



LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ ALMIR DE SOUZA LEÃO

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI Nº 8090 CNAI Nº 6654

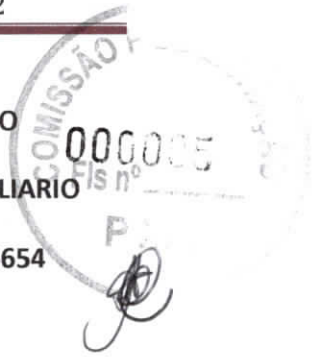


FOTO 01 – VISTA EXTERNA DO IMÓVEL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA/JULHO 2022

ENDEREÇO:

RUA JOSÉ CORREIA DE QUEIROZ Nº 118- BAIRRO DO AREAL

TORITAMA/PE – CEP: 55125-000

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to José Almir de Souza Leão, is located below the address information.



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
7 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	6
8 – VISTA ÁREA.....	6
9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	6
10 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	6
11- METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	7
12 – REFERENCIA NORMATIVA.....	7
13 - PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	8,9,10,11
14 – ADEQUAÇÃO E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES/CALCULOS.....	12,13
15 – DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO.....	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 (SELO CERTIFICADOR)	18
22 – ANEXO 03 (DIVERSOS)	19



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 José Correia de Queiroz nº 118, Bairro do Areal, município de Toritama-PE, de propriedade da, Sra. Ana Maria da Silva, inscrita no CPF nº 070.615.684-61, residente no município de Toritama/PE.

3 – IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM. Está localizado, na Rua José Correia de Queiroz nº 118, no bairro do Areal, município de Toritama- PE. O imóvel é composto de uma área 10,20 metros de testadas principais e 20,00 metros de profundidade, totalizando 204,00 m2 de terreno, e 204,00 m2 de área construída.

4 – VISTORIA

O imóvel foi vistoriado, in loco por esta subscritor, Sr. Aldo (proprietário do imóvel), no dia 26/07/2022, no período da tarde, sendo conferida a metragens, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em suas edificações, e posição em relação a rua, topografia e superfície.



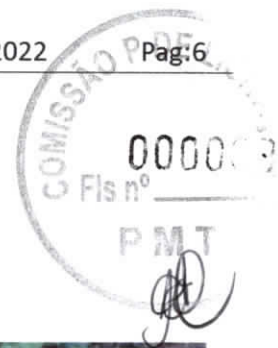
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Imóvel Privado.
- localização no bairro de Areal, periferia do município.
- Área do salão: Terreno medindo área 10,20 testadas principais e 20,00 de profundidade, totalizando 204,00m² de terreno e área construída de 204,00m².
- Posição: OESTE (meio de Quadra)
- Topografia: Plana
- Tipo de acesso: rua de barro batido
- Superfície: Mesmo nível da rua.
- Estado de conservação: bom
- Aspecto geral: Novo
- Revestimento da fachada: cerâmica
- Cobertura: em gesso
- Esquadrias janelas: em alumínio, vidros temperados.
- Esquadrias das portas: esteiras automáticas.
- Idade: 5 anos.
- cisternas, com capacidade para 25 mil/litros D'água.
- Piso cerâmico tipo A.
- Esgotamento sanitário: possui rede água e esgotos.
- Salão grande com banheiro.

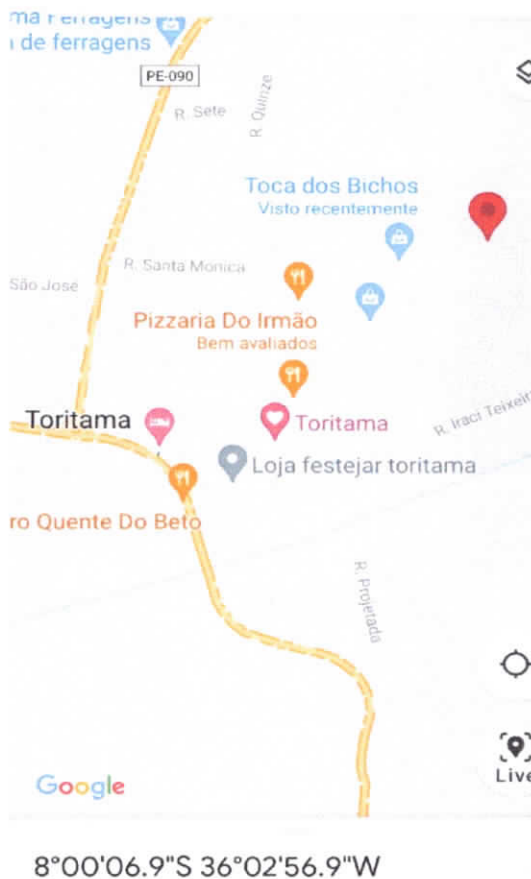
6- RELATORIO FOTOGRAFO DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

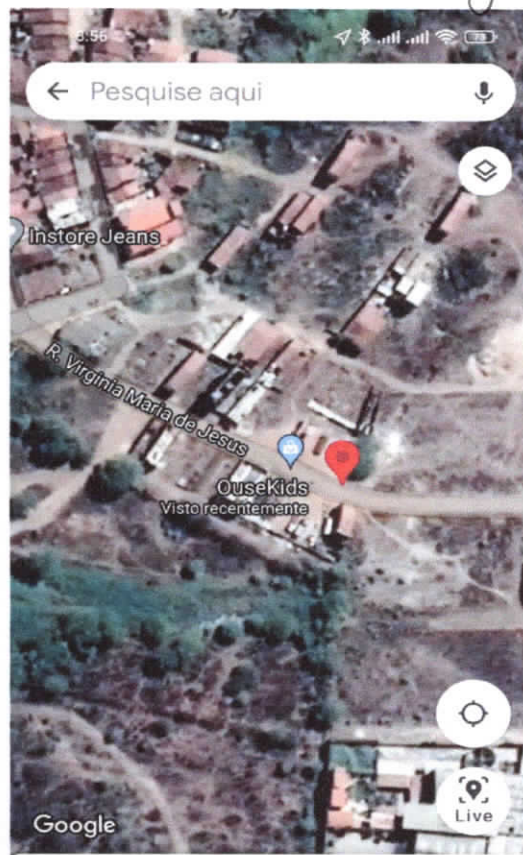




7 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



8 – VISTA AEREA



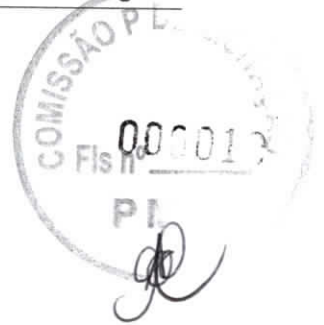
9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

A rua Virginia Maria de Jesus, localiza-se no bairro do Antão, periferia do município de Toritama. Próximo ao Rio Capibaribe, lavanderias, e comércios diversos.

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 expurgar.

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 68,00 m2 R\$ 500,00

Rua Manoel Henrique Tavares (Anuncio no local)



R2 – Imóvel de 67,50 m2 R\$ 450,00

Rua José Eraldo,441 – Alugado Pet Shop



A handwritten signature in blue ink is located at the bottom center of the page.

R3 – Imóvel de 100,00 m2 - R\$ 1.300,00

Rua José Eraldo – alugado mercadinho



R4 – Imóvel de 65,00 m2 – R\$ 450,00

Rua José Ferreira da Silva (Alugado armazém de construção)



R5 – Imóvel de 337,50 m2 – R\$ 3.300,00

Av. Dorival José Pereira (Alugado Lucas Ferragens)



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to José Almir de Souza Leão.

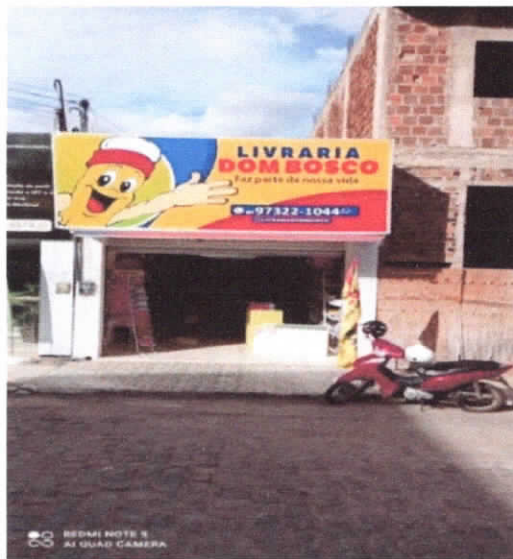
R6 – Imóvel de 800,00 m2 R\$ 10.000,00

Rodovia PE-90 (Anuncio no local)



R7 – Imóvel de 86,80 m2 – R\$ 1.000,00

Rua Ernesto Herculino,272 (Alugado a Livraria Dom Bosco)



COMISSÃO P
000011
PIT
[Handwritten Signature]

R8 – Imóvel de 71,95 m2 – R\$ 800,00

Rua 13 de Maio,156 (Alugado)



R9 – Imóvel de 664,19 m2 – R\$ 7.000,00

Rua Manoel Tenorio,192 (Anuncio no Local)



[Handwritten Signature]

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:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

100

DADOS DOS IMOVEIS REFERENCIAIS.

	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR LOCAÇÃO	VALOR m2/R\$	IDADE DO IMÓVEL	10% FATOR REDUTOR DE NEGOCIAÇÃO	VALOR DE m2
R1	68,00m2	R\$ 500,00	7,35	15 anos	R\$ (50,00)	R\$ 6,62
R2	67,50m2	R\$ 450,00	6,67	15 anos	R\$ 0,00	R\$ 6,67
R3	100,00m2	R\$1.300,00	13,00	15 anos	R\$ 0,00	R\$13,00
R4	65,00m2	R\$ 450,00	6,92	10 anos	R\$ 0,00	R\$ 6,92
R5	337,50m2	R\$ 3.300,00	9,78	10 anos	R\$ 0,00	R\$ 9,78
R6	800,00m2	R\$10.000,00	12,50	5 anos	R\$ (1.000,00)	R\$ 11,25
R7	86,80m2	R\$ 1.000,00	11,52	20 anos	R\$ 0,00	R\$ 11,52
R8	71,95m2	R\$ 800,00	11,12	20 anos	R\$ 0,00	R\$ 11,12
R9	664,19m2	R\$ 7.000,00	10,54	18 anos	R\$ (700,00)	R\$ 9,49

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 ($\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeidecke}}{100}$) Valor Valorizado = $\frac{\text{valor do imóvel}}{(100 - \text{fator RossHeidecke})}$

100

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

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.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Construção (m2):	204,00	Idade do IA:	5 anos

DADOS DE HOMOGENIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	IDADE DO IMÓVEL REFERENCIAIS	Diferença de idade entre IA e os RS	Vida útil dos imóveis	Idade % de vida do imóvel	Estado de conservação	Coluna na tabela Ross-Heidecke	Índice na tabela Ross-Heidecke	Valor do m2 de locação (homogeneizado)
R1	15 ANOS	-13	70	-20	Reparo simples	6	27,9000	9,18(*)
R2	15 ANOS	-13	70	-20	Reparo simples	6	27,9000	9,25(*)
R3	15 ANOS	-13	70	-20	Entre regular e reparo simples	5	19,1000	16,07 (#)
R4	10 ANOS	-8	70	-12	Reparo simples	6	23,6000	9,06 (*)
R5	10 ANOS	-8	70	-12	Entre regular e reparo simples	5	14,3000	11,41
R6	5 ANOS	-3	70	-6	Entre regular e reparos simples	5	11,0000	12,64
R7	20 ANOS	-18	70	-26	Entre regular e reparo simples	5	23,1000	14,98(#)
R8	20 ANOS	-18	70	-26	Entre novo e regular	3	16,4000	13,30
R9	18 ANOS	-16	70	-24	Entre novo e regular	3	14,9000	11,15



15 - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO m2

$$\text{M.A. m2 das 08 amostras} = \frac{9,18+9,25+16,07+9,06+11,41+12,64+14,98+13,30+11,15}{9} = \frac{107,03}{9} = 11,89 \text{ R\$/m}^2$$

Considerando o intervalo de confiança 18% de tolerância para tratamento matemático das amostras temos:

Média Final = Média Aritmética (+ 18% e - 18%)

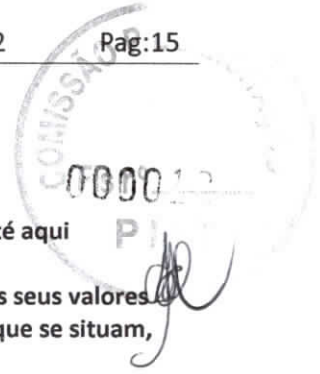
Média Final = R\$/m2	+ 18%	14,030 - Limite superior (#)
	- 18%	9,749 - Limite inferior (*)

Eliminando-se as amostras fora deste intervalo, a Média Final será calculada com base nas 04 amostras que estão dentro da variação aceitável:

$$\text{Media Final} = \frac{\text{Soma m2 das 4 amostras}}{4} = \frac{\text{R5 } 11,41 + \text{R6 } 12,64 + \text{R8 } 13,30 + \text{R9 } 11,15}{4} = \frac{48,50}{4} = 12,125 \text{ R\$/m}^2$$

VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL = VALOR m2 HOMOGENEIZADO X VALOR m2 IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL} = 12,125 \text{ R\$/m}^2 \times 204,00 \text{ m}^2 = 2.473,50$$



16 - GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

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

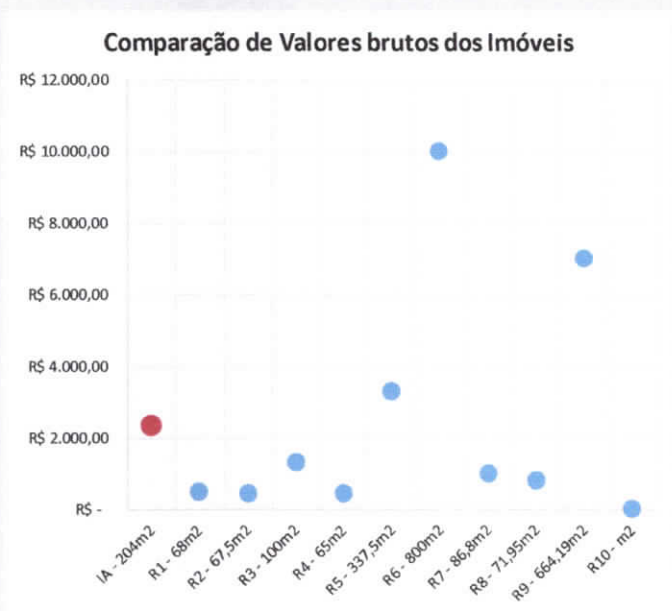
O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

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.

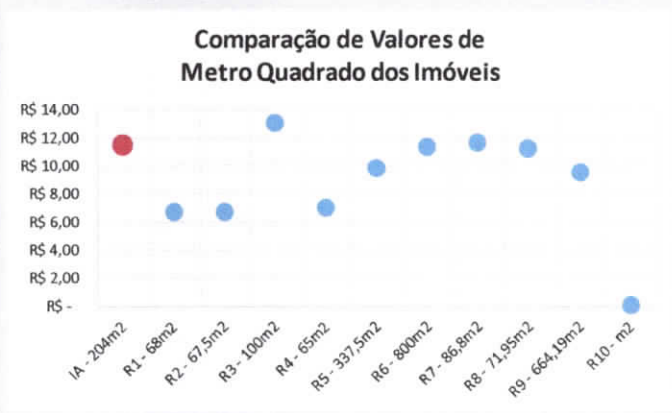
Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados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

DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 204m2	R\$ 2.329,28
R1 - 68m2	R\$ 500,00
R2 - 67,5m2	R\$ 450,00
R3 - 100m2	R\$ 1.300,00
R4 - 65m2	R\$ 450,00
R5 - 337,5m2	R\$ 3.300,00
R6 - 800m2	R\$ 10.000,00
R7 - 86,8m2	R\$ 1.000,00
R8 - 71,95m2	R\$ 800,00
R9 - 664,19m2	R\$ 7.000,00
R10 - m2	R\$ -



Imóveis	Valor do m2
IA - 204m2	R\$ 11,42
R1 - 68m2	R\$ 6,62
R2 - 67,5m2	R\$ 6,67
R3 - 100m2	R\$ 13,00
R4 - 65m2	R\$ 6,92
R5 - 337,5m2	R\$ 9,78
R6 - 800m2	R\$ 11,25
R7 - 86,8m2	R\$ 11,52
R8 - 71,95m2	R\$ 11,12
R9 - 664,19m2	R\$ 9,49
R10 - m2	-





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 foram consideradas como:

As benfeitorias e localização o imóvel avaliando possuem algumas características valorizantes, quando comparado às alguns dos imóveis referenciais, tornando necessário adequação:

+10% por motivo de algumas benfeitorias, como piso cerâmico, porta esteira automática, forro em gesso e iluminação adequada.

18- CONCLUSÃO

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.

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

VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais).

LIMITE INFERIOR -5% = R\$ 2.565,00

LIMITE SUPERIOR+5% = R\$ 2.835,00

19 - ASSINATURA (S)

Toritama, 27 de julho de 2022

Perito 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

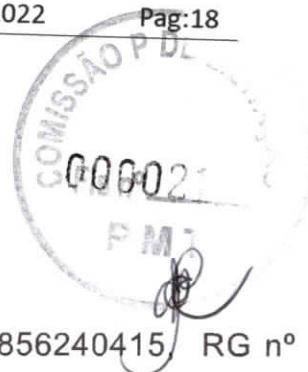


A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Anexo V

COFECI
21 - ANEXOS 02 (SELO CERTIFICADOR)
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 Casa Centro, Toritama-PE. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Escritório

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

TORITAMA-PE , 26 de Julho de 2022

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 027045



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 027045, 26 de Julho de 2022

22 – ANEXO 0 (DIVERSOS)

