

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do
Foro Regional IV – Lapa/SP**

Processo nº 0011496-53.2019.8.26.0004

Cumprimento de Sentença

Sajo Empreendimentos LTDA, já qualificada nos autos em epígrafe, por sua advogada devidamente constituída, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao R. Despacho de fls. 306, informar e requerer.

O Exequente entrou em contato com 03 (três) imobiliárias em Campina Grande, para realização das avaliações do imóvel, dessa forma, informa as imobiliárias e corretores que realizaram as avaliações do imóvel:

- *Inovar Imóveis: Creci – 339J;*
- *José Garibaldi Porto Junior: Creci – 1058-F*
- *RE MAX Empreender: Creci – 555-J (David Kelven – Creci: 9527-F)*

Nessa oportunidade, o Exequente junta os 03 (três) laudos de avaliação do imóvel.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 20 de setembro de 2022

Magaly Rodrigues da Cruz Soana

OAB/SP 148.270

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Foto da região onde se localiza o terreno

Imóvel objeto da avaliação:

Lote de terreno nº 22, quadra 57, loteamento núcleo residencial Adrianópolis

Bairro do tambor – CEP 58.411-255 – campina grande - PB

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

Índice

Capa	pág. 01
Índice	pág. 02
Solicitante	pág. 03
Imóvel avaliado.....	pág. 03
Conceito do PTAM.....	pág. 03
Objetivo.....	pág. 04
Competências e Normativas	pág. 04
Abreviaturas.....	pág. 05
Preliminares	pág. 05
Vistoria.....	pág. 06
Descrições do imóvel.....	pág. 06
Características da região	pág. 06
Mapas de localização.....	pág. 07
Fotos do imóvel avaliado	pág. 08
Metodologia	pág. 08
Fontes de pesquisa dos imóveis referenciais	pág. 08
Fotos dos imóveis referenciais.....	pág. 09
Homogeneização	pág. 12
Documentação em anexo	pág. 12
Nota de esclarecimento	pág. 13
Conclusão do parecer.....	pág. 13
Informações do corretor avaliador	pág. 14
Anexos	pág. 15

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

1 - Solicitante:

Rodrigues Soana Advocacia, empresa devidamente cadastrada no CNPJ CNPJ 08.607.257/0001-18, com endereço na Avenida Francisco Matarazzo, 1752, Cj 1507, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05001-200.

2 - Imóvel avaliado:

O imóvel avaliado é um lote de terreno de nº 22, da quadra 57, loteamento núcleo residencial Adrianópolis, localizado no bairro do tambor, Campina Grande/PB.

Possui área total determinada na matrícula de 360 m², medindo 12,00 m de frente para a rua 14, por 30,00 m de fundos, limitando-se ao norte, com o lote nº 21, aos fundos com o lote nº 03.

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado na matrícula de nº 40.893 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande/PB e inscrição do IPTU 1.1101.057.01.175.0001 (PREFEITURA DE CAMPINA GRANDE).

3 – Conceito do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

Desde a publicação da lei 6.530/1978 o Corretor de Imóveis pode emitir a sua opinião quanto ao valor de um determinado imóvel, com vistas à sua comercialização.

Com a edição da Resolução nº 957/2006 e do Ato Normativo nº 001/2008, o COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis estabeleceu o conteúdo mínimo de um parecer eminentemente técnico, elaborado por profissional habilitado, através do qual o Corretor de Imóveis apresenta uma análise de mercado, com base em critérios técnicos, com vista à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Portanto, o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) reflete a opinião do profissional habilitado em relação ao valor de um determinado imóvel, utilizando, além da experiência do corretor, uma série de critérios técnicos para determinar, de forma mais precisa, o valor de comercialização de um imóvel.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

4 - Objetivo:

O presente parecer técnico de avaliação mercadológico determina o valor de mercado do imóvel avaliado para VENDA.

5 – Competências e normativas

5.1) Lei 6.530/78 Art. 1º - O exercício da profissão de corretor de imóveis, no território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78;

Este parecer técnico de avaliação mercadológica foi elaborado 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:

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.

Seguindo os procedimentos legais e as normas vigentes, este parecer técnico atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006) e no. 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 do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.2 - 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 utilizado em conjunto.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

6 - Abreviaturas

A.T.T – Área Total do Terreno

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT – Área do terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI/PB – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

I.A.C – Idade aparente da construção

IA – Imóvel Avaliado

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano

M.G – Média geral

M² - Metro quadrado

NBR – Normas brasileiras

Nº - Número

R – Referenciais

R.F.D – Resultado do fator de depreciação

T.G – Total geral

V.G.V ou V.G.L – Valor global de venda ou locação

V.M – Valor médio

V.M.M² - Valor médio do metro quadrado

V.M.M².T – Valor médio do metro quadrado total

V.V – Valor de venda

7 - Preliminares

Como solicitado, este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, constitui o trabalho efetuado pelo corretor para determinar o valor real para VENDA do referido imóvel.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

8 – Vistoria

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este corretor de imóveis e avaliador no dia 18/09/2022.

A vistoria foi feita no entorno da região observando as seguintes condições: topografia, posição em relação ao sol, localização do loteamento e sua vizinhança, número de casas construídas na região, zoneamento e suas limitações, infraestrutura e estado de conservação;

9 – Descrição do imóvel

O imóvel, foi descrito conforme a matrícula, contendo 12 metros de frente e 30 metros de fundo.

10. Características da região

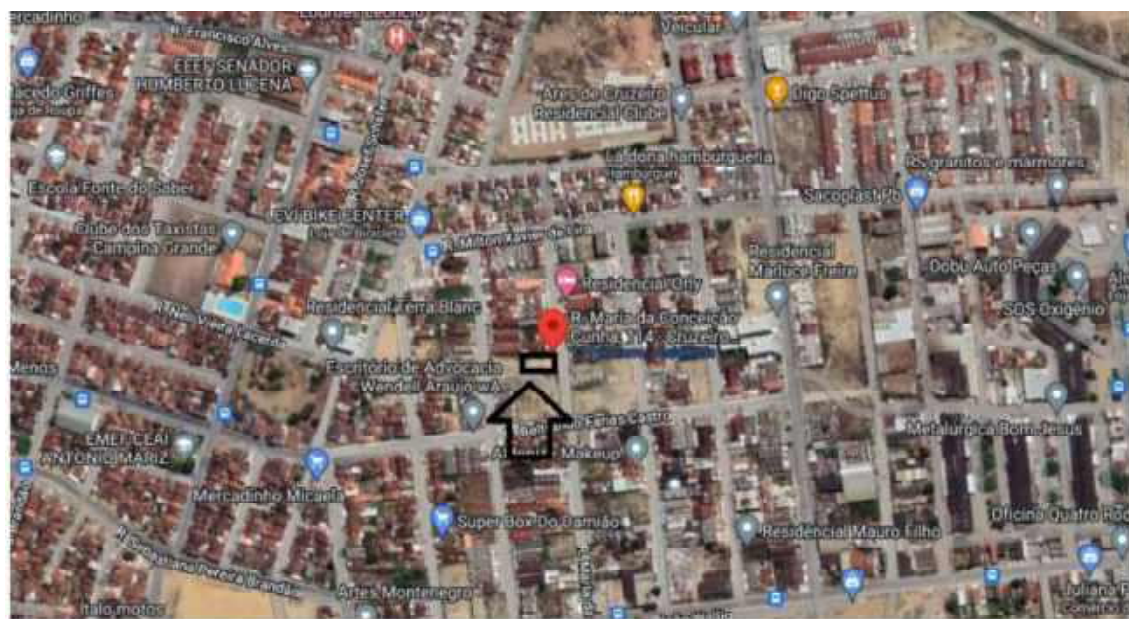
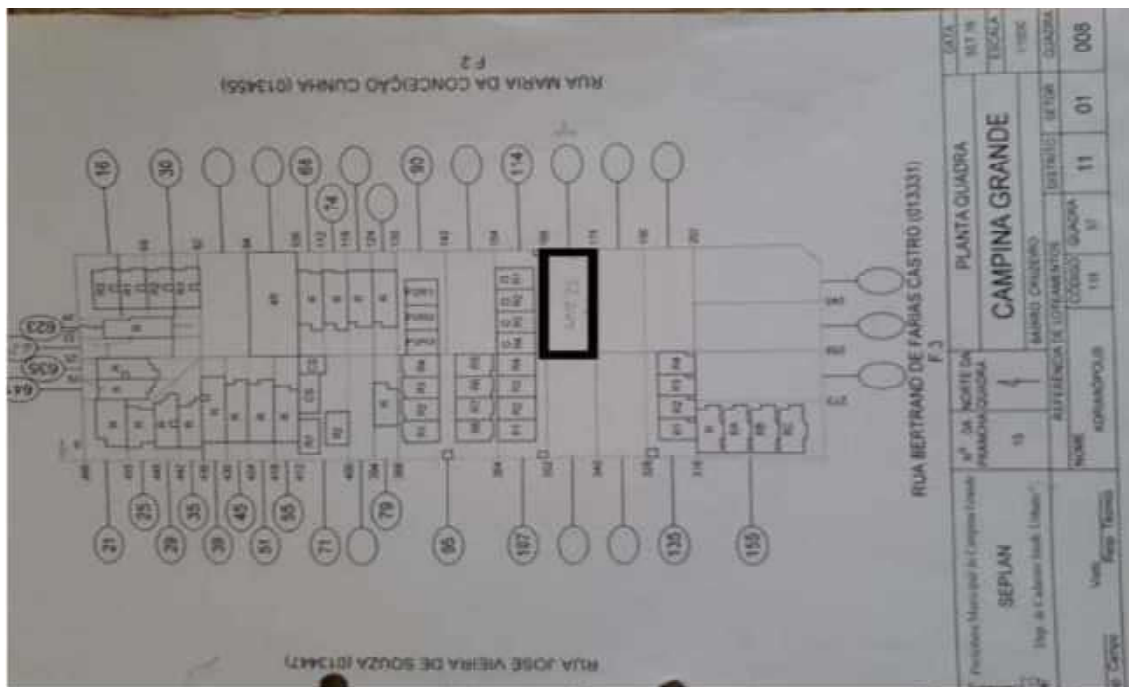
Embora o imóvel, conforme matrícula esteja localizado no bairro do tambor, o loteamento denominado “Adrianópolis”, conforme zoneamento da cidade, está localizado na parte conhecida como cruzeiro (ver mapa de localização).

Essa região possui uma vocação residencial, sendo uma área de expansão, com bom crescimento populacional. As vias de destaque próximas ao imóvel são: Avenida Juscelino Kubistchek, Avenida João Wallig e Avenida Assis Chateaubriand (BR 104).

As 03 avenidas são consideradas das mais principais de Campina Grande e dessa região, sendo vias de fluxo e logística para as inúmeras empresas estabelecidas na região e acesso para o distrito dos mecânicos e via de comércio e serviços, tais como: centros de distribuição, oficinas, postos de gasolina, indústrias, farmácias, supermercados e atacadistas, entre outros. Já o trânsito na região que corta esse conjunto núcleo residencial é de fluxo baixo. As ruas não são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, internet, coleta de lixo e linha de transporte coletivo urbano.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

11 – Mapas de localização



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

12 – Fotos do imóvel avaliado (IA)



13 - Metodologia

O critério geral de avaliação adotado pressupôs as seguintes premissas:

- O nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, segundo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, como “Grau de Fundamentação I”;
- Os imóveis foram avaliados supondo-se que continuarão a ser empregados para o mesmo fim e no estado em que se encontravam na data da avaliação.
- Na avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo de dados de mercado. Foram efetuadas investigações de valores de lotes em áreas próximas e comparáveis com a localização do imóvel objeto da presente avaliação. Aos valores assim obtidos foram aplicados coeficientes de ajustes adequados: área do imóvel, localização geográfica, fatores de especulação de mercado, etc. que nos permitiram a obtenção de valores homogêneos, cuja média forneceu-nos a um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, á vista, no momento da avaliação.

14 – Fontes de pesquisa dos imóveis referenciais

A pesquisa foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e ofertados por corretores, escritórios imobiliários e particulares (proprietários) com divulgação em placas e portais da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

A identificação permitiu então a obtenção de 05 (cinco) imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R5”.

Após a coleta dos dados descritos, foi possível HOMOGENEIZAR os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos para concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

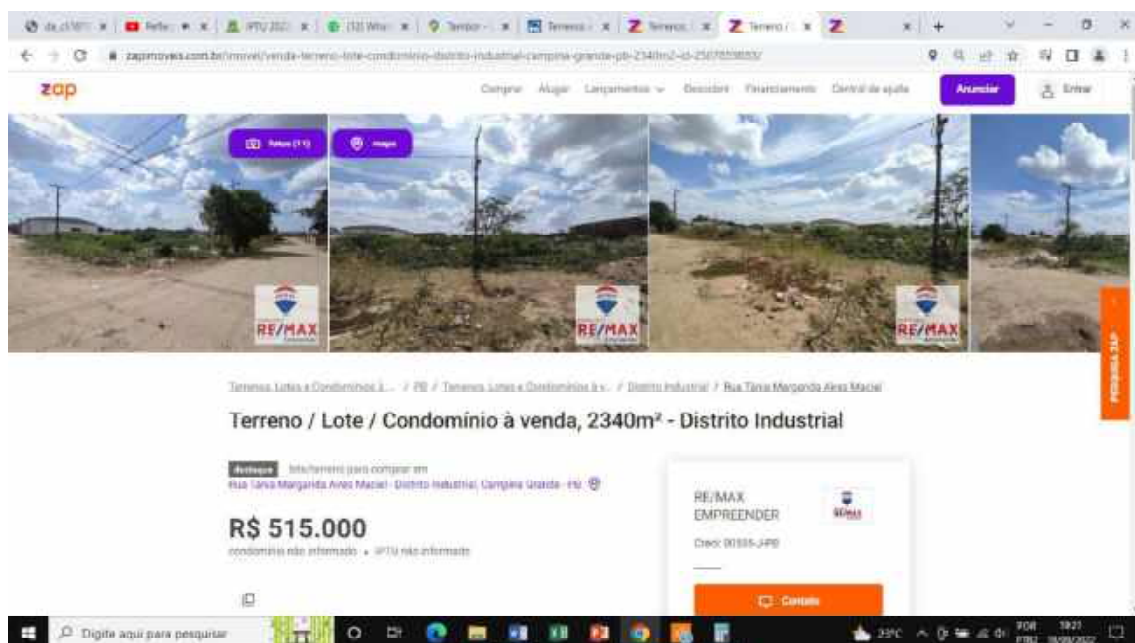
15 – Fotos dos imóveis referenciais



R1 – R\$ 199.990,00 – A.T.T. 310,00 m²

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-campina-grande-pb-310m2-id-2559396342/>

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA



R2 – R\$ 515.000,00 – A.T.T. 2.340,00 m²

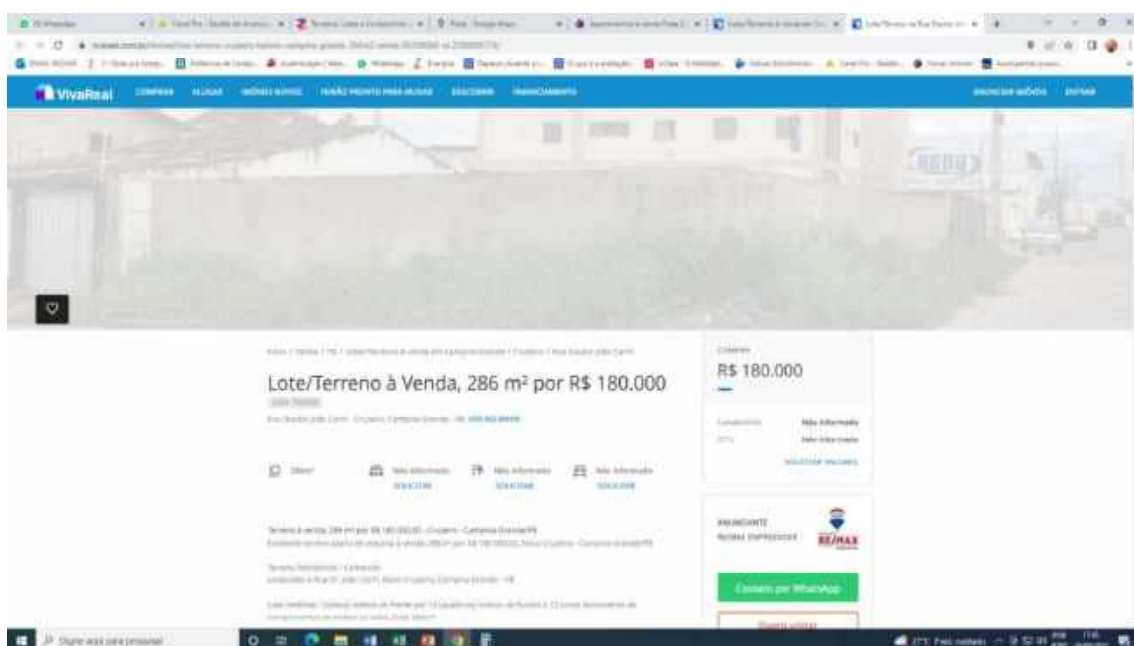
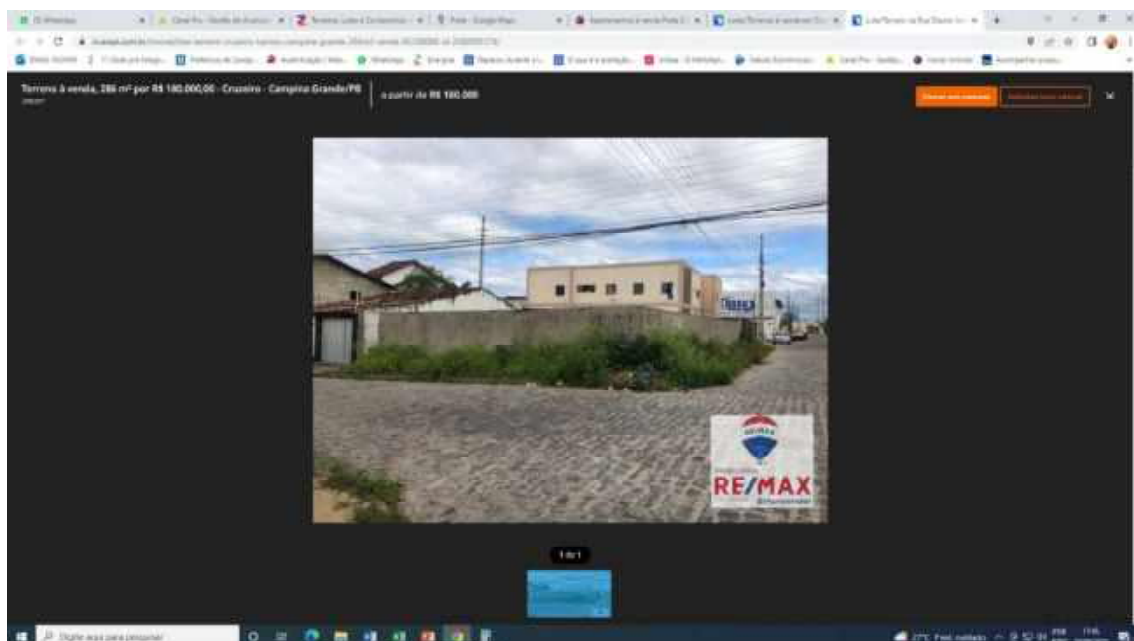
Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-campina-grande-pb-2340m2-id-2567859883/>



R3 – R\$ 150.000,00 – A.T.T. 360,00 m²

Fonte: consulta com proprietário

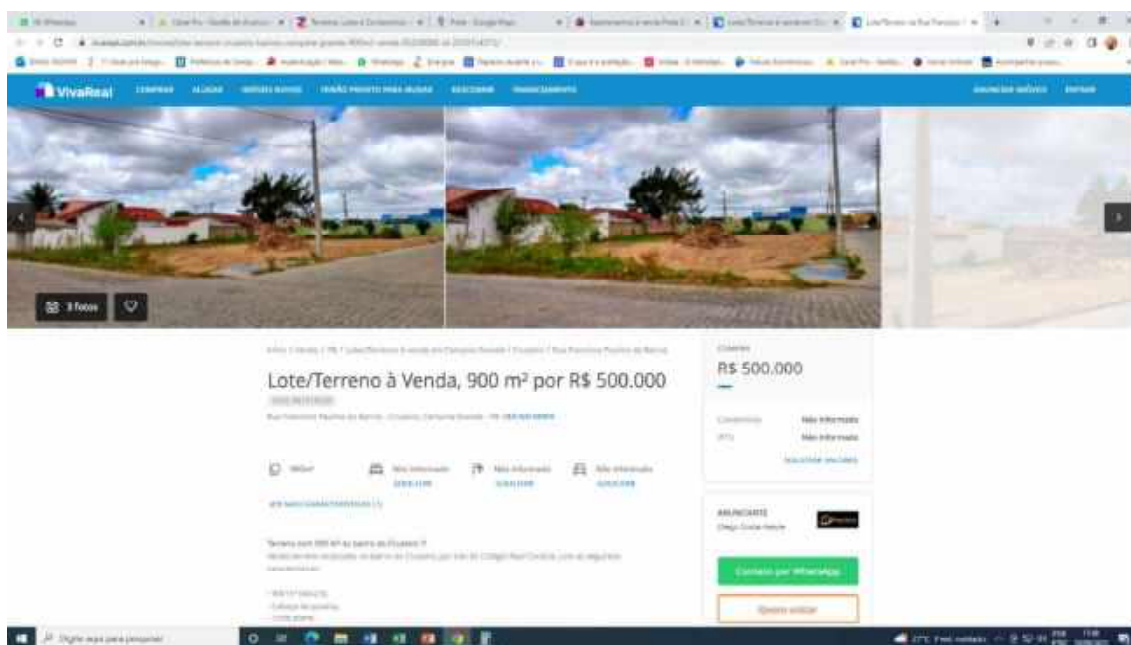
PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA



R4 – R\$ 180.000,00 – A.T.T. 286,00 m²

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-campina-grande-286m2-venda-RS180000-id-2580095176/>

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA



R5 – R\$ 500.000,00 – A.T.T. 900,00 m²

Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-campina-grande-900m2-venda-R\\$500000-id-2559154372/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-campina-grande-900m2-venda-R$500000-id-2559154372/)

16 – Homogeneizações de dados e cálculos

$$V.M.M^2 = V.I / A.T.T$$

$$V.M.M^2 = V.M.M^2 (R1) + V.M.M^2 (R2) + V.M.M^2 (R3) + V.M.M^2 (R4) + V.M.M^2 (R5)$$

5

$$V.V. = V.M.M^2 \times (A.T.T \text{ do imóvel avaliado})$$

17 – Documentações em anexo

Segue junto em anexo a este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica os seguintes documentos:

- 1) Matrícula do imóvel avaliando – Anexo 1
- 2) Cálculos e valores de pesquisa – Anexo 2

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em considerações algumas situações:

- 1) O preço avaliado foi estimado com base nos documentos apresentados, vistoria no local e comparativos de preço por m² na região e em áreas similares.
- 2) A atual situação econômica;
- 3) A pouca quantidade de imóveis disponíveis na região;

CONCLUSÃO

Estando o imóvel livre de desembaraço de quaisquer ônus reais e realizada a vistoria conforme a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, concluo que:

Para a VENDA do imóvel nesta data, entendo que o valor é **R\$ 177.609,60 (Cento e setenta e sete mil, seiscentos e nove reais e sessenta centavos)**.

O valor deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica pode variar **5%** para mais ou para menos, levando-se em consideração que os imóveis são semelhantes e as informações obtidas no mercado imobiliário são de imóveis disponíveis para venda.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

Agradeço a oportunidade de preparar este parecer técnico e me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários. Segue abaixo informações do corretor avaliador:

Brasileiro, casado, 46 anos, formado em administração de empresas com pós-graduação em gestão de projetos e gestão de negócios imobiliários (em andamento); curso de perícia judicial (em andamento) com corretor de imóveis desde 2018 formado através do curso de técnico em transações imobiliárias pelo sindimóveis de Campina Grande, com curso de avaliação e perícia mercadológica desde 2012 e administrador, com experiência de 13 anos no ramo imobiliário, atuando como gestor comercial em construtoras e imobiliárias e como corretor de imóveis ativo;

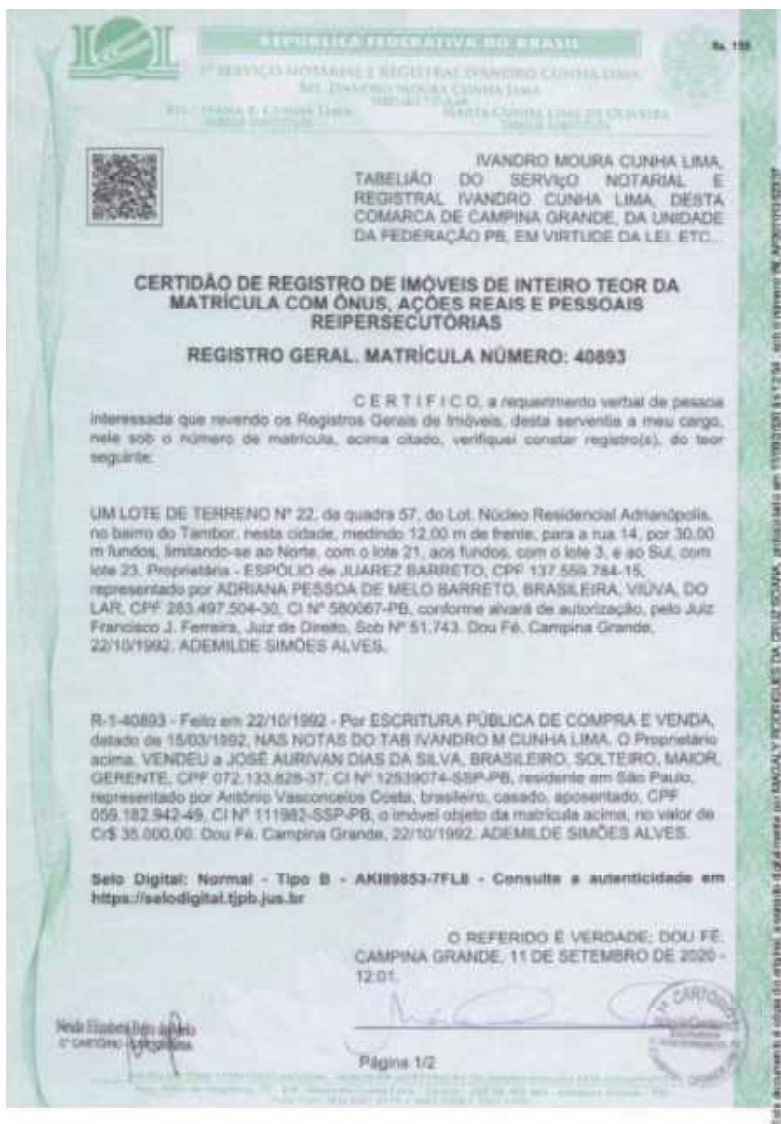
Endereço e contato:

Rua Zeferina Gaudêncio 171 A, bairro das nações, Campina Grande/PB.

(83) 9.9131-9249 e e-mail: hugo.munizadm@gmail.com

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

ANEXO 1



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

ANEXO 2

TIPO	ENDEREÇO	ATT (M²)	V. VENDA R\$	V. M²	ANUNCIANTES
R 1	DISTRITO INDUSTRIAL	310	R\$ 199.990,00	R\$ 645,13	LIMA LUCENA
R 2	DISTRITO INDUSTRIAL	2340	R\$ 515.000,00	R\$ 220,08	REMAX EMPREENDER
R 3	DISTRITO INDUSTRIAL	360	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	GUEDES
R 5	CRUZEIRO	286	R\$ 180.000,00	R\$ 629,37	REMAX EMPREENDER
R 6	CRUZEIRO	900	R\$ 500.000,00	R\$ 555,55	DIEGO HALULE
VALOR MÉDIO M² / DIVIDIDO PELAS AMOSTRAS >>>				R\$ 493,36	
IMÓVEL AVALIANDO M²				360	
VALOR TOTAL				R\$ 177.609,60	

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78
VENDA

R\$ 606,00 (Seiscentos e seis reais)

RECIBO:

HUGO MUNIZ DE ALBUQUERQUE TRAVASSOS, corretor de imóveis credenciado junto ao CRECI/PB e registrado sob o n. 9033-F, residente em Campina Grande/PB, declara para os devidos fins que recebeu de: Rodrigues Soana Advocacia, empresa devidamente cadastrada no CNPJ CNPJ 08.607.257/0001-18, com endereço na Avenida Francisco Matarazzo, 1752, Cj 1507, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05001-200, a importância de R\$ 606,00 (Seiscentos e seis reais), através de pagamento via chave PIX em 02 parcelas iguais (50% como adiantamento e os outros 50%, na entrega do PTAM), referente à AVALIAÇÃO do imóvel terreno nº 22, quadra 57, loteamento núcleo residencial Adrianópolis, bairro do tambor – CEP 58.411-255 – campina grande - PB.

Campina Grande, 19 de setembro de 2022.

HUGO MUNIZ DE ALBUQUERQUE TRAVASSOS
CPF: 073.898.277-69



NÚCLEO DE ENGENHARIA
SETOR DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

PTAM
PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

IMÓVEL: UM TERRENO

RUA MARIA DA CONCEIÇÃO CUNHA, S/Nº – CRUZEIRO (RESIDENCIAL ADRIANOPOLIS)

CAMPINA GRANDE – PB

MATRICULA: 40.893 (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINA GRANDE- PB)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 1.1101.057.01.175.0001 (PREFEITURA DE CAMPINA GRANDE)

S U M Á R I O

APRESENTAÇÃO.....	p – 03
OBJETIVO.....	p – 03
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	p – 03
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	p – 03
VISTORIA.....	p – 03
IMAGEM DO IMÓVEL.....	p – 04
ANALISE MERCADOLÓGICA.....	p – 04
MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	p – 05
AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO.....	p – 06
CONCLUSÃO.....	p – 08
ANEXOS.....	p – 09

APRESENTAÇÃO:

Visa o presente Parecer, atender à solicitação do Escritório Rodrigues Soana Advocacia sob CNPJ 08.607.257/0001-18 localizada em Avenida Francisco Matarazzo, 1752, Cj 1507, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05001-200.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530 / 78 que regulamenta a profissão de Corretores 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 Urbanos.

OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e determinar o seu real valor como determina a NBR 14.653-1 – item 3.44.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

UM LOTE DE TERRENO, situado na Rua Maria da Conceição Cunha, s/nº - Cruzeiro (vizinho ao imóvel nº 114) – nº 22 da quadra 57 do loteamento núcleo residencial Adrianópolis em Campina Grande - PB, CEP 58.415-470, que mede 12,00 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de ambos os lados, perfazendo uma área total de 360,00 m², conforme inscrição municipal, sob nº 1.1101.057.01.0178.0001, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande, sob nº R-1-40.893 – conforme certidão em anexo.

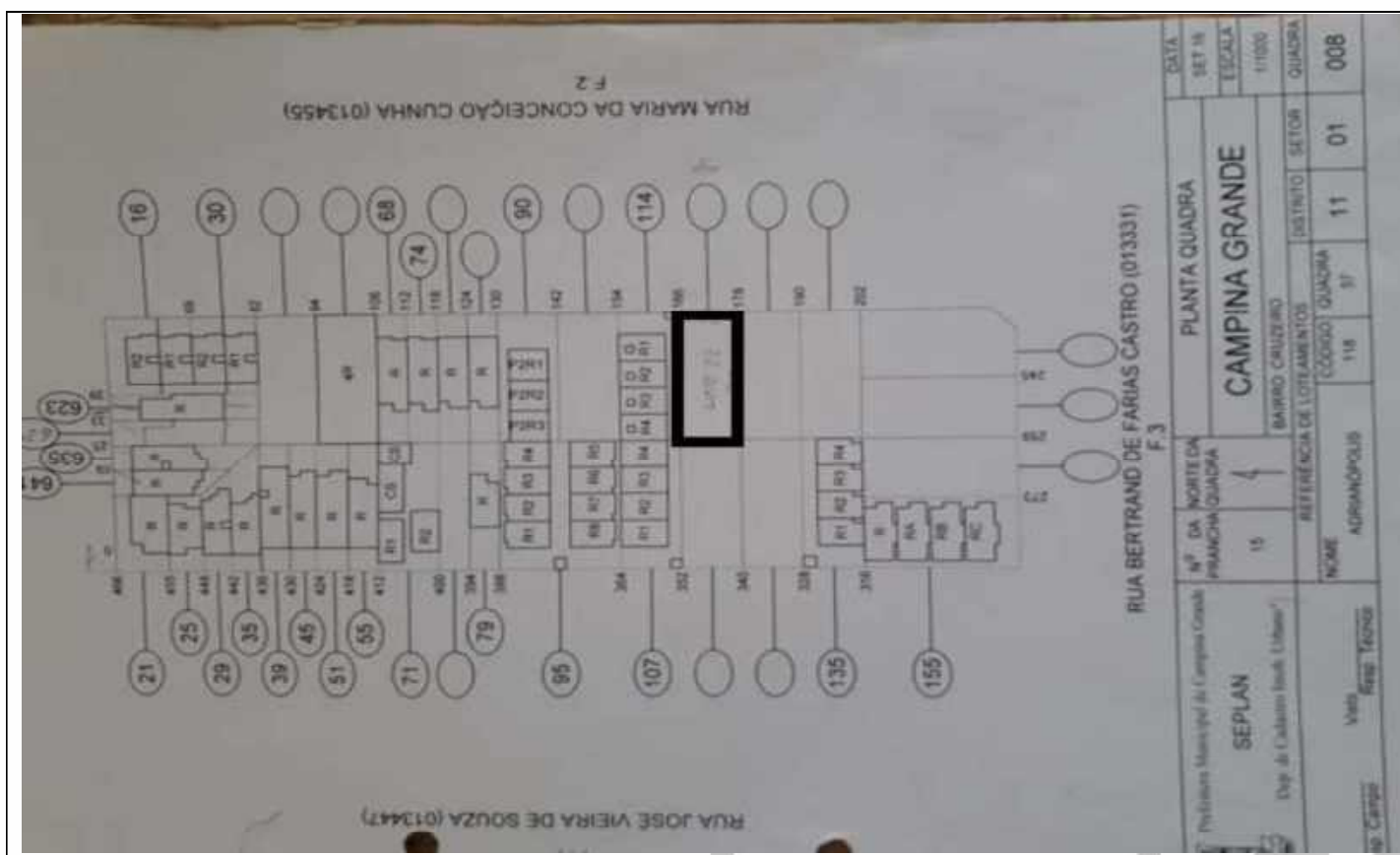
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno, situado na rua Maria da Conceição Cunha, s/nº - Cruzeiro (vizinho ao imóvel nº 114) – nº 22 da quadra 57 do loteamento núcleo residencial Adrianópolis em Campina Grande - PB, CEP 58.415-470, a área onde estar o imóvel conta com toda infra estrutura, como: ruas calçadas, energia elétrica, saneamento básico, portanto o imóvel tem um grande valor agregado e de comercialização.

VISTORIA:

A vistoria foi realizada em 15 de Setembro de 2022 pela equipe, com o consentimento da solicitante, no turno da manhã, tendo sido observadas todas as características físicas apresentadas.

O levantamento foi catalogado com todos os requisitos necessários para avaliação técnica da equipe como: medidas da área e do terreno, benfeitorias, qualidade da construção e o entorno que são todos os elementos que promovem um diferencial na valorização do imóvel.

IMAGEM DO IMÓVEL:**ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

O imóvel caracteriza-se principalmente pela sua estratégica localização na parte bem valorizada do bairro do cruzeiro um excelente bairro de nossa cidade, onde a procura por imóveis residenciais é interessante, por se tratar de uma área com toda infraestrutura.

Por tanto trata-se de um imóvel com total vocação residencial pela sua localização

MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Para determinação do valor do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

Fator de Comercialização:

Segundo a NBR 14.653 é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edificação ou reedificação, ou seja, se o fator de comercialização for maior que 1 significa que o mercado imobiliário do bairro tem uma demanda para empreendimentos. Se for menor que 1 significa que os empreendimentos edificados no bairro não conseguem ser comercializados nos valores de custos.

Neste caso consideramos o fator de comercialização de 1,2 ou seja, consideramos neste parecer percentual de valor agregado de 20% (vinte por cento), pelo comercio, pela localização e pelo fator esquina.

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

PESQUISA:

A pesquisa foi realizada entre os dias 15 a 17 de setembro 2022 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de imóveis no próprio bairro e bairros do entorno o que determinou uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral devido aos seguintes fatores:

- Os imóveis amostrados situam-se a uma distância máxima de 950 m do imóvel avaliado.
- As amostras foram coletadas através de fontes imobiliárias que são especialistas no bairro:
- Algumas amostras de terrenos apresentam edificações que são desprezíveis em função do seu estado de conservação, tendo unicamente valor como terreno.

