

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVO 001/01- AMBAS DO COFECI

Imóvel Avaliando: Salão Comercial a Rua Barão do Rio Branco nº 2.112 - Centro
Campo Grande – MS.
Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico para fins de venda.
Interessado: NEIDE MARIA DE BARROS CHAGAS

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

	PAGINA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	01
SUMÁRIO.....	02
01. SOLICITANTE.....	02
02. FINALIDADE.....	03
03. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM).....	03
04. DA COMPETÊNCIA.....	03
05. INSTITUTOS NORMATIVOS.....	04
06. ABREVIATURAS.....	05
07. IMÓVEL AVALIANDO.....	06
08. VISTORIA.....	06
09. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	06
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	08
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	12
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	12
13. VISTA AÉREA.....	13
14. CONFRONTAÇÕES.....	14
15. METODOLOGIA UTILIZADA.....	14
16. PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	15
17. FOTOS DE IMÓVEIS DE REFERÊNCIAS.....	16
18. ADEQUAÇÃO E HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES.....	19
19. QUANTO AO PREÇO DO TIPO OFERTA.....	19
20. PESQUISA DE MERC. BENFEITURIAS.....	20
21. VALORES FINAIS DE M2.....	26
22. NOTA.....	27
23. CONCLUSÃO.....	27
24. DADOS DO ESCRITÓRIO E CURRÍCULO DO AVALIADOR.....	30
25. FICHA CADASTRAL MUNICIPAL.....	32
26. CERTIDÃO DE MATRÍCULA.....	33

1. SOLICITANTE:

NEIDE MARIA DE BARROS CHAGAS

Rua Das Folhagens, nº 328 – Bairro Caranda Bosque I.

Campo Grande-MS.

2. FINALIDADE:

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), tem por finalidade com a tendência de realização de um fim, determinando o valor real com recepção positiva de mercado. Com provável **REALIZAÇÃO DE NEGÓCIO PARA VENDA**, do bem imóvel avaliando sendo residencial situado a Rua Das Folhagens nº 328, Bairro Caranda Bosque I – Campo Grande -MS, de propriedade da referida solicitante identificada acima. O imóvel objeto desse parecer, acha-se devidamente registrado sob o numero 165.665, livro 2 – Registro Geral, da 1ª Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Campo Grande – MS., e com inscrição junto a “Prefeitura Municipal de Campo Grande” como contribuinte sob nº 5460020184.

3. NUMERO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

(PTAM)

PTAM: JG 02 01/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, **OPINAR quanto à comercialização imobiliária***”.

Em adição, com a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “*Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis devidamente qualificado, no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas*

à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”, e artigos sucessivamente, os quais apresentam os requisitos, destacando-se o artigo 6º, o qual versa sobre “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.....”. Deixando assim, livre de qualquer margem de dúvidas da competência do profissional que subscreve a conclusão deste parecer.

5. INSTITUTOS NORMATIVO

Este parecer, atende ainda e segue rigorosamente as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 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) e o Ato Normativo n.º 001/2011, 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.

Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

As normas corretas e determináveis para apresentação de um parecer Técnico são delimitadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT/NBR 14.653 que são constituídas 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 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

6. ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação.

CRECI-MS - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Mato Grosso do Sul.

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.

Ref. - Referenciais.

V.V - Valor de venda.

V.L - Valor da locação.

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. IMÓVEL AVALIANDO

O objeto deste PTAM, imóvel avaliando, salão comercial com uma estrutura de alvenaria sólida e com acabamento com material de boa qualidade disponibilizado, instalações hidráulicas e elétricas adequadas para a uso regular, na Rua Barão do Rio Branco nº 2.112, centro e sub esquina da Rua Antônio, e área total de 252,00 metros quadrados, conforme certidão de matrícula, no nível plano da ocupação do solo no percentual de cobertura e permeabilização exigidos nas diretrizes adequadas para regularização. Projeto e Alvará de obra concedido a solicitação, tudo adequado ao plano diretor.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor no dia 03/01/2024 no período da vespertino iniciando as 15:00 hs. A vistoria teve início com a análise e conferência da metragem do terreno, verificada o seu logradouro, inclinação, caimento e posição referente ao nível da rua, idade da construção, analisado o estado de conservação, etc.. As benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação, como também distribuição, com aproveitamento de forma sustentável a luz, o sol, solar, exposição a chuva, escoamento e captação das águas pluviais, rede de esgoto, sistema de segurança.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Sobre o terreno:		Sobre Edificação:	
Frente:	09,00 M	Tipologia:	Comercial
Orientação Cardinal	Norte 	Pavimentos:	2
Extensão:	28,00 M	Posição da Rua	Mesmo nível
Topologia:	Plano	Idade:	30 anos
Posição:	Sub esquina	Idade aparente:	15 anos
Formato	retangular	Aspecto geral:	Medio Padrão
Rumo	Sudoeste	Frente	única

Imóvel avaliando edificado em um terreno plano, com salão, cozinha wc e mesanino. Com construção sólida, e bom acabamento, em ótima localização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

10.REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO "IA"

SALÃO



PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS. 2.630 – CNAJ 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/97 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

PARTE INTERNA



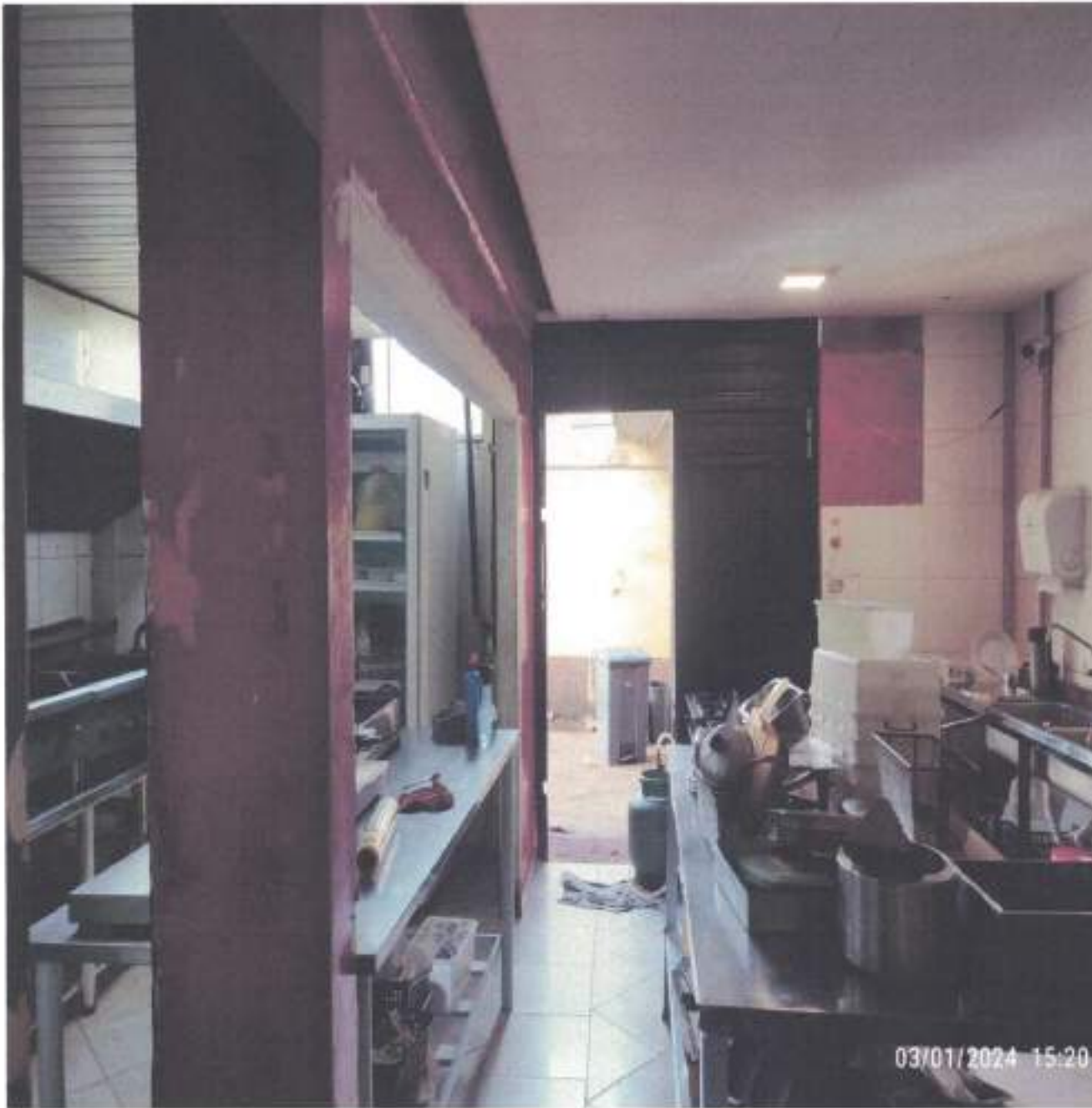
PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECMMS.2.839 - CNAI 23.070

Página 5
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RIZKALLAH JUNIOR e tjms.jus.br, protocolado em 29/01/2024 às 16:03, sob o número WCGR24070351310
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0802941-08.2022.8.12.0001 e código 6uYj1q4d.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COPECI

COZINHA



PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.839 – CNAI 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

MEZANINO

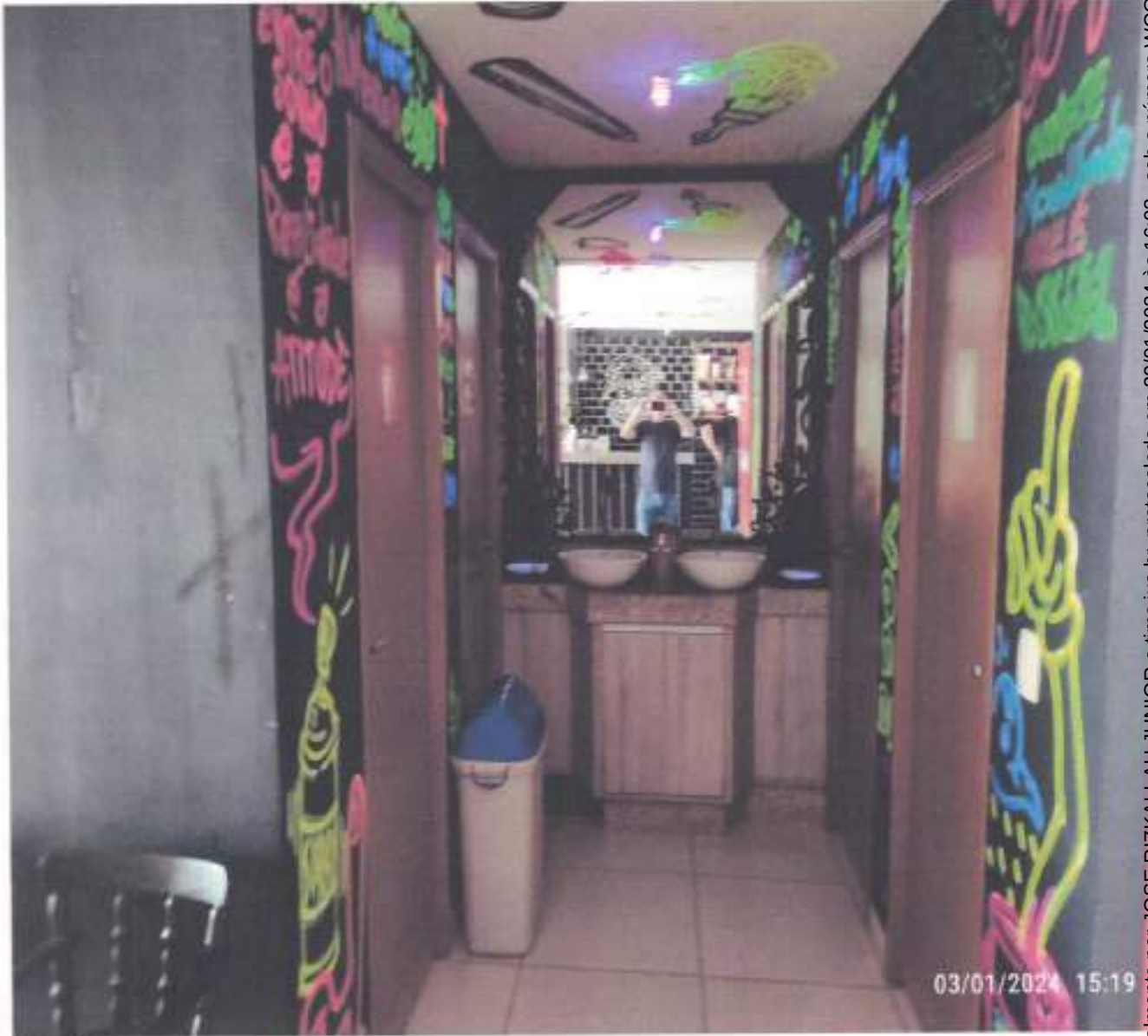


PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECMMS.2.639 - CNAI 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

BANHEIROS



PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.839 – CNAI 23.070

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/97 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado na região urbana, no centro da cidade de Campo Grande – MS., de região comercial, na Rua Barão do Rio Branco nº 2.112 de via de mão única com movimentação grande de veículos, sendo um corredor de ligação no centro, possuindo na região boa disponibilidade de comércio: farmácias, academias, floriculturas, lojas e hospitais, clínicas, padaria e outros comércios locais.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS 2.639 – CNAJ 23.070

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

13. VISTA AÉREA (Ponto do Burger Pub em amarelo)



PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.639 – CNAI 23.070