

LOURIVAL TENÓRIO FILHO – CRECI/PB 003792 – CNAI 009789

PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO DE AVALIAÇÃO DE CASA

PROPRIETÁRIO:

FRANK JEFFERSON FREIRE ATANAZIO

CPF Nº 034.868.944-63

**ENDEREÇO: Rua Agripino Paulino da Costa nº 155, Bairro Mangabeira 08,
CEP-58.039-340, João Pessoa-PB _____**



APRESENTAÇÃO

O presente Parecer visa atender à solicitação, Sua Excelência o Dr. **ANTONIO EIMAR DE LIMA**, Juiz da 1ª Vara da Família da Capital, referente ao PROCESSO 0852885-14.2019.8.15.2001

Este Parecer de Avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR-14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbano-item 11.3- Glebas Urbanizáveis.

OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel tipo (apartamento), dentro dos parâmetros de mercado Imobiliário, por conseguinte determinar o seu valor de mercado de acordo com a NBR-14.653-1.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel até o momento só tem matriculado o Terreno Quadra 260, Lote 08, do Projeto Mariz, no entanto não tivemos como comprovar o registro no Cartório de Registro de imóveis, Zona Sul desta Capital. A casa avalianda até o momento não foi averbada a sua construção, apesar de já existir o habite-se da mesma, expedido em 13.10.2015.

Sua localização, Rua Agripino Paulino da Costa nº 155, Bairro de Mangabeira 08, CEP 580-038-340, João Pessoa PB, localização cartográfica atual 52.169.0015.0000.0000, Inscrição 2777798-3, de acordo com a Prefeitura Municipal de João Pessoa /PB.

PROPRIETÁRIO (S) DO IMÓVEL:

FRANK JEFFERSON FREIRE ATANAZIO CPF Nº 034.868.944-63.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel tipo casa Residencial, localizada a Rua Agripino Paulino da Costa nº 155, Bairro de Mangabeira 08, CEP 580-038-340, João Pessoa PB. O imóvel foi construído em terreno medindo 9,60m²,00 de frente, por 14m², de comprimento, em alvenaria de tijolos e coberta com telhas, contendo terraço social, 01(uma) sala, 02(três) quartos, sendo 01(um) suíte, WCB social, cozinha, garagem, com área privativa edificada de aproximadamente, 94,00m² (noventa e quatro metros quadrados), o que não está de acordo com os dados da Prefeitura Municipal, onde diz na ficha cadastral que o terreno mede 15,00m², de largura, por 20,00m² de comprimento, e com uma área construída de 237,92m², o que não existe no local, não tem esse móvel conforme a ficha cadastral mostra. A rua não é calçada, o bairro tem infraestrutura de água, esgoto, energia, telefonia, o revestimento é simples, como praticamente a maioria das unidades naquela redondeza.



Casa Rua Agripino Paulino da Costa nº 155, Mangabeira 08.



Casa Residencial.

ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL	94,00m ²
ÁREA DE USO COMUM	94,00m ²
ÁREA REAL TOTAL DO TERRENO	134,00M ²
FRAÇÃO IDEAL	-X-X
COTA IDEAL DO TERRENO	-X-X
TEMPO DE EDIFICAÇÃO	08 anos e 05 meses.

VISTORIA:

16.02.2024

ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO:



Trata-se de imóvel tipo **CASA** residencial, que está localizado na rua Rua Agripino Paulino da Costa nº 155, Bairro de Mangabeira 08, CEP 580-038-340, João Pessoa PB. É um Bairro de classe baixa, com infraestrutura, água, energia, linha de ônibus, com poucas ruas calçadas, e o imóveis bastante deteriorados, o bairro tem suas limitações, e não se vislumbra bons investimentos para essa região.

AVALIAÇÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características, imóveis praticamente construídos em terrenos de 10,00m², de frente por 20,00m², de comprimento, com poucas diferenças em relação aos demais que conseguimos comprovar. Iremos usar para formação dos preços imóveis no mesmo Bairro onde se encontra o imóvel avaliando, próximos em um raio de 300m². Fizemos uma coleta de amostras, quanto ao valor do metro quadrado onde encontram-se imóveis à venda.

Iremos tomar como base uma pesquisa junto a corretores de imóveis, sempre frisando que as informações são para fazer face a avaliações.

Quadro de amostras coletadas:

UNIDADE	ÁREA DO IMÓVEL (casa)	FONTE	PREÇO DO M2	VALOR DO IMÓVEL (casa)
01-	08,00m2x 20,00m ² , 160m ² de terreno e 130,89m ² de construção	Direto do mercado	R\$ 764,00	R\$ 100.000,00
02	10m ² x20m ² , 200,m ² de terreno e 85,00m ² de Construção	Direto do mercado	R\$1.058,00	R\$ 90.000,00
03	10m ² x20m ² , 200m ² de	Direto do mercado	R\$1.020, 00	R\$ 100.000,00



	terreno e com 98.00m ² de Construção.			
04	10m ² ,00 x 25m ² ,00 com 250m ² de terreno e 105m ² de construção	Direto do mercado	R\$ 952,00	R\$ 100.000,00

Rua Antônio Paulino Sobrinho nº 142, bairro de Mangabeira 08.



Rua Waldemar Santiago de Oliveira nº 306, Mangabeira 08.





Rua Desportista Humberto Neves do Nascimento nº 33, Mangabeira
08



Rua Otacílio Santiago de oliveira nº 39, Mangabeira 08.



Informamos que as amostras dos imóveis foram coletadas pelo avaliador, diretamente a proprietários e corretores.

Esclarecemos que a amostras de vários imóveis, cujos parâmetros são os mesmo em relação ao imóvel avaliando, apenas como já citamos os mesmos se diferenciam só com aqueles que reformaram as suas unidades.



Determinação da média aritmética:

Soma das 04 amostras coletadas = logo:

$$\text{MA} = \frac{\text{soma do valor do m}^2 \text{ das 04 amostras}}{04} = \frac{3.794,00}{04} = \text{R\$ } \frac{948,50}{\text{m}^2}$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X MA =

VALOR DO IMÓVEL = 94,00m² x R\$ = R\$ 89.000,00

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL:

Estabelece-se um intervalo de tolerância de 20% para mais, e 20% para menos, a partir da Média Aritmética, estabelecendo-se o limite superior e o limite inferior para consideração do valor do M² das amostras que participarão do cálculo da Média Final.

MF=MA= R\$ 948,00, das 04 amostras, logo:

+ 20% R\$ 1.138,00 – Limite superior

- 20% R\$ 758,00 – Limite inferior

Não Vamos eliminar nenhuma das amostras ou seja, as mesmas possuem valor do m², já nos seus limites, talvez devido a condição dos imóveis não conseguir nem atingir os valores pretendidos por seus proprietários.

A média final será com o valor encontrado de acordo com o mercado.

DETERMINAÇÃO DE VALOR

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do imóvel avaliando.

M. FINAL = Soma do valor do m² das 04 amostras coletadas = logo:

$$3.794,00/4 = \text{R\$ } 948,00$$

Valor do Imóvel = 94,00m² x R\$ 948,00 = R\$ 89.000,00

Logo o Valor do Imóvel = R\$ 89.000,00

(Oitenta e nove mil reais)



CONCLUSÃO:

- **VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais)**
-
- **LIMITE SUPERIOR: R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais)**

- **LIMITE INFERIOR: R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais)**

Os limites máximo e mínimo utilizados pelo Perito Avaliador tiveram uma variação de 20% para mais e 20% para menos, o que implica uma variação de 20%, significando que o grau de certeza da avaliação é considerável, salientando que o valor encontrado é proveniente do quantitativo dos metros quadrados que o imóvel apresenta, e informado pela esposa do proprietário, e por mim vistoriado, o que não está de acordo com a ficha cadastral da Prefeitura Municipal, pois não há escritura do imóvel onde precisaríamos para comprovar a metragem, informando que só chegamos a esse valor de acordo com a área informada por seus moradores.

Portanto, o trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo que a que chegamos acerca do referido imóvel. Conseqüentemente, o parecer servirá de base para apropriar corretamente o valor do mercado imobiliário do imóvel.

O presente Parecer de avaliação é composto de (13) páginas e () anexos, todas de um só lado rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

I

João Pessoa, 16 de fevereiro de 2024.

LOURIVAL TENÓRIO FILHO
CRECI: 003792 – CNAI: 009789_

ANEXOS:

