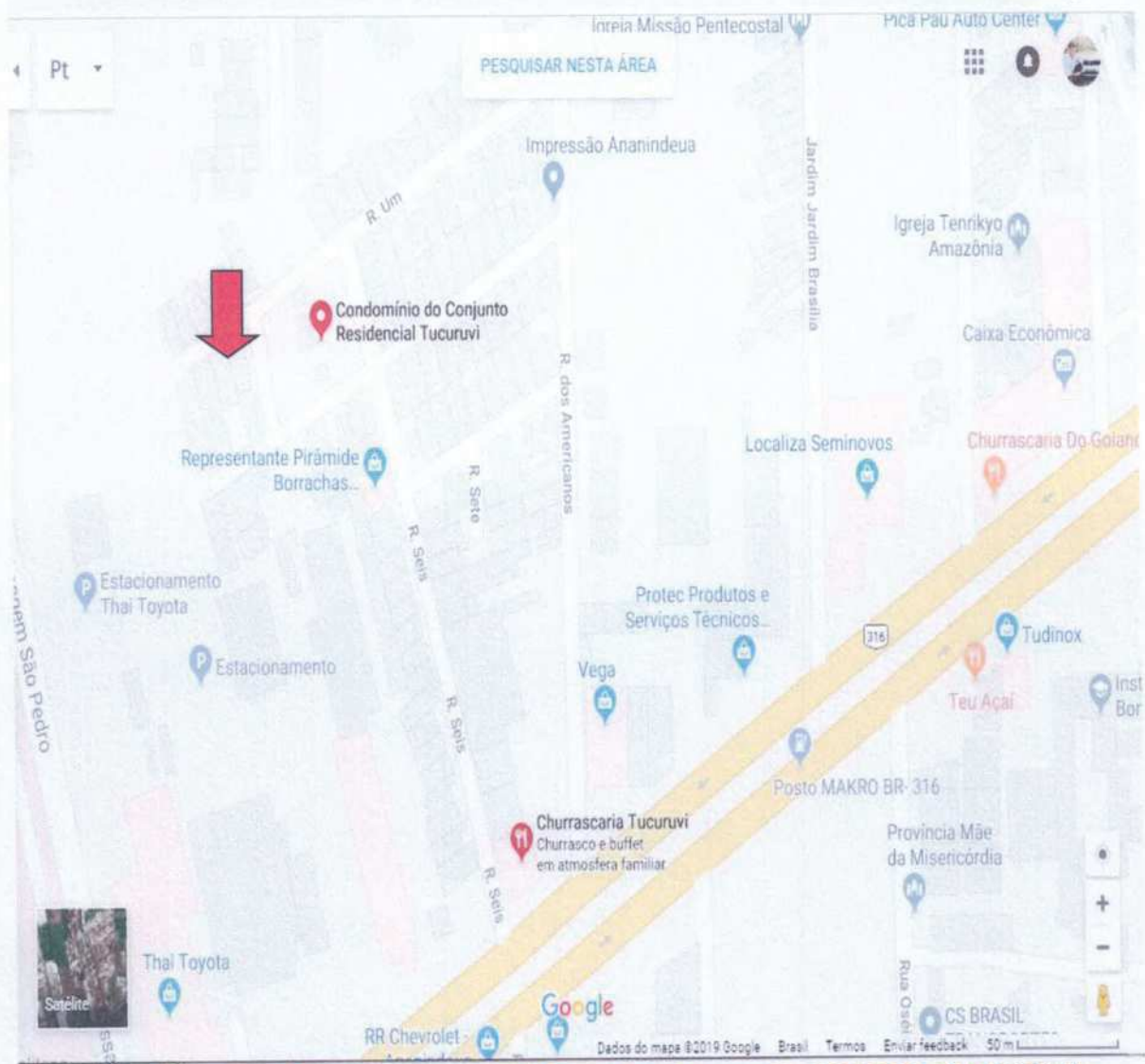
Quintal



Imóvel recoberto em telhas de barro



13 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



<https://www.google.com/maps/search/br+316+residencial+tucuruvi/@-1.3907213,-48.4184972,18z>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO BARBOSA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2019 às 19:06, sob o número WGRU191700924076. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021324-80.2016.8.26.0224 e código 4478F28.

14 - VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



<https://www.google.com/maps/search/br+316+residencial+tucuruvi/@-1.3908694,-48.4194062,658m/data=!3m1!1e3>

15 - AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO

Método:

Comparativo direto de dados de mercado: Este método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, buscando a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Homogeneizações dos Dados:

AMOSTRAS				
Item	Valor de Venda	Tamanho (m ²)	Valor/m ²	Fonte
01	R\$ 200.000,00	220,00	R\$ 909,09	Condomínio Jardim Amazônia II
02	R\$ 280.000,00	230,00	R\$ 1.217,39	Condomínio Jardim Amazônia II
03	R\$ 140.000,00	250,00	R\$ 560,00	Residencial Tucuruvy
04	R\$ 750.000,00	500,00	R\$ 1.500,00	Residencial Tucuruvy
05	R\$ 320.000,00	192,00	R\$ 1.666,67	Ananindeua centro
06	R\$ 350.000,00	200,00	R\$ 1.750,00	Residencial Jardim Tropical
07	R\$ 350.000,00	300,00	R\$ 1.166,67	Nova Marambaia
08	R\$ 680.000,00	500,00	R\$ 1.360,00	Residencial Tucuruvy
			R\$ 1.266,23	← m ² médio

IMÓVEL AVALIADO (IA)			
Item	Tamanho (m ²)	Valor/m ² (médio)	Avaliação
01	270,00	R\$ 1.266,23	R\$ 341.881,27
Total	270,00	R\$ 1.266,23	R\$ 341.881,27

CÁLCULO		
Valor do Terreno	Custo de Construção	Fator de comercialização
R\$ 100.000,00	R\$ 250.000,00	1
Avaliação imobiliária a preço de mercado arredondado		→ R\$ 350.000,00

Fonte:

Item	Fonte	Contato
01	OLX	99612-3675
02	OLX	3344-4444
03	Valeria Imóveis	3344-4444
04	Gelma Imóveis	98916-1246
05	Zap Imóveis	3038-7602
06	Deboraealeimoveis	98118-9979
07	Valeria Imóveis	3344-4444
08	Jorge Gomes	98204-7424

Homogeneização:

VENDA

IA =(valores referencias) x (m² IA)

IA: Imóvel em avaliação

16 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA A PREÇO DE MERCADO:O imóvel foi avaliado no valor de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).**

Valor acima considerando arredondamento.

17 - CONCLUSÃO

Após os levantamentos amostrais realizados e posterior homogeneização dos dados, concluímos que o valor negocial apurado do referido imóvel, no estado em que se encontra, espelha, na média, o comportamento atual do mercado. A variação significativa no valor médio do metro quadrado das amostras decorre, muito provavelmente, do momento de incerteza atual pelo qual passa a economia brasileira, que tem afetado direta e negativamente o ramo imobiliário em todas as suas áreas – venda (novos e usados), locação e construção civil.

Belém/PA, 26 de fevereiro de 2019.



Eng^o Ricardo Melo - CREA/PA nº 12511-D – PA
ÉTICA EMPREENDIMENTOS LTDA



Abdelnor
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI
6.530/78

“PTAM– ABS 01 * 01/2019”

PTAM – ABS 01 * 01/2019

ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66



1 – SOLICITANTES:

**MARIA DO ROSÁRIO DELGADO CARDOSO; BERNARDO CARDOSO
JÚNIOR; CARLOS ALBERTO CARDOSO; MARIA DELGADO CARDOSO;
MARIA DE FÁTIMA CARDOSO e SANDRA REGINA CARDOSO.**

“PTAM– ABS 01 * 01/2019”

LOCALIZAÇÃO

Av. Santos Dumont, 2493

Cumbica – Guarulhos – SP

CEP - 07232-060

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

2. ÍNDICE

1 – SOLICITANTE:.....	2
2. ÍNDICE.....	3
3- OBJETIVO.....	4
4 – NÚMERO DESTES PARECER - “ PTAM ”	4
5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).....	4
5.1 – Partes da ABNT / NBR.....	5
6 – ABREVIATURAS.....	6
7. PRELIMINARES.....	7
7.1 VISTORIA.....	7
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
9. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
9.1 - MELHORIAS PÚBLICAS.....	9
9.2 - CONFRONTAÇÕES	9
10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA	10
11. - DOCUMENTAÇÃO ANEXA	11
12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”).....	11
13. METODOLOGIA APLICADA	13
13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:.....	13
14. – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS.....	14
15 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.....	34
15.1- EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS.....	37
15.2- GRÁFICO DEMONSTRATIVO.....	38
16 - CONCLUSÃO DO PARECER.....	39

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do imóvel situado na **Rod. BR 316, km 03, Rua II, casa 28 do Conjunto residencial Tucuruvy, bairro do Coqueiro, CEP: 67113-050, Ananindeua-PA.**

Imóvel este descrito nos termos da **matrícula nº 12231, ficha 01, livro 02 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis e Notas da Comarca de Ananindeua-PA (Cartório Farias Neto)**, e devidamente cadastrado junto a “**Prefeitura Municipal de Ananindeua**” como contribuinte municipal sob nº **017728/8**

4 – NÚMERO DESTA PARECER - “PTAM”

“PTAM– ABS 01 * 01/2019”

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTÔNIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66



Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjuntos.

6 – ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-PA - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Do Pará

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.



7. PRELIMINARES

7.1 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor em companhia de Fernando Augusto, Martins Abdelnor, OAB-PA nº 25.965, no dia 25/01/2019 no período da manhã, sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

7.2 - Por solicitação contratual de **MARIA DO ROSÁRIO DELGADO CARDOSO e OUTROS**; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "**Valor Real para VENDA do referido Imóvel**".

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de finalidade residencial de 02 pavimentos com terreno medindo 270m² e 305m² de área construída.

Em visita realizada, conforme mencionado anteriormente, foi possível verificar que o imóvel possui **PADRÃO DE ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO MÉDIO**.

O prédio possui aproximadamente **40** anos de construção e seu estado de conservação aspecto e aparência é **BOM**. Sua fachada é original a época de sua construção, possui apenas 01 (uma) entrada e 01 (uma) vaga de garagem.

O imóvel foi submetido a reformas ao longo do tempo, principalmente em relação a melhorias no acabamento da parte interna, como por exemplo a colocação de porcelanatos no piso da sala, cozinha, suítes e lavabos, instalação de blindex, e revestimento cerâmico das paredes da cozinha. Contudo, outros cômodos, tais como garagem, área de serviço, quarto e banheiro social localizados no andar superior, permaneceram com revestimento original, ou seja, piso em lajota, forro em madeira e pintura de padrão inferior aos cômodos reformados. Por estes motivos o padrão de acabamento do **IA** foi considerado médio.

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTÔNIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

A visita interna foi realizada, de maneira a vistoriar todas as dependências do referido imóvel que é composto por: Sala, 03(três) quartos sendo 02 (duas), 01 (um) banheiro social, 01(lavabo), cozinha, área de serviço, dependência de serviço, l e 01 (uma) vaga de garagem.

O imóvel possui localização privilegiada por estar próximo a via de alto tráfico (Br-316) de pessoas e veículos, bem como a proximidade de inúmeros comércios e por onde circula transporte público, a qual cruza toda a região metropolitana da capital do estado, sendo uma via de grande importância para toda a região.

9. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado **Rod. BR 316, km 03, Rua II, casa 28 do Conjunto residencial Tucuruvy, próximo à rua VI, a qual tem acesso direto à Rod. BR-316** trata-se de uma via pouco pavimentada de sentido duplo, permite acesso a diversos tipos de comércio, tais como lojas, Edifícios comerciais, shoppings, restaurantes, prestadoras de serviços, escolas, faculdades, bancos, academias, farmácias, entre outros, tendo como destaque o Universidade da Amazônia (UNAMA), supermercado MAKRO e LIDER, Shopping Castanheira e Shopping MetrÓpole, Hospital Metropolitano de urgência e emergência, dentre outros.

A chegada ao local procede-se por inúmeras vias, destacando as seguintes: Rod. BR-316; Av. João Paulo II, ambas expressas e de tráfego intenso de veículo, as quais permitem fácil deslocamento pela região metropolitana do estado.

O acesso por transporte público é facilitado pela proximidade da Rod. Br-316 e contudo dentro do conjunto Tucuruvy não há pontos de ônibus, sendo que o mais próximo fica localizado a menos de 380m do imóvel ora avaliado.

9.1 - MELHORIAS PÚBLICAS

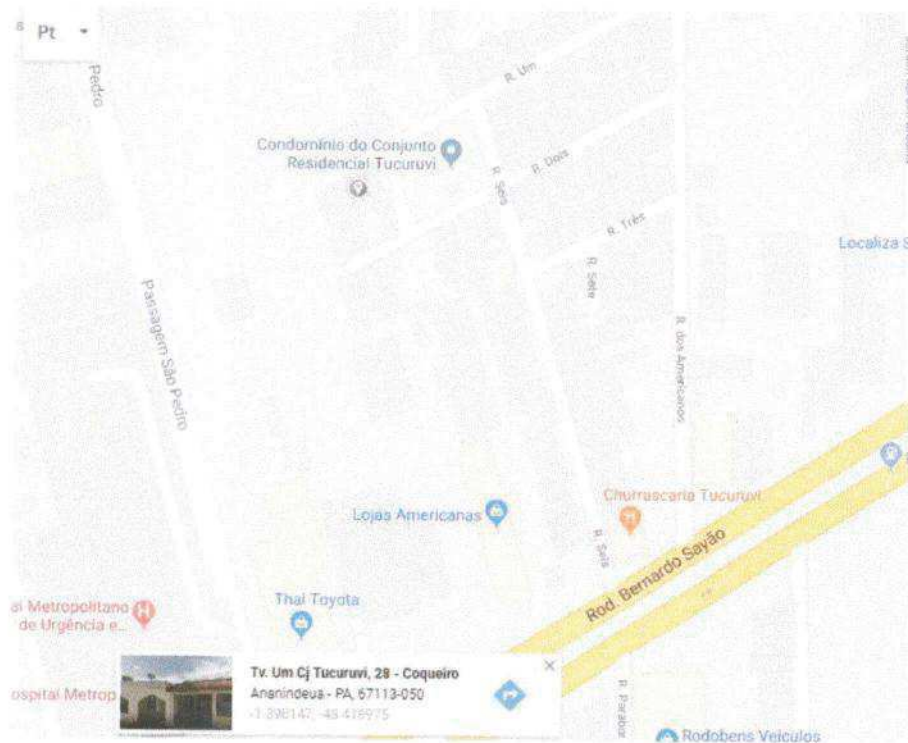
O local onde está situado o imóvel avaliado possui uma característica de uso e ocupação predominante residencial, por integrar o Conjunto Residencial Tucuruvy, contudo o Conjunto possui entorno com utilização mista, com forte utilização comercial na parte que compreende a extensão da BR-316.

Todas as ruas do conjunto, são pavimentadas, contudo apresentam grande desgaste, e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo. As principais vias de acesso ao Conjunto são pavimentadas, e possuem iluminação e vasta rede de transporte público.

9.2 - CONFRONTAÇÕES

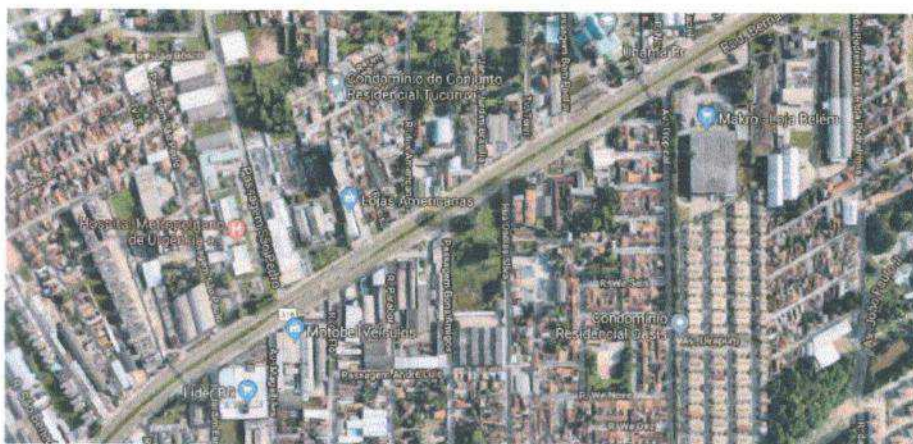
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na **matrícula nº 12231, ficha 01, livro 02 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis e Notas da Comarca de Ananindeua-PA (Cartório Farias Neto)**; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Mapa de localização do imóvel

*Onde lê-se Rod. Bernardo Sayão é na realidade a Rod. Br-316



Vista aérea

*Onde lê-se Rod. Bernardo Sayão é na realidade a Rod. Br-316

PTAM – ABS 01 * 01/2019

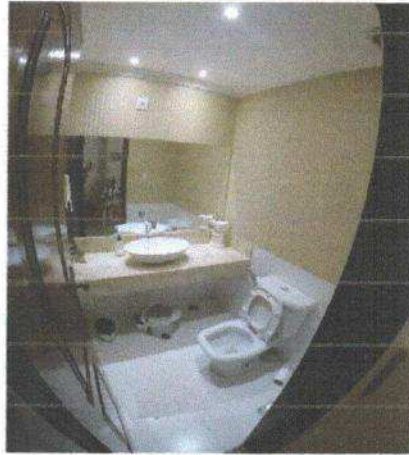
Antonio Abdelnor
ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- Certidão de registro de imóveis – digitalizada.

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)





PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO** obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERÊNCIAS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região, através de seus respectivos sites e anúncios em classificados online, identificados em cada foto dos referenciais “**R**”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de 10 (dez) imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “**R01 a R10**”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizá-los e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

14. – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS

“R01”

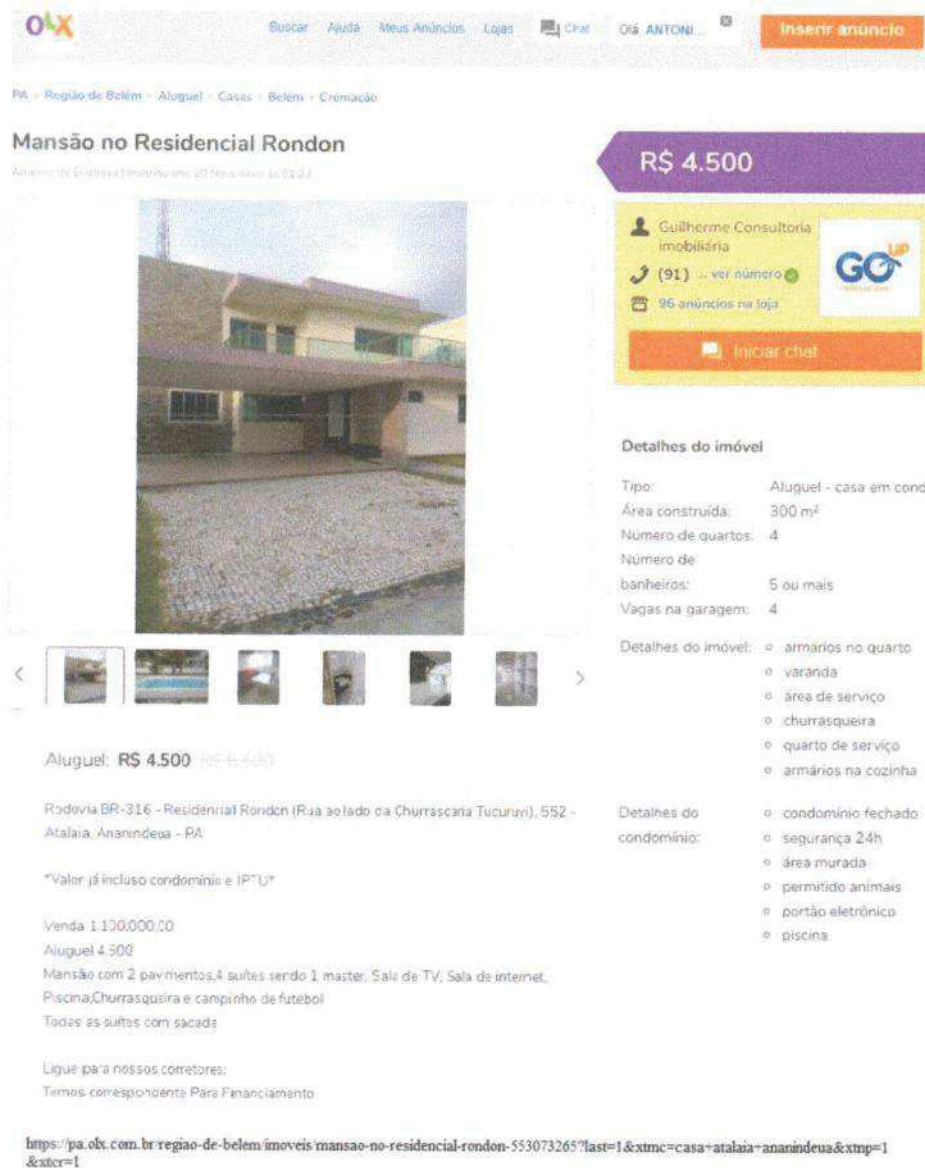
LOCALIZAÇÃO : Br-316, Km 03, 552, Residencial Rondon, Bairro do Coqueiro, Ananindeua- PA (ao lado do conjunto residencial Tucuruvy)

ÁREA DO TERRENO: 1.000m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 500m² - * No anúncio a informação está errada.

VALOR: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)

VALOR M²: R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)

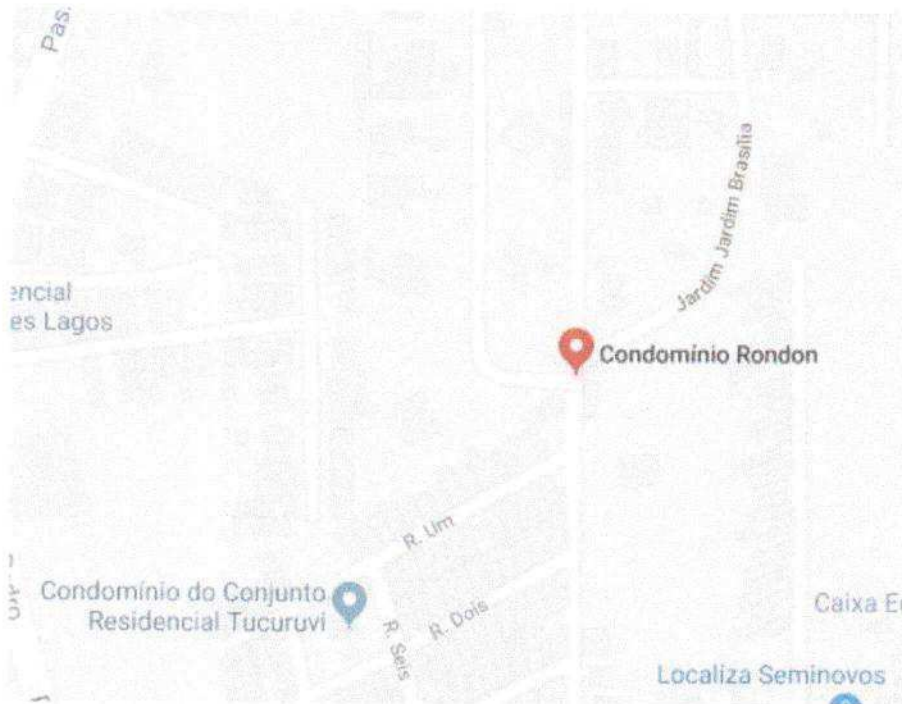


The screenshot shows a real estate listing on the Olx website. The main title is "Mansão no Residencial Rondon" with a price tag of "R\$ 4.500". The listing is for a house in a condominium. The details provided are:

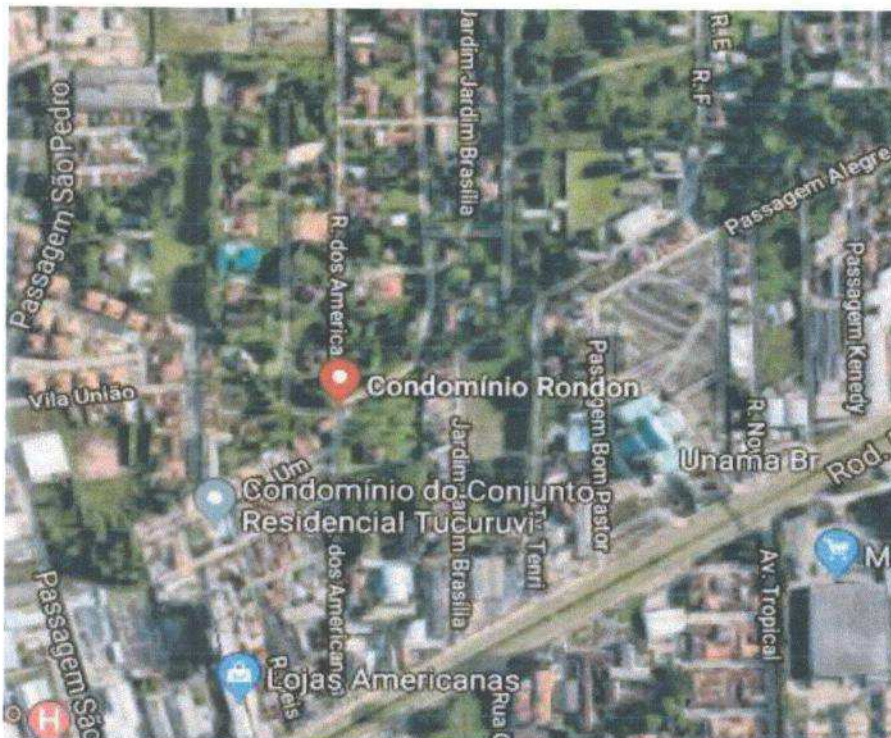
- Tipo: Aluguel - casa em condomínio
- Área construída: 300 m²
- Número de quartos: 4
- Número de banheiros: 5 ou mais
- Vagas na garagem: 4

 The listing also includes a list of features such as "armários no quarto", "varanda", "área de serviço", "churrasqueira", "quarto de serviço", and "armários na cozinha". The listing is for a closed condominium with 24-hour security, a walled area, pets allowed, an electronic gate, and a pool. The listing is for a house with 2 floors, 4 bedrooms (including a master), a living room with TV, a study, a pool, a barbecue area, and a football field. The listing is for a house with 2 floors, 4 bedrooms (including a master), a living room with TV, a study, a pool, a barbecue area, and a football field. The listing is for a house with 2 floors, 4 bedrooms (including a master), a living room with TV, a study, a pool, a barbecue area, and a football field.

Fachada do imóvel “R01”




Mapa de localização do imóvel "R01"



Vista aérea "R01"

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT- NBR 14.653 E LEI 6.530/78**

“R02”

LOCALIZAÇÃO : Br-316, Km 03, 552, Residencial Rondon, Bairro do Coqueiro, Ananindeua- PA (ao lado do conjunto residencial Tucuruvi)

ÁREA DO TERRENO: 1.100 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 500m²

VALOR: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

VALOR M²: R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)

Cód.171 Casa com 3 suítes no Rondon (BR 316 - próximo a Tucuruvi)

R\$ 750.000

Detalhes do imóvel

Tipo: Venda - casa em condomínio
 Área construída: 500 m²
 Número de quartos: 3
 Vagas na garagem: 4

Localização

Município: Ananindeua
 CEP do imóvel: 67013-020
 Bairro: Coqueiro

Preço: **R\$ 750.000**

Gelma Santos Imóveis VENDE/ALUGA casa em condomínio fechada com:

- 3 suítes;
- gabinete;
- sala estar e jantar;
- copa cozinha;
- área de serviço com Lavandaria;
- 4 vagas de garagem;
- banheiro social;
- total varandada;
- 500 metros de área construída;
- 1.100 m² de área total (terreno);

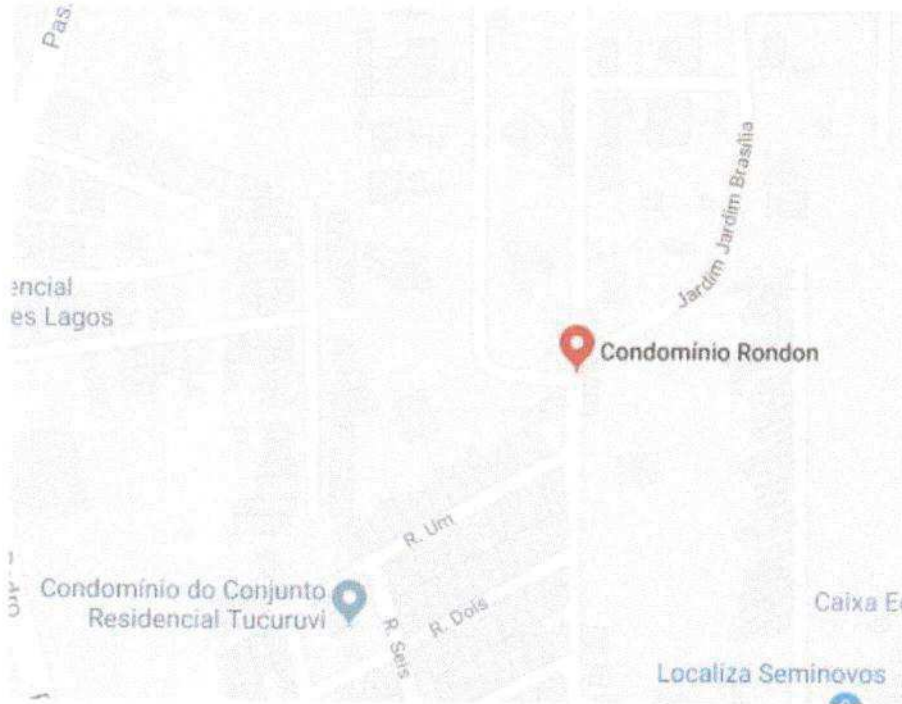
Valor para LOCAÇÃO R\$ 3.700,00 (Três Mil e Setecentos Reais)

Para mais informações ou agendamento de visita ao imóvel, entre em contato com a gente através dos números: (91) 9904... ver número (oi) / 9896... ver número (tm)