QUADRO DAS AMOSTRAS:

	Rua Tânia Margarida Aires Medeiros - Distrito Industrial, Campina Grande - PB Lote/Terreno à Venda, 2340m² 2340 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 515.000
	Avenida João Wallig, 1 - Distrito Industrial, Campina Grande - PB Lote/Terreno à Venda, 310m² 310 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 199.990



Itararé, Campina Grande - PB
Lote/Terreno à Venda, 440m²
 440 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 220.000



Avenida Saulo Correia Meneses - Itararé, Campina Grande - PB
Lote/Terreno à Venda, 400m²
 400 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 220.000



Rua Getúlio Cavalcante, 1307 - Jardim Paulistano, Campina Grande - PB
Lote/Terreno à Venda, 384m²
 384 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 300.000



Jardim Tavares, Campina Grande - PB
Lote/Terreno à Venda, 360m²
 360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 260.000



QUADRO AMOSTRAL

Nº	ENDEREÇO	AREA EM M²	VALOR	OFERTA - 10%	VALOR M²
1	Remax	2340	R\$ 515.000,00	R\$ 22,01	R\$ 198,08
2	Lima Lucena	310	R\$ 199.990,00	R\$ 64,51	R\$ 580,62
3	Proprietario	440	R\$ 220.000,00	R\$ 50,00	R\$ 450,00
4	Remax	400	R\$ 220.000,00	R\$ 55,00	R\$ 495,00
5	Proprietario	384	R\$ 300.000,00	R\$ 78,13	R\$ 703,13
6	Proprietario	360	R\$ 260.000,00	R\$ 72,22	R\$ 650,00
VARIACÃO DE 20% DOS VALORES DA AMOSTRA	R\$ 102,56	MINIMO	MÁXIMO	VALOR TOTAL	R\$ 3.076,82
		R\$ 410,24	R\$ 615,36	VALOR MÉDIO	R\$ 512,80
				NOVA MÉDIA	R\$ 508,54

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X MÉDIA FINAL

VALOR DO TERRENO = 360,00 m² X R\$ 508,54 = R\$ 183.074,40

(cento e oitenta e três mil e setenta e quatro reais e quarenta centavos)

CONCLUSÃO:

É do entender dos Peritos Avaliadores que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

1 - VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL:

R\$ 183.000,00
(CENTO E OITENTA E TRÊS DE REAIS)

- Limite inferior = R\$ 165.000,00
(CENTO E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)
- Limite superior = R\$ 200.000,00
(DUZENTOS MIL REAIS)

Os limites máximos e mínimo utilizado pelo Perito Avaliador tiveram uma variação de 10% para mais e 10% para menos, o que implica uma variação total de 20%, significando que o grau de certeza da avaliação é considerável.

O presente Parecer de avaliação é composto de 07 (sete) páginas, todas de um só lado, mais anexos, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Campina Grande, 20 de Agosto 2022.

José Garibaldi Porto Junior
CRECI-1058-f CNAI 218

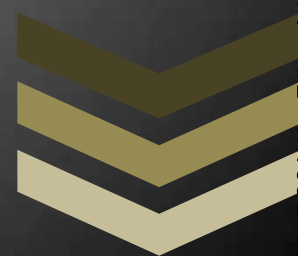
Josué Hilem de Almeida Santos
CRT nº 116.213.574 – 30

Eugênio Samer Marques Meira
CREA-PB nº 161948003-4

ANEXOS



Laudo técnico de avaliação mercadológica do valor venal de Imóvel Residencial



Colaço Avaliações & Perícias

Rua: Maria do Perpétuo Socorro Cabral, 80 A, • Portal Sudoeste

• Campina Grande/PB •

CEP 58424-268

Fone : (83) 9.9802.1529

E-mail: colacoavaliacoes@gmail.com

Sumário

• 1	INTRODUÇÃO	2
• 2	OBJETIVO	2
• 3	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	2
• 4	SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	3
• 5	VISTORIA DO IMÓVEL	3
• 6	ASPECTO DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO	3
• 7	ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO	4
• 8	AVALIAÇÃO DE VALOR E MÉTODO AVALIATÓRIO	5
• 9	CONCLUSÃO	6
• 10	ANEXOS	8
• 11	QUADRO AMOSTRAL	13
• 12	CURRÍCULO DO AVALIADOR	15



1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atender a solicitação do Escritório Rodrigues Soana Advocacia, sob número de CNPJ: 08.607.257/0001-18, com endereço na Avenida Francisco Matarazzo, 1752, Cj 1507, Água Branca, São Paulo/SP, CEP: 05001-200

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 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 Urbanos**.

O Parecer obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

2. OBJETIVO

O objetivo do Parecer é a determinação técnica do valor de venda de imóvel residencial, atendendo as normas científicas determinadas pela ABNT, todos os estudos aqui demonstrados são baseados em dados do mercado imobiliário da região.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL RESIDENCIAL

MATRÍCULA NÚMERO: 40.893

LOTE DE TERRENO, situado na Rua Maria da Conceição Cunha, s/nº - Cruzeiro (Vizinho ao imóvel de número 114) – sob número 22 da quadra 57 do loteamento núcleo residencial Adrianópolis em Campina Grande – PB, CEP 58.415-470, que mede 12,00 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de ambos os lados, perfazendo uma área total de 360,00 m², conforme inscrição municipal sob número: 1.1101.057.01.0178.0001, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande – PB, sob número R-1-40-893, conforme certidão de inteiro teor em anexo.



4. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Em pesquisa junto ao **1º TABELIONATO DE NOTAS E ANEXOS DE CAMPINA GRANDE – PB** este perito verificou existir matrícula para o imóvel citado. Assim, a Certidão de Registro de Imóveis de Inteiro Teor, estará disponibilizada nos anexos deste Parecer.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

O perito teve acesso ao imóvel, ficando assim este laudo restrito ao crivo documental e avaliação por comparação, realizada no dia 18 de Setembro de 2022, com consentimento da parte solicitante.

6. ASPECTO DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

O imóvel objeto deste PTAM encontra-se na cidade de Campina Grande, da seguinte forma:

LOTE DE TERRENO, situado na Rua Maria da Conceição Cunha, s/nº - Cruzeiro (Vizinho ao imóvel de número 114) – sob número 22 da quadra 57 do loteamento núcleo residencial Adrianópolis em Campina Grande – PB, CEP 58.415-470, que mede 12,00 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de ambos os lados, perfazendo uma área total de 360,00 m².

O imóvel está próximo de uma região que vem apresentando um crescimento populacional, sendo atendida por Posto de saúde, escola, creches, postos de combustíveis, mini mercados, clubes, polo comercial de peças automotivas, padarias, academias e entre outros comércios essenciais.



7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA



Vários setores da economia vêm passando por desafios por conta da pandemia. Mas o mercado

imobiliário conseguiu driblar as dificuldades e teve um ano de 2021 considerado muito bom, com alta demanda. A projeção é de um crescimento de mais de 12% no Brasil em relação ao ano passado, de acordo com estimativa da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi).

Para o ano de 2022, mesmo com a alta da Selic, as expectativas são boas. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) o setor poderá crescer 2%, desde que o Produto Interno Bruto (PIB) se expanda de 0,5% a 1%.

E a mudança no comportamento de consumo que a pandemia causou nas pessoas, é também um bom indicativo para o setor. Construtoras como Alliance, por exemplo, mantém projeções positivas, devido ao sucesso de vendas dos seus mais recentes lançamentos, como o Horizon e o Nai, em João Pessoa.

Para o diretor executivo da Alliance, Hugo Montenegro, 2022 será de desafios, mas acredita que a demanda continuará em alta.

[Assinatura]

“O cenário que vem se desenhando para 2022 pode ser mais desafiador, por dois fatores: a tendência de alta do juros e as eleições, que acabam deixando as pessoas inseguras sobre o futuro. Entretanto, acredito também que a demanda ainda continuará alta. As pessoas pós pandemia ainda têm um desejo de adquirir seu imóvel. Dessa forma, as empresas que tiverem ofertando imóveis que estejam totalmente aderentes às necessidades reais do cliente, vão conseguir vender. Principalmente, quem transmite credibilidade para seu cliente. Empresas que já têm uma história de sucesso, como a Alliance, conseguem quebrar mais esse ambiente de insegurança para o consumidor final”, afirma ele.

É um momento que as pessoas conseguem estar com um astral mais feliz e agora que a gente está num período mais brando da pandemia, mais do que nunca isso faz total sentido na vida das pessoas. Acho que esse ano vai ser bastante promissor nesse aspecto”, finaliza Montenegro.

8.AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** O Perito Avaliador entende que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a **Metodologia recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR -14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor locativo conforme item 11.4 da NBR – 14.653-2.**

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.** Determina-se o valor venal de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

A pesquisa de amostras baseou-se em imóveis residenciais nas proximidades do imóvel avaliando, sempre aplicando valorização ou desvalorização a depender da condição da amostra do imóvel avaliando.

As amostras, cálculos e parametrizações encontram-se nos anexos deste PTAM;



9. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL SÃO:

A tabela a seguir demonstram os valores de mercado do imóvel avaliando deste PTAM. As análises, amostras e cálculos encontram-se em anexo.

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL É:

R\$ 125.000,00
(CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 130.000,00

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 120.000,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO.

O presente parecer de avaliação é composto de 16 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador que subscrevem esta.

Campina Grande, 20 de Setembro de 2022.



DAVID KELVEN DA SILVA COLAÇO

Corretor de Imóveis

CRECI 9527

Perito Avaliador

CNAI 36972



Anexo V

COFECI

21ª Região - Paraíba

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: David Kelven da Silva Colaco, CPF nº 09276856471, RG nº 33129012 SSDS/PB, CRECI nº 9527, Endereço: Rua Maria do Perpétuo Socorro Cabral, 80 a 80 a - Quadra 54 Três Irmãs, Campina Grande-PB. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: ESCRITÓRIO RODRIGUES SOANA ADVOCACIA

CAMPINA GRANDE-PB, 20 de Setembro de 2022

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 030673



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 030673, 20 de Setembro de 2022



10. ANEXOS

- BIBLIOGRAFIA
- IMAGENS DO IMÓVEL
- CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
- QUADRO AMOSTRAL
- DADOS DO AVALIADOR

BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection of resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3º Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

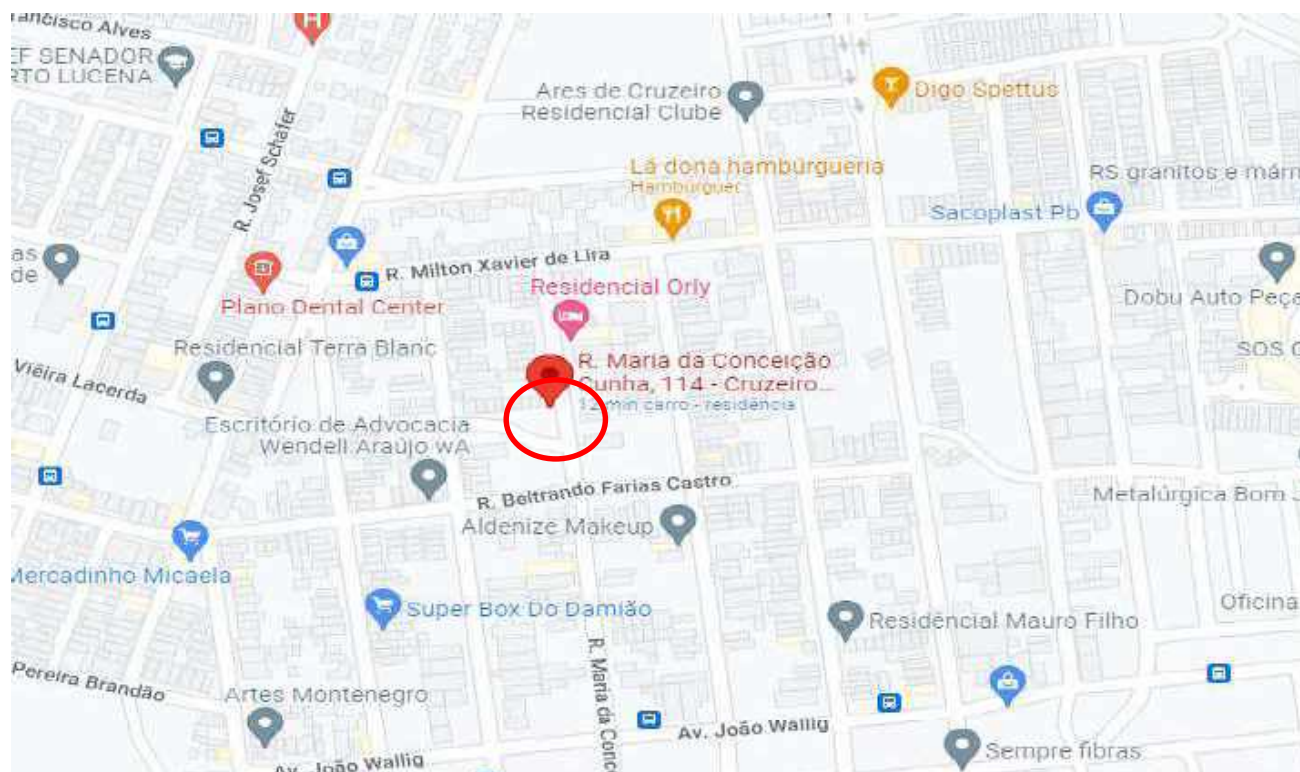
MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre - 2012



IMAGENS

IMAGEM DO IMÓVEL MENCIONADO NO PTAM.

LOTE DE TERRENO: Situado na Rua Maria da Conceição Cunha, s/nº - Cruzeiro (Lote 22)



Localização do Imóvel – Google Maps

David



Imagem de satélite – Google Maps

David

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

 **REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL** fls. 155

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA
BEL IVANDRO MOURA CUNHA LIMA
TABELIÃO TITULAR
BEL NINA E. CUNHA LIMA
TABELIÃO SUBSTITUTO
MARTA CUNHA LIMA DE OLIVEIRA
TABELIÃO SUBSTITUTO



IVANDRO MOURA CUNHA LIMA,
TABELIÃO DO SERVIÇO NOTARIAL E
REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA, DESTA
COMARCA DE CAMPINA GRANDE, DA UNIDADE
DA FEDERAÇÃO PB, EM VIRTUDE DA LEI, ETC...

**CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INTEIRO TEOR DA
MATRÍCULA COM ÔNUS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS
REIPERSECUTÓRIAS**

REGISTRO GERAL. MATRÍCULA NÚMERO: 40893

CERTIFICO, a requerimento verbal de pessoa interessada que revendo os Registros Gerais de Imóveis, desta serventia a meu cargo, nele sob o número de matrícula, acima citado, verifiquei constar registro(s), do teor seguinte:

UM LOTE DE TERRENO Nº 22, da quadra 57, do Lot. Núcleo Residencial Adrianópolis, no bairro do Tambor, nesta cidade, medindo 12,00 m de frente, para a rua 14, por 30,00 m fundos, limitando-se ao Norte, com o lote 21, aos fundos, com o lote 3, e ao Sul, com lote 23. Proprietária - ESPÓLIO de JUAREZ BARRETO, CPF 137.559.784-15, representado por ADRIANA PESSOA DE MELO BARRETO, BRASILEIRA, VIÚVA, DO LAR, CPF 283.497.504-30, CI Nº 580067-PB, conforme alvará de autorização, pelo Juiz Francisco J. Ferreira, Juiz de Direito, Sob Nº 51.743, Dou Fé. Campina Grande, 22/10/1992. ADEMILDE SIMÕES ALVES.

R-1-40893 - Feito em 22/10/1992 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, datado de 15/03/1992, NAS NOTAS DO TAB IVANDRO M CUNHA LIMA. O Proprietário acima, VENDEU a JOSÉ AURIVAN DIAS DA SILVA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, MAIOR, GERENTE, CPF 072.133.828-37, CI Nº 12539074-SSP-PB, residente em São Paulo, representado por Antônio Vasconcelos Costa, brasileiro, casado, aposentado, CPF 059.182.942-49, CI Nº 111982-SSP-PB, o imóvel objeto da matrícula acima, no valor de Cr\$ 35.000,00. Dou Fé. Campina Grande, 22/10/1992. ADEMILDE SIMÕES ALVES.

Selo Digital: Normal - Tipo B - AKI89853-7FL8 - Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>

O REFERIDO É VERDADE, DOU FÉ.
CAMPINA GRANDE, 11 DE SETEMBRO DE 2020 - 12:01.


Neide Elizabeth Brito de Melo
1º CARTÓRIO - CAMPINA GRANDE


Página 1/2


1º CARTÓRIO
Miguel Cavalcanti
Escriturante
5. Nível de Registro 70
CAMPINA GRANDE - PB

ALIASSE A TODO CERTIFICADO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO OU FALSIFICAÇÃO ANULA ESTE DOCUMENTO.
Rua: Vital de Registros, 70 - Edif. Residência Cunha Lima - Centro - CEP 58.400-365 - Campina Grande - PB
Fone/Fax: (83) 3321-2339 / 3321-3302 / 3321-1150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAGALY RODRIGUES DA CRUZ SOANA, protocolado em 11/09/2020 às 12:54 - sob o número WLAP20701352337. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpb.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011496-53.2019.8.26.0004 e código C54C396.

IOI **REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL** fls. 156

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA
HEL IVANDRO MOURA CUNHA LIMA
TABEÃO TITULAR
HEL IVANA B. CUNHA LIMA
TABEÃO SUBSTITUTO
MARTA CUNHA LIMA DE OLIVEIRA
TABEÃO SUBSTITUTO

ESCREVENTE AUTORIZADO

Responsável	Nekia Elizabete
Emolumentos de Serventia	R\$ 15,34
Contribuição FEPU Lei 6.885/1998	R\$ 3,07
Contribuição FAREN Lei 7.410/2003	R\$ 1,37
ISSQN	R\$ 0,77
Total	R\$ 20,55

Página 2/2

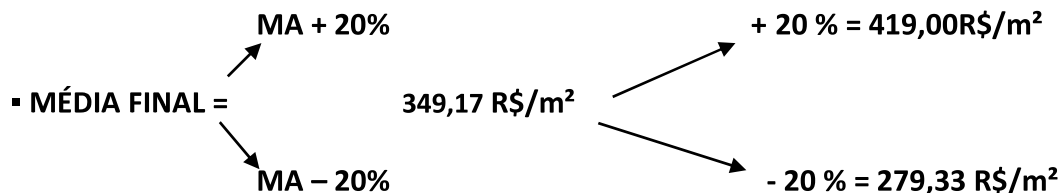
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAGALY RODRIGUES DA CRUZ SOANA, protocolado em 11/09/2020 às 12:54, sob o número WLAP20701352337. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011496-53.2019.8.26.0004 e código C34C306.

[Assinatura]

11. QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO						
Nº	RESIDENCIAL	VALOR	ÁREA m²	R\$ / m²	FONTE	SITUAÇÃO
1	Rua: Maria Conceição da Cunha, Lote 23	R\$ 105.000,00	360	R\$ 291,66	THIAGO CARVALHO RE/MAX EMPREENDER	VENDIDO
2	Rua: Maria Conceição da Cunha, Lote 25	R\$ 150.000,00	450	R\$ 333,33	THIAGO CARVALHO RE/MAX EMPREENDER	VENDIDO
3	Rua: Tânia Margarida Aires Maciel.	R\$ 515.000,00	2.340	R\$ 220,08	NAGIB GOMES	DISPONÍVEL
4	Rua: Francisco Paulino Barros	R\$ 500.000,00	900	R\$ 555,55	DIEGO COSTA	DISPONÍVEL
5	Rua Farmacêutico João Nóbrega, 1181 - Distrito Industrial	R\$ 400.000,00	1.440	R\$ 277,77	FABRICIO PEREIRA	DISPONÍVEL
6	Rua Capitão Aldano	R\$ 150.000,00	360	R\$ 416,66	PROPRIETÁRIO	DISPONÍVEL
TOTAL R\$ / m²				R\$ 2.095,05		
MÉDIA ARITMÉTICA				R\$ 349,17		

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{Soma do R\$/m}^2 \text{ das 7 Amostras}}{6} = \frac{\text{R\$ 2.307,76}}{6} = 384,62 \text{ R\$/m}^2$$



Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 03 amostras (3,4 e 5).

Nº	LINK DAS AMOSTRAS UTILIZADAS.
1º	Não há link, informação direta com o corretor que VENDEU, THIAGO CARVALHO CRECI 6542
2º	Não há link, informação direta com o corretor que VENDEU, THIAGO CARVALHO CRECI 6542
3º	https://www.remaxempreender.com.br/imovel/terreno-a-venda-2340-m-por-r-515-000-00-distrito-industrial-campina-grande-pb/TE0493-REPT?from=sale
4º	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-campina-grande-900m2-venda-RS500000-id-2559154372/
5º	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-campina-grande-pb-1440m2-id-2581153005/
6º	Não tem link.



PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO						
Nº	RESIDENCIAL	VALOR	ÁREA m²	R\$ / m²	FONTE	SITUAÇÃO
1	Rua: Maria Conceição da Cunha, Lote 23	R\$ 105.000,00	360	R\$ 291,66	THIAGO CARVALHO RE/MAX EMPREENDER	VENDIDO
2	Rua: Maria Conceição da Cunha, Lote 25	R\$ 150.000,00	450	R\$ 333,33	THIAGO CARVALHO RE/MAX EMPREENDER	VENDIDO
6	Rua Capitão Aldano	R\$ 150.000,00	360	R\$ 416,66	PROPRIETÁRIO	DISPONÍVEL
TOTAL R\$ / m²				R\$ 1.041,65		
MÉDIA ARITMÉTICA				R\$ 347,21		

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL			
	ÁREA	R\$/m²	VALOR R\$
ÁREA TOTAL	360 m²	R\$ 347,21	R\$124.995,60



12. CURRÍCULO DO AVALIADOR.

David Kelven da Silva Colaço
26 Anos, Brasileiro
Campina Grande - PB
Administrador de Empresas
Corretor de Imóveis.
Email: davidkelvencg@gmail.com
Celular: 83 99802-1529
Instagram : @davidkelvencorretordeimoveis

- Graduado em Administração de Empresas – UNIP
- Assistente Administrativo (Prime Cursos)
- Corretor de Imóveis
- Curso de Formação Avançada de Corretor. –(RE/MAX CE – PB – RN)
- Perito Avaliador : CNAI 36972



REGISTROS

• CNAI	• CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
• COFECI	• CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS
• CRECI	• CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS





Certificamos que
David Kelven da Silva Colaco
participou do Curso de Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis, realizado nas dependências do auditório do HOTEL SLAVIERO ESSENTIAL na cidade de Campina Grande - Paraíba no período de 22 à 24 de outubro de 2020.

Campina Grande, 06 de novembro de 2020.

Rômulo Soares de Lima

Rômulo Soares de Lima
Presidente do CRECI-PB

Realização
JOÃO DINIZ MARCELLO

CRECI-PB

Apresentado por
COFECI-CECIB

Associação
Sesc Senac

Sesc Senac

 **SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO 

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 36972**

David Kelven da Silva Colaco

inscrito em 19/09/2019 no CRECI 21ª Região/PB sob o nº 9.527 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
CRECI 21ª REGIÃO/PB

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2021.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 16a1a8dd6e5529872070bc0be83faac0bf6dbf9b

David