

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

SOLICITANTE

Nome: Eryclys Abreu de Lira
CPF: 123.354.314-80
Endereço: Avenida Engenheiro Carlos Pires de Sá, N° 128
Bairro: Centro
Cidade: Cajazeiras - PB
CEP: 58.900-000

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: IMÓVEL COMERCIAL
Endereço: Rua José Pedro Quirino, N° 425
Bairro: Esperança
Cidade: Cajazeiras - PB
CEP.: 58.900-000

IMÓVEL

Prédio comercial, de esquina com a Rua Samuel Duarte, com posição nascente/sul, recém reformado, muito bem conservado, possuindo dois pavimentos, térreo e primeiro andar, forrado, coberto com madeira e telhas, contendo no térreo: salão de atendimento, recepção, sala de estar, sala de espera, 3 salas de atendimento, 2 wc sociais, copa/cozinha, área de serviço; 1º andar: 3 salas de atendimento, 2 wc sociais e varanda; 3 portão frontais, paredes frontais revestidas em cerâmica. Construído em um terreno de aproximadamente 5,00m de frente e fundos, por 20,00m de profundidade de ambos os lados, com uma área construída total de aproximadamente 200,00m² (duzentos metros) quadrados, registrada no Cartório Antonio Holanda sob Matrícula 6540, Livro 2-AJ, Folhas 124 a 125, conforme Certidão de Inteiro Teor datada de 01 de setembro de 2023.

OBJETIVO

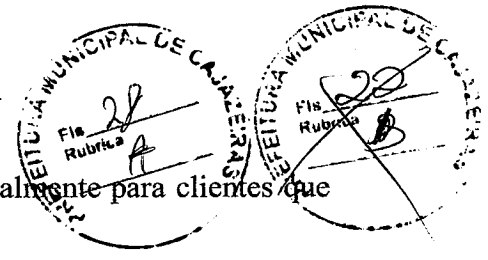
O objetivo de o presente parecer é avaliar o imóvel e apresentar o justo, real e atual valor dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário da cidade de Cajazeiras/PB, para fins de “LOCAÇÃO” a que se destine.

VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel foi vistoriado no dia 18/12/2024 e a pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 19 e 20/12/2024, e foi baseada em imóveis que foram alugados, ou a serem alugados, nas imediações com características semelhantes às do imóvel avaliado.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em área próxima do centro da cidade, constituída essencialmente de imóveis RESIDENCIAIS. A zona de localização do imóvel apresenta um crescimento razoável e constante na valorização dos seus imóveis se comparados com imóveis de outros bairros. Devido à sua



2 localização, apresenta uma **grande** perspectiva de comercialização especialmente para clientes que desejam o imóvel para fins comerciais.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

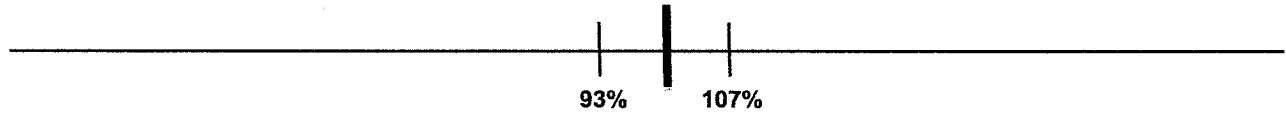
Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situações e serviços públicos, seu tipo, acessibilidade, potencialidade da área, objetos instalados e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização para fins de LOCAÇÃO em:

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL P/ LOCAÇÃO
(em números redondos e sem honorários de corretagem) **R\$ 2.800,00**

Importa a avaliação dos bens acima discriminados no **Total de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais)**.

Esta avaliação é feita pelo método de análise comparativa de preço e outras variáveis técnicas, podendo este valor sofrer alteração com limite superior e inferior de aproximadamente 7% (sete por cento). Esta variável mercadológica vai depender da demanda e oferta e da negociação entre parte interessadas.

Limite Superior R\$ 3.000,00		(valor sem honorários de corretagem)
Limite Inferior R\$ 2.600,00		(valor sem honorários de corretagem)



Encerra-se o presente Parecer composto por 2 (duas) laudas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada eletronicamente pelo autor do presente trabalho.

Cajazeiras – PB, 24 de dezembro de 2024.

Atenciosamente, **Paulo Sóstenes
Moreira Rangel**

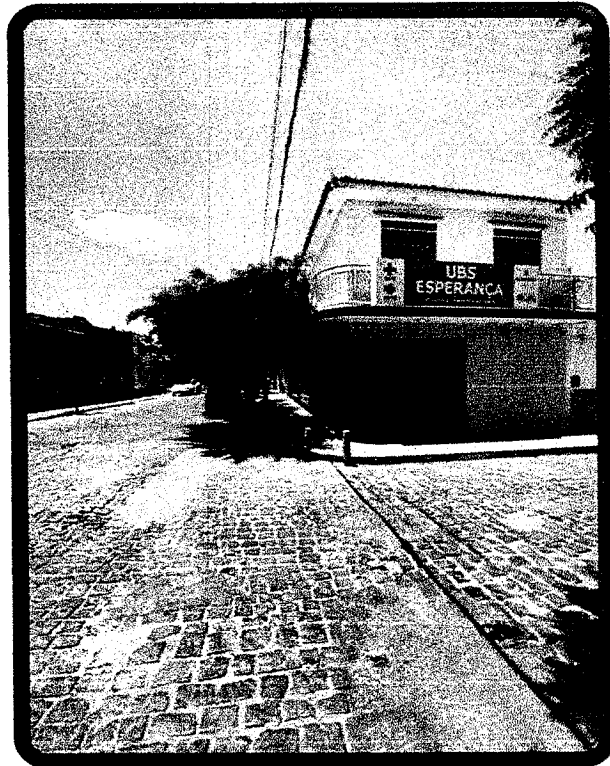
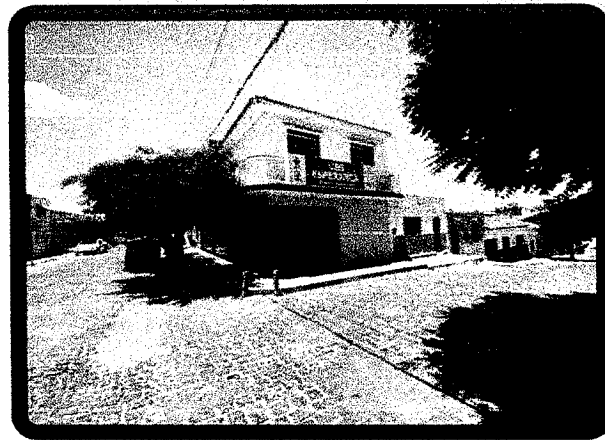
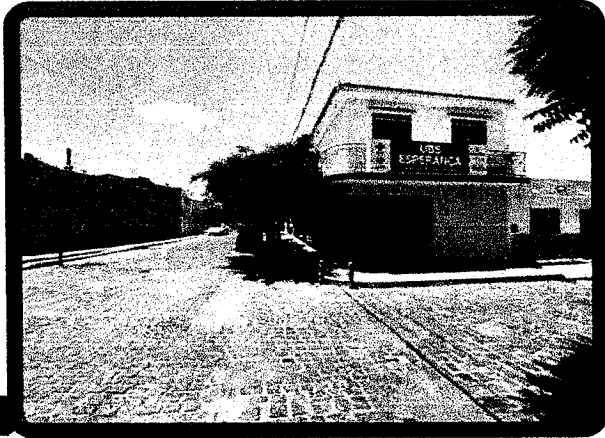
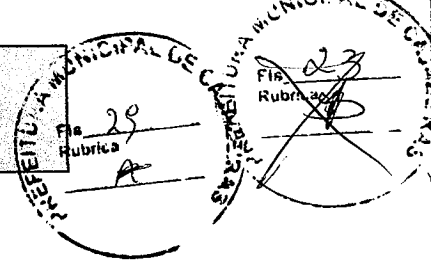
Assinado de forma digital por
Paulo Sóstenes Moreira Rangel
Dados: 2024.12.24 15:24:47 -03'00'

Paulo Sóstenes Moreira Rangel
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI - PB 7.412 / CNAI 18.791



É parte integrante do presente trabalho os anexos de 1 a 2.

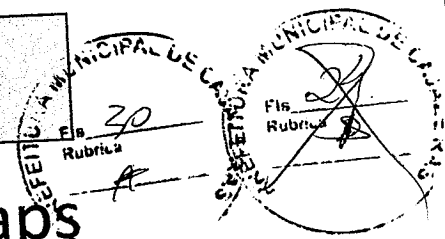
ANEXO 1 (Fotos)



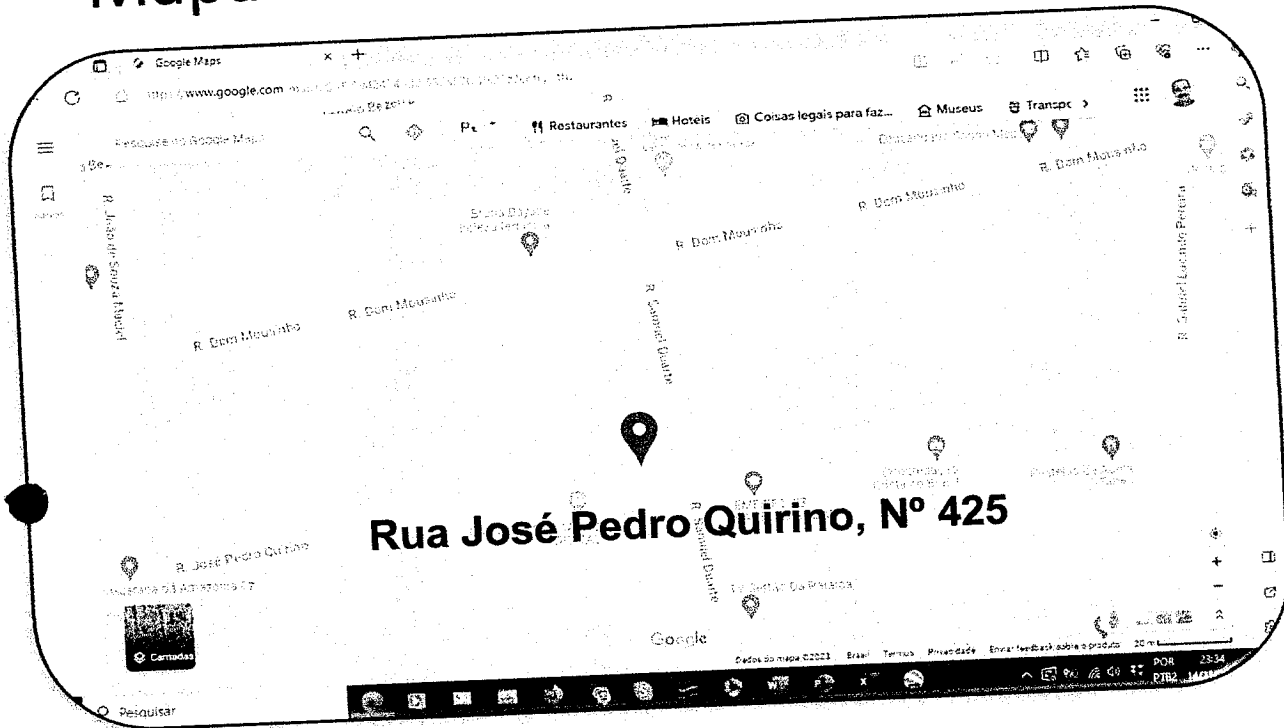
Paulo Sóstenes
Moreira Rangel

Assinado de forma digital por
Paulo Sóstenes Moreira Rangel
Dados: 2024.12.24 15:25:31
-03'00'

ANEXO 2 (Localização)



Mapa de Localização - Google Maps



Vista Aérea (entorno) - Google Earth

