

# Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Solicitante: **CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

Finalidade: **Determinar o valor de mercado para LOCAÇÃO dos Prédios nº 166 e 166-A situados na Rua Monte Castelo, no bairro da Boa Vista, no Recife, Pernambuco.**

Peritos Avaliadores Imobiliários: **Petrus Leonardo de Souza Mendonça e José Francisco Araújo Santana.**

Data: **23 (vinte e três) de novembro de 2021**

A handwritten signature in black ink is written over a dark, wavy horizontal band. To the right of the signature is a circular stamp, partially obscured by the signature and the band.

## SUMÁRIO

1. Introdução
2. Identificação do Solicitante
3. Finalidade do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
4. Vistoria ao Imóvel
5. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando
6. Relatório fotográfico
7. Contexto da Região
  - 7.1 – Aspectos Físicos
  - 7.2 – Infraestrutura Urbana
8. Análise de mercado
9. Metodologia utilizada
10. Cálculos, Planilha e Considerações sobre o imóvel avaliando
11. Valor resultante da Avaliação
12. Aspectos relevantes sobre a documentação apresentada e o trabalho realizado
13. Identificação e breve Currículo do Avaliador
14. Considerações finais

### 1. Introdução

A avaliação técnica mercadológica de bem imóvel, realizada por corretor de imóveis perito avaliador imobiliário, exige do profissional uma boa percepção de mercado e conhecimentos técnicos específicos, além da realização de pesquisas de dados de imóveis com características semelhantes, ou mesmo diversas, em áreas de situação do imóvel ou adjacentes, para que seja alcançado o resultado desejado.

### 2. Identificação das Solicitantes

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM foi solicitado pela **CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**, através da Secretaria de Coordenação Geral, com endereço na Rua Monte Castelo, nº 131, no bairro da Boa Vista, na cidade do Recife, Pernambuco.

### 3. Finalidade do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

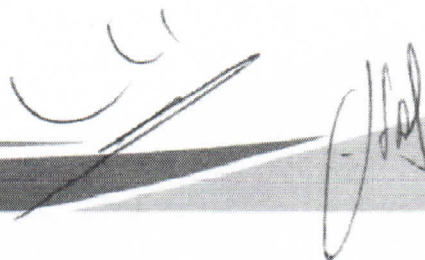
O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica-PTAM atende ao que dispõe a Lei nº 6.530/78 (que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis), a Resolução-Cofeci nº 1.066/07 (que regulamenta o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências), em conjunto com o Ato Normativo-Cofeci nº 001/08 (que normatiza a inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI e seus consectários, e dita outras providências) do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, e a NBR 14.653, no que cabe ao Gestor Imobiliário.

A sua finalidade é determinar o **valor de mercado para locação dos prédios contíguos nº 166 (cento e sessenta e seis) e 166-A (cento e sessenta e seis "a")**, situados na Rua Monte Castelo, no bairro da Boa Vista, na cidade do Recife, Pernambuco, considerando o seu crescente potencial de valor no mercado imobiliário local, para que eventualmente venham a ser objetos de negociação revisional de valor de aluguel da Solicitante.

Entende-se por Valor de Mercado, quando em determinado tempo, o valor desse bem é baseado na oferta e na procura de imóveis existentes, levando em consideração o potencial econômico do imóvel, o interesse de quem o pretenda vender e quem, eventualmente, o pretenda comprar, cientes de suas características físicas e de seu uso.

### 4. Vistoria do Imóvel

A vistoria no imóvel ocorreu no início da tarde do dia 23 (vinte e três) de novembro do fluente ano de 2021, por volta das 14h30, na presença dos senhores Bruno Cavalcanti, assistente administrativo da Câmara Municipal e do engenheiro Deyvid, que gentilmente apresentaram os imóveis avaliando.



Durante a vistoria foi constatado que os imóveis estão ocupados pelos Departamentos de Administração, pela Procuradoria Legislativa e pelos Departamentos de finanças, Contabilidade e Controladoria Municipal.

#### 5. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O objeto da avaliação são os dois Prédios nº 166 (cento e sessenta e seis) e 166-A (cento e sessenta e seis "a"), interligados entre si, situado na Rua Monte Castelo, no bairro da Boa Vista, na cidade do Recife, Pernambuco.

Na Casa nº 166 funcionam o departamento de administração, a biblioteca, o arquivo, a divisão de arquitetura e engenharia e a procuradoria legislativa. O imóvel possui uma (1) sala de recepção, escada, sete (7) salas, quatro (4) banheiros, uma (1) copa/cozinha e um (1) depósito.

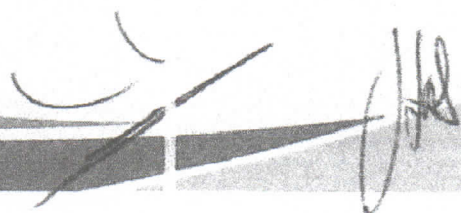
Na Casa nº 166-A funcionam o departamento de finanças, a controladoria, o setor de empenho, a tesouraria e a contabilidade. O Prédio é composto por três (3) salas, dois (2) banheiros, sendo um masculino e outro feminino, e um (1) pátio interno com jardins.

Os imóveis são conjugados entre si, possui uma arquitetura colonial com traços contemporâneos e estão localizados no meio da quadra. Os imóveis possuem no total de nove (9) vagas de estacionamento em sua parte frontal. A soma da área construída de ambos os imóveis é de 594,00m<sup>2</sup> (quinhentos e noventa e quatro metros quadrados), aproximadamente, sendo 243,83m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e três vírgula oitenta e três metros quadrados) do prédio nº 166-A e 350,23m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta e vinte e três metros quadrados) do prédio nº 166. Os imóveis estão bem conservados, com paredes, portas e janelas pintados.

A infraestrutura no entorno do local é muito boa. As ruas próximas ao imóvel são pavimentadas e com calçamento, possuindo iluminação pública fornecida pela CELPE, sistema de telefonia, sistema de esgoto e água encanada pela COMPEA e serviços de transporte público.

A sua vizinhança é mista, embora predominantemente composta por imóveis comerciais, é possível encontrar residências voltadas para moradia das classes média alta e rica da cidade. Na redondeza existem farmácias, hotéis, clínicas médicas, escritórios de advocacia, restaurantes, postos de combustível e pequenos estabelecimentos comerciais como padarias e cafetarias. A rua onde estão localizados os imóveis é valorizada por sua localização estratégica, situando-se entre a Avenida Mário Melo e Agamenon Magalhães, principal corredor que liga a cidade do Recife a de Olinda.

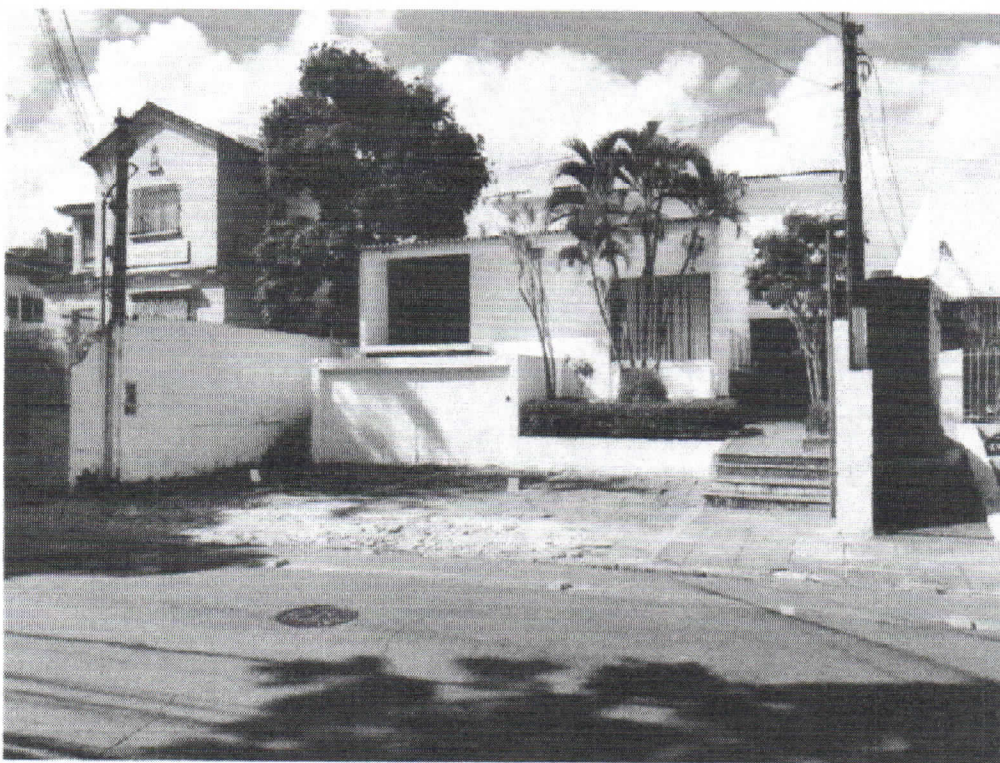
O acesso aos imóveis ocorre, preferencialmente, pelas Avenidas Agamenon Magalhães e João de Barros.



#### 6. Relatório Fotográfico

No intuito de se possibilitar melhor noção do imóvel, do seu entorno e do trabalho realizado nesse instrumento, apresentamos 24 (vinte e quatro) fotografias do imóvel e de sua vizinhança, tiradas durante a vistoria.

As imagens abaixo são naturais e refletem o verdadeiro estado do imóvel avaliando, já que não foram empregadas técnicas de fotografia e correção. Ressalta-se, portanto, que as fotos foram originadas de aparelho celular Samsung S10 produzidas pelo avaliador por volta das 14h30 do dia 23/novembro/2021, sem recortes ou qualquer outro tipo de edição.



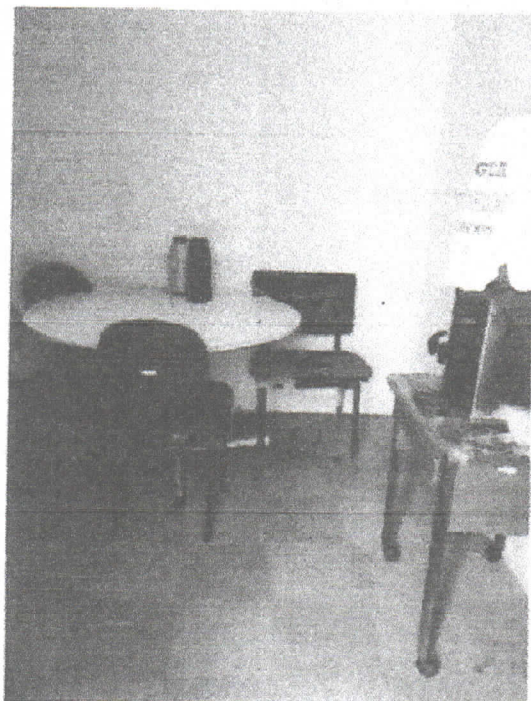
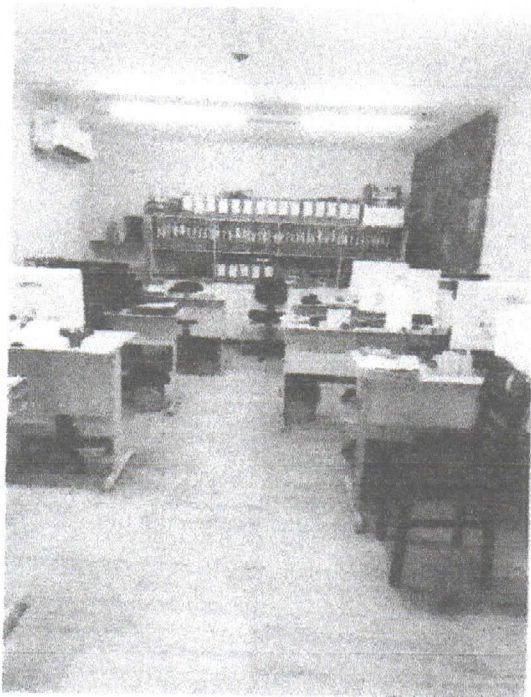
*[Handwritten signature]*



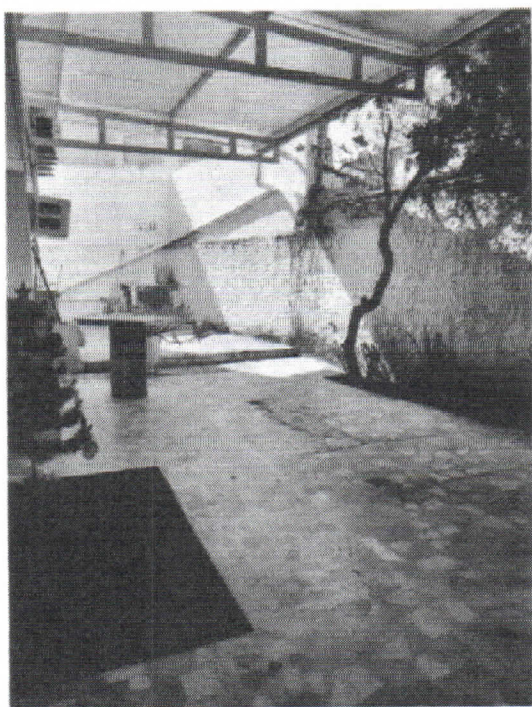
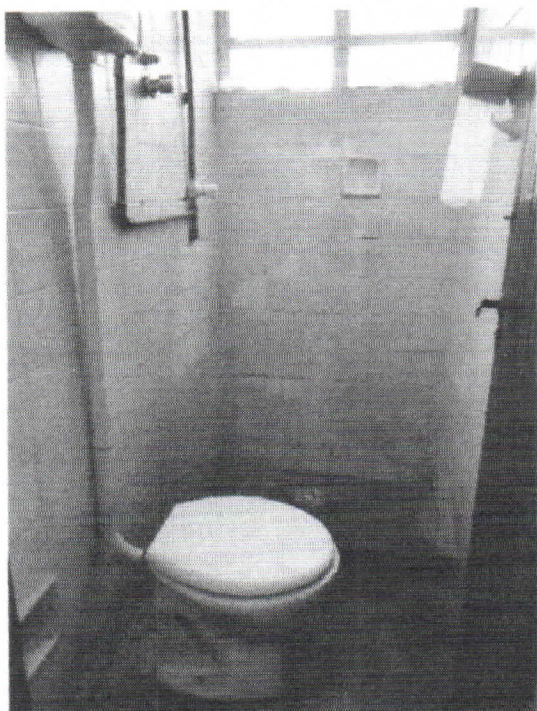
*[Handwritten signature]*



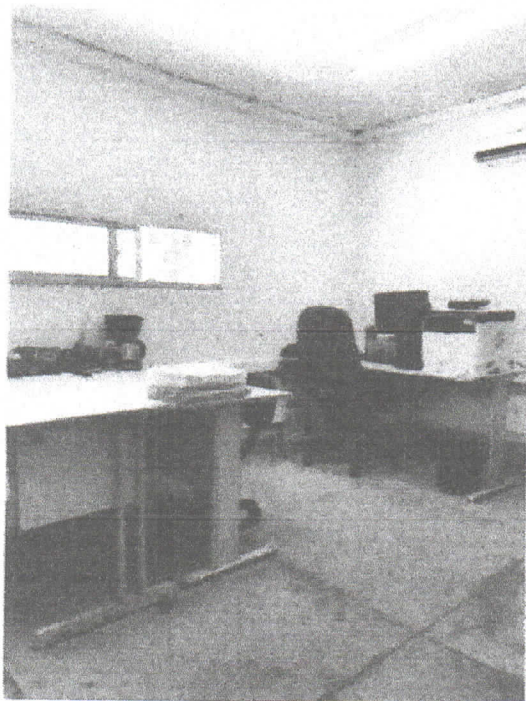
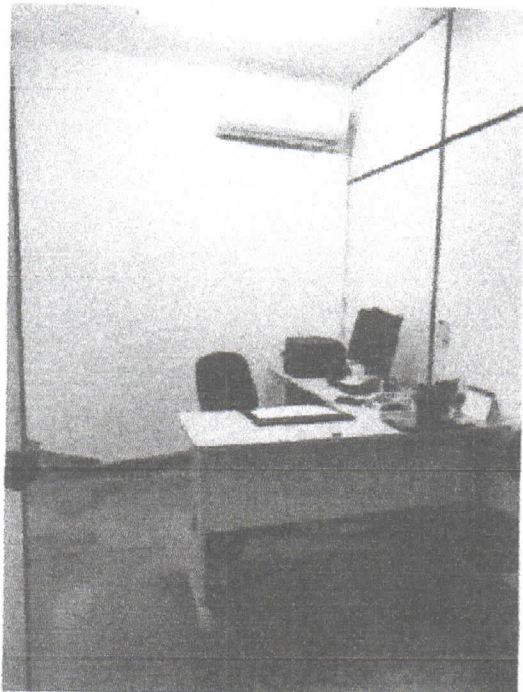
*[Handwritten signature]*



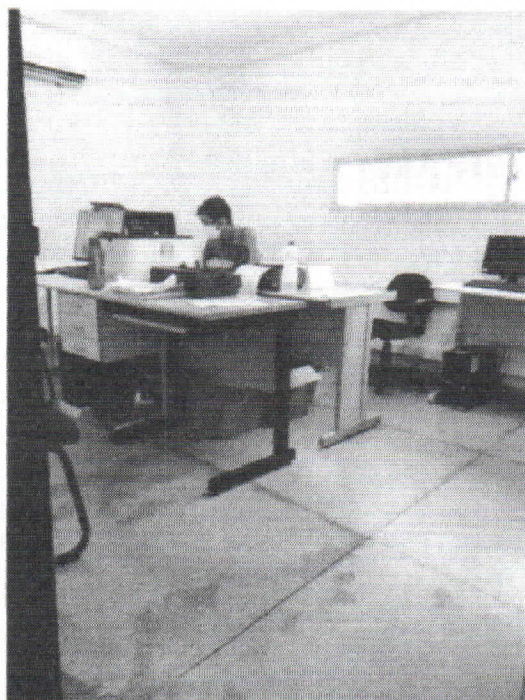
*[Handwritten signature]*



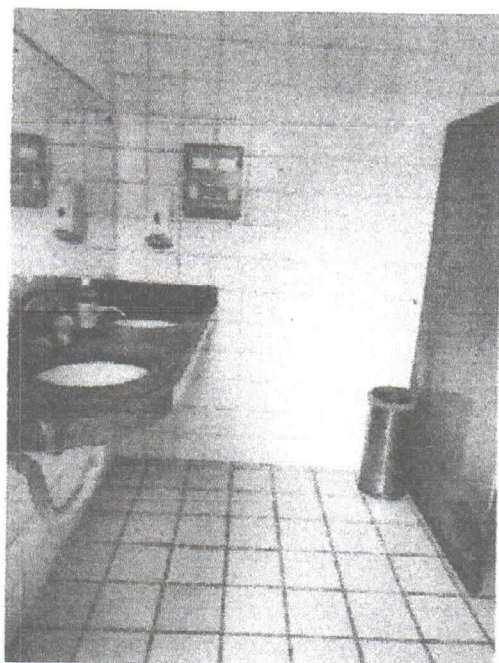
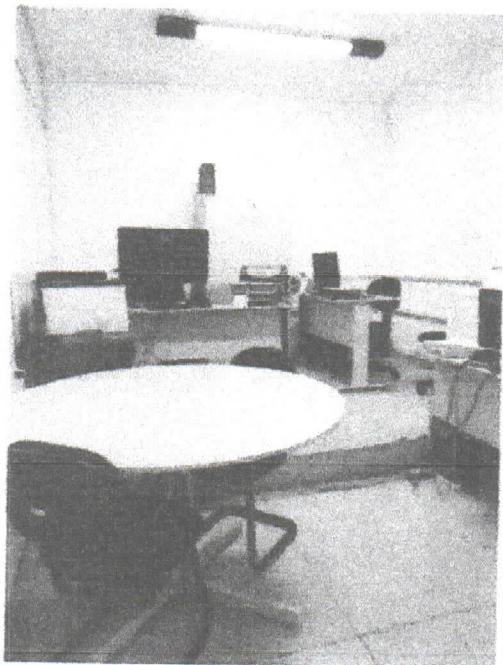
*[Handwritten signature]*



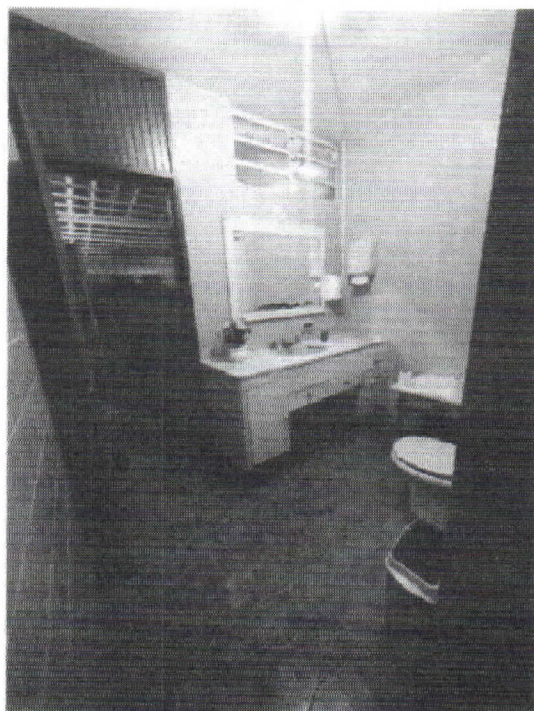
*[Handwritten signature]*



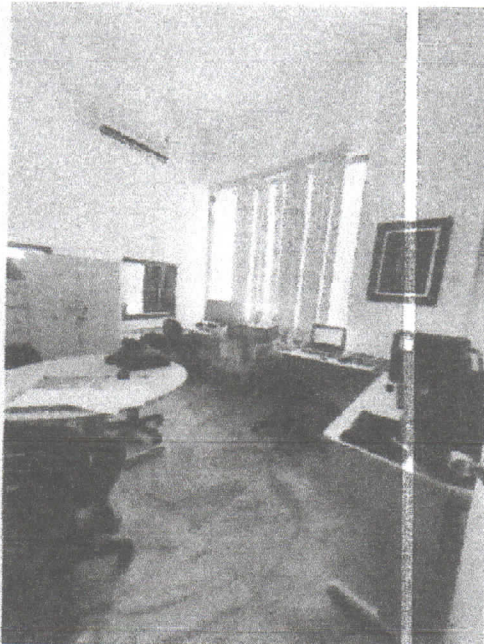
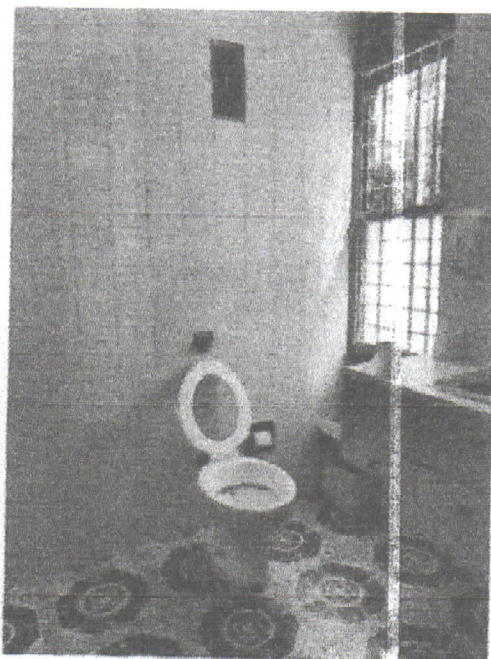
*[Handwritten signature]*



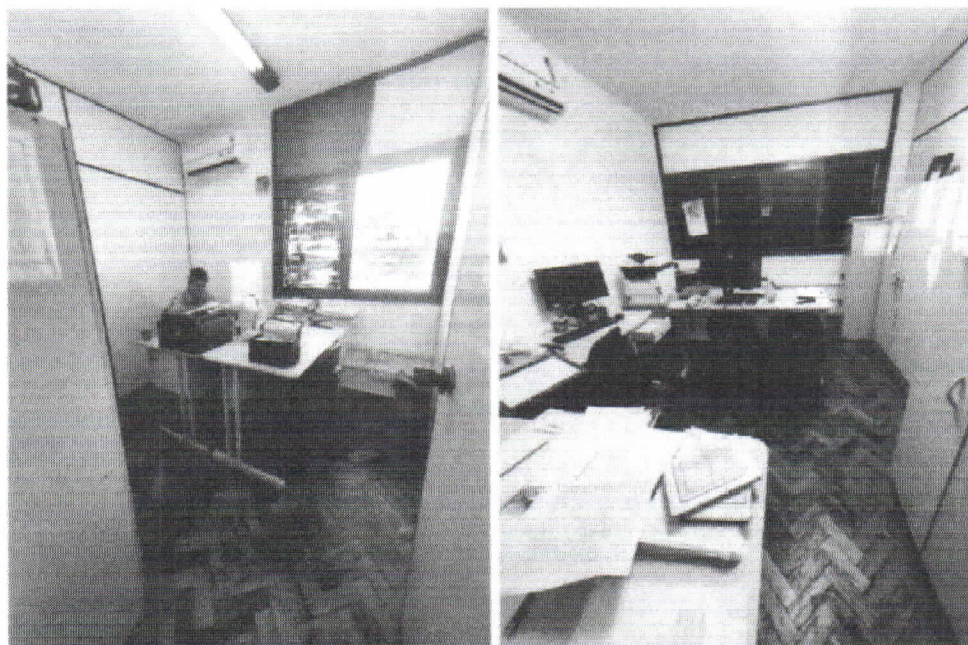
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



**7. Contexto da Região:** A denominação Boa Vista surgiu no Palácio da Boa Vista construído por Maurício de Nassau em 1643 para seu repouso e lazer. O bairro da Boa Vista está localizado na zona central da cidade do Recife, sendo um dos bairros mais conhecidos pela população. O bairro abrange prédios históricos como o Ginásio Pernambucano e a Faculdade de Direito de Pernambuco, berço de grandes juristas da terra.

Boa Vista é um bairro central, de beleza única, onde faz divisa com outros importantes bairros do Recife, como o do Espinheiro, Paissandu, Recife Antigo, Graças e Santo Antônio.

– **7.1 Aspectos Físicos** – A Casa nº 166 funcionam atualmente o departamento de administração, a biblioteca, o arquivo, a divisão de arquitetura e engenharia e a procuradora legislativa. O imóvel possui uma (1) sala de recepção, escada, sete (7) salas, quatro (4) banheiros, uma (1) copa/cozinha e um (1) depósito, onde funciona o Anexo III da Câmara Municipal do Recife. Na Casa nº 166-A é possível encontrar o departamento de finanças, a controladoria, o setor de empenho, a tesouraria e a contabilidade. o Prédio é composto por três (3) salas, dois (2) banheiros, sendo um masculino e outro feminino, e um (1) pátio interno com jardins.

Os imóveis são conjugados entre si, possui uma arquitetura colonial com traços contemporâneos e estão localizados no meio da quadra. Os imóveis possuem no total de nove (9) vagas de estacionamento em sua parte frontal. A soma da área construída de ambos os imóveis é de **594,00 m²** (quinhentos e noventa e quatro metros quadrados), aproximadamente, sendo 243,83m²

(duzentos e quarenta e três vírgula oitenta e três metros quadrados) do prédio nº 166-A e 350,23m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta e vinte e três metros quadrados) do prédio nº 166. Os imóveis estão bem conservados, com paredes, portas e janelas pintados.

**7.2 - Infraestrutura Urbana** – A infraestrutura no entorno do local é muito boa. As ruas próximas ao imóvel são pavimentadas e com calçamento, possuindo iluminação pública fornecida pela CELPE, sistema de telefonia, sistema de esgoto e água encanada pela COMPESA e serviços de transporte público.

A sua vizinhança é mista, embora predominantemente composta por imóveis comerciais, é possível encontrar residências voltadas para moradia das classes média alta e rica da cidade. Na redondeza existem farmácias, hotéis, clínicas médicas, escritórios de advocacia, restaurantes, postos de combustível e pequenos estabelecimentos comerciais como padarias e cafetarias. A rua onde estão localizados os imóveis é valorizada por sua localização estratégica, situando-se entre a Avenida Mário Melo e Agamenon Magalhães, principal corredor que liga a cidade do Recife a de Olinda. O acesso aos imóveis ocorre, preferencialmente, pelas Avenidas Agamenon Magalhães e João de Barros.

#### **8. Análise de mercado**

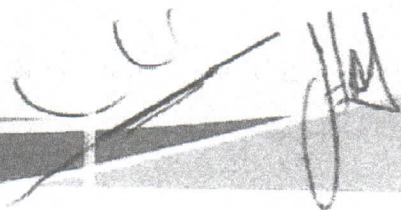
O mercado imobiliário pernambucano vem atravessando período de estagnação comercial decorrente da crise econômica que atravessa o país, mesmo diante do aumento do combustível e da volta da inflação, embora discreta. Isso, portanto, tem ocasionado queda no preço dos imóveis e a diminuição de investimentos de capital nacional e estrangeiro.

Mesmo assim, a política habitacional do governo federal tem proporcionado às instituições financeiras facilidade na liberação de recursos destinados à moradia de todas as classes sociais com juros bastante atrativos, o que facilitou o crescimento do mercado de imóveis populares. Inclusive, estimulou o surgimento de novos empreendimentos imobiliários, e condomínios residenciais, através do programa "Casa Verde e Amarela", antigo Minha Casa, Minha Vida, apresentado pela Caixa Econômica Federal. Entretanto, apesar desse crescimento imobiliário para moradias voltadas para as classes "C" e "D", o déficit habitacional no Brasil ainda é alto, chegando a ultrapassar a faixa de 7.000.000 milhões de moradias, segundo cálculos do IBGE.

Acredita-se, porém, segundo opinião de especialistas estudiosos no assunto, que o mercado imobiliário ficará estável nos próximos dois anos, decorrente da limitada capacidade do poder aquisitivo da população, da alta taxa de desemprego, da falta de dinheiro circulando em nossa economia e da crescente oferta de imóveis na região.

#### **9. Metodologia utilizada**

Os estudos para elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foram desenvolvidos tomando-se como base as informações e os documentos apresentados pela Solicitante, a visita



efetuada local, bem como as pesquisas específicas de mercado aos profissionais (corretores de imóveis e imobiliárias).

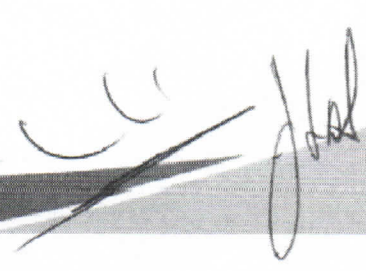
Como metodologia de avaliação foi utilizada o Método Comparativo direto, ou Método Comparativo, que consiste na obtenção de valor de mercado do imóvel ou de suas partes constitutivas, através da comparação direta de dados de outros imóveis semelhantes expostos à venda ou negociados no mercado imobiliário local.

#### 10. Cálculos, Planilha e Considerações sobre o imóvel avaliando

Portanto, após diligentes pesquisas na região, chega-se ao valor desejado através da planilha abaixo, com amostras de imóveis expostos à venda, extraídos de anúncios diversos publicados em portais na internet, placas anunciativas de campo e por corretores imobiliários da região:

**TABELA DE IMÓVEIS EXPOSTOS À LOCAÇÃO NA REGIÃO**

| Imóveis/amostras                                               | Fonte de consulta                     | Área Útil (m2) | Valor (R\$)  | R\$/m2    |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------|-----------|
| 1- Casa comercial próx. Faculdade IBGM<br>Rua Fernandes Vieira | Gavoa Imobiliária<br>9.8699.6788      | 15,97          | R\$ 6.500,00 | R\$ 15,97 |
| 2- Casa comercial na Boa Vista                                 | Proimóvel<br>F 9.9948.5518            | 200,00         | R\$ 4.000,00 | R\$ 20,00 |
| 3- Casa Rua Visconde de Goiana, Boa Vista                      | Avellar Imóveis<br>3423.6742          | 140,00         | R\$ 1.000,00 | R\$ 7,14  |
| 4- Casa comercial na Boa Vista                                 | Edaurdo Varela<br>OLX                 | 800,00         | R\$ 9.800,00 | R\$ 12,25 |
| 5- Rua Marquês de Amorrin 71, Boa Vista                        | Habitat Imóveis<br>9.9926.8306        | 542,00         | R\$ 4.900,00 | R\$ 9,00  |
| 6- Casa Rua Bernardo Guimarães, 114, Santo Amaro               | Anete Simões<br>9.9636.4070           | 354,00         | R\$ 4.000,00 | R\$ 11,30 |
| 7- Casa Comercial em Santo Antônio                             | Dreamcasa Imóveis<br>(27) 9.9934.1074 | 420,00         | R\$ 6.400,00 | R\$ 15,24 |
| 8- Rua Nobre Lacerda, na Madalena                              | CTI Imobiliária<br>3445.5000          | 200,00         | R\$ 3.200,00 | R\$ 16,00 |
| 9- Rua Gomes Pacheco, no Espinheiro                            | Joatam Corretor<br>9.8839.4449        | 328,00         | R\$ 4.000,00 | R\$ 12,90 |



|                                              |                                     |        |               |           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------|---------------|-----------|
| 10- Casa comercial no Espinheiro             | Dreamcasa<br>(27) 9.9934.1074       | 789,00 | R\$ 7.000,00  | R\$ 8,87  |
| 11- Rua Jayme Loyo, 110, em Casa Forte       | Capitania Imóveis<br>f/ 9.8535.0015 | 376,00 | R\$ 8.500,00  | R\$ 22,60 |
| 12- Rua Carlos Porto Carreiro, 86, Boa Vista | Alberto Asfora<br>F 3221.7088       | 667,00 | R\$ 12.000,00 | R\$ 18,00 |
| 13- Rua Cons. Nabuco, em Casa Amarela        | Harry Black<br>f/ 3088.0789         | 408,00 | R\$ 6.000,00  | R\$ 14,70 |

**Considerando** a boa localização dos imóveis avaliando, situado numa das regiões mais centrais do Recife;

**Considerando** o padrão construtivo dos imóveis avaliando;

**Considerando** a soma total da área construída dos imóveis em **594,00 m<sup>2</sup>** (quinhentos e noventa e quatro metros quadrados), sendo **243,83m<sup>2</sup>** referente ao prédio nº 166 A e **350,23m<sup>2</sup>** referente ao prédio nº 166.

**Considerando** que os valores das amostras apresentadas são de imóveis expostos à locação, e não locados, portanto, deve ser deduzido do seu preço final o percentual de **10% (dez por cento)** como "**fator fonte**" numa avaliação, por ser esse o percentual médio de abatimento na hora da venda nesse tipo de imóvel;

**Considerando** a infraestrutura no entorno, o arrojo da arquitetura do imóvel e a facilidade de acesso que se dá preferencialmente pela Avenida Agamenon Magalhães;

**Considerando** a localização dos imóveis avaliando, por isso deve ser acrescido ao seu valor o percentual de **5% (cinco por cento)** como **fator localização**;

**Considerando** que os imóveis estão em bom estado de conservação e limpeza;

**Considerando**, ainda, a retomada da economia em virtude da diminuição do contágio da covid-19, inclusive o aumento no preço dos imóveis, deve ser acrescido ao valor final o percentual de **15% (quinze por cento)** como **fator intuição** dos avaliadores;

**Considerando** a testada do imóvel, algo próximo a 30,00 metros de frente para a Rua Monte Castelo, deve ser acrescido ao valor do imóvel o percentual de **18% (dezoito por cento)** como **fator testada**;

Então calculamos:

Média Aritmética = **R\$ 182,67** (soma do valor das áreas das amostras  
13 (número de amostras pesquisadas)

**MA = R\$ 14,05** (quatorze reais e cinco centavos)

**Média Homogeneizada (R\$ 14,05)**

+ 20% = R\$ 16,86

- 20% = R\$ 11,24

Obs: através da homogeneização procura-se amenizar as diferenças existentes entre os imóveis da pesquisa (amostras) e o imóvel avaliando.

**Média Ponderada = R\$ 97,66 (soma valores amostras 1, 4, 6, 7, 8, 9 e 13)**

07 (número de amostras restantes)

**MP = R\$ 13,95 (treze reais e noventa e cinco centavos)**

Obs: através da média ponderada procura-se eliminar, num intervalo de 20% para mais e para menos, os imóveis cujo valor médio do metro quadrado seja inferior ou superior ao obtido através da média aritmética das amostras.

**Valor da Área Construída = Área total dos dois imóveis x Média Ponderada**

**VM = 594,00 m<sup>2</sup> x R\$ 13,95**

**Valor da Área Construída = R\$ 8.286,30 (oito mil e duzentos e oitenta e oito reais e trinta centavos)**

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO

**Resultado da Avaliação = Valor da área do imóvel + (- 10% fator fonte) + (+5% fator localização) (+15% fator intuição) + (+ 18% fator testada)**

**Resultado da Avaliação: R\$ 8.286,30 - R\$ 828,63 + R\$ 414,31 + R\$ 1.242,94 + 1.491,55 = R\$ 9.114, (nove mil e cento e quatorze reais e noventa e dois centavos)**

**Valor Resultante de R\$ 10.606,45 (dez mil e seiscentos e seis reais e quarenta e cinco centavos).**

**Valor de Mercado dos imóveis avaliando é R\$ 10.800,00 (nove mil e oitocentos reais)**

-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X

**Procedendo com a avaliação individual de cada imóvel avaliando:**

**Prédio nº 166 está avaliado em R\$ 6.367,00 (seis mil e trezentos e sessenta e sete reais)**

**Prédio nº 166-A está avaliado em R\$ 4.433,00 (quatro mil e quatrocentos e trinta e três reais)**

#### 11. Valor Resultante da Avaliação

Face ao exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas do imóvel, sua localização geográfica, seu potencial de aproveitamento; considerando eventuais outros aspectos não mencionados aqui, fruto da percepção de mercado do avaliador; considerando ainda, como recomenda a boa técnica, ser prudente o arredondamento do valor constatado através dos cálculos, evitando-se assim causar a equivocada impressão de que uma avaliação imobiliária é algo de grande precisão, opinamos que o valor de mercado para LOCAÇÃO dos imóveis em conjunto, objeto do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica seja de **R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais)**, podendo sofrer variação em torno de 10% (dez por cento) para mais ou para menos, em virtude das oscilações de mercado.

#### Valor Resultante da Avaliação

- Máximo: R\$ 12.960,00
- Mercado: **R\$ 10.800,00**
- Mínimo: R\$ 8.640,00

#### 12. Aspectos relevantes sobre o trabalho realizado

Anexo ao presente trabalho segue cópia de certidão de propriedade e ônus reais, lavrada pelo 2º Registro de Imóveis, datada de 27 de outubro de 2021, referente à Matrícula nº 57.579, que fica fazendo parte integrante deste parecer como se aqui, por inteira, transcrita estivesse;  
Faz parte, também, o mapa aéreo da região, com imagem e nomes de ruas, extraído da página da internet do Google Maps ([www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps));

Presume-se que as informações que nos foram prestadas são confiáveis e nos foram apresentadas de boa-fé. Não foram realizadas pesquisas para verificação de eventuais ônus, impedimentos ou gravames que possam incidir na transmissão da propriedade ou no seu uso normal.  
Ressalta-se que não existe por parte dos peritos avaliadores qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.



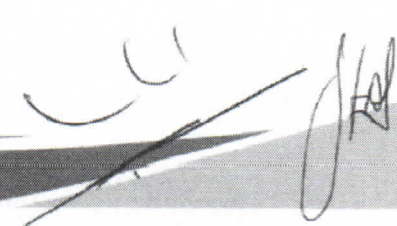
### 13. Identificação e breve currículo do Perito Avaliador

A coordenação deste trabalho e a visita ao imóvel foram realizadas pelo perito avaliador imobiliário **Petrus Leonardo de Souza Mendonça**, corretor de imóveis regularmente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis-Cofeci - **CNAI nº 0388** desde 2006, com sede em Brasília/DF e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 7ª Região – **CRECI nº 6101**, desde 30 de junho de 1992.

Acrescenta-se ainda, atendendo ao que dispõe o inciso VI do art.5º da Resolução-Cofeci nº 1.066/07, combinada com o Ato Normativo nº 001/08, que o perito avaliador é brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade do Recife/Pernambuco, com endereço profissional na Rua Joaquim Nabuco, nº 554, no bairro das Graças;

- Corretor de imóveis desde 1992;
- Perito avaliador imobiliário junto às varas da justiça estadual em Pernambuco;
- Advogado com inscrição nº 22339-OAB/PE; diplomado em Direito pela Universidade Católica de Pernambuco-UNICAP, conclusão em 1998;
- Pós-graduado com especialização em Direito Imobiliário pela Universidade Federal de Pernambuco-UFPE, conclusão em 2011;
- Diretor da AMULETO Negócios Imobiliários Ltda;
- Professor do Curso de Extensão de Formação em Compra e Venda de Imóveis da Fcap/UPE;
- Autor do Livro Contrato de Corretagem Imobiliária – Questões práticas e jurídicas;
- Autor das Cartilhas “Compra e Venda de Imóveis na prática” e “Contrato de Aluguel – Riscos, dúvidas e soluções”
- Ex- Corregedor nacional do Sistema Cofeci Creci com Sede em Brasília-DF.

O trabalho técnico de avaliação contou com a participação do Corretor de Imóveis **José Francisco Araújo Santana**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade nº 10.542.132-SDS/PE, inscrito no CPF/MF nº 053.736.995-35, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço na Rua Manoel de Arruda Câmara, nº 120, no Prado, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob nº 15.561.



#### 14. Considerações finais

O presente trabalho foi desenvolvido dentro dos padrões exigidos pela NBR 14.653, atendendo ao que dispõe a Lei nº 6.530/78 (que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis), a Resolução-Cofeci nº 1.066/07 (que regulamenta o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), em conjunto com o Ato Normativo-Cofeci nº 001/08 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Acreditando que o objetivo do trabalho foi alcançado, firmamos o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica composto por 19 (dezenove) laudas, todas rubricadas, incluindo a capa,

ao tempo em que nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos que entenda necessários, inclusive em juízo.

Recife/PE., 30 de novembro de 2021.

**Petrus L. S. Mendonça**  
Perito Avaliador Imobiliário

**José Francisco Araújo Santana**  
Avaliador Imobiliário