

JOSÉ ALMIR DE SOUZA LEÃO

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI Nº 8090 CNAI Nº 6654

FOTO 01 – LOJAS AVALIADAS

SHOPPING CENTER PARQUE DAS FEIRAS

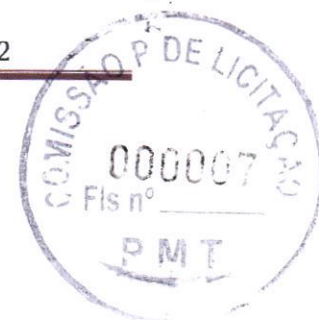


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA/JANEIRO 2022

ENDEREÇO:

Av. DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1010 – PARQUE DAS FEIRAS

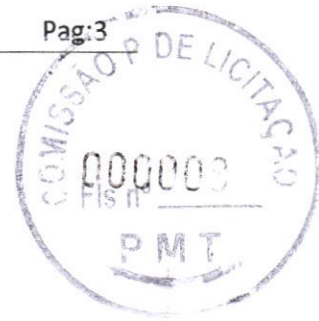
Município de TORITAMA/PE



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 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	7
8 – VISTA ÁREA.....	7
9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	8
10 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	8
11- METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	8
12 – REFERENCIA NORMATIVA.....	9
13 - PESQUISA DE MERCADO IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	9
14 – DADOS DOS IMOVEIS REFERENCIAIS/CALCULOS.....	10
15 – NOTAS.....	10
16- CONCLUSÃO.....	11
17-ASSINATURA (S) /SELO CERTIFICADOR.....	11
18 – ANEXO 01 (Curriculum)	12
19 – ANEXO 02 (Diversos)	13



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 – Item 11.3 – Glebas Urbanizáveis.

2 - FINALIDADE

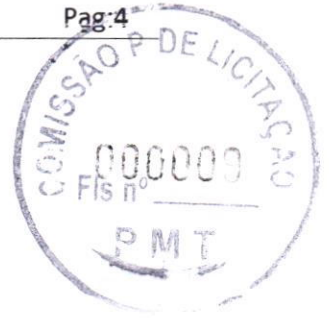
Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para locação dos imóveis situados na Av. Dorival José Pereira, 1010, Bairro Parque das Feiras, município de Toritama-PE, de propriedade SINTRA APOIO OPERACIONAL, CNPJ nº 41.511.299/0001-26, com sede Av. Principal 1 nº 150 – Toritama/PE. imóvel este, devidamente cadastrado junto a Prefeitura do município de Toritama como contribuinte municipal.

3 – IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, 09 (nove) Lojas Comerciais, está localizado, na Av. Dorival José Pereira, 1010, na 4ª Etapa do Parque das Feiras, Quadra 325, lojas:(1004,1005,1006,1007,1008,1009,1010,1011 e 1012 (Shopping Center Parque das Feiras), município de Toritama- PE. Os imóveis são composto de uma área total de 161,01 m2.

4 – VISTORIA

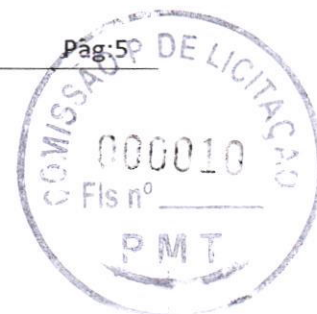
O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor do Sr. Kleber , no dia 22/01/2022, no período da tarde, sendo conferida a metragem das Lojas, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação, e posição em relação a rua, topografia e superfície.



5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Imóvel Comercial.
- localização no Shopping Centers Parque das Feiras.
- Área das Lojas: Área medindo, 35,08 metros de Frente, e 4,59 de fundos totalizando, 161,01.
- Posição: início e meio de quadra.
- Topografia: Plana
- Tipo de acesso: calçamento (paralelepípedo)
- Superfície: Abaixo do nível da rua (subsolo).
- Estado de conservação: Novo, e desocupado.
- Aspecto geral: estado bom.
- Revestimento da fachada: Vidros temperados.
- Esquadrias das portas: Vidros temperados.
- Idade: 0 anos
- Esgotamento sanitário: possui rede água e esgotos e áreas de circulação de ar.
- excelente localização, as margens da BR-104. Lojas comerciais padronizadas dentro do Shopping.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page, next to the typed name.



6- RELATORIO FOTOGRAFO DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTO 01 (Entrada principal e Estacionamento)



FOTO 02 (Restaurantes e Lojas)



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



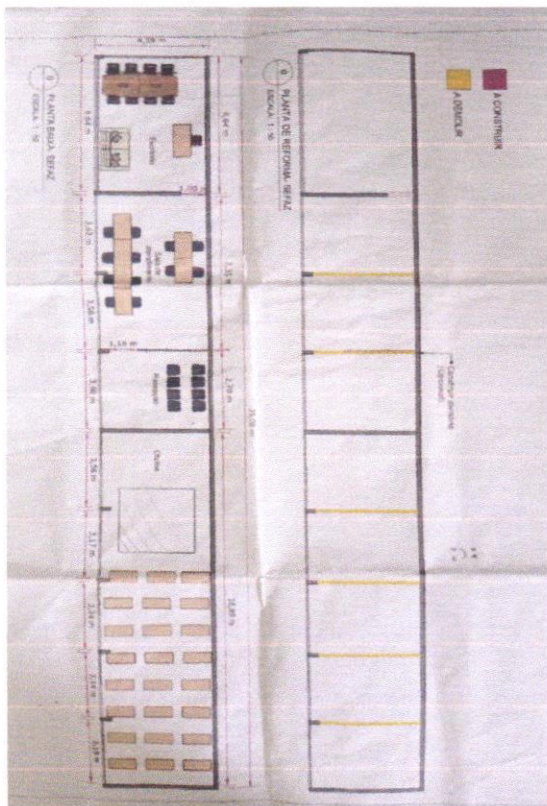
FOTO 03 (Lojas Avaliadas)



FOTO 04 (Lojas avaliadas)

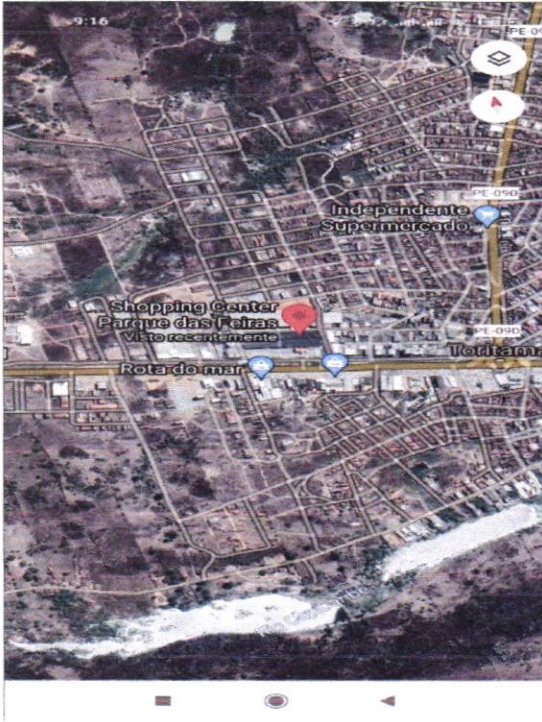


FOTO 05 (Planta Baixa das Lojas avaliadas)





7 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



8 – VISTA AÉREA



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



9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

O Shopping Centers Parque das Feiras é composto de milhares de Lojas e Box, com todas estruturas, como praças de alimentações, banheiros, banco 24 horas, Além de pousadas e Hotéis. Ruas de acesso com calçamento, iluminação pública, telefonia a Cabo, INTERNET Banda Larga e tubulação de agua e esgoto.

10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Região bastante desenvolvida, composta de imóveis comerciais como: supermercado, farmácias, escolas, padarias, Postos de gasolina, restaurantes, Bancos e serviços públicos. Residências diversificadas e condomínios. Existem também diversas Industrias e lavanderias de Jeans.

Semanalmente acontece a famosa "FEIRA DO JEANS", atraindo comerciantes de todo o Brasil.

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.

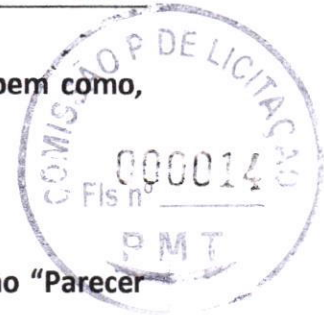
Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

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 01 (50,00m2) R\$ 2.000,00

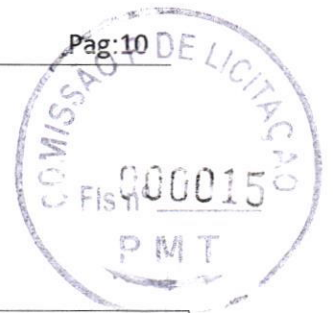
Alugado Loja do Boné (Parque das Feiras 4ª Etapa)



R2 – Imóvel referencial 02 (100,00 m2) R\$ 4.000,00

Alugado Calcinha STILLU'S (Parque das Feiras 4ª Etapa)





14 - DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS/CALCULOS

				5%		
	Endereço	Área construída (m2)	Fonte de pesquisa	Valor de Locação	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m2
R1	Parque das Feiras 4ª etapa	50,00	Alugado Loja do Boné	R\$ 2.000,00		R\$ 40,00
R2	Parque das Feiras 4ª Etapa	100,00	Alugado Calcinha Stillu's	R\$ 4.000,00		R\$ 40,00
Media em m2 corrigido e homogeneizado						R\$ 40,00

$$\text{Valor Médio m2} = \frac{\text{Vlr/R\$ R1} + \text{R2}}{\text{R\$/m2}} = \frac{\text{R\$ 2000,00} + \text{R\$ 4000,00}}{50,00 \text{ m2} + 100,00 \text{ m2}} = \frac{\text{R\$ 6000,00}}{150,00 \text{ m2}} \quad \text{VM} = \text{R\$ 40,00 m2}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Vlr/m2 IA} \times \text{VM/m2} = 161,01 \text{ m2} \times \text{R\$/m2 40,00} = \text{R\$ 6.440,00}$$

15. 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.



16- CONCLUSÃO

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais).

Limite inferior -5%	R\$ 6.080,00
Limite superior +5%	R\$ 6.720,00

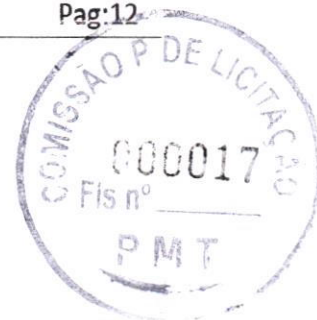
Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-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

17 - ASSINATURA (S) /SELO CERTIFICADOR

Toritama, 25 de janeiro de 2022

Avaliador: José Almir de Souza Leão

CRECI nº 8090 CNAI nº 6654



18 – 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 bairros 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

19 - ANEXOS 02 (DIVERSOS)



Anexo V

COFECI

7ª Região - Pernambuco

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



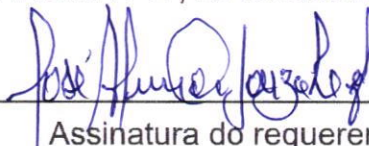
Nome do Corretor de Imóveis: Jose Almir de Souza Leao, CPF nº 27856240415, RG nº 1839520 SSP/PE, CRECI nº 8090, Endereço: Rua Edite Lourdes da Silva 102 Loteamento 102 102 Centro, Toritama-PE. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Escritório

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL TORITAMA

TORITAMA-PE , 25 de Janeiro de 2022


Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 017565



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 017565, 25 de Janeiro de 2022



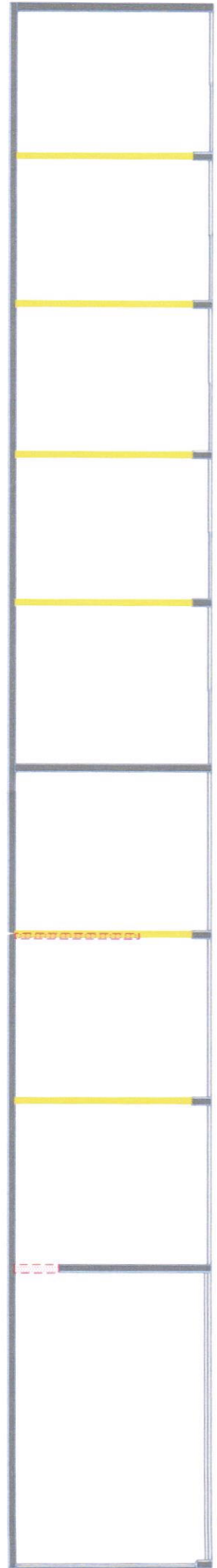
**RELATÓRIO
FOTOGRAFICO
E
PLANTAS**

Imagens Ilustrativas do Imóvel – Planta Baixa

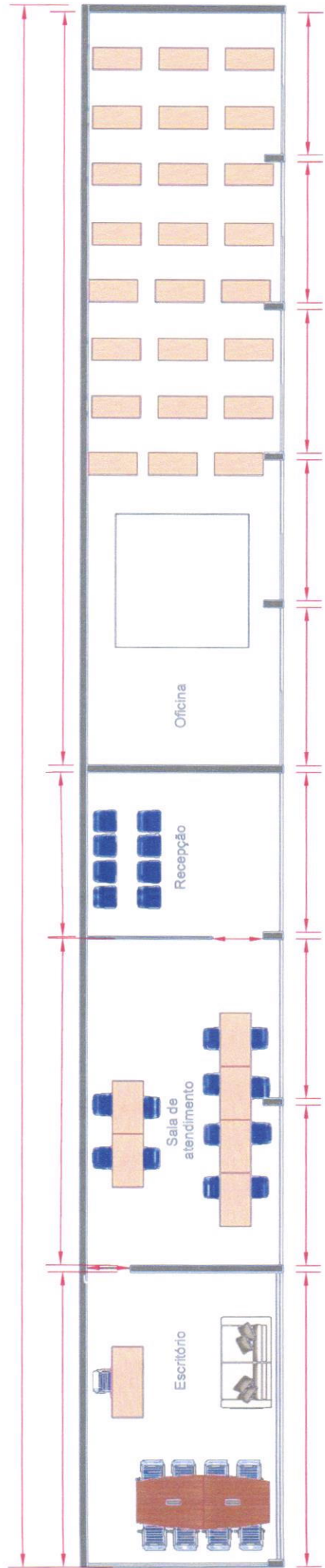


A CONSTRUIR

A DEMOLIR



0 PLANTA DE REFORMA- SEFAZ
ESCALA: 1 : 50



0 PLANTA BAIXA- SEFAZ
ESