

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA – JULHO DE 2024



Foto 01

Endereço dos Imóveis

Rua Moema, s/n

Chácaras Moema

Jardim Aeroporto – Araçatuba, SP

CEP 16076-010

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: 5ª Vara Federal de Maringá - CNPJ: 00.394.460/0216-53

1.2 - Data de referência da pesquisa: 03 de julho de 2024

1.3 - Data da vistoria: 03 de julho de 2024

1.4 - Finalidade: Verificação de ocupação e avaliação de mercado

1.5 - Objetivo: Avaliação de parte ideal de 50% dos imóveis de matrículas 6.367, 6.368 e 6.369 do CRI de Araçatuba-SP

1.6 - Categoria dos IAs: Chácaras de Lazer

1.7 - Estado de Conservação do IAs: Regular

1.8 - Idade do IAs: 47 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 30212 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 24306, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere 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.

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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

3.2 - Os imóveis objetos de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM estão devidamente registrados nas matrículas de números 6.367, 6.368 e 6.369 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba – SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS – IAs

Área total dos Terrenos: 15.000 m² (matrículas 6.367, 6.368 e 6.369 do CRI de Araçatuba-SP)

Área Total Construída:

Matrícula 6.367 (Loteamento Chácaras Moema - Lote 16 da Quadra II): 393,80 m² tipo residencial, não averbados na matrícula;

Matrícula 6.368 (Loteamento Chácaras Moema - Lote 17 da Quadra II): 318,84 m² tipo residencial, não averbados na matrícula

Matrícula 6.369 (Loteamento Chácaras Moema - Lote 18 da Quadra II): 55,18 m² tipo comercial, não averbado na matrícula

Tratam-se de imóveis vizinhos, cada um com área de 5.000 m² e testadas de 50 m conforme respectivas matrículas e informações constantes no cadastro de IPTU dos imóveis junto à Prefeitura Local (anexos). Nos três imóveis predomina pastagem nativa, sem conservação aparente. Por ocasião da vistoria não havia ocupantes, impossibilitando a entrada no local, ou mesmo vizinhos que pudessem dar informação acerca da ocupação dos mesmos, restando prejudicada essa informação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

Trata-se de região predominantemente residencial, próxima à rodovia SP 463, constituída basicamente de loteamento de casas populares.

O loteamento “Chácaras Moema” possui rua não pavimentada (de terra), é servido de água e luz e localizado entre os Conjuntos Habitacionais Mão Divina e Porto Real, cujas informações obtidas de corretores locais dão conta de serem bairros de expressivas ocorrências policiais.

6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA



Foto 02



Foto 03

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 04



Foto 05

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 06



Foto 07

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 08



Foto 09

Obs.: Destaque feito baseado em planta baixa do loteamento fornecida pela Prefeitura de Araçatuba, podendo, portanto, haver imprecisões sobre as limitações precisas dos imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 10

8 - FONTE DE PESQUISA: Contato com corretores locais.

9. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

9.1 - Adotou-se o “Método 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.

9.2 - 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

9.3 - 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.

9.4 - 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.

9.5 - 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.

Assim, para a conclusão do presente parecer, foram consultados corretores de imóveis atuantes e residentes na cidade de Araçatuba, a seguir relacionados:

1 - Real Imóveis (18) 3608-8282

Contato: Flávio* (18) 99751-3836

2 - Correta Imóveis (18) 3607-1111

Contato: Divaldo*

3 - Parceria Imóveis (18) 3305-5052

Contato: André* (18) 99765-4114

4 - Imobiliária Eldorado (18) 3608-8100

Contato: Gisele*

*Todos posicionaram o valor de cada imóvel entre R\$180.000,00 e R\$230.000,00, variando conforme benfeitorias edificadas. Também foram unânimes em salientar a proximidade de bairros com altos índices de violência, fato que dificulta a valorização dos imóveis locais.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

10. REFERÊNCIA NORMATIVA

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.

11. CONCLUSÃO

11.1 - Após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário supramencionados, visita ao local do imóvel e análise da documentação apresentada, considerando a pouca oferta de imóveis semelhantes ao I.A., sendo que a única oferta encontrada é de um lote com área muito aproximada de cada um dos I.A, com edificação de barracão comercial;

11.2 - Assim, considerando a média de valores obtida entre os corretores contatados, através desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, expresso forte convicção de que o valor de mercado para venda de cada um dos I.A é de **R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais) avaliando, portanto, a fração ideal de 50% de cada um dos imóveis em R\$ 102.500,00 (cento e dois mil e quinhentos reais).**

11.3 - 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.

12. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR

Maringá, 09 de julho de 2024.

EDUARDO ELIAS MARGARIDI FURLAN

CRECI-PR 30212 // CNAI 24306

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

13. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

14. CURRÍCULO(S)

EDUARDO ELIAS MARGARIDI FURLAN – Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

CRECI-PR 30212

CNAI 24306

Dados Pessoais

CPF: 025.497.469-45

Endereço: Praça Pedro Álvares Cabral, nº 94, Sala 01

Bairro: Zona 02

Cidade: Maringá

Estado: PR

Telefone 1: (44) 99972-8717 Telefone 2: (44) 3026-4950

E-mail: eduardofurlan@creci.org.br