

JOSÉ ALMIR DE SOUZA LEÃO

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI Nº 8090 CNAI Nº 6654



FOTO 01 – VISTA EXTERNA PRÉDIO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA/MARÇO 2022

ENDEREÇO:

RUA LUIS AFONSO DA SILVA,50

MUNICÍPIO - TORITAMA



SUMARIO

Pag

1 – INTRODUÇÃO/SOLICITANTE.....	3
2 – FINALIDADE	3
3 - IMÓVEL AVALIANDO.....	3
4 - VISTORIA	3
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
6 – RELATORIO FOTOGRAFO DO IMOVEL AVALIANDO.....	5,6,7
7 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	7
8 – VISTA ÁREA.....	7
9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	7
10 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	7
11- METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	8
12 – REFERENCIA NORMATIVA.....	8
13 - PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	9,10,11
14 – ADEQUAÇÃO E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES/CALCULOS.....	12,13,14
15 – DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO M2.....	14
16 - GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	15
17 – NOTAS/ 18-CONCLUSAO/ 19- ASSINATURA.....	16
20 – ANEXO 01 (CURRICULUN)	17
21 – ANEXOS 02 (DIVERSOS)	18



1- INTRODUÇÃO/SOLITANTE

A solicitação deste parecer é a Prefeitura Municipal de Toritama, inscrita no CNPJ nº 11.256.054/0001-39, localizada na Av. Dorival José Pereira, 1370 – Parque das Feiras.

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamentam a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABTN – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 - FINALIDADE

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para locação do imóvel situado na Rua Luís Afonso da Silva,50 Bairro Centro, município de Toritama-PE, de propriedade do Sr. José Alberes Sobral, CPF: 688.017.424-87, imóvel este, devidamente cadastrado como contribuinte municipal.

3 – IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, Prédio Educacional, está localizado, na rua Luís Afonso da Silva,50 no centro, município de Toritama- PE. O imóvel é composto de uma área total de 168,61 m² de terreno e 834,59 m² de área construída. Divididos em 05(cinco) pavimentos, assim distribuídos:

1º PAVIMENTO – Recepção, 3 salas e 3 banheiros.

2º PAVIMENTO – Área de ventilação, 3 salas, 1 banheiro e 1 dispensa.

3º PAVIMENTO – Área de ventilação, 3 salas e 2 banheiros.

4º PAVIMENTO – Área de ventilação, 3 salas e 2 banheiros.

5º PAVIMENTO – Área de ventilação, 3 salas e 1 cozinha.

4 – VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por esta subscritora, Sra. Eniele Maria da Silva Sobral, no dia 15/03/2022, no período da manhã, sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação, e posição em relação a rua, topografia e superfície.



5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Imóvel Educacional.
- localização no centro do município, próximo de imóveis residenciais e comerciais.
- Área do Prédio: Terreno medindo, 9,16 metros de testada principal, 17,52 metros de profundidade, totalizando, 168,61 m2 de terreno. E ainda 834,59 m2 de área total construída.
- Posição: Meio de quadra (nascente)
- Topografia: Plana
- Tipo de acesso: calçamento (paralelepípedo)
- Superfície: Mesmo nível da rua.
- Estado de conservação: Regular, desocupado.
- Aspecto geral: estado bom.
- Revestimento da fachada: toda na cerâmica.
- Esquadrias janelas: em alumínio, vidros temperados e tela proteção.
- Esquadrias das portas: madeiras e vidros.
- Idade: 14 anos
- Esgotamento sanitário: possui rede água e esgotos.
- excelente localização, área residencial e comercial, salas de aulas com ventiladores, salas administrativas com Ar-condicionado, escadas com corrimão e tela de proteção, revestimento em azulejo na cozinha e banheiros, piso todo em cerâmico.



6- RELATORIO FOTOGRAFO DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTO 02 (Sala de recepção)



FOTO 03 (secretaria)



FOTO 04 (Sala de leitura)



FOTO 05 (Sala tesouraria)





FOTO 06 (Escadas de acessos)

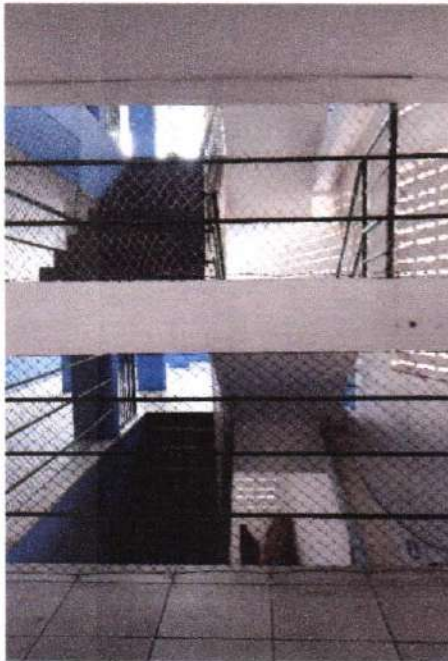


FOTO 07 (Área de circulação)



FOTO 08 (Banheiros)

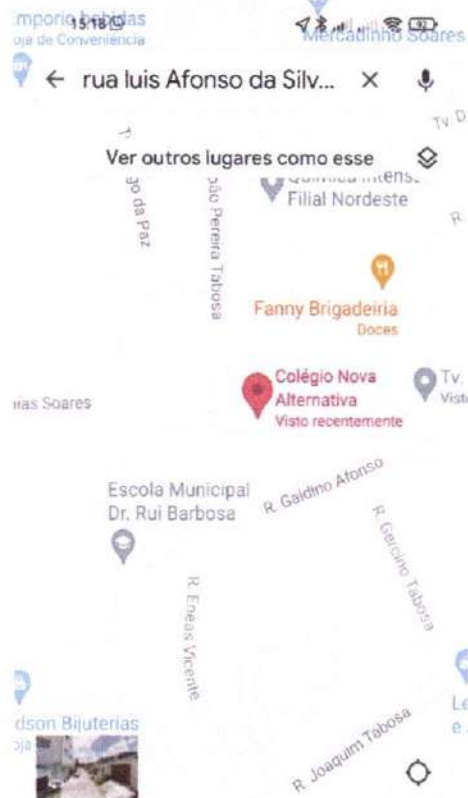


FOTO 09 (Salas de aulas)

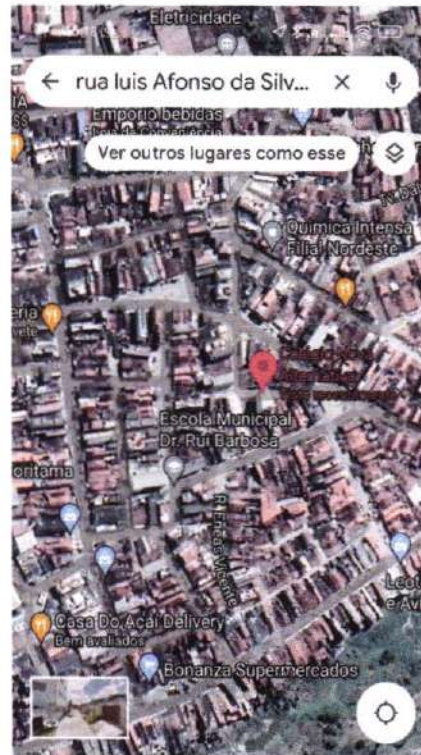




7 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



8 – VISTA AEREA



Colégio Nova Alternativa

9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

A Rua Luís Afonso da Silva, tem uma excelente localização no centro, tanto com imóveis residenciais, como imóveis comerciais. Próximo de supermercados, escolas, igrejas, restaurantes entre outros. Rua com calçamento, iluminação pública, telefonia a Cabo, INTERNET Banda Larga e tubulação de água e esgoto.

10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O município de Toritama faz parte do polo de confecções do agreste, destaca-se pela produção e vendas de roupas JEANS, produzindo cerca de 15% da produção nacional, de ótima qualidade e preço baixo, atraindo consumidores de todo o País, para o seu grande centro de compras, composta de Lojas, boxes e bancos de vendas das confecções, além das suas lavanderias e fabricas de jeans, gerando milhares de postos de trabalhos.

Existe também uma grande rede hoteleira, restaurante, bancos e lojas comerciais.



11 - METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurga.

12- REFERÊNCIA NORMATIVA

- Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.



13 – PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa, foi realizada pela comparação no mercado de imóveis que apresentam elementos semelhantes ao imóvel avaliando, como localização, estruturas, topografia e estado de conservação, conforme identificados abaixo:

R1 – IMÓVEL REFERENCIAL (71,95m2) R\$ 800,00

Rua 13 de maio, 156 (garagem) Alugado Melonne Despachante (81-997976536)



R2 – IMÓVEL REFERENCIAL (86,80 m2) R\$ 850,00

Rua Ernesto Herculino, 272 - Imóvel alugado Livraria Dom Bosco (81 973221044)



R3 – IMÓVEL REFERENCIAL (108,70 m2) R\$ 2.000,00

Rua Antônio Soares,194 – Para alugar Proprietário Sr. Salatiel (81 992738259)



R4 – IMÓVEL REFERENCIAL (63,75 m2) R\$ 1.300,00

RUA GALDINO BEERRA,110 – ALUGADO MESSIAS CELULAR



R5 – IMÓVEL REFERENCIAL (540,00 m2) RS 8.000,00

Av. João Manoel da Silva, – Alugado para Igreja Universal



R6 – IMÓVEL REFERENCIAL (264,00 m2) RS 5.500,00

Av. João Manoel da Silva, – Alugado para Farmácia Natally



R7 – IMÓVEL REFERENCIAL (1.525,60 m2) R\$ 12.000,00

RUA MANOEL HENRIQUE TAVARES,752

IMÓVEL PARA ALUGAR, COM A PROPRIETÁRIA (Sra. DILMA-81-991422044)