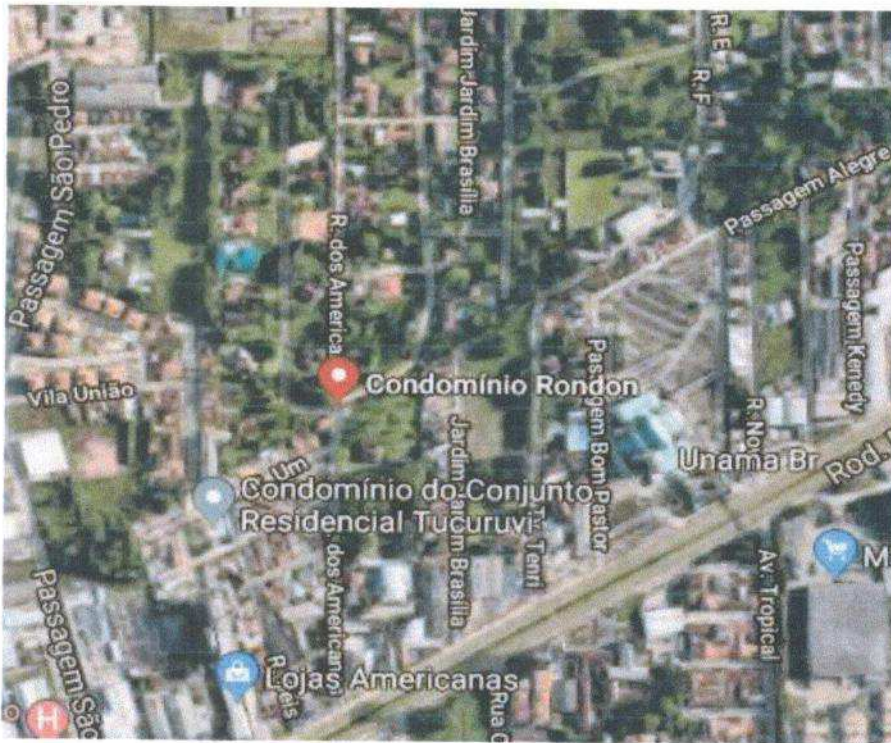
<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/cod-171-casa-com-3-suities-no-rondon-br-316-proximo-a-tucuruvi-373181913?rec=a>

Fachada do imóvel “R02”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO BARBOSA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2019 às 19:06, sob o número WGRU19700924076. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021324-80.2016.8.26.0224 e código 4478F2C.



Mapa de localização do imóvel "R02"



Vista aérea "R02"

“R03”

LOCALIZAÇÃO : Br-316, Km 03, conjunto residencial Tucuruvy, CEP: 67113-050, Ananindeua-PA.

ÁREA DO TERRENO: 180m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 130m²

VALOR: R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)

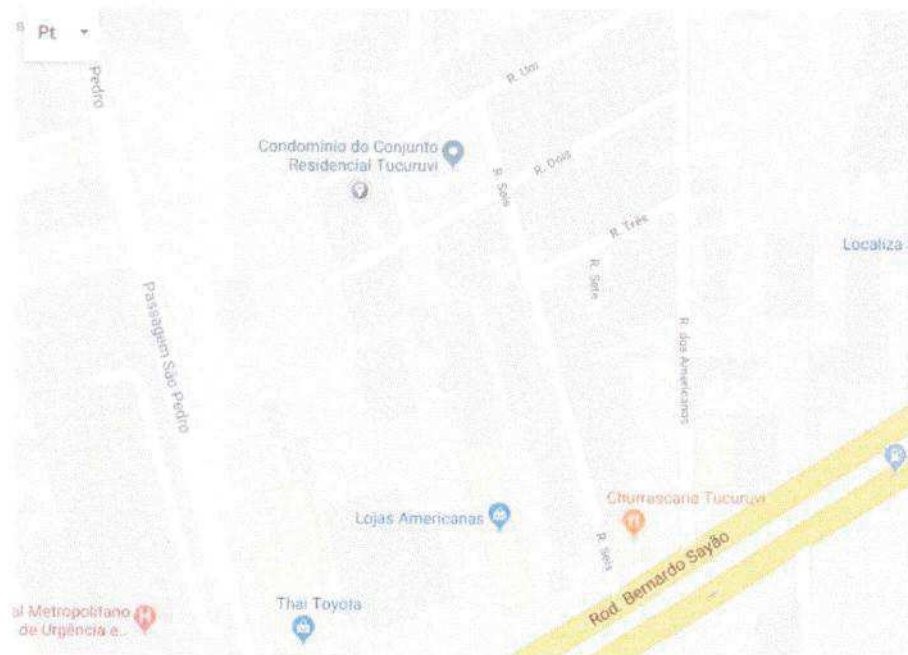
VALOR M²: R\$ 2.038,46 (dois mil e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos)

The screenshot shows an OLX listing for a house. The main title is "Cj. Tucuruví Exc. Casa 3/4 s/ 2 Suites, Br-316, Km-03". The price is prominently displayed as "R\$ 265.000". The listing includes a large photo of the house's facade and a smaller photo of the interior. The seller's name is "miranda525" with a phone number "(91) 9809...". There are buttons for "Iniciar chat", "Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?", "Comente aqui", and "Dicas de Segurança". The location is listed as "Município: Belém", "CEP do imóvel: 66645-003", and "Bairro: Castanheira". The details of the property include: "Tipo: Venda - casa em condomínio", "Área construída: 130 m²", "Número de quartos: 3", "Número de banheiros: 2", and "Vagas na garagem: 2". The listing URL is "https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem-imoveis/cj-tucuruvi-exc-casa-3-4-s-2-suites-br-316-km-03-569538066".

Fachada do imóvel “R03”

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66



Mapa de localização do imóvel "R03"



Vista aérea "R03"

PTAM – ABS 01 * 01/2019

Abdelnor
ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

“R04”

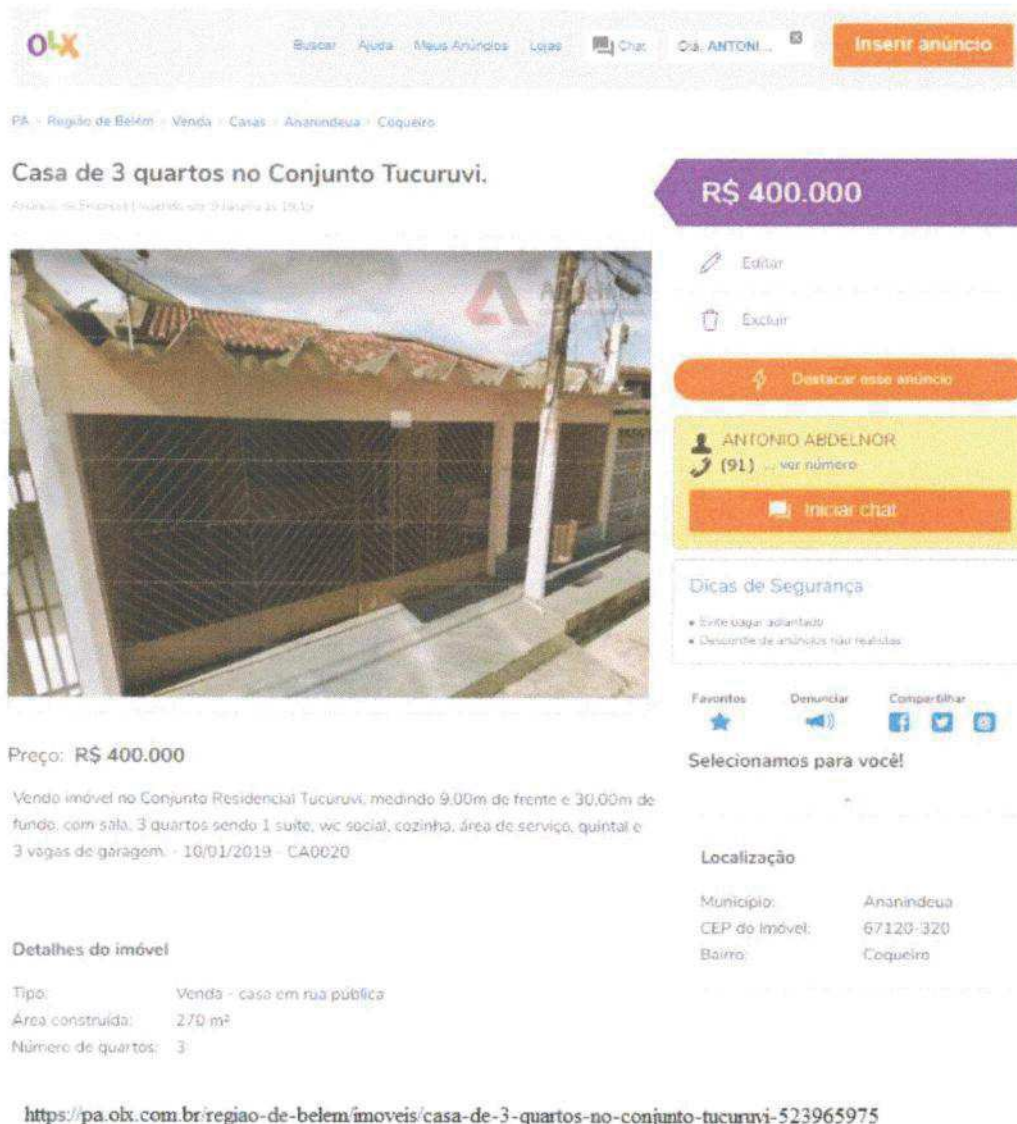
LOCALIZAÇÃO : Br-316, Km 03, conjunto residencial Tucuruvy, Rua II, CEP: 67113-050, Ananindeua-PA.

ÁREA DO TERRENO: 270m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 250m²

VALOR: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)

VALOR M²: R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais)



OLX | Buscar | Ajuda | Meus Anúncios | Lojas | Chat | Olá, ANTONIO... | Inserir anúncio

PA - Região de Belém - Venda - Casas - Ananindeua - Coqueiro

Casa de 3 quartos no Conjunto Tucuruvi.

Av. Brasil, 316, Francisco I. Xavier, s/n, 2ª fase, km 03, 67113-050

R\$ 400.000

Editar | Excluir | Destacar esse anúncio

ANTONIO ABDELNOR
 (91) ...var número | Iniciar chat

Dicas de Segurança

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos | Denunciar | Compartilhar

Selecionamos para você!

Localização

Município: Ananindeua
 CEP do imóvel: 67120-320
 Bairro: Coqueiro

Preço: R\$ 400.000

Vendo imóvel no Conjunto Residencial Tucuruvi, medindo 9,00m de frente e 30,00m de fundo, com sala, 3 quartos sendo 1 suite, wc social, cozinha, área de serviço, quintal e 3 vagas de garagem - 10/01/2019 - CA0020

Detalhes do imóvel

Tipo: Venda - casa em rua pública
 Área construída: 270 m²
 Número de quartos: 3

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/moveis/casa-de-3-quartos-no-conjunto-tucuruvi-523965975>

Fachada do imóvel “R04”




Mapa de localização do imóvel "R04"



Vista aérea "R04"

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

“R05”

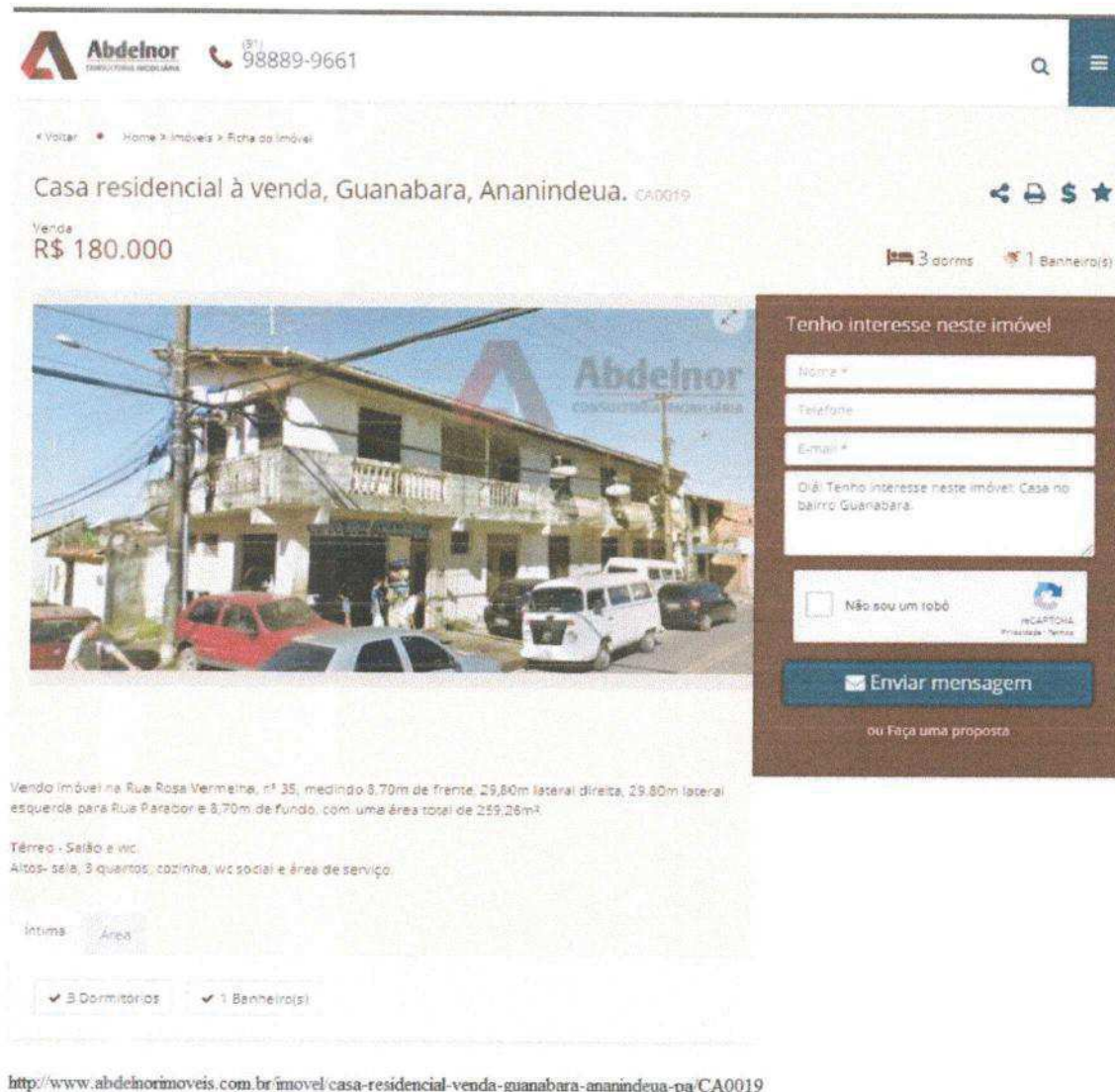
LOCALIZAÇÃO: Rua Rosa Vermelha, 35, Guanabara, 67010-320, Ananindeua-PA

ÁREA DO TERRENO: 260m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 250m²

VALOR: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

VALOR M²: R\$ 720,00 (setecentos e vinte mil reais)



Abdelnor 98889-9661

« Voltar • Home » Imóveis » Ficha do imóvel

Casa residencial à venda, Guanabara, Ananindeua. CA0019

Venda
R\$ 180.000

3 dorms 1 Banheiro(s)

Tenho interesse neste imóvel

Nome *

Telefone *

Email *

Diá: Tenho interesse neste imóvel: Casa no bairro Guanabara.

Não sou um robô

Enviar mensagem

ou Faça uma proposta

Vendo imóvel na Rua Rosa Vermelha, nº 35, medindo 8,70m de frente, 29,80m lateral direita, 29,80m lateral esquerda para Rua Parabor e 8,70m de fundo, com uma área total de 259,26m².

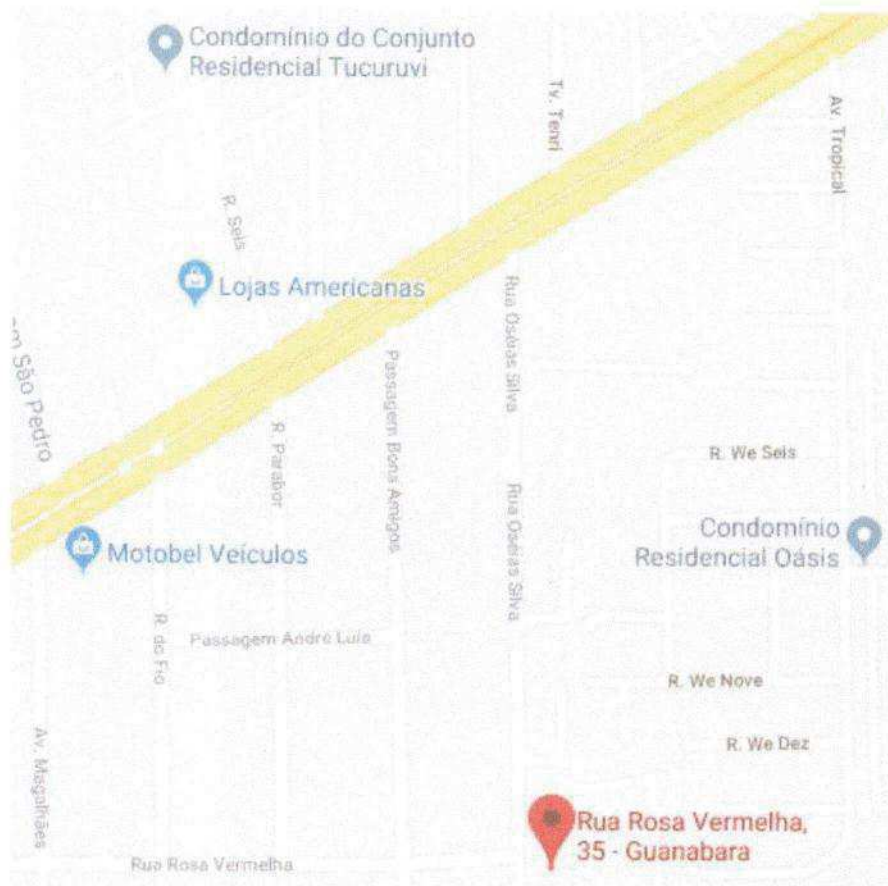
Térreo - Salão e wc.
 Altos- sala, 3 quartos, cozinha, wc social e área de serviço.

Intims: Área

3 Dormitórios 1 Banheiro(s)

<http://www.abdelnorimoveis.com.br/imovel/casa-residencial-venda-guanabara-ananindeua-pa/CA0019>

Fachada do imóvel “R05”



Mapa de localização do imóvel "R05"



Vista aérea "R05"

“R06”

LOCALIZAÇÃO : Av. Tropical, 2-64, Guanabara, CEP: 67110-040, Ananindeua - PA

ÁREA DO TERRENO: 300m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 220m²


VALOR: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

VALOR M²: R\$ 2.272,72 (dois mil duzentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos)

mgf imóveis COMPANHIA S.A.

Casa no Conjunto Jardim Tropical

MGF Imóveis - PA - Casa - Ananindeua - Guanabara



VENDA - CASA

- 3 Dormitórios
- 2 Vagas na garagem
- 300m² Área Total

PREÇO
R\$ 500.000,00

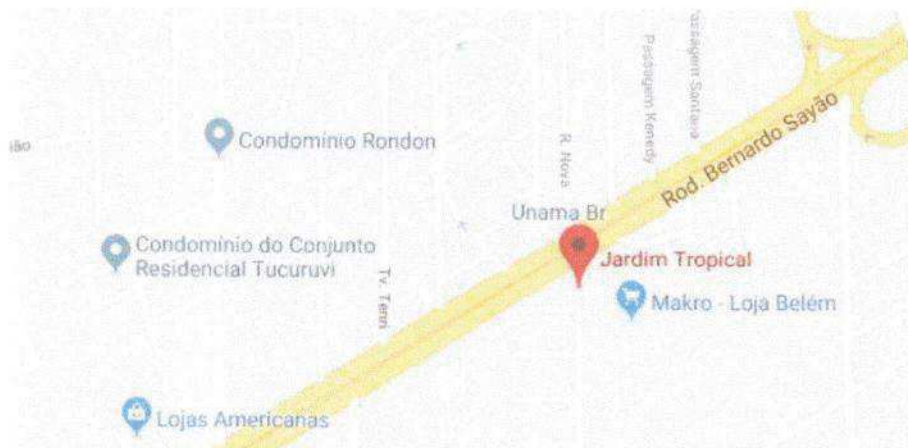
📍 Guanabara, Ananindeua - PA

Casa com 3 Dormitórios, 2 Vagas na garagem, Venda por R\$500.000,00 e 300m² de Área Total, localizado em **Guanabara, Ananindeua**.

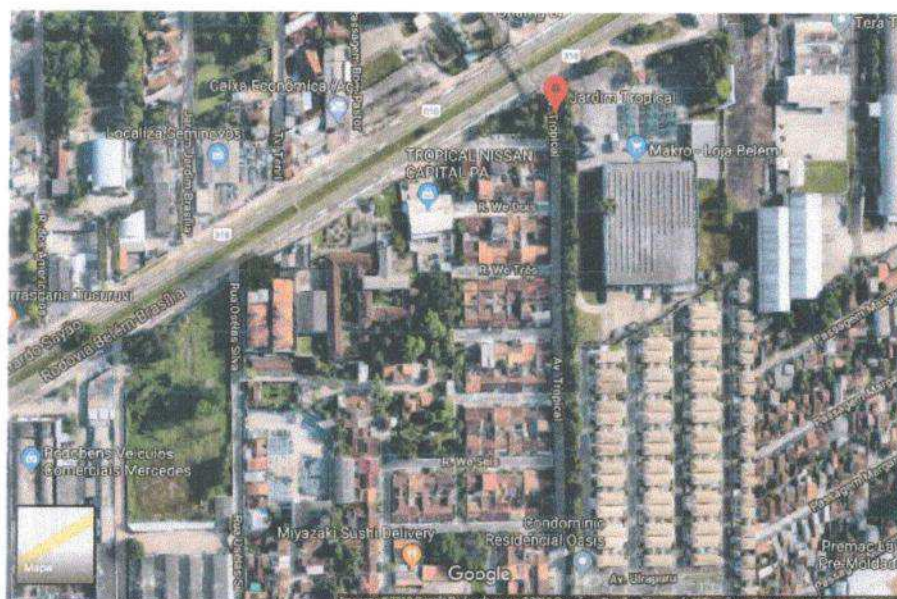
Vendo Ótima Casa no Conjunto Jardim Tropical - Casa de esquina com 3 suítes sendo 1 Master, cozinha ampla, copa, dependência completa, portão eletrônico.

<https://pa.mgfimoveis.com.br/casa-no-conjunto-jardim-tropical-venda-pa-ananindeua-110467708>

Fachada do imóvel "R06"



Mapa de localização do imóvel "R06"



Vista aérea "R06"

“R07”

LOCALIZAÇÃO : Av. Tropical, 2-64, Guanabara, CEP: 67110-040, Ananindeua - PA

ÁREA DO TERRENO: 300m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 260m²

VALOR: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

VALOR M²: R\$ 1.346,15 (mil trezentos e cinquenta mil reais e quinze centavos)

mgf imóveis

Conj. Jardim Tropical

MGF Imóveis - PA - Casa - Ananindeua - Guanabara

VENDA - CASA

7 Dormitórios

260m² Área Privada

Guanabara, Ananindeua - PA

Casa com 7 Dormitórios, venda por R\$350.000,00, Condomínio por R\$300,00, IPTU por R\$100,00 e 260m² de Área Privada localizado em **Guanabara, Ananindeua**

Conj. Jardim Tropical

Vendo 2 casas em uma só. Uma com garagem para 2 carros, sala, 3 quartos, área gourmet com churrasqueira, copa/cozinha amplas e área de serviço. A outra com garagem para 2 carros, pátio, sala ampla em ele, 2 quartos, cop/cozinha e área de serviço. Casa com Escritura Pública, Caixa Econômica. Contatos: (01) 98874-6533 (TIM) 98193-0577.

Vendo 2 casas em uma só. Uma com garagem para 2 carros, sala, 3 quartos, área gourmet com churrasqueira, copa/cozinha amplas e área de serviço. A outra com garagem para 2 carros, pátio, sala ampla em ele, 2 quartos, cop/cozinha e área de serviço.

Air condicionado, área de serviço, churrasqueira, porteiro 24h

<https://pa.mgfimoveis.com.br/venda-pa-ananindeua-conj-jardim-tropical-casas-5-dormitorios-260m2-para-140087>

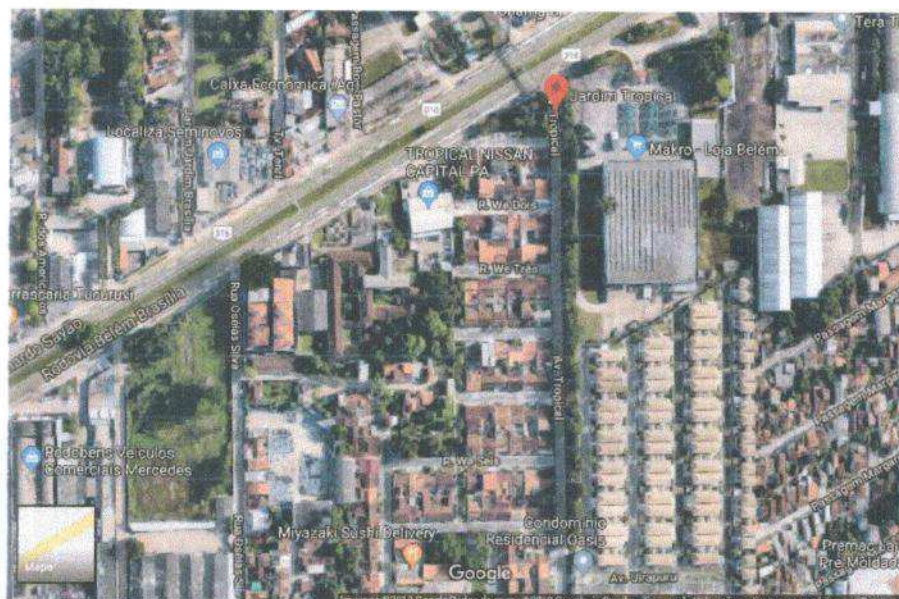
Fachada do imóvel “R07”

PTAM – ABS 01 * 01/2019

Abdelnor
ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66



Mapa de localização do imóvel "R07"



Vista aérea "R07"

“R08”

LOCALIZAÇÃO : : Br-316, Km 03, 552, Residencial Rondon, Bairro do Coqueiro, Ananindeua- PA (ao lado do conjunto residencial Tucuruvy)

ÁREA DO TERRENO: 970m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 360m²

VALOR: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)

VALOR M²: 1.111,11 (mil cento e onze reais e onze centavos)



mgf imóveis

Linda Casa no Condomínio Rondon - BR 316 Km 03

MGF Imóveis - PA - Casa - Ananindeua - Guanabara

VENDA - CASA

- 6 Dormitórios
- 360m² Área Privada

PREÇO
R\$ 400.000,00

CONDOMÍNIO
 R\$ 450,00

IPTU
 R\$ 1.000,00

Publicidade

Guanabara, Ananindeua - PA

Casa com 6 Dormitórios, Venda por R\$400.000,00, Condomínio por R\$450,00, IPTU por R\$1.000,00 e 360m² de Área Privada localizado em **Guanabara, Ananindeua**.

Linda Casa no Condomínio Rondon - BR 316 Km 03

Linda Casa no Condomínio Rondon, Terreno de 27,00 x 36,00 metros = 972,00 m² de Área. Toda Avarandada, Sala e Cozinha Ampla c/ Armários, 4 Quartos sendo 01 Suíte, Banheiro Social, Grande Quintal c/ Quarto Suíte de Apoio, a Casa foi reformada e Pintada recentemente.
 Visitas (91) 98282-8135 / 99527-4239 Lauro Bernardes
 Valor R\$ 400.000,00 só à Vista, não Financi.

Linda Casa no Condomínio Rondon, Terreno de 27,00 x 36,00 metros = 972,00 m² de Área, Toda Avarandada, Sala e Cozinha Ampla c/ Armários, 4 Quartos sendo 01 Suíte, Banheiro Social, Grande Quintal c/ Quarto Suíte de Apoio, a Casa foi reformada e Pintada recentemente.

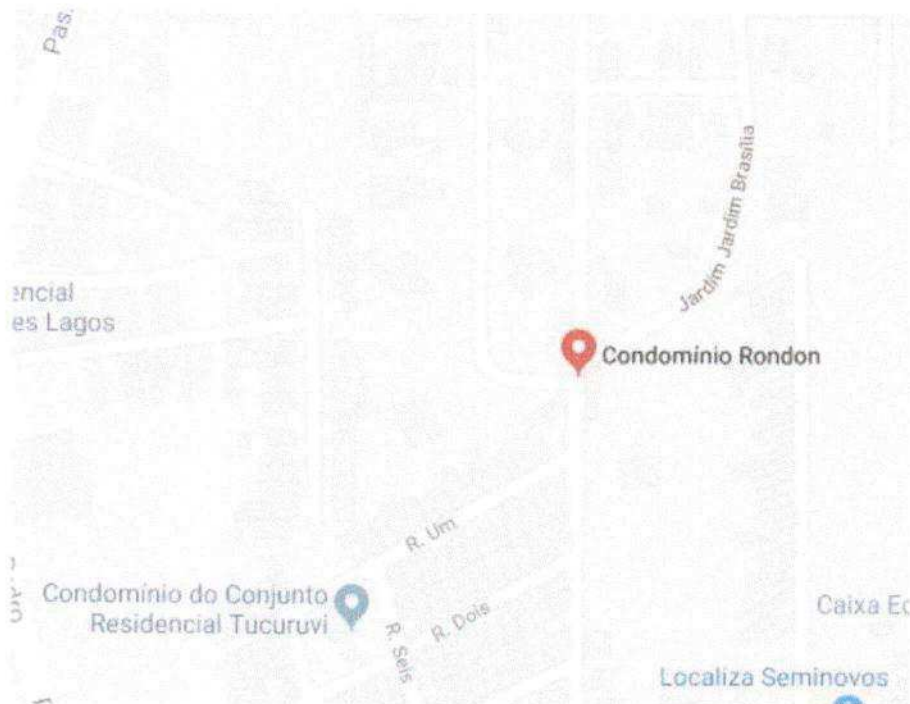
Armários embutidos, varanda, área de serviço, quarto de empregada, porteiro 24h.

<https://pa.mgfimoveis.com.br/pa-ananindeua-linda-casa-no-condominio-rondon-br-316-km-03-casas-4-39637603>

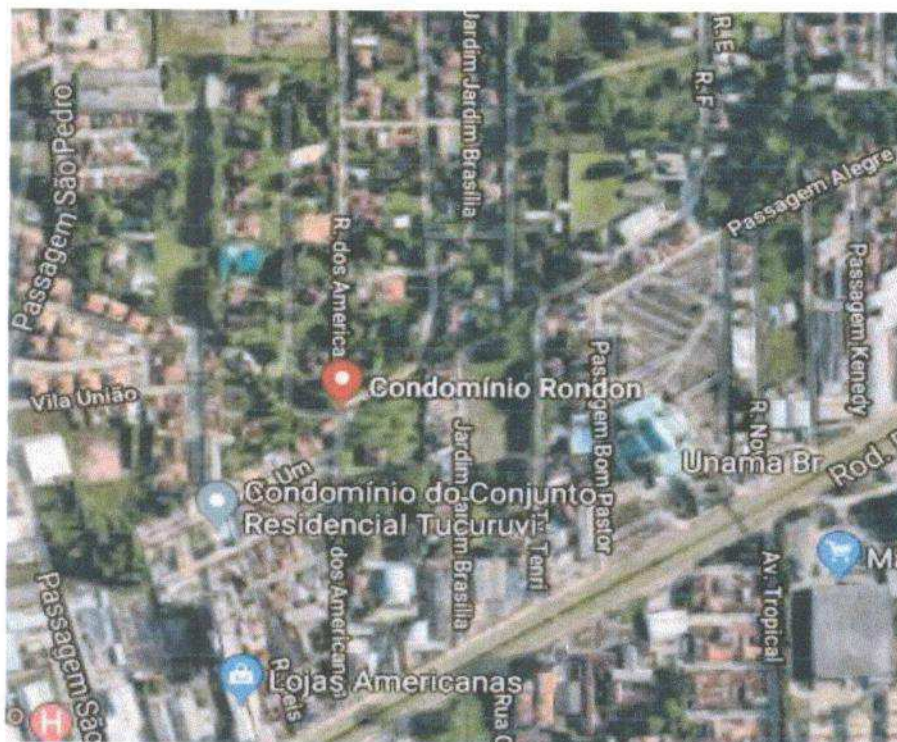
Fachada do imóvel “R08”

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
 CRECI/PA N° 66



Mapa de localização do imóvel "R08"



Vista aérea "R08"

R09”

LOCALIZAÇÃO : Rua da Pedreirinha, Guanabara, CEP: 67110-280, Ananindeua - PA

ÁREA DO TERRENO: 160m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 90m²

VALOR: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

VALOR M²: R\$ 3.333,33 (três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

DESTAQUE



CASA DE CONDOMÍNIO À VENDA
 Rua da Pedreirinha
 Guanabara, Ananindeua - PA

VALOR DE VENDA
R\$ 300.000,00

Locação R\$ 1.500

(Simular financiamento)

3	1	90	160	1	R\$ 3.333	R\$ 50
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M ²)	ÁREA TOTAL (M ²)	VAGA	VALOR DO M ²	CONDOMÍNIO

Descrição

Bela Casa em Concomínio Fechado! Recentemente construída! 3 Dormitórios, sendo 1 suíte Sala para 2 ambientes Cozinha Ampla, com espaço para mesa Quintal 1 Vaga de garagem Piso em porcelanato Escada em Mármore Luminárias em LED Vidro Verde nas janelas Banheiros com Blindex Portão Elétrico Cerca Elétrica Sobre a Região: Makro Atacadista - 4Kms - de carro 10min Unama BR - 2,5Kms - de carro 8min Shopping Metropole - 2,5Kms - de carro 8min Lider BR - 6,1Kms - de carro 21min Hospital Metropolitano - 3,4Kms - de carro 10min Ninguém no mundo vende mais imóveis que a RE/MAX! Agende uma visita com um de nossos corretores. (91) 3347-5149 - 14/01/2019

Características

Ano de Construção: 2015

Características do imóvel: Ar Condicionado, Armário de Cozinha, Lavabo, Quintal, TV a cabo, Via Asfaltada

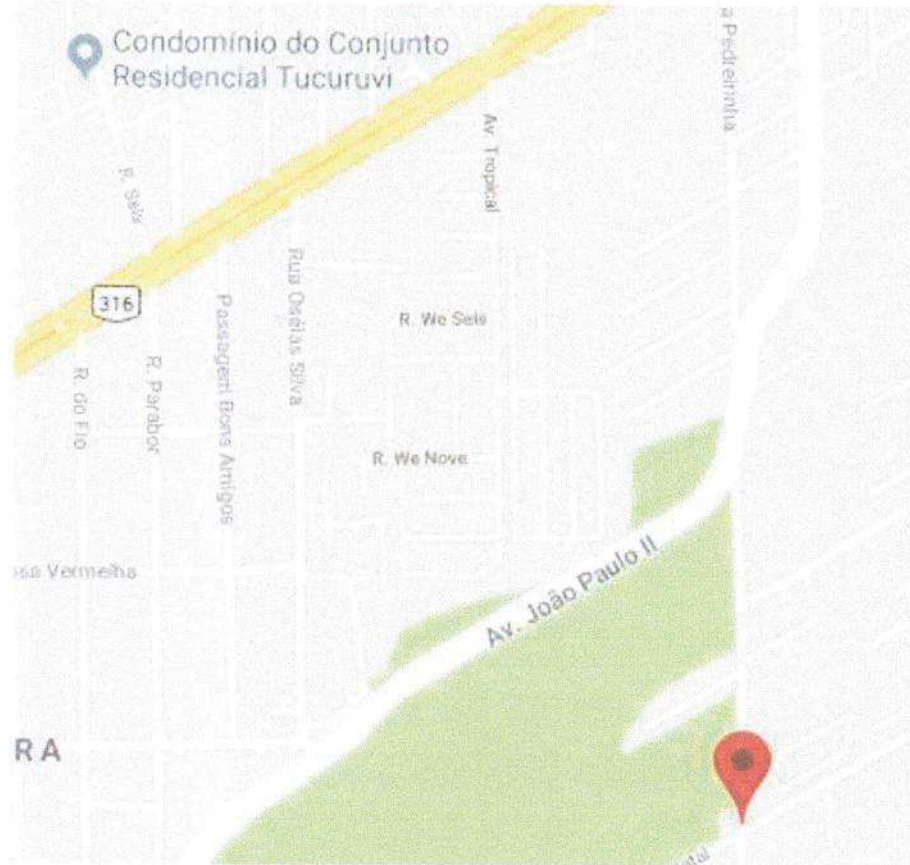
Características das Áreas Comuns: Água, Cops, Energia Elétrica, Esgoto

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa-de-condominio+3-quartos+guanabara+ananindeua+pa+90m2/ID-19385687/?paginaoferta=2>

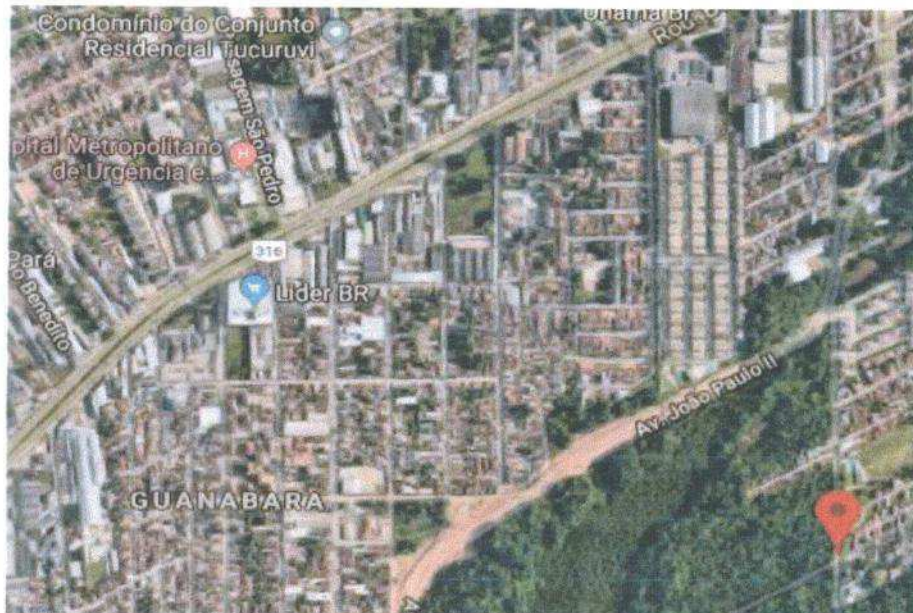
Fachada do imóvel “R09”

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
 CRECI/PA Nº 66



Mapa de localização do imóvel "R09"



Vista aérea "R09"

PTAM – ABS 01 * 01/2019

Abdelnor
ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

R10”

LOCALIZAÇÃO : : Av. Tropical, 2-64, Guanabara, CEP: 67110-040, Ananindeua - PA

ÁREA DO TERRENO: 270m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 220m²

VALOR: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)

VALOR M²: R\$ 1.454,54 (mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)



PA - Região de Belém - Venda - Casas - Ananindeua - Guanabara

Casa no jardim tropical

Múltiplo de Imóveis | Publicado em 13 Junho às 22:42



R\$ 320.000

Sonhosimobiliaria J : 853
(91) ... ver número

Iniciar chat

Dicas de Segurança:

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos Denunciar Compartilhar

Selecionamos para você!

Preço: R\$ 320.000

casa com 3 dormitórios ,sala , cozinha ,área de serviço,patio garagem 2 carros ,etc.

Detalhes do imóvel

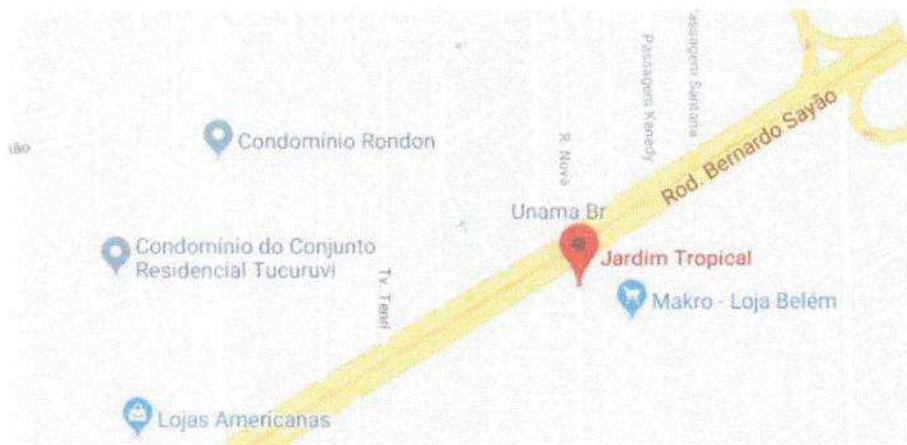
Tipo:	Venda - casa em condomínio
Condomínio:	R\$ 350
IPTU:	R\$ 600
Área construída:	220 m ²
Número de quartos:	3
Número de banheiros:	4
Vagas na garagem:	2

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/casa-no-jardim-tropical-575475761?xtmc=jardim+tropical&xtmp=1&xtcr=3>

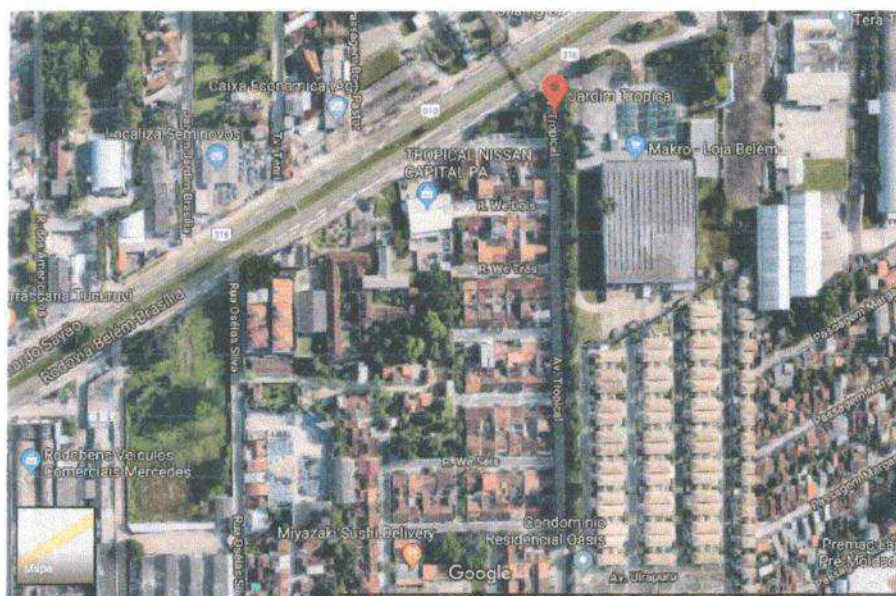
Fachada do imóvel "R10"

PTAM – ABS 01 * 01/2019


ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66



Mapa de localização do imóvel "R10"



Vista aérea "R10"

***OBS: Em todos os mapas onde lê-se Rod. Bernardo Sayão é na realidade a Rod. Br-316**

PTAM – ABS 01 * 01/2019

(Assinatura)
ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO BARBOSA BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2019 às 19:06, sob o número WGRU19700924076. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021324-80.2016.8.26.0224 e código 4478F33.

15 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

MATRIZ DE CALCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO EM AVALIAÇÕES (PTAM)			
	ATT	ATC	
	m ²	m ²	
IA	270	305	

REFERENCIA "1"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m²
R\$ 1.100.000,00		500	R\$ 2.200,00
R\$ 330.000,00	1000		R\$ 330,00

REFERENCIA "2"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m²
R\$ 750.000,00		500	R\$ 1.500,00
R\$ 225.000,00	1100		R\$ 204,55

REFERENCIA "3"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m²
R\$ 265.000,00		130	R\$ 2.038,46
R\$ 79.500,00	180		R\$ 441,67

REFERENCIA "4"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m²
R\$ 400.000,00		250	R\$ 1.600,00
R\$ 120.000,00	270		R\$ 444,44

REFERENCIA "5"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m²
R\$ 180.000,00		250	R\$ 720,00
R\$ 54.000,00	260		R\$ 207,69



REFERENCIA "5"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 180.000,00		250	R\$ 720,00
R\$ 54.000,00	260		R\$ 207,69

REFERENCIA "6"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 500.000,00		220	R\$ 2.272,73
R\$ 150.000,00	300		R\$ 500,00

REFERENCIA "7"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 350.000,00		260	R\$ 1.346,15
R\$ 105.000,00	300		R\$ 350,00

REFERENCIA "8"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 400.000,00		360	R\$ 1.111,11
R\$ 120.000,00	970		R\$ 123,71

REFERENCIA "9"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 300.000,00		90	R\$ 3.333,33
R\$ 90.000,00	160		R\$ 562,50

REFERENCIA "10"			
	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 320.000,00		220	R\$ 1.454,55
R\$ 96.000,00	270		R\$ 355,56

R1	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 770.000,00	500	R\$ 1.540,00
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 330.000,00	1000	R\$ 330,00
R2	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 525.000,00	500	R\$ 1.050,00
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 225.000,00	1100	R\$ 204,55
R3	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 185.500,00	130	R\$ 1.426,92
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 79.500,00	180	R\$ 441,67
R4	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 280.000,00	250	R\$ 1.120,00
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 120.000,00	270	R\$ 444,44
R5	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 126.000,00	250	R\$ 504,00
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 54.000,00	260	R\$ 207,69
R6	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 350.000,00	220	R\$ 1.590,91
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 150.000,00	300	R\$ 500,00
R7	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 245.000,00	260	R\$ 942,31
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 105.000,00	300	R\$ 350,00
R8	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 280.000,00	360	R\$ 777,78
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 120.000,00	970	R\$ 123,71
R9	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 210.000,00	90	R\$ 2.333,33
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 90.000,00	160	R\$ 562,50
R10	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 224.000,00	220	R\$ 1.018,18
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 28.800,00	270	R\$ 106,67

	V.V	A.T.C	V.V
TG	R\$ 3.195.500,00	2780	R\$ 12.303,43
	V.V	A.T.T	V.V
TG	R\$ 958.650,00	4990	R\$ 3.271,23
	V.V	A.T.C	V.V
MG	R\$ 319.550,00	278	R\$ 1.149,46
	V.V	A.T.T	V.V
MG	R\$ 95.865,00	499	R\$ 192,11

	C.M²	A.T.C	MG
	R\$ 1.149,46	305	R\$ 350.585,43
	C.M²	A.T.T	MG
	R\$ 192,11	270	R\$ 51.870,84
	TOTAL		R\$ 402.456,27

IDADE	I.A.C	F.D = 0,5%	R.F.D	CONCLUSÃO	IA CM²
40	20	10,0%	R\$ 40.245,63	R\$ 362.210,65	R\$ 1.187,58

15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

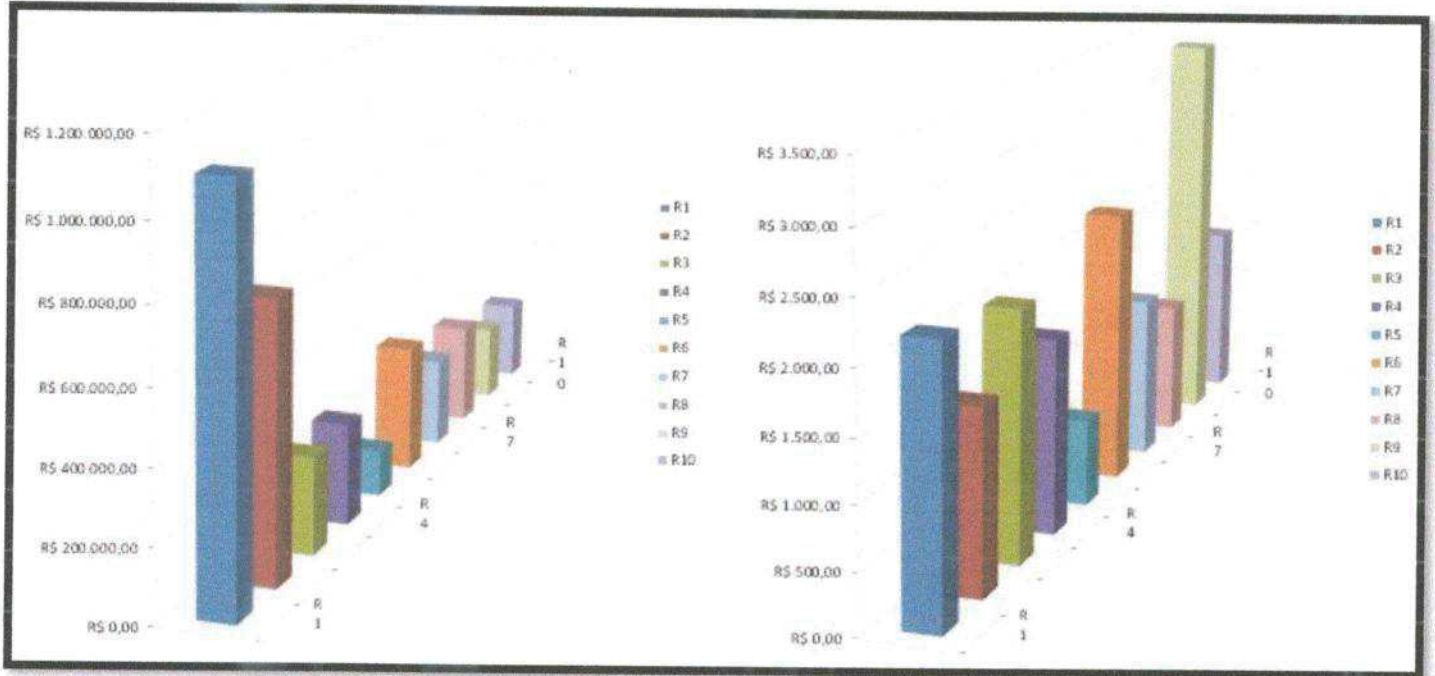
Homogeneização:

VENDA

$$IA = (\text{valores referencias}(01 \text{ a } 10) \times (m^2 IA) - (\text{valor de DPC}))$$

$$IA = VL = (TG * VM)$$

15.2 – GRÁFICO DEMONSTRATIVO



Valor de venda – A.T.C

C.M²

NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o valor de Mercado para a Venda do imóvel no estado em que se encontra.

16 - CONCLUSÃO DO PARECER

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

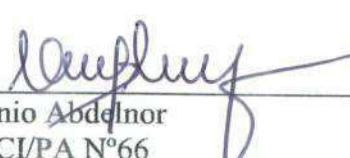
Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 362.210,65** (trezentos e sessenta e dois mil reais e sessenta e cinco centavos).

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que:

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 característica e localização sócia 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.

Atenciosamente


Antônio Abdelnor
CRECI/PA Nº 66



PTAM - ABS 01 * 01/2019

ANTONIO ABDELNOR
CRECI/PA Nº 66