



**Domingos
Leite**
IMÓVEIS

CARUARU/PE
26/12/2024



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

**Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11**

**IMÓVEL: TERRENO LOCALIZADO NO DISTRITO DE
CACHOEIRA SECA, AO LADO ESQUERDO DA RODOVIA, BR
104, NO ENTRONCAMENTO COM A RODOVIA, PE 145, ZONA
RURAL DO MUNICÍPIO DE CARUARU/PE.
PTAM nº 162/2024**

José Domingos Leite Chaves

Perito e Avaliador

Corretor de Imóveis

CRECI nº 8438/PE

CNAI nº 24569

CONPEJ nº 014.00.0381

CARUARU/PE

26/12/2024



LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
AC – Idade aparente da construção
Art. – Artigo
AT – Área do terreno
ATC – Área total construída
ATT – Área total de terreno
CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRECI/PE – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pernambuco
CONPEJ – Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil
EAD – Educação a Distância
DTC – Depreciação por tempo de construção
IA – Imóvel avaliando
IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano
LAB - Laboratório
m² - Metro quadrado
MG – Média geral
ME – Método evolutivo
NBR – Normas Brasileiras
NPJ – Núcleo de Prática Jurídica
PNE – Pessoas Deficientes ou com Mobilidade Reduzida
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
TI – Tecnologia da Informação
VL – Valor de locação
VM – Valor médio
VV – Valor de venda
CUB – Custo Unitário Básico da Construção



SUMÁRIO

1 DADOS DO SOLICITANTE	6
2 FINALIDADE DO LAUDO	6
3 DA COMPETÊNCIA	6
4 INSTITUTOS NORMATIVOS	7
5 IMÓVEL AVALIANDO	8
6 VISTORIA DO IMÓVEL	8
7 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
7.1 SOBRE DADOS DO IMÓVEL	9
7.2 SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO	10
7.3 SOBRE A REGIÃO	11
8 METODOLOGIA UTILIZADA	12
8.1 IMÓVEIS REFERÊNCIAS E PESQUISA DE MERCADO	12
8.2 ADEQUAÇÃO DO PREÇO TIPO OFERTA	13
8.3 QUADRO AMOSTRAL VENDA	13
8.4 DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA – M. A	14
8.5 DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL – M. F	14
8.6 QUADRO HOMOZENEIZADO (VALOR DO m ²)	15
8.7 NOTAS	15
9 CONCLUSÃO	16
9.1 MÉTODO DE RENDA (LOCAÇÃO)	16
9.2 QUADRO AMOSTRAL LOCAÇÃO	17
9.3 DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA - MA	18
9.4 QUADRO HOMOZENEIZADO (VALOR DO m ²)	18



9.5 NOTAS	19
9.6 MÉTODO DE CUSTO E MÉTODO RESIDUAL (EDIFICAÇÃO)	19
10 ENCERRAMENTO	21
11 DADOS DO PERITO AVALIADOR	23
12 FONTES DE PESQUISA	24
13 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	25
ANEXOS	26
ANEXO 1 RECIBO DE COMPRA DO IMÓVEL	27
ANEXO 2 CERTIDÃO NEGATIVA IMOBILIÁRIA	28
ANEXO 3 CERTIDÃO NARRATIVA IMOBILIÁRIA DE DADOS CADASTRAIS	29
ANEXO 4 IMPLANTAÇÃO DO IMÓVEL	30
ANEXO 5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	32
ANEXO 6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS – VENDA	35
ANEXO 7 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS - ALUGUEL	41



1 DADOS DO SOLICITANTE

1 DADOS DO SOLICITANTE

Visa o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, atender à solicitação do **EXCELENTÍSSIMO, SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARUARU – PERNAMBUCO**, a fim de determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Parecer.

2 FINALIDADE DO LAUDO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica — PTAM, tem por finalidade determinar para efeitos judiciais, o valor de venda do imóvel, um terreno, situado as margens da Rodovia, BR 104, no entroncamento com a Rodovia PE 145, no Distrito de Cachoeira Seca, Distrito pertencente ao município de Caruaru/PE. O imóvel mede 39 m² de frente para a PE-145, com 30 m² no lado direito, 38 m² no lado esquerdo, confrontando com as margens da BR 104, 34 m² de fundo, tendo uma área total de 1.241 m². O imóvel não se encontra escriturado e nem averbado na Prefeitura Municipal, apresentado pela parte ré, apenas recibo de compra e plantas de situação, que estão anexados a este laudo de avaliação.

3 DA COMPETÊNCIA

A legislação que embasa o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é acompanhada pelo Perito e Avaliador, Sr. JOSÉ DOMINGOS LEITE CHAVES, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 7.ª Região — CRECI/PE, sob nº 8438, no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários — CNAI, sob n.º 24 569 e no Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil — CONPEJ, sob n.º 014.00.0381, especialista em Avaliação Mercadológica e em Perícia Judicial, com princípios da honestidade, transparência e legalidade. Estes três pilares se fundem com a legislação explanada a seguir:



O art. 3º da Lei 6.530 de 1978 (regulamentada pelo Decreto nº 81.871, de 1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, 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”.

A Resolução COFECI nº 1.066/2007, juntamente ao Ato Normativo COFECI nº 001 de 2011, regulamenta a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI e está de acordo com as exigências do Artigo 39º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas técnicas das normas oficiais e órgãos competentes para prestação de serviços.

A ABNT NBR 14653 – Parte 3, órgão responsável pelos procedimentos gerais das normas técnicas de avaliação de imóveis rurais, define o Parecer Técnico como um relatório circunstanciado, ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre o assunto de sua especialidade.

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, e pesquisas obtidas pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros. O Parecer foi elaborado em estrita observância dos postulados constantes nos códigos de Ética Profissional do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 7ª Região – CRECI/PE, Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI e do Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil – CONPEJ. Como parâmetro para essa avaliação e vistoria, foram utilizadas as mesmas premissas utilizadas no Parecer, aplicando a pesquisa de imóveis similares atualizada.

4 INSTITUTOS NORMATIVOS

As características particulares do imóvel avaliando permitiram a comparação com outros imóveis similares que tenham sido comercializados, ou



que estejam em oferta. Diante disso, a melhor Metodologia Avaliatória para a determinação técnica do valor do imóvel foi o MÉTODO COMPARATIVO (M.C.), seguindo as orientações dos critérios da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e do Ato Normativo nº 001/2011. Atendendo, ainda, as exigências estabelecidas no artigo nº 473 do Código de Processo Civil de 2015.

5 IMÓVEL AVALIANDO

O IMÓVEL: um terreno, situado as margens da Rodovia, BR 104, no entroncamento com a Rodovia PE 145, no Distrito de Cachoeira Seca, pertencente ao município de Caruaru/PE. O imóvel mede 39 m² de frente para a PE-145, com 30 m² no lado direito, 38 m² no lado esquerdo, confrontando com as margens da BR 104, 34 m² de fundo, tendo uma área total de 1.241 m².

As informações referentes a metragem do imóvel, fração ideal, larguras (frente, lados e fundo) e demais características, constantes na matrícula e no sequencial do imóvel, não me foram passados, mas fiz as medições in loco, que coincidiu com as informações prestadas no laudo (anexo ao processo nº 0004256-40.2018.8.17.2480) do perito anterior.

6 VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 16 de dezembro de 2024, as 14h, no qual fui acompanhado, gentilmente, pelo proprietário do imóvel e pelo seu advogado, que de forma cortês prestou todas as informações necessárias e pertinentes. Fiz um levantamento do contexto e ao analisar as questões legais e jurídicas em que se encontra o imóvel, solicitei a escritura e o documento mercantil municipal, quando tomei ciência de que ele só possuía um recibo de compra e venda, e uma planta, que fazem parte (anexo) deste relatório de avaliação imobiliária.

7 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, tipo terreno, não possui edificação, não está murado, possui três casas como vizinhos, a primeira ao seu lado direito, a



segunda ao seu lado esquerdo e a terceira nos fundos. O terreno fica localizado em um entroncamento com a BR 104 e a PE 145, rodovia que leva ao município de Brejo da Madre de Deus. A sua localização, considerada privilegiada, por estar próximo ao maior teatro ao ar livre do mundo (Fazenda Nova/PE), além da proximidade da cidade de Caruaru/PE e próximo à cidade de Toritama/PE, conhecida como a cidade do jeans.



7.1 SOBRE OS DADOS DO IMÓVEL

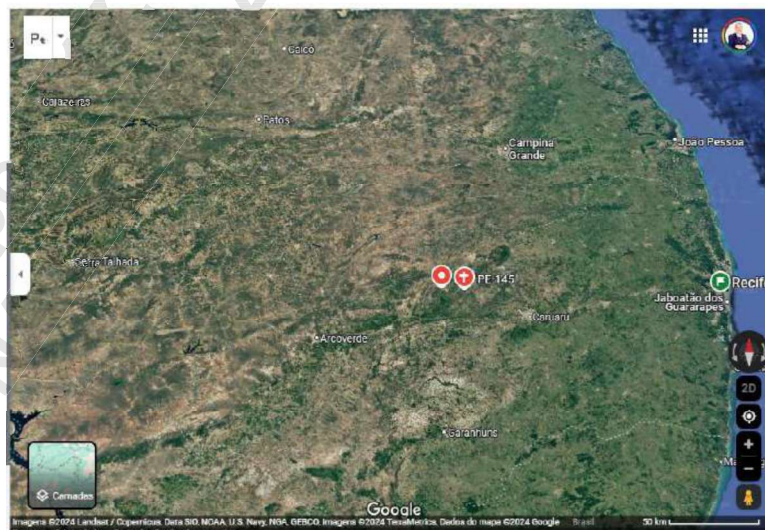
Orientação Cardeal	Leste	Topografia	Plana
Testada (m) da Frente Principal	S/informação	Superfície	Sêca
Testada Fictícia	S/informação	Situação do terreno	Esquina
Extensão	S/informação	Área de uso comum	Não existe
Área Total (m²)	1.241 m²	Fração ideal	S/informação
Área Privativa (m²)	Não existe	Coefficiente de depreciação	S/informação
Abastecimento de água	Não existe	-	-
Aspecto geral	Não existe	Antena coletiva	Não existe
Elementos de Acessibilidade	Não existe	Auditório	Não existe
Entrada de serviço	Não existe	Bicicletário	Não existe
Entrada de veículo	Não existe	Brinquedoteca	Não existe
Entrada de visitante veicular	Não existe	Ginásio de esportes	Não existe
Entrada social de pedestre	Não existe	Central de gás	Não existe
Entrada de serviço veicular	Não existe	Cerca elétrica	Não existe
Esquadrias das janelas	Não existe	CFTV	Não existe
Esquadrais das portas	Não existe	Gerador Próprio	Não existe
Estado de conservação	Não existe	Cinema	Não existe



Fechamento de paredes	Não existe	Gerador	Não existe
Ano construção	Não existe	Hidrômetro individual	Não existe
Idade da unidade avaliada	S/informação	Interfone	Não existe
Posição em relação à rua	Mesmo nível	Jardim	Não existe
Posição/Situação edificação	Não existe	Lavanderia	Não existe
Protenção contra incêndio	Não existe	Local para <i>split</i>	Não existe
Quantidade de WC socias	Não existe	<i>Pet place</i>	Não existe
Quantidade dormitórios	Não existe	Piscina	Não existe
Quantidade de elevadores	Não existe	Pista de <i>cooper</i>	Não existe
Quantidade de andares	Não existe	<i>Playground</i>	Não existe
Quantidade de vagas	Não existe	Portão eletrônico	Não existe
Revestimento fachada	Não existe	Portaria/Recpção	Não existe
Situação da vaga de garagem	Não existe	Quadra	Não existe
Solução sanitária	Não existe	Salão de festas	Não existe
Status de ocupação	S/informação	Sala de ginástica	Não existe
Tipo do imóvel	Particular	Sala de jogos	Não existe
Uso do prédio	Não existe	Quantidade de frente	2

7.2 SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel, objeto deste laudo, está situado no Distrito de Cachoeira Seca, zona rural da cidade de Caruaru. Inserido em uma região residencial, como comercial, com boas perspectivas de valorização imobiliária, por estar próximo às cidades de Caruaru, Toritama e Brejo da Madre de Deus, mais conhecido como a “Nova Jerusalém de Pernambuco”, em que está localizado o maior teatro ao ar livre do mundo.



7.3 SOBRE A REGIÃO

Caruaru, localizada no Agreste Pernambucano, é conhecida como a "Capital do Forró" e a "Princesinha do Agreste". Sua história é rica e profundamente enraizada na cultura nordestina.

Origem e Fundação

Caruaru teve seu início no século XVII, com o surgimento de fazendas de criação de gado, especialmente no contexto da ocupação do interior nordestino. Essas fazendas surgiram para abastecer os engenhos de açúcar no litoral pernambucano. A região onde hoje está Caruaru era habitada por indígenas da tribo Cariri antes da chegada dos colonizadores.

O marco inicial da povoação foi a instalação da Fazenda Caruaru, que herdou ao português José Rodrigues de Jesus. Por volta de 1781, ele construiu uma capela dedicada à Nossa Senhora da Conceição, que se tornou o ponto central do povoado. Em 1846, Caruaru foi elevada à categoria de vila, e em 1857 tornou-se oficialmente uma cidade.

Desenvolvimento Econômico

- Inicialmente, a economia de Caruaru girava em torno da agropecuária, com destaque para a criação de gado e a produção de algodão. Com o tempo, o comércio se tornou um dos pontos forte da cidade, atraindo pessoas das cidades circunvizinhas e tem em sua tradição econômica, a “famosa Feira da Sulanca”, conhecida em todo o Nordeste Brasileiro. Em relação à economia, Caruaru é a quarta maior cidade do estado de Pernambuco, sendo considerada a maior do interior.
- Setor secundário: A indústria é a segunda maior atividade econômica da cidade, com destaque para a produção têxtil.
- Setor terciário: É o setor mais representativo da economia da cidade, com 82,4% das riquezas produzidas anualmente.
- Setor primário: A agricultura e a agropecuária são o setor menos relevante na economia da cidade.

Caruaru também é o município mais populoso da Região Geográfica Intermediária de Caruaru, com uma população de 386.786 habitantes, de acordo com estimativas do Censo de 2022.





8 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI nº 1066/07, anexo IV do Ato Normativo nº 001/2011 do COFECI, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado.

8.1 IMÓVEIS REFERÊNCIAS E PESQUISA DE MERCADO

De acordo com o método comparativo direto de dados de mercado da Norma Avaliatória, determina-se o valor de mercado do imóvel a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

Pelo método aplicado, foram levadas em consideração diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tivessem elementos com atributos comparáveis, os chamados 'imóveis referenciais'. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

A determinação do valor do imóvel avaliando foi realizada pela comparação no mercado de outros 7 (sete) imóveis que apresentassem elementos com atributos comparáveis. Estas amostras, sendo referências, foram utilizadas no método aplicado neste parecer e estão identificados a seguir. Não há necessidade de que em todas as amostras estejam disponíveis apenas para



vender, podendo apresentar no quadro amostral unidades já vendidas. As características, links e imagens das amostras estão detalhadamente descritas nos anexos deste parecer.

8.2 ADEQUAÇÃO DO PREÇO DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referências, cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária ao valor de mercado uma adequação pela aplicação de um fator redutor.

Considerando que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado, consideram-se superestimativas que, em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, faz-se necessário quantificá-las pelo confronto com dados de transações. Desta forma foi aplicado na coluna 5 (cinco) do quadro amostral abaixo, um redutor (fator oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo “oferta” sobre o preço anunciado de cada imóvel descrito no referido quadro. O cálculo aplicado do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

8.3 QUADRO AMOSTRAL VENDA

Referência	Local	Metragem	Anunciante	Fone	Valor (R\$)	Fator Redução	Valor Reduzido (R\$)	Valor m² (R\$)
R1	Caruaru	360	Imobiliária Amâncio	99133-8931	130.000,00	10,00%	117.000,00	R\$ 325,00
R2	Caruaru	578	Odenis Honorato	99544-1500	280.000,00	10,00%	252.000,00	R\$ 435,99
R3	Caruaru	360	Captar Negócios Imobiliários	99990-6195	130.000,00	10,00%	117.000,00	R\$ 325,00
R4	Caruaru	693	Grego Imóveis Prime	98105-1560	560.000,00	10,00%	504.000,00	R\$ 727,27
R5	Caruaru	345	Mikaele	98847-5320	130.000,00	10,00%	117.000,00	R\$ 339,13
R6	Caruaru	360	Imobiliária Inova Mais	99601-8536	100.000,00	10,00%	90.000,00	R\$ 250,00
R7	Caruaru	259	Imobiliária Douglas Imóveis	99475-5896	140.000,00	10,00%	126.000,00	R\$ 486,49
TOTAL								R\$ 2.888,88



Apura-se a média ponderada dessas amostras, considerando-se um intervalo percentual de 20%, isto é, descartando-se os imóveis pesquisados cujos valores do m² sejam inferiores ou superiores a 20% do valor do m² das médias aritméticas das amostras 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07 respectivamente.

Após feitas as ponderações, eliminam-se as amostras superiores ou inferiores aos limites acima calculados. Neste caso, foram eliminadas as amostras R1, R3, R4 e R6.

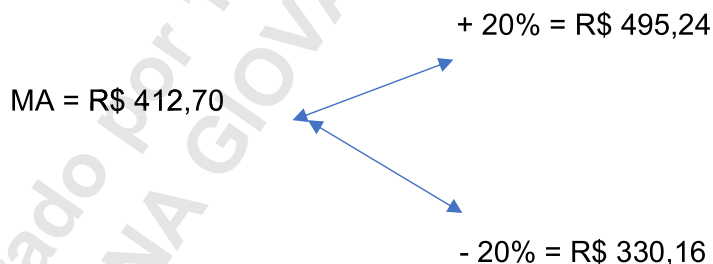
8.4 DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA – M.A.

M.A. = Soma dos Valores das Médias/m² das Amostras

Número de Amostras

$$= \frac{\text{R\$ 2.888,88}}{7} = \text{R\$ 412,70}$$

Seguindo a NBR 14.653-2, realiza-se a homogeneização estabelecendo um limite de variação de 20% para limite superior e 20% para o limite inferior, definindo como referência a média dos valores de amostras coletadas da referência R-1 a R-7 do quadro amostral.



8.5 DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL – M.F.

Considerando somente as amostras que estão dentro deste intervalo, obtivemos três amostras (R2, R5 e R7) no intervalo entre estas médias, as quais foram



determinantes para se obter o valor do m² do imóvel, conforme quadro amostral abaixo, após ponderação.

8.6 QUADRO HOMOZENEIZADO (VALOR DO m²)

Referência	Bairro	Metragem	Anunciante	Fone	Valor (R\$)	Fator Redução	Valor Reduzido (R\$)	Valor m ² (R\$)
R2	Caruaru	578	Odenis Honorato	99544-1500	280.000,00	10,00%	252.000,00	R\$ 435,99
R5	Caruaru	345	Mikaele	98847-5320	130.000,00	10,00%	117.000,00	R\$ 339,13
R7	Caruaru	259	Imobiliária Douglas Imóveis	99475-5896	140.000,00	10,00%	126.000,00	R\$ 486,49
								R\$ 1.261,60

MF = Soma dos valores das amostras homogeneizadas restantes

Número de amostras homogeneizadas restantes

$$MF = \frac{1.261,60}{3} \longrightarrow MF = R\$ 420,53 (m^2)$$

Média Final (MF) = R\$ 420,53 (m²)

Valor do Imóvel = MF x Área Privativa do Apartamento

Valor do Imóvel: R\$ 420,53 x 1.241 m²

Valor do Imóvel (VI) = R\$ 521.877,73

8.7 NOTAS

Baseando-se 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. Estas técnicas 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.



Finaliza-se informando que o valor de mercado do imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 521.877,73

9 CONCLUSÃO

Por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e/ou de seu proprietário.

Percentual do Limite de Tolerância (+/-) (item 7.7.1 da NBR 14.653-1)

Limite Inferior de Tolerância (-) = R\$ 495.783,84

Limite Superior de Tolerância (+) = R\$ 547.971,62

9.1 MÉTODO DE RENDA (LOCAÇÃO)

Solicitado através da petição ID. 189946538, este método é utilizado em avaliações imobiliárias para estimar o valor de um bem com base no fluxo de caixa que ele poderá gerar. No caso do terreno em avaliação, pelo que posso concluir como uma renda extra, seria calcular o valor do seu aluguel. Para se calcular o valor do aluguel de um imóvel, pode ser usado dois métodos, o involutivo e o comparativo direto. No método involutivo, pegamos o valor do bem avaliado, que pode ser multiplicado pela escala de 0,5% (meio por cento) a 1,0% (um por cento) para achar o valor de aluguel do imóvel. Neste caso utilizei os cálculos seguintes:



Valor do Imóvel Avaliando (VI)
 Percentual de Aluguel Utilizado (PA)
 Valor da Locação (VL)
 $VI \times PA = VL$
 $R\$ 521.877,73 \times 1,0\% = R\$ 5.218,78$

VALOR DA LOCAÇÃO = R\$ 5.218,78

Optei pelo percentual máximo (1,0%) por se tratar de um terreno bem localizado, em um entroncamento entre a BR 104 e a PE 145, rodovia estadual que leva a cidade teatral de “Nova Jerusalém”, localizado em Fazenda Nova. Além de estar próximo à cidade de Toritama, região da indústria têxtil do estado de Pernambuco.

Outra forma de avaliar o valor do aluguel será através do Método Comparativo Direto de Mercado, através de amostras colhidas na região e semelhantes a do bem em avaliação.

9.2 – QUADRO AMOSTRAL LOCAÇÃO

Referência	Local	Metragem	Anunciante	Fone	Valor (R\$)	Fator Redução	Valor Reduzido (R\$)	Valor m² (R\$)
R1	Caruaru	640	Márcia Rejane	99295-2492	R\$ 2.500,00	10,00%	R\$ 2.250,00	R\$ 3,52
R2	Caruaru	320	Imobiliária Amâncio	99828-7373	R\$ 2.500,00	10,00%	R\$ 2.250,00	R\$ 7,03
R3	Caruaru	450	Imobiliária Amâncio	99828-7373	R\$ 1.000,00	10,00%	R\$ 900,00	R\$ 2,00
R4	Caruaru	420	Imobiliária Amâncio	99828-7373	R\$ 5.000,00	10,00%	R\$ 4.500,00	R\$ 10,71
R5	Caruaru	5.690	Jaime Anselmo Imóveis	3137-5555	R\$ 12.00,00	10,00%	R\$ 10.800,00	R\$ 1,90
R6	Caruaru	400	Q Frio Climatizações	98304-6036	R\$ 1.500,00	10,00%	R\$ 1.350,00	R\$ 3,38
R7	Caruaru	800	Samuel Marques Imóveis	99828-1380	R\$ 3.500,00	10,00%	R\$ 3.150,00	R\$ 3,94
TOTAL								R\$ 32,47

Apura-se a média ponderada dessas amostras, considerando-se um intervalo percentual de 20%, isto é, descartando-se os imóveis pesquisados cujos valores do m² sejam inferiores ou superiores a 20% do valor do m² das médias aritméticas das amostras 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07 respectivamente.



Após feitas as ponderações, eliminam-se as amostras superiores ou inferiores aos limites acima calculados. Neste caso, foram eliminadas as amostras R1, R2, R3, R4, R5 e R6.

9.3 DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA – M.A.

M.A. = Soma dos Valores das Médias/m² das Amostras

Número de Amostras

$$= \frac{\text{R\$ 32,47}}{7} = \text{R\$ 4,64}$$

Segundo a NBR 14.653-2, realiza-se a homogeneização estabelecendo um limite de variação de 20% para limite superior e 20% para o limite inferior, definindo como referência a média dos valores de amostras coletadas da referência R-1 a R-7 do quadro amostral.

MA = R\$ 4,64

+ 20% = R\$ 5,57

- 20% = R\$ 3,71

9.4 QUADRO HOMOZENEIZADO (VALOR DO m²)

Referência	Local	Metragem	Anunciante	Fone	Valor (R\$)	Fator Redução	Valor Reduzido (R\$)	Valor m ² (R\$)
R7	Caruaru	800	Samuel Marques Imóveis	99828-1380	R\$ 3.500,00	10,00%	R\$ 3.150,00	R\$ 3,94
TOTAL								R\$3,94



MF = Soma dos valores das amostras homogeneizadas restantes

Número de amostras homogeneizadas restantes

$$\text{MF} = \frac{3,94}{1} \longrightarrow \text{MF} = \text{R\$ } 3,94 \text{ (m}^2\text{)}$$

Média Final (MF) = R\$ 3,94 (m²)

Valor do Imóvel = MF x Área Privativa do Apartamento

Valor do Imóvel: R\$ 3,94 x 1.241 m²

Valor do Imóvel (VI) = R\$ 4.889,54

9.5 NOTAS

Baseando-se 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. Estas técnicas 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.

Finaliza-se informando que o valor de mercado do imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é:

VALOR DA LOCAÇÃO = R\$ 4.889,54
--

9.6 MÉTODO DE CUSTO E MÉTODO RESIDUAL (EDIFICAÇÃO)

Métodos, também solicitado pelo advogado da parte ré, através da petição ID. 189946538. Para realizar uma avaliação imobiliária de unidades futuras, o projeto é indispensável por fornecer as informações técnicas



necessárias para uma análise precisa e fundamentada. Sem ele, a avaliação seria meramente especulativa, conforme explicação abaixo:

O avaliador precisa de dados como área útil, padrão de acabamento, infraestrutura e localização.

Base para comparação:

O método comparativo direto de mercado depende de informações detalhadas do projeto para identificar imóveis similares.

Conformidade com normas técnicas:

A NBR 14653-3 exige uma análise baseada em documentação técnica e confiável.

O processo de avaliação de unidades futuras segue etapas estruturadas, que garantem precisão e aderência às normas técnicas:

Análise da documentação do projeto:

Projeto arquitetônico: Contém planta baixa, cortes e elevações, descrevendo as características da unidade;

Memorial descritivo: Detalha materiais, acabamentos e equipamentos previstos;

Estudo de viabilidade econômica: Mostra custos do projeto e retorno esperado;

Estudo de mercado: O avaliador pesquisa imóveis semelhantes, considerando localização, padrão e finalidade, e identifica valores de venda ou locação praticados.

Sem um projeto detalhado, o avaliador trabalha com estimativas amplas e genéricas, o que pode levar a:

Redução da precisão do valor estimado;

Rejeição por instituições financeiras ou em processos judiciais;

Falta de correspondência com o valor real do imóvel após a conclusão.



10 ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável. Não houve perda, neste momento, da noção de que o valor de mercado é definido como aquele em que um vendedor ou locador, desejoso de vender ou alugar, mas não compelido, aluga a um locatário, desejoso de alugar ou vende a um comprador desejoso de comprar, mas também não compelido, de forma que o valor estimado do imóvel se encontra nos padrões reais de mercado.

Foram apresentados, a título de documentação do imóvel avaliando o qual a parte integrante deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM: recibo de Compra, mas as plantas de situação mapa de localização (*Google*) e relatório fotográfico do imóvel avaliando, assim como as imagens das amostras estão anexadas ao PTAM. Saliento, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de quaisquer naturezas incidentes sobre o imóvel, nem certidões negativas, considerando-se que este se encontra livre e desembaraçado. Presume-se que as informações que foram repassadas e prestadas são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

Declara-se a emissão deste **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM**, relativo ao imóvel com as características: O IMÓVEL: Terreno, situado as margens da Rodovia, BR 104, no entroncamento com a Rodovia PE 145, no Distrito de Cachoeira Seca, Distrito pertencente ao município de Caruaru/PE. O imóvel mede 39 m² de frente para a PE-145, com 30 m² no lado direito, 38 m² no lado esquerdo, confrontando com as margens da BR 104, 34 m² de fundo, tendo uma área total de 1.241 m².

O presente PTAM é composto de 46 (quarenta e seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas por este perito, que subscreve esta última.



JOSÉ DOMINGOS LEITE CHAVES

Corretor de Imóveis – CRECI/PE 8438|7ª Região
Perito e Avaliador – CNAI 24569 – CONPEJ 014.00.0381



11 DADOS DO PERITO AVALIADOR

JOSÉ DOMINGOS LEITE CHAVES

CPF nº 484.377.724-53

RG nº 252.993.7 – SDS/PE

CERTIFICAÇÕES E LICENÇAS

Corretor de Imóveis – Inscrito no CRECI/PE, nº 8438;

Avaliador e Perito Imobiliário – Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil, CNAI nº 24569;

Perito Judicial – Inscrito no CONPEJ, nº 014.00.0381;

Proprietário e Diretor da Empresa Domingos Leite Imóveis LTDA;

Administrador e Consultor Imobiliário (desde julho 2017 até presente data);

Conselheiro Efetivo do CRECI/PE;

Diretor e Delegado de Fiscalização do CRECI/PE.

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Acadêmico em Direito (UNINASSAU)

OUTROS CURSOS

Técnico em Transações Imobiliárias – TTI;

Direito Imobiliário e em Documentações Imobiliárias;

Tributário voltado para Lucros Imobiliários;

Avaliador e Perito Imobiliário;

Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias;

Matemática Financeira;

Marketing Digital e Mídias Sociais;

Administração em Vendas;

Contratos Imobiliários;

Inglês Intermediário;

Espanhol Intremediário;

Informática Básica.



SINTESE DE QUALIFICAÇÕES

Sólida trajetória na área comercial, com experiência em análise mercadológica em grandes empresas multinacionais, na elaboração de relatórios estratégicos de vendas e mapeamentos de mercados voltado a consumidores varejistas e finais.

Especialista no mercado imobiliário, em vendas de médio e alto padrão, lançamentos imobiliários, planejamentos de vendas e avaliações mercadológicas, atuando no mercado desde 2009.

Capacitado para atuar como avaliador e perito judicial, inscrito nos órgãos de classes competentes com a atuação de mercado.

Gerência Comercial/Gerência de Produtos – Imobiliária Eduardo Feitosa (novembro 2009/julho 2017).

CONTATOS PROFISSIONAIS

E- mail: domingosleite@domingosleite.com.br

Site: www.domingosleite.com.br

Celular/WhatsApp: (81) 99998-6669

Escritório: Rua do Futuro, 564 – Graças – Recife/PE – CEP: 52050-005.

12 FONTES DE PESQUISA

- COFECI/CRECI, Legislação Sistema - Lei 6.530/78, 10ª edição/2020;

http://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/lei6530_78.pdf

Resolução COFECI 1.066/2007

http://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1066_ato_normativo.pdf

- Sistema COFECI/CRECI, Legislação e Resoluções, 10ª edição/2020;

http://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1066_ato_normativo.pdf

- ABNT, Avaliações de bens – NBR 14.653 – abril de 2001;



<http://bittapericiais.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Procedurementos-Gerais->

- Jornal do Comércio – *On Line*. <http://www.jconline.com.br>

- Google – Mapa de Localização. <http://google.com>

13 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABNT, NBR 14653 – Parte I

- HOUAISS, Antônio e Villar, Mauro de Sales – Houaiss Dicionário da Língua Portuguesa.

- MENDONÇA, Frederico – Avaliações de Imóveis, 2ª ed./2010;(2002).

- DOS DEPUTADOS, Câmara; Câmara, Edições. Código Civil e de Processo Civil (Legislação) (p. 5). Edições Câmara;

- SGARABOTTO, Luiz Antônio – Modelos de Laudos para Avaliação de Imóveis, 1ª ed./2010;

- Vade Mecum Tradicional/Obra coletiva da Saraiva Educação, 1 – Direito legislação – Brasil – Código de Processo Civil; Código de Civil, 31ª edição/2021.



ANEXOS



ANEXO 1 – Recibo de Compra do Imóvel

Recibo

Valor R\$ 6.000,00

Pelo presente recibo de compras e vendas, declaro que recebi do Sr. José João da Silva, brasileiro, casado, comerciante, residente em Vila de Cachoeira geca 2º Dist. Caruaru, a importância de Seis Mil Reais, referente a compra de um terreno em Cachoeira geca 2º Dist. de Caruaru-PE. Localizado à margem da BR - 104 da Rodovia de acesso à Vila de Fazenda Nova. Medindo 45,00 Mt. de frente por 60,00 Mt. de fundos. Com uma dimensão aproximadamente de 2.756,25 M². Limitando-se ao Norte com um Arruado de Casa, ao sul com a faixa de domínio da rodovia que liga a BR 104 ao nascente e poente com terrenos vazios. Do que para constar eu Sebastião Silvestre Monteiro, brasileiro, casado, comerciante portador do CPF. 054.588.204-44 Transfiro todo Direito, Ação, Póss e Domínio para o nome do comprador José João da Silva por força do presente recibo onde dou plena e geral quitação para uso que melhor convier. E de como assim o disse mandei datilografar a presente em toda sua forma de direito sem oposição de impedimento.

Caruaru, 26 março de 1998

Sebastião Silvestre Monteiro
vendedor

esposa do vendedor

JOSE JOAO DA SILVA
comprador

Testemunhas; Raquel dos Santos Barboza
Edilson Duarte

CARTILHEIRO DE NOTAS
1. CARLOS TOSCANO
2. ARU PERMANECCO

RECONHEÇO, por semelhança as firmas de
Sebastião Silvestre Monteiro
Monteiro

Dou fé, Caruaru, 26 MAR 2000
23 FEV. 2000

Em testemunho da verdade,
Nairé Maria dos Santos
Nairé Maria dos Santos - 2ª Substituta

Documentos: R\$ 1,00
Trib. TCMR: R\$ 0,20
Total a Pagar: R\$ 1,20



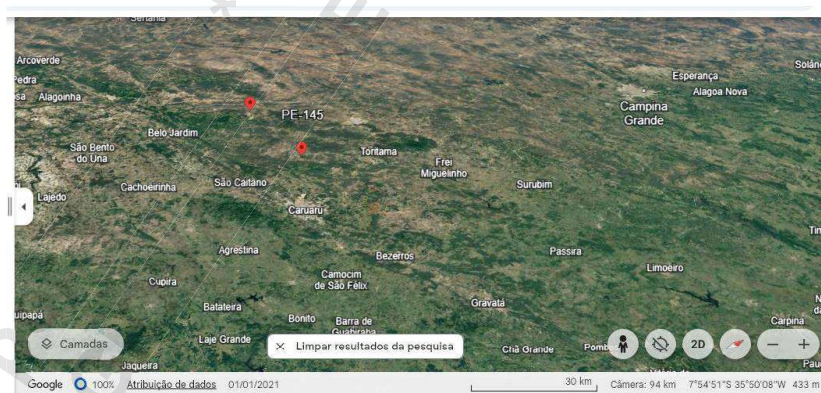
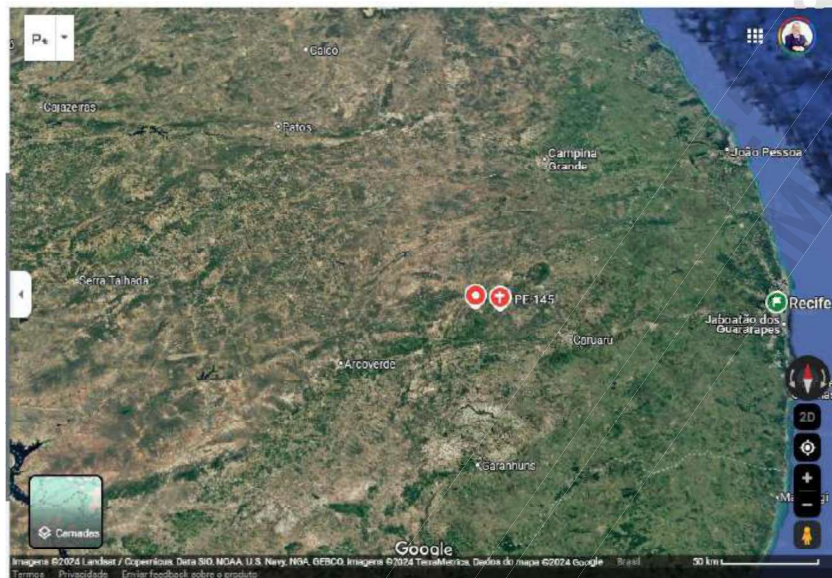
S/INFORMAÇÃO



S/INFORMAÇÃO



ANEXO 4 - Implantação do Imóvel



ANEXO 5 - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando



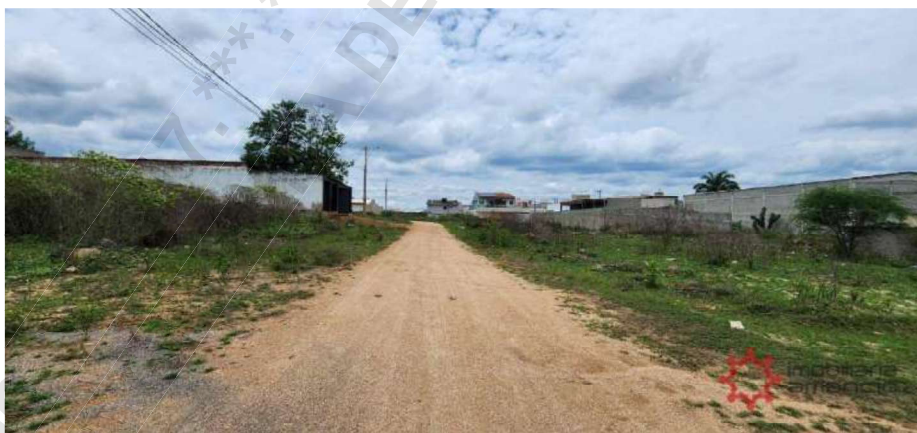




ANEXO 6 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS – VENDAS

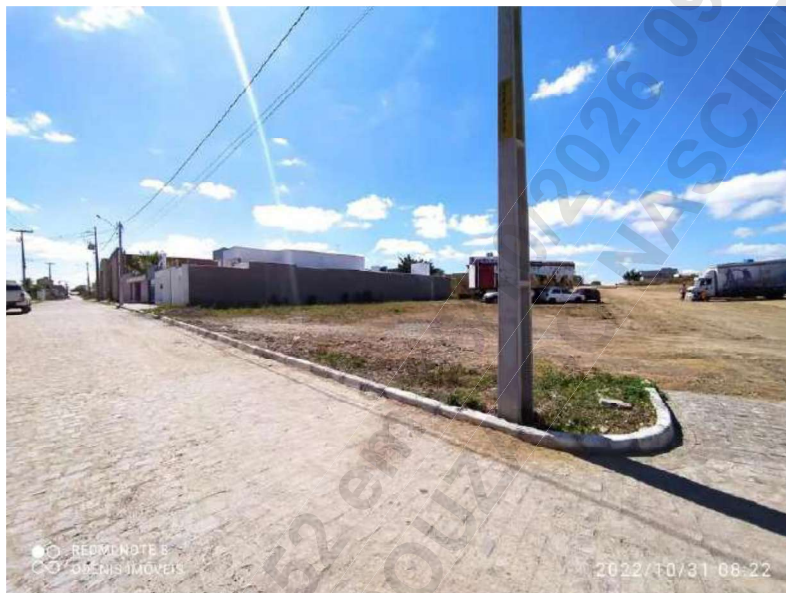
AMOSTRA 1

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-disponivel-para-venda-no-bairro-nova-caruaru-2994489055.html>



AMOSTRA 2

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-nova-caruaru-caruaru-pe-578m2-id-2610025308/?utm_source=criteo&utm_medium=catalogo-feed&utm_campaign=rmktbr ct ct bq ld ao wb re zp pf&utm_id=71913&cto pld=LNlXS00xAAC3hOaUTaNL0g](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-nova-caruaru-caruaru-pe-578m2-id-2610025308/?utm_source=criteo&utm_medium=catalogo-feed&utm_campaign=rmktbr%20ct%20bq%20ld%20ao%20wb%20re%20zp%20pf&utm_id=71913&cto_pld=LNlXS00xAAC3hOaUTaNL0g)



AMOSTRA 3

<https://www.captarimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-nova-caruaru-em-caruaru/9319>



AMOSTRA 4

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-indiano-polis-2995364307.html>



AMOSTRA 5

https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/oportunidade-terreno-excelente-localizacao-1361057622?lis=listing_1100



AMOSTRA 6

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-luiz-gonzaga-2984816937.html>



AMOSTRA 7

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-kennedy-caruaru-pe/2968671037>



ANEXO 7 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS – ALUGUEL

AMOSTRA 1

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pe-caruaru-vassoural-640m2-RS2500/id-22711444/>



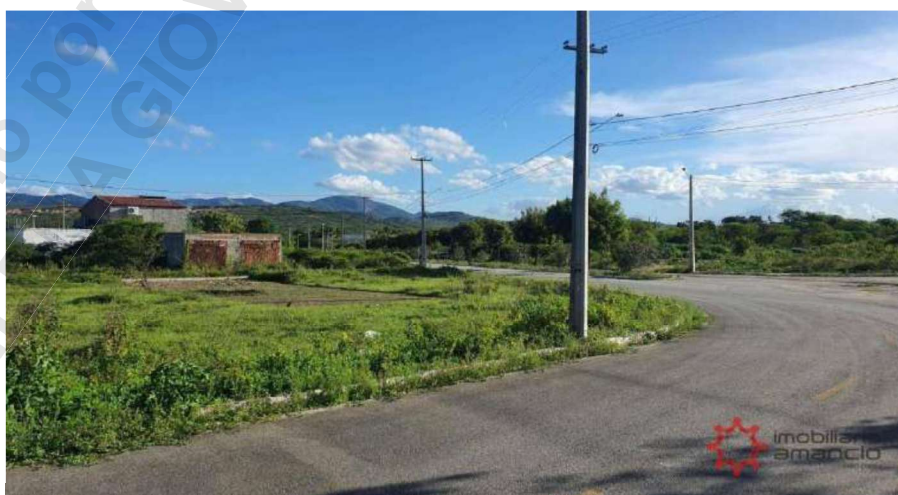
AMOSTRA 2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-para-venda-e-para-alugar-no-bairro-do-2984927305.html>



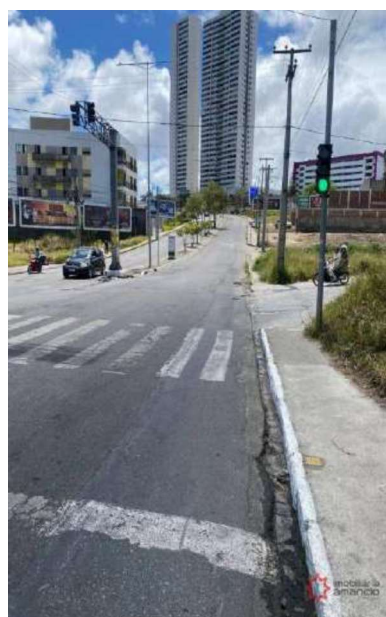
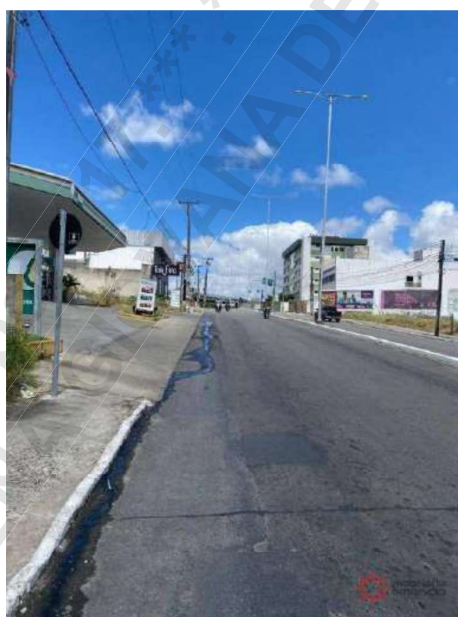
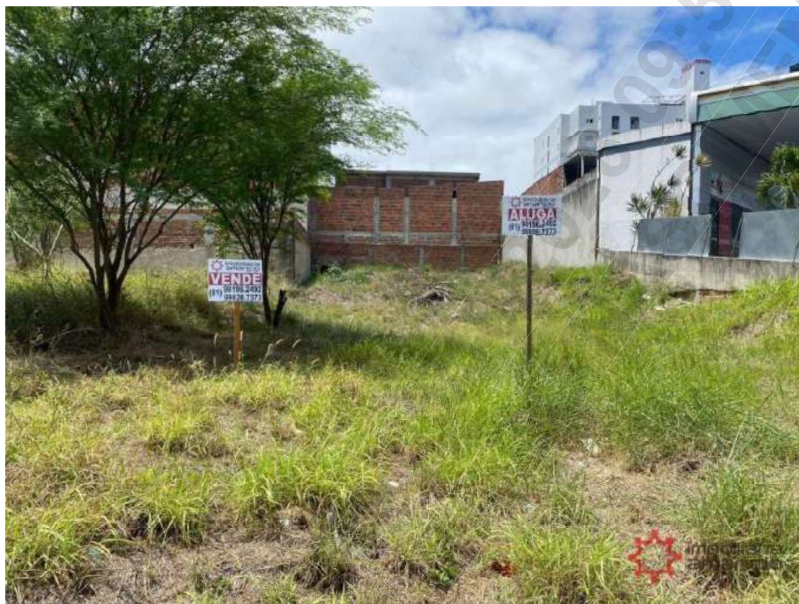
AMOSTRA 3

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-alugar-450-m-por-r\\$-1.000-mes-alto-do-2978861987.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-alugar-450-m-por-r$-1.000-mes-alto-do-2978861987.html)



AMOSTRA 4

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-alugar-no-bairro-indianopolis-2987669814.html>



AMOSTRA 5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-petropolis-bairros-caruaru-5690m2-aluguel-RS12000-id-2763648933/>



AMOSTRA 6

https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/aluga-se-terreno-no-municipio-de-salgadinho-pe-pernambuco-1359066097?lis=listing_1100



AMOSTRA 7

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-kennedy-bairros-caruaru-800m2-aluguel-RS3500-id-2719629150/>