R8 – IMÓVEL REFERENCIAL (840 m2) RS 13.000,00

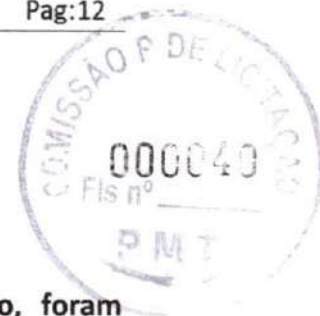
Av. João Manoel da Silva,104 – Para alugar Proprietário Sr. José Luiz



R9 – IMÓVEL REFERENCIAL (664,19 m2) R\$ 7.000,000

RUA MANOEL TENORIO,192 - IMÓVEL PARA ALUGAR (Sra. Roberta) 81 991613794





14 – ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

- Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (O qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

DADOS DOS IMOVEIS REFERENCIAIS.

	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR LOCAÇÃO	VALOR m2/R\$	IDADE DO IMOVEL	5% FATOR REDUTOR DE NEGOCIAÇÃO	VALOR DE m2
R1	71,95 m2	R\$ 800,00	11,12	20 anos	R\$ 0,00	R\$ 11,12
R2	86,80 m2	R\$ 850,00	9,79	20 anos	R\$ 0,00	R\$ 9,79
R3	108,70 m2	R\$ 2.000,00	18,39	20 anos	R\$ (100,00)	R\$ 17,27
R4	63,75 m2	R\$ 1.300,00	20,39	20 anos	R\$ 0,00	R\$ 20,39
R5	540,00 m2	R\$ 8.000,00	14,81	18 anos	R\$ 0,00	R\$ 14,81
R6	264,00 m2	R\$ 5.500,00	20,83	20 anos	R\$ 0,00	R\$ 20,83
R7	1525,00 m2	R\$12.000,00	7,86	15 anos	R\$ (600,00)	R\$ 7,47
R8	840,00 m2	R\$13.000,00	15,47	20 anos	R\$ 0,00	R\$ 15,48
R9	664,19 m2	R\$ 7.000,00	10,53	18 anos	R\$ (350,00)	R\$ 10,01



- QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

Valor Depreciado = *Valor do Imóvel* (*Valor do imóvel X fator RossHeideck*)

100

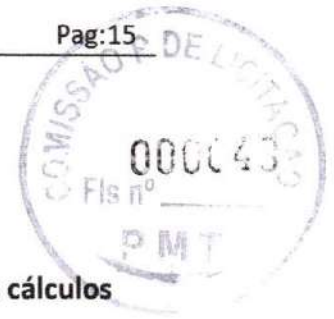
Valor Valorizado =
$$\frac{\text{Valor do Imóvel}}{(100 - \text{fator RossHeideck})}$$
 100

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

Idade percentual de vida do imóvel =
$$\frac{\text{Idade do imóvel} \times 100}{\text{Vida útil}}$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

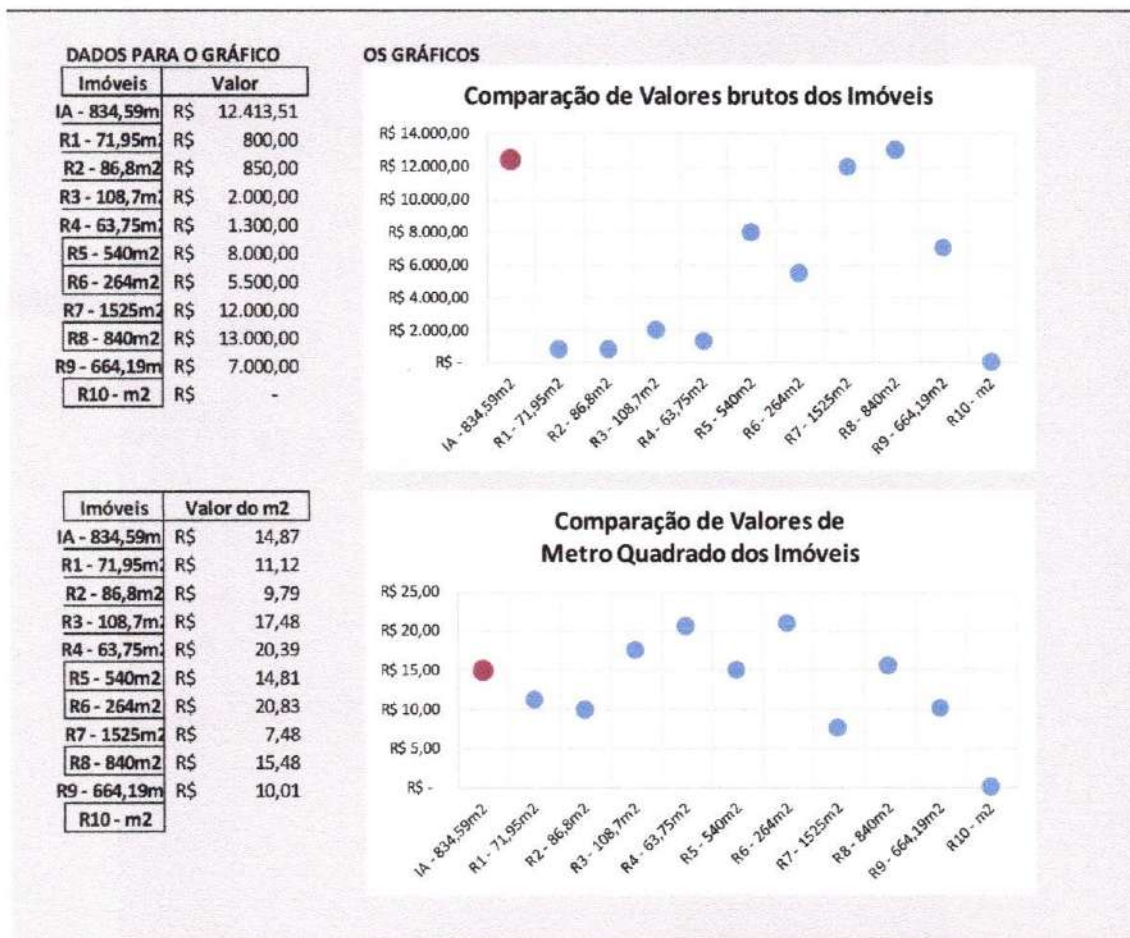


16 - GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada. O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.





17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos situam-se nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

18- CONCLUSÃO

É do entender do perito avaliador que os valores de mercado para locação do imóvel Avaliando São:

VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 13.000,00 (treze mil reais).

LIMITE INFERIOR -5% = R\$ 12.350,00

LIMITE SUPERIOR+5% = R\$ 13.650,00

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

19 - ASSINATURA (S)

Toritama, 16 de março de 2022

Avaliador: José Almir de Souza Leão

CRECI nº 8090 CNAI nº 6654

20 – ANEXO 01**CURRÍCULO (S)****JOSÉ ALMIR DE SOUZA LEÃO CRECI/PE 8090 CNAI 6654****Dados Pessoais**

CPF: 278.562.404-15 RG – 1.839.520 SSP/PE

Endereço: Rua Príncipe da Paz, 102 bairro Príncipe da Paz

Cidade: Toritama Estado: PE

Telefone 1: (81) 992091457 Telefone 2: (81) 999562540

E-mail: almirleaoimoveis@gmail.com

Formação

Formação acadêmica: Faculdade Estácio (Negócios imobiliários)

Formação profissional: Gestor e Avaliador Imobiliário

Cursos diversos

Linguagens de programação: Assembler / Cobol ; RPG ; DOS (incompleto) NIC

Curso Técnico em Contabilidade

Curso Técnico Transação Imobiliária (CRECI)

Curso Avaliação Imobiliária (CRECI).

Experiência

-Formação: Corretor de Imóveis habilitado, especializado em avaliação mercadológica de imóveis, incorporações imobiliárias, gestão e administração da construção imobiliária.

- No CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pernambuco.

-Gerente de vendas/cobrança na empresa (Nova Terra Empreendimentos Imobiliários)

-Sócio/Diretor na Empresa "Souza Leão Imóveis"

Habilidades Profissionais

Experiência nas atividades imobiliárias desde 2002

Experiência na área imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2005.

Avaliador desde 2009 – (CNAI).

José Almir de Souza leão – CRECI/PE 8090 CNAI 6654



21 - ANEXOS 02 (DIVERSOS)



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final flourish, located in the bottom right corner of the page.

Anexo V

COFECI

7ª Região - Pernambuco

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



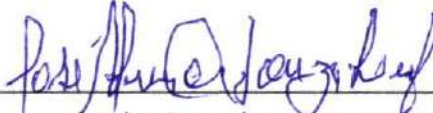
Nome do Corretor de Imóveis: Jose Almir de Souza Leao, CPF nº 27856240415, RG nº 1839520 SSP/PE, CRECI nº 8090, Endereço: Rua Edite Lourdes da Silva 102 Loteamento 102 102 Centro, Toritama-PE. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL TORITAMA

TORITAMA-PE , 16 de Março de 2022


Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 020052



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 020052, 16 de Março de 2022