

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Raul Pereira Neto – Corretor de Imóveis – CRECI – PE. 8380

Solicitante: CÂMARA MUNICIPAL DA PREFEITURA DO RECIFE

(CNPJ Nº 08.903.189/0001-34)

Endereço do imóvel avaliado: Rua Monte Castelo, 166 - Boa Vista, Recife – PE.

Fotos parciais do imóvel avaliado:



4

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

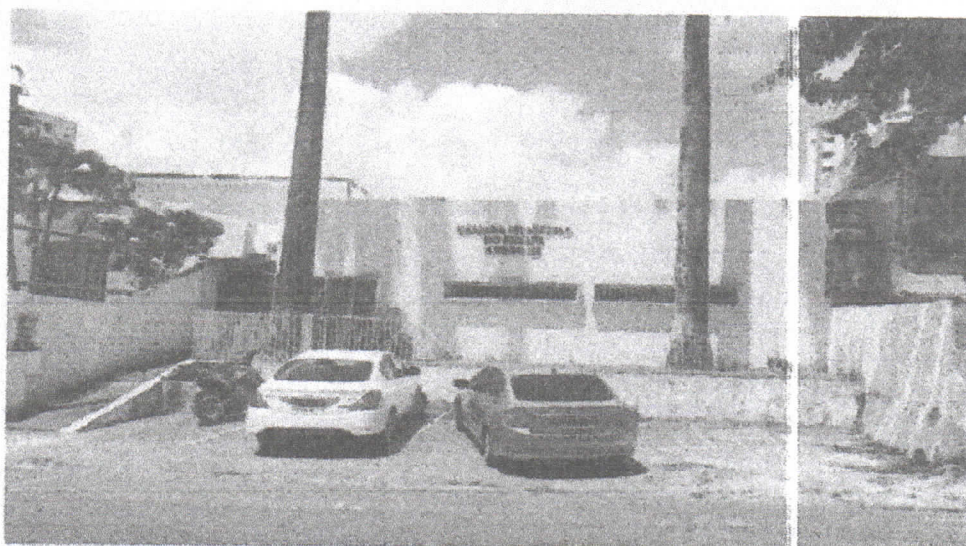
Raul Pereira Neto – Corretor de Imóveis – CRECI – PE. 8380

Solicitante: CÂMARA MUNICIPAL DA PREFEITURA DO RECIFE

(CNPJ Nº 08.903.189/0001-34)

Endereço do imóvel avaliado: Rua Monte Castelo, 166 - Boa Vista, Recife – PE.

Fotos parciais do imóvel avaliado:



4

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Raul Pereira Neto – Corretor de Imóveis – CRECI – PE. 8380

O registro dos imóveis utilizados como referências da pesquisa de mercado faz parte do meu arquivo de papéis de trabalho.

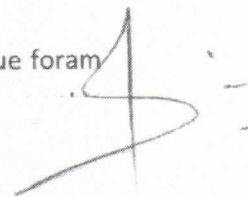
Imóveis mais compatíveis como parâmetro à obtenção do método comparativo de avaliação, todavia, ponderamos as reduções das locações advindas da atual crise e fizemos a varredura na vizinhança para compor a nossa pesquisa de mercado onde calculei pelo valor médio.

Finalidade: De acordo com a Resolução 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, determinar o Valor de Mercado Atual da locação do imóvel objeto desta avaliação mercadológica sito à Rua Monte Castelo, nº 166 - bairro Boa Vista, Recife - PE, para OS DEVIDOS FINS QUE SE FIZEREM NECESSÁRIOS, ESPECIALMENTE NEGOCIAÇÕES AMIGÁVEIS PARA TENTAR A RENOVAÇÃO OU FIRMAR NOVO CONTRATO DE ALUGUEL.

Para compor o presente PARECER TÉCNICO, anexei os documentos cabíveis que me foram disponibilizados (Termo Aditivo e o Contrato de locação e Certidão do RGI, do imóvel, IPTU e Ficha do Imóvel oriundos da Prefeitura do Recife - PE) através dos quais efetuei pesquisa de mercado local conforme informações utilizadas, ponderadas e extratificadas que exprimo de forma final e resumida nesse parecer, visitei o imóvel situado à Rua Monte Castelo, nº 166, bairro da Boa Vista, Recife - PE, onde, além de levantar informações pela proximidade e examinar o imóvel junto ao cadastro imobiliário municipal/sequencial e que também faço juntada das fichas do imóvel citado cadastro com todas informações usuais.

Faço os registros/observações necessárias nas circunstâncias, sendo dentre eles: Que a documentação fornecida pela CONTRATANTE tipo Escrituras/Certidões do Cartório/RGI e Documentos do IPTU, onde a Titularidade Correta e demais detalhes do imóvel como por exemplo nome(s) de/dos titulares, cujos tamanhos e etc... foram considerados foram os dados do IPTU, tudo contidos na documentação fornecida pela Câmara Municipal do Recife (ficha do imóvel do referido sequencial) e avaliação do imóvel considera tais documentos corretos e tido como de boa-fé, assim está sendo efetuada pelo método comparativo/de mercado e considerando as características e condições proporcionais e médias, mais próximas ao citado imóvel que é o objeto desta avaliação.

Considereei os tamanhos dos terrenos e das áreas, (conforme acima citado) que foram



PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Raul Pereira Neto – Corretor de Imóveis – CRECI – PE. 8380

outras informações essenciais, o valor atual de mercado para locação do bem com prudência, para determinação do Valor de Mercado para Locação, dessa propriedade, inclusive estimando seus valores para negociações citadas dentro de valores aceitáveis e negociáveis para locação, inclusive considerando o cenário atual que o país atravessa e a segurança para o proprietário de alugar de imediato e a um órgão que já é seu conhecido e adimplente regular em seus compromissos, inclusive mantendo o imóvel em bom estado de zelo e conservação.

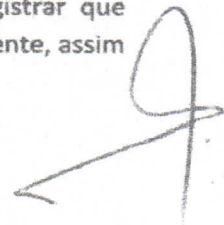
Observação: Não posso deixar de registrar que, na cidade do Recife, os valores de locação têm sofrido impacto negativo de 20% (vinte por cento) até 50% (cinquenta por cento), ou seja, reduções provisórias e, em alguns casos, até definitivas, através de novos contratos para manter clientes. Tudo conforme constam nas mídias sociais, e que é de público e notório saber.

OBS.: Registro, para mero conhecimento, que alguns imóveis pesquisados encontram-se fechados, sem conseguir alugar, apesar do valor do aluguel pedido inicialmente ser bem razoável, que inicialmente pedem até valores tido como justos, mas ainda não conseguiram alugar tanto nessa parte da Boa Vista, como nos limites de Santo Amaro, bem perto desse avaliado, na área de influencia.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica vai formatado com base em valores de Valor de Mercado atual na localidade (bairro da Boa Vista, Recife – PE), **assim a minha responsabilidade como avaliador é opinar quanto ao valor de mercado para locação do citado imóvel de forma prudente.**

Assim, com base na documentação fornecida pela Câmara Municipal do Recife, titular/contratante é quem utiliza o imóvel como locatária e que registram que os locadores citados assumem a responsabilidade sobre a documentação que me foi fornecida por seu valor legal e tradicional, desta forma, registro que adotei as medidas disponíveis do imóvel considerando que a Entidade já utiliza o imóvel de forma satisfatória, deixo de seguir tais dados para apontar o valor efetivo do possível negócio da nova locação em condições *Ad Corpus*, ou seja, o valor do imóvel, de fato, pelo que ele é fisicamente. Concluindo tomo a documentação que me foi apresentada como legal em consonância com toda a possível legislação/normativo aplicável ao caso.

Assim, considere o imóvel e sua documentação como boa e livre de quaisquer pendências (exceto as possíveis observações nela contida). É mister registrar que apenas tenho a função de informar o valor de mercado atual de forma prudente, assim



PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Raul Pereira Neto – Corretor de Imóveis – CRECI – PE. 8380

vai o presente PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, formatado e que contempla a situação atual de mercado conforme visita e vistoria *in loco* no dia 26.11.2021, e 29.11.2021 que assumi e iniciei a tarefa e a data que eu emito este PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA até hoje, onde assumo a obrigação da guarda dos documentos inerentes a pesquisas mercadológicas efetuadas, fotos das áreas e dos locais dos imóveis, e efetuei diligências junto a colegas, (e internet) que atuam na área para fechar minha pesquisa de mercado, efetuei pesquisas de mercado e de documentos e informações, solicitando pesquisas inclusive no Google, buscas via internet onde levantei e imprimi/salvei informações cadastrais do imóvel avaliado e possíveis imóveis considerados em minha pesquisa de mercado. Concluindo, solicitei ainda, Certidão Negativa/Positiva com Efeito de Negativa de Débitos do IPTU e Certidão do Corpo de Bombeiros que vai ser apresentada aos Locadores, ou os extratos nos arquivos, ou impressos do imóvel em avaliação (tudo anexo ao meu arquivo que fica sob minha guarda), onde foram consideradas e ponderadas as reais situações mercadológicas de cada um nas visitas efetuadas, tudo forma o conjunto de papéis de trabalho em anexo e parte em meu poder e pesquisas efetuadas, onde após essas considerações concluo:

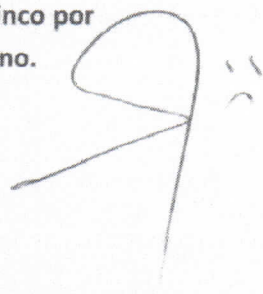
BEM AVALIADO:

1. **DESCRIÇÃO DA ÁREA:** (Conforme dados do Imóvel - Sequencial: 163597.2 – Rua Monte Castelo, 166, bairro da Boa Vista).

E, conforme Certidão do Cartório RGI, dados averbados e também deve constar em contratos e/ou aditivos, situa-se na Rua Monte Castelo, 166 no Bairro da Boa Vista, sito na cidade de Recife – PE. O imóvel, tudo conforme características de fato e de direito deve estar de acordo com o citado na Certidão emitida pelo RGI Recife, e todos anexos).

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO: Considerando a localização da área objeto deste PTAM – Parecer de Avaliação Técnica, ser muito bem localizada, com acesso pela Av. Visconde de Suassuna e João de Barros, apontamos um valor locatício de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais).

Obs.: Os valores citados poderão sofrer uma variação/desconto de até 5% (cinco por cento) para menos, considerando a possibilidade de reconhecer o bom inquilino.



PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Raul Pereira Neto – Corretor de Imóveis – CRECI – PE. 8380

Nestes termos, concluo o meu **PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, registrando que segue em anexo documentos citados e os demais manuseados que julguei serem resguardados, ficaram em meu arquivo de papéis de trabalho em arquivo próprio e segue em anexo os documentos como os citados: fotos dos mesmos que conforme pratica usual do mercado imobiliário para PTAM foram utilizados e podem não seguir junto ao PTAM considerando economia de papéis para o meio ambiente, e segurança da Pandemia, mas fica arquivado e protegido pelo prazo legal determinado para guarda dos papéis de trabalho dessa natureza.

Recife, 29 de novembro de 2021.

Raul Pereira Neto
RAUL PEREIRA NETO

Corretor de Imóveis – CRECI-PE. 8380

Endereço: Rua Arquimedes de Oliveira, 204, apto 103 – Santo Amaro – Recife/PE –

CEP: 50050-510

Telefones (81) 9231-3290

E-mail: raulpereirant@hotmail.com

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Raul Pereira Neto – Corretor de Imóveis – CRECI – PE. 8380

ANEXOS:

- 01 – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO RGI.
- 02 – CONTRATO ORIGINAL DE LOCAÇÃO.
- 03 – ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO.
- 04 – IPTU DO IMÓVEL/FICHA.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' shape with a horizontal line extending to the right and a vertical line crossing it.