

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

SOLICITANTE	1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE JUAZEIRO DO NORTE/CE.
DADOS DO PROCESSO	Nº Processo: 0056676-22.2016.8.06.0112 Classe Judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – OBRIGAÇÃO DE FAZER / NÃO FAZER Requerente: FRANCISCO WELLINGTON FREIRE MARTINS Requerido: MARIA DE FÁTIMA ROCHA FREIRE
IMÓVEL	Imóvel residencial situado à Rua São Cândido, nº 801, bairro Salesianos, na cidade de Juazeiro do Norte/CE.

VALOR DE MERCADO	R\$ 166.190,64 (cento e sessenta e seis mil, cento e noventa reais e sessenta e quatro centavos).
-------------------------	--

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	EDILBERTO FERREIRA LIMA , brasileiro, divorciado, inscrito no CPF/MF nº 015.929.353-70, portador do RG nº 2003034079756 SSP/CE, Técnico em Transações Imobiliárias (Corretor de Imóveis) sob registro profissional CRECI/CE nº 11.045-F, expedito pelo sistema COFECI/CRECI na 15ª Região deste Estado e Avaliador Imobiliário habilitado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI (resolução COFECI nº 1.066/2007 e ato normativo nº 001/2011) com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI sob nº 25.647, telefone: (88) 99948.7593. E-mail: edilbertoferreiraimoveis@gmail.com
---------------------------------	---

JUAZEIRO DO NORTE - CEARÁ
13 de outubro de 2022



1/11



EXCELENTÍSSIMO SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE JUAZEIRO DO NORTE/CE. E INTERESSADOS.

Eu, **EDILBERTO FERREIRA LIMA**, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF(MF) sob o n.º 015.929.353-70, portador do RG nº 2003034079756 SPP/CE, Técnico em Transações Imobiliárias (Corretor de Imóveis) sob registro profissional CRECI/CE nº 11.045-F, expedido pelo sistema COFECI/CRECI na 15ª Região deste Estado e Avaliador Imobiliário habilitado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI (resolução COFECI nº 1.066/2007 e ato normativo nº 001/2011) com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI sob nº 25.647, com domicílio à Rua São Lázaro, 671, Bulandeira, Barbalha/CE, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, venho apresentar-lhe o presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, no momento atual.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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.



2/11



IMÓVEL AVALIANDO

Uma residência situada à **Rua São Candido, nº 801, bairro Salesianos, na cidade de Juazeiro do Norte/CE.**

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 11/10/2022, quando, verifiquei pessoalmente as condições internas e externas, operacionais, estruturais, ambientais e de padrões determinantes como acesso, saneamento básico, visibilidade, arquitetura, áreas de lazer, áreas comuns, e meios de comparações para chegarmos a indicadores fulcrais para obtenção do objetivo deste parecer.

Encontrei in loco: UMA CASA RESIDENCIAL, SITUADA À RUA SÃO CANDIDO Nº 801, CONTENDO INTERNAMENTE: GARAGEM, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR INTEGRADO COM COZINHA, TRÊS (03) QUARTOS NO PAVIMENTO TÉRREO E UMA (01) SUÍTE NO PAVIMENTO SUPERIOR, UM (01) BANHEIRO SOCIAL, QUINTAL, ÁREA DE SERVIÇO COBERTA. COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 163,87 m² (CENTO E SESENTA E TRÊS VIRGULA OITENTA E SETE METROS QUADRADOS), ENCRAVADA EM TERRENO QUE MEDE: 4,40m (QUATRO METROS E QUARENTA CENTÍMETROS) DE LARGURA, SOBRE COMPRIMENTO DE 30,00m (TRINTA METROS), PERFAZENDO UMA **ÁREA TOTAL DE 132,00m²** (CENTO E TRINTA E DOIS METROS QUADRADOS).

O terreno da casa tem topografia regular, a casa tem padrão de construção simples e apresenta estado de conservação regular com necessidade de reparos simples.

Casa: Piso revestido em cerâmica com varias tonalidades e estilos diferentes, apresentando desgastes; paredes rebocadas, emassadas e pintadas, apresentando umidade; teto com laje emassada e pintada; cozinha revestida em cerâmica, pia em inox com torneira comum de plástico; banheiros revestidos em cerâmica, com louça simples, vaso sanitário com descarga acoplada, pia em louça.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando está perfeitamente integrado a malha urbana da cidade, em área residencial, em um local de fácil acesso, em via pública com pavimentação asfáltica,



3/11



dispondo de serviços públicos como: abastecimento de água, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública e coleta pública de lixo.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A área onde se localiza o imóvel avaliando é predominantemente residencial e dispendo de vários serviços nas proximidades, como: escolas, supermercados, farmácias, academia, mercearia, padaria, entre outras).

Encontra-se uma boa movimentação do mercado imobiliário na região do imóvel avaliando, muitas ofertas de imóveis à venda, mas nada que venha a comprometer a determinação do valor de mercado.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite com clareza entender o comportamento local das negociações imobiliárias, estas que servem como principal referência para uma justa transação comercial.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros com as mesmas características e semelhanças, por se tratar de uma localização com boa expansão imobiliária seguimos os caminhos disponíveis indicados in loco como contato com proprietários, vendedores locais, placa de anúncios, anúncios online e outras ofertas demandadas nesta região.

PESQUISA DE MERCADO

Para a comparação do imóvel avaliando através do método comparativo direto de mercado é necessário buscar no mercado imobiliário local, através de uma pesquisa, todas as referências possíveis de imóveis exposto à venda ou que foram negociados recentemente.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de seis (06) imóveis, enumerados a seguir na tabela abaixo, R1 (referência 1), R2 (referência 2), R3 (referência 3), R4 (referência 4), R5 (referência 5) e R6 (referência 6):



4/11



DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					
	Endereço	Área Total (m ²)	Área Construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda
R1	Bairro Sta. Tereza, Juazeiro do Norte	150,00	150,00	Anúncio	R\$ 220.000,00
R2	Bairro São Miguel, Juazeiro do Norte	128,50	116,09	Anúncio	R\$ 145.000,00
R3	Bairro Salesianos, Juazeiro do Norte	160,00	160,00	Anúncio	R\$ 180.000,00
R4	Bairro Centro, Juazeiro do Norte	300,00	300,00	Anúncio	R\$ 350.000,00
R5	Bairro São Miguel, Juazeiro do Norte	198,00	198,00	Anúncio	R\$ 250.000,00
R6	Bairro Socorro, Juazeiro do Norte	86,00	86,00	Anúncio	R\$ 155.000,00

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de cinco por cento (5%) aos preços do tipo "oferta"

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área Total (m ²)	Área Construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Bairro Sta. Tereza, Juazeiro do Norte	150,00	150,00	Anúncio	R\$ 220.000,00	R\$ (11.000,00)	R\$ 1.393,33
R2	Bairro São Miguel, Juazeiro do Norte	128,50	116,09	Anúncio	R\$ 145.000,00	R\$ (7.250,00)	R\$ 1.071,98
R3	Bairro Salesianos, Juazeiro do Norte	160,00	160,00	Anúncio	R\$ 180.000,00	R\$ (9.000,00)	R\$ 1.068,75
R4	Bairro Centro, Juazeiro do Norte	300,00	300,00	Anúncio	R\$ 350.000,00	R\$ (17.500,00)	R\$ 1.108,33
R5	Bairro São Miguel, Juazeiro do Norte	198,00	198,00	Anúncio	R\$ 250.000,00	R\$ (12.500,00)	R\$ 1.199,49
R6	Bairro Socorro, Juazeiro do Norte	86,00	86,00	Anúncio	R\$ 155.000,00	R\$ (7.750,00)	R\$ 1.712,21

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo da Média Homogeneizada do Valor do Imóvel:

Média Homogeneizada é o somatório dos valores pesquisados pós a ponderação e homogeneização, divididos pela quantidade de itens (referencias) pesquisados após ponderação e homogeneização.

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatória dos valores de m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$$



5/11



$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 7.554,11}}{06}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 1.259,01 valor p/ m}^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{Valor do imóvel homogeneizado} = \text{Área total(m}^2\text{)} \times \text{Média Homogeneizada(R\$)}$$

$$\text{Valor do imóvel homogeneizado} = 132,00 \text{ (m}^2\text{)} \times 1.259,02 \text{ (R\$)}$$

$$\text{Valor do imóvel homogeneizado} = \text{R\$ 166.190,64}$$

Portanto, o valor de mercado ora estabelecido por este avaliador é de R\$ 166.190,64.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis										
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)										
Endereço do IA: Rua São Cândido, nº 801, bairro Salesianos, Juazeiro do Norte/CE										
Construção (m ²): 163,87										
Terreno (m ²): 132,00										
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS										
	Endereço	Área Total (m ²)	Área Construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
R1	Bairro Sta. Teresa, Juazeiro do Norte	150,00	150,00	Anúncio	R\$ 220.000,00	R\$ (11.000,00)	R\$ 1.393,33	Entre regular e reparos simples	D 5	R\$ 1.393,33
R2	Bairro São Miguel, Juazeiro do Norte	128,50	116,09	Anúncio	R\$ 145.000,00	R\$ (7.250,00)	R\$ 1.071,98	Regular	C 4	R\$ 1.071,98
R3	Bairro Salesianos, Juazeiro do Norte	160,00	160,00	Anúncio	R\$ 180.000,00	R\$ (9.000,00)	R\$ 1.068,75	Entre regular e reparos simples	D 5	R\$ 1.068,75
R4	Bairro Centro, Juazeiro do Norte	300,00	300,00	Anúncio	R\$ 350.000,00	R\$ (17.500,00)	R\$ 1.108,33	Entre regular e reparos simples	D 5	R\$ 1.108,33
R5	Bairro São Miguel, Juazeiro do Norte	198,00	198,00	Anúncio	R\$ 250.000,00	R\$ (12.500,00)	R\$ 1.199,49	Entre reparos simples e importantes	F 7	R\$ 1.199,49
R6	Bairro Socorro, Juazeiro do Norte	86,00	86,00	Anúncio	R\$ 155.000,00	R\$ (7.750,00)	R\$ 1.712,21	Entre reparos simples e importantes	F 7	R\$ 1.712,21
R7										
R8										
R9										
R10										
Soma total dos valores de m ² das amostras/referências										
Valor médio de m ² homogeneizado										
R\$ 7.554,11										
R\$ 1.259,02										




CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, 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 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 Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 166.190,64 (cento e sessenta e seis mil, cento e noventa reais e sessenta e quatro centavos)**, admitindo-se uma variação de até cinco por cento (5%), para cima ou para baixo.

Juazeiro do Norte/CE, 13 de outubro de 2022.

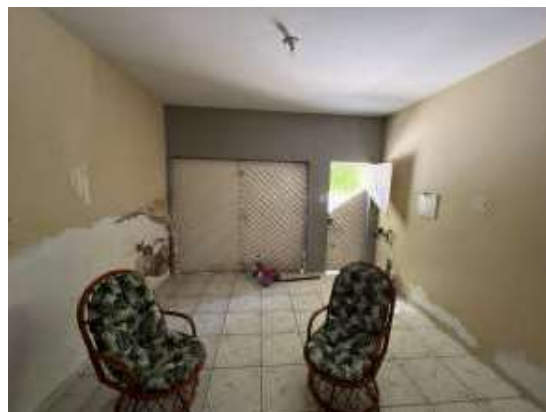


EDILBERTO FERREIRA LIMA
Técnico em Transações Imobiliárias (Corretor de Imóveis)
CRECI/CE: 11.045-F - 15ª Região
Avaliador Imobiliário - CNAI: 25.647



ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA):





LOCALIZAÇÃO (IMAGEM GOOGLE MAPS)



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Dalila Maia de Vasconcelos.



ANEXO II – ENDEREÇOS DOS ANÚNCIOS DAS REFERÊNCIAS/AMOSTRAS:

REFERÊNCIA 1 (R1): <https://ce.olx.com.br/regiao-de-juazeiro-do-norte-e-sobral/imoveis/casa-a-venda-em-juazeiro-do-norte-1088498230>

REFERÊNCIA 2 (R2): <http://www.laianefernandesimoveis.com.br/imovel/2511223/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-sao-miguel>

REFERÊNCIA 3 (R3): <http://www.laianefernandesimoveis.com.br/imovel/1014099/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-salesianos>

REFERÊNCIA 4 (R4): <https://www.imobiliariacanuto.com.br/imovel/casa-com-4-dormitorios-a-venda-por-r-350-000-centro-juazeiro-do-norte-ce/CA0401-KEYB?from=sale>

REFERÊNCIA 5 (R5): <https://www.imobiliariacanuto.com.br/imovel/casa-com-2-dormitorios-a-venda-por-r-250-000-00-sao-miguel-juazeiro-do-norte-ce/CA0411-KEYB?from=sale>

REFERÊNCIA 6 (R6): <https://www.imobiliariacanuto.com.br/imovel/casa-com-2-dormitorios-a-venda-86-m-por-r-155-000-00-socorro-juazeiro-do-norte-ce/CA0293-KEYB?from=sale>



ANEXO III – CREDENCIAL DO AVALIADOR IMOBILIÁRIO:

13/09/22, 18:22

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 15ª REGIÃO / CE

CRECI 15ª REGIÃO / CE

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

IMPRIMIR

CERTIDÃO EMITIDA EM:
13/09/2022 ÀS 18:22:06

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 7ZC5K8



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 13/10/2022

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **EDILBERTO FERREIRA LIMA**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **11045**, desde **30/04/2012**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO CEARÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (85)3231-6744 ou pelo nosso site <http://www.creci-ce.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 15ª REGIÃO / CE.

SEDE:

Rua Padre Luis Figueira 324 - Aldeota - Fortaleza - CE - CEP: 60150120

Telefone: (85)3231-6744 Fax: (85)3231-6744

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 01/10/2018 SOB NÚMERO: 25647

