

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Imóvel:** Localizado na Rua Antônio Ribeiro Martins (antiga C Cinquenta e quatro), nº 938 Bairro Jardim Tropical, Boa Vista-RR.

**Interessado/Solicitante:** FRANCISCA DE ASSIS TEIXEIRA DOS SANTOS  
Inscrito no CPF nº 623.285.062-91

**STEPHANO PARENTE BARROS**  
Corretor de Imóveis  
CRECI nº 093 - 27ª Região RR  
E-mail: stephano.barros@creci.org.br

Boa Vista – RR, 28 de julho de 2023.



Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

### **OBJETIVO**

O objetivo do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins Jurídico.

### **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel está localizado à Rua Antônio Ribeiro Martins (antiga C Cinquenta e quatro), nº 938 Bairro Jardim Tropical, Boa Vista-RR.

Obs. Não foi apresentado matrícula de registro e imóveis.

Trata-se de uma casa, com área total de 553,00m<sup>2</sup> e área construída aproximadamente total de 237,00m<sup>2</sup> não averbados, mais de 20 anos de idade, de padrão construção em estado de conservação que podemos caracterizar como regular e reparos importantes.

A edificação na qual o imóvel avaliando possui 02 (dois) quartos sendo 01 (uma) suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha, varanda em L com garagem para 02 (dois) carros, área de lazer com banheiro e área de serviço.

Obs. Fará parte desta avaliação, imagens do imóvel externa do Imóvel Avaliando, este Corretor de Imóveis não teve acesso à parte interna.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, internet, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo e pavimentação.

### **CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, drogarias, posto de combustíveis e praça de esportes.

### **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

### **CONCLUSÃO**

Levando em consideração o comparativo direto com outros imóveis da região e as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, levamos em consideração também varias características da



localização deste imóvel, conclui-se o quanto segue acerca do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

#### AVALIAÇÃO TERRENO

<b>VALOR SUPERIOR DO TERRENO AVALIADO</b>		<b>R\$ 130.000,00</b>	
<b>VALOR INFERIOR DO TERRENO AVALIADO</b>		<b>R\$ 80.000,00</b>	
<b>VALOR AVALIADO DO TERRENO</b>		<b>R\$ 105.000,00</b>	
ÁREA DE REFERÊNCIA	553,00 M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	R\$ 216,99

#### AVALIAÇÃO CONSTRUÇÃO

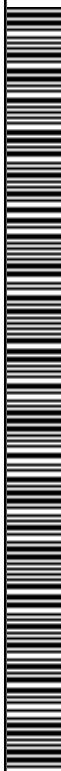
<b>VALOR SUPERIOR DA CONSTRUÇÃO AVALIADO</b>		<b>R\$ 210.000,00</b>	
<b>VALOR INFERIOR DA CONSTRUÇÃO AVALIADO</b>		<b>R\$ 180.000,00</b>	
<b>VALOR AVALIADO DA CONSTRUÇÃO</b>		<b>R\$ 195.000,00</b>	
ÁREA DE REFERÊNCIA	237,00 M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	R\$ 843,88

#### AVALIAÇÃO GERAL

<b>VALOR AVALIADO DO IMÓVEL</b>		<b>R\$ 300.000,00</b>	
<b>VALOR SUPERIOR DO IMÓVEL AVALIADO</b>		<b>R\$ 340.000,00</b>	
<b>VALOR INFERIOR DO IMÓVEL AVALIADO</b>		<b>R\$ 260.000,00</b>	
ÁREA DE REFERÊNCIA	237,00 M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	R\$ 1.265,82

Boa Vista 28 de julho de 2023.

**STEPHANO PARENTE BARROS**  
Corretor de Imóveis  
CRECI nº 093-F – 27ª Região RR



## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

#### 1.1 - Matrícula:

- Não foi apresentado matrícula de registro de imóveis.

#### 1.2 – Fiel Depositário:

- Nome: Alexssandro do Nascimento Gaioso

- CPF: 003.492.922-30

- Residente: Rua Antônio Ribeiro Martins (antiga C Cinquenta e quatro), nº 938 Bairro Jardim Tropical, Boa Vista-RR..

- Endereço: Rua Antônio Ribeiro Martins (antiga C Cinquenta e quatro), nº 938, Boa Vista-RR.

- Bairro: **Jardim Tropical**

- Município: **Boa Vista**

- UF: **RR**

#### 1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**

- Idade: mais de **20 anos**

#### 1.4 - Áreas:

Área construída aproximadamente 237,00 m<sup>2</sup>

Área total aproximadamente 553,00 m<sup>2</sup>

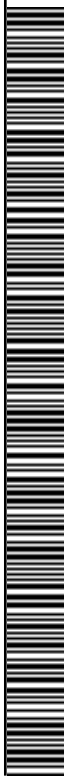


5 - Fotografias do imóvel avaliando:

Fachada da Imóvel/Casa

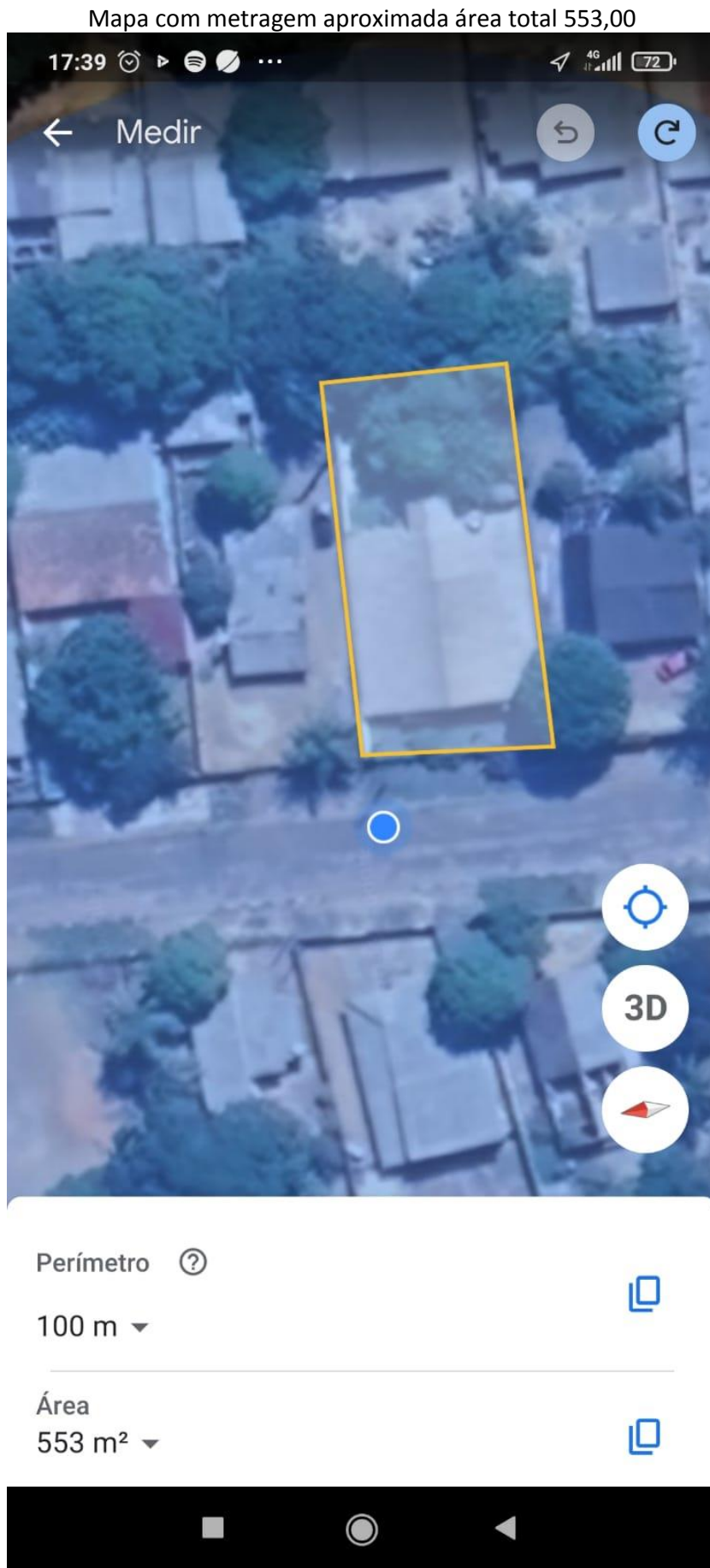


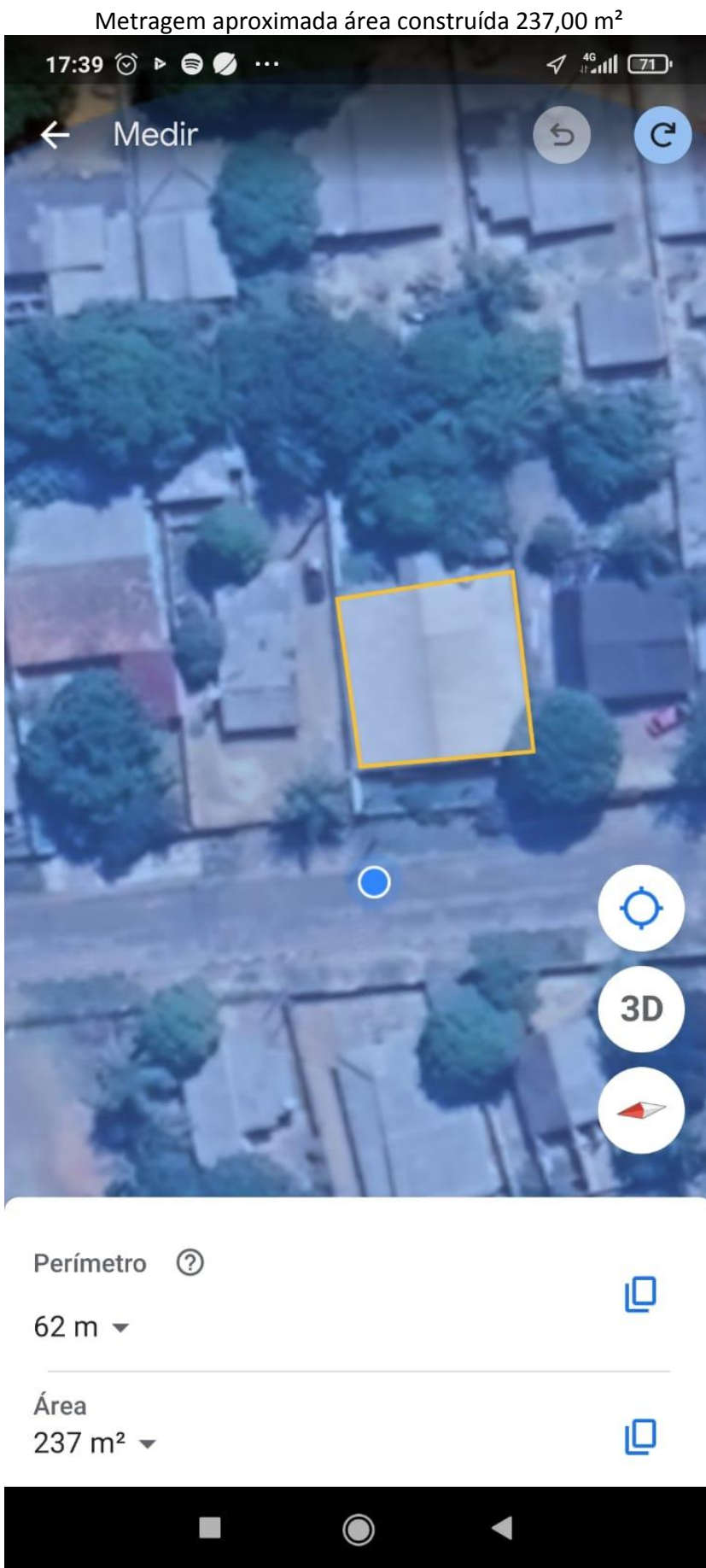




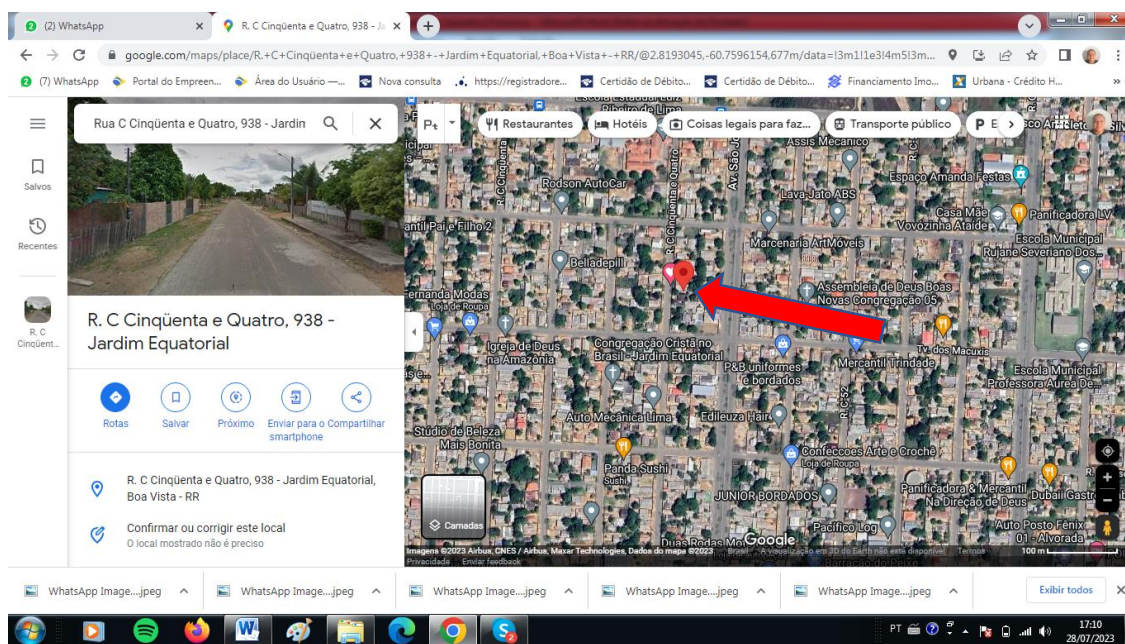
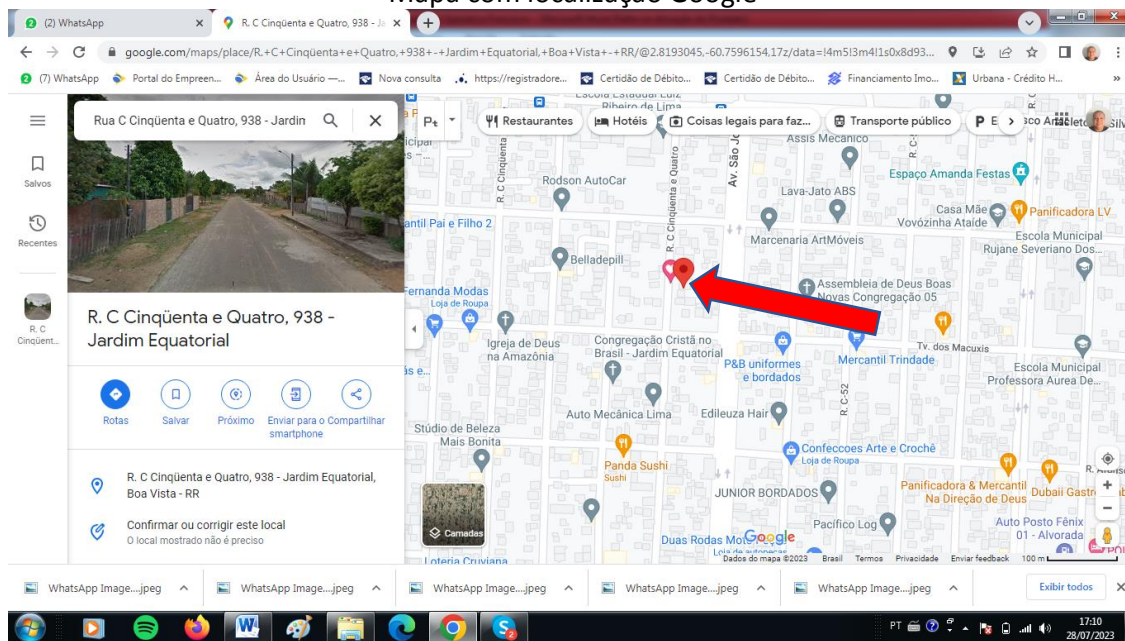








### Mapa com localização Google



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006  
Validação deste em https://projudi.tjrr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8LW PAEUM UWSZD YH32Y