

## PTAM - PARECE TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA



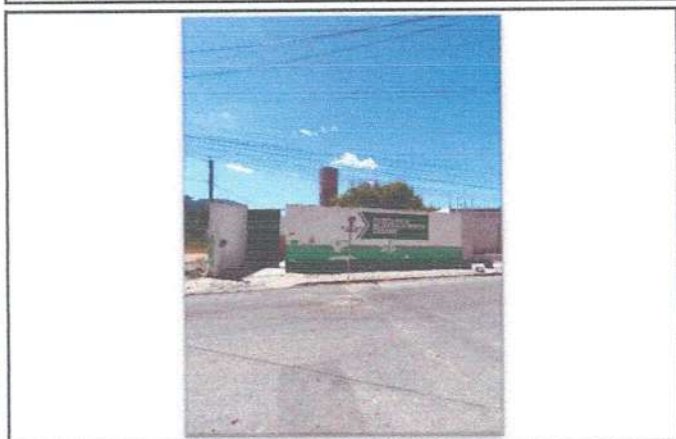
## 1. SOLICITAÇÃO:

|                  |                                |            |                  |
|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
|                  |                                | Data laudo | 08/05/2025       |
| Dep.Solicitante: | Claudia Cristina de Araújo     | CNPJ:      | XXX              |
| Proponente:      | Paula Fernanda Lopes de Araújo | CPF:       | xxx              |
| Finalidade:      | Aluguel                        | Objetivo:  | Valor de Mercado |

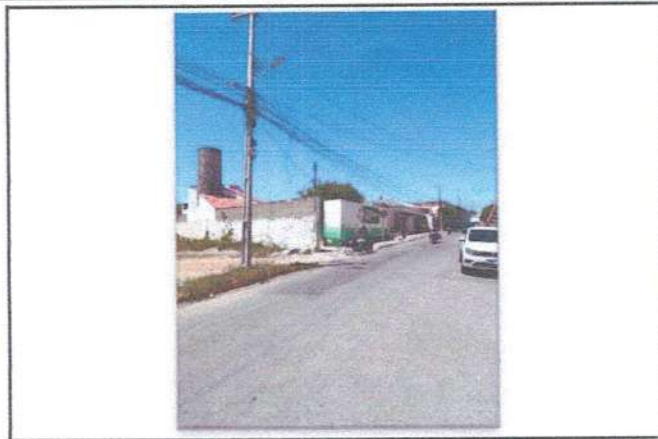
## 2. IDENTIFICAÇÃO:

|                     |                               |         |                          |                       |
|---------------------|-------------------------------|---------|--------------------------|-----------------------|
| Endereço do imóvel: | Av. José Francisco de Queiroz |         | Nº                       | 104                   |
| Bairro:             | Nova Santa Cruz               | Cidade: | Santa Cruz do Capibaribe |                       |
| CEP:                | 55.194-363                    | UF:     | PE.                      |                       |
| Matrícula Nº:       | não informado                 | Ofício: | não informado            | Data do Registro: xxx |

## 3. FOTOS:



LOGRADOURO - (FRENTE)



LOGRADOURO - (FRENTE - RUA)

## 4. MICROREGIÃO DO AVALIANDO:

|                                       |                                                                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Uso predominante:                     | Comercial                                                                        |
| Padrão Construtivo predominante:      | alvenaria                                                                        |
| Infraestrutura Urbana:                | Rede de água, rede elétrica, rede de esgoto, telefonia, iluminação pública.      |
| Serviços e Equipamentos Comunitários: | Segurança pública, coleta de lixo, supermercados, igreja, farmácia, restaurante. |
| Informações Relevantes:               | A documentação apresentada, ficha do imóvel - secretaria da receita municipal.   |

## 5. DADOS DO TERRENO:

|                  |       |          |                                                    |           |                |
|------------------|-------|----------|----------------------------------------------------|-----------|----------------|
| Área Total (m²): | 487,5 | Formato: | Frente: 13,00 Trás: 13,00<br>Ambos os lados: 37,50 | Situação: | Meio de quadra |
| Nº de Frentes:   | 1     |          |                                                    |           |                |

**6. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:**

|                         |                |                  |                   |                         |                   |
|-------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Objeto da Avaliação:    | Casa           | Tipo:            | Conjugada         |                         |                   |
| Área Construída (m²):   | 260            | Área Comum (m²): | 260               | Área não averbada (m²): |                   |
| Área Total (m²):        | 260            | Fração Ideal:    | Escala 1 / 50     | Andar:                  | Térreo / 1º andar |
| Situação em Condomínio: | Não            |                  | Orientação Solar: | poente                  |                   |
| Ocupação:               | Sim            |                  |                   |                         |                   |
| Divisão Interna: m²     | Não informada. |                  |                   |                         |                   |

**7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

|                                       |                             |                    |   |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|---|
| Desempenho do Mercado:                | Normal                      | Número de ofertas: | 3 |
| Liquidez e Prazo provável de locação: | Média (entre 01 a 06 meses) |                    |   |

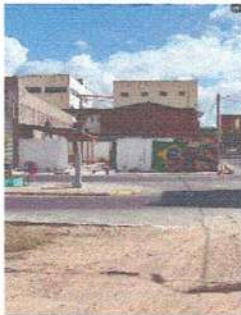
**8. CONDIÇÕES GERAIS:**

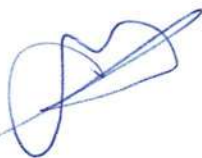
|                                                                                                                                   |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?                                        |                                                                                       |
| Não                                                                                                                               | Justifique em caso negativo:<br>Não foi feito vistoria, pois o imóvel já está alugado |
| 8.2 - O imóvel como um todo aparenta defeitos construtivos que comprometem a estabilidade, solidez ou habitabilidade do imóvel?   |                                                                                       |
| Não                                                                                                                               | Justifique em caso afirmativo:                                                        |
| 8.3 - Considerando-se o estado de conservação e sua localização, o imóvel apresenta visualmente condições de habitabilidade?      |                                                                                       |
| Sim                                                                                                                               | Justifique em caso negativo:                                                          |
| 8.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores desvalorizantes (climáticos, vizinhança, ambientais e outros)?      |                                                                                       |
| Não                                                                                                                               | Justifique em caso afirmativo:                                                        |
| 8.5 - Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo constitui uma boa garantia? |                                                                                       |
| Sim                                                                                                                               | Justifique em caso negativo:                                                          |



## 9. FICHA DE PESQUISA:

## FICHA DE PESQUISA

| Amostra Nº:                                                                         |                       | Data Pesquisa:           | 08-05-2025                                            | valor m² área    |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|
|    | 1                     | Valor locação:           | R\$ 6.000,00                                          |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Formato Terreno:         |                                                       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Área Total (m²):         |                                                       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Formato Construída (m²): |                                                       | Área Total (m²): |                              |
|                                                                                     |                       | Endereço:                | Rua Maestro Alexandre, 118                            |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Bairro:                  | Nova Santa Cruz                                       | Cidade/UF:       | Santa Cruz do Capibaribe PE. |
|                                                                                     |                       | Localização:             | Ao lado do restaurante Niroto                         |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Idade Aparente:          | 2 Anos                                                |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Informações:             |                                                       |                  |                              |
|    | 2                     | Data Pesquisa:           | 08-05-2025                                            | valor m² área    |                              |
|                                                                                     |                       | Valor locação:           | R\$ 5.500,00                                          |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Formato Terreno:         |                                                       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Área Total (m²):         |                                                       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Formato Construída (m²): |                                                       | Área Total (m²): |                              |
|                                                                                     |                       | Endereço:                | Rua Maestro Alexandre, 278                            |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Bairro:                  | Nova Santa Cruz                                       | Cidade/UF:       | Santa Cruz do Capibaribe PE. |
|                                                                                     |                       | Localização:             | Proximo a academia Republic                           |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Idade Aparente:          | 6 anos                                                |                  |                              |
| Informações:                                                                        | 81 9 9297-8460        |                          |                                                       |                  |                              |
|  | 3                     | Data Pesquisa:           | 08-05-2025                                            | valor m² área    |                              |
|                                                                                     |                       | Valor locação:           | R\$ 3.000,00                                          |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Formato Terreno:         |                                                       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Área Total (m²):         |                                                       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Formato Construída (m²): |                                                       | Área Total (m²): |                              |
|                                                                                     |                       | Endereço:                | Av Flavio S Bezerra, s/n                              |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Bairro:                  | Nova Santa Cruz                                       | Cidade/UF:       | Santa Cruz do Capibaribe PE. |
|                                                                                     |                       | Localização:             | Praça do paraibano                                    |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Idade Aparente:          |                                                       |                  |                              |
| Informações:                                                                        | locação de um terreno |                          |                                                       |                  |                              |
|  | 4                     | Data Pesquisa:           | 08-05-2025                                            | valor m² área    |                              |
|                                                                                     |                       | Valor locação:           | R\$ 2.000,00                                          |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Formato Terreno:         |                                                       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Área Total (m²):         |                                                       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Formato Construída (m²): |                                                       | Área Total (m²): |                              |
|                                                                                     |                       | Endereço:                | Rua Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 46 |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Bairro:                  | Nova Santa Cruz                                       | Cidade/UF:       | Santa Cruz do Capibaribe PE. |
|                                                                                     |                       | Localização:             | Rua por trás da secretaria da receita municipal       |                  |                              |
|                                                                                     |                       | Idade Aparente:          | 30 anos                                               |                  |                              |
| Informações:                                                                        | 81 9 9297-8460        |                          |                                                       |                  |                              |



**10. Conclusão:**

Com base nos elementos comparativos devidamente identificados e analisados, observou-se que os valores praticados para aluguéis nas proximidades do imóvel avaliado, apresentam uma média aproximada de R\$ 4.800,00. Considerando a localização, tipologia e as características semelhantes entre os imóveis analisados, entende-se como prudente manter o valor de locação sugerido. Sendo assim, estabelece-se como valor de locação para o imóvel avaliado a quantia de **R\$ 4.800,00 (QUATRO MIL E OITOCENTOS REAIS)**.

|                                            |            |                 |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Valor de Locação do imóvel Avaliado</b> | <b>R\$</b> | <b>4.800,00</b> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|

**11. AVALIAÇÃO:**

Metodologia:

Metodo Comparativo  
Direto de dados do mercado

Conclusão do Laudo:

09-05-2025

**12. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:**

|          |                                    |       |                    |       |         |
|----------|------------------------------------|-------|--------------------|-------|---------|
| Empresa: | Mauricio Oliveira Imóveis Ltda. ME | CNPJ: | 14.902.655/0001-60 | CRECI | 10121 J |
|----------|------------------------------------|-------|--------------------|-------|---------|

|                       |                            |      |                |       |      |
|-----------------------|----------------------------|------|----------------|-------|------|
| Corretor Responsável: | Mauricio Oliveira da Silva | CPF: | 032.588.164-25 | CRECI | 7911 |
|-----------------------|----------------------------|------|----------------|-------|------|

  
Assinatura

Imobiliária  
**Mauricio Oliveira**  
Creci - 10121-J  
Fone: (81) 3731-5594 / 9427-4043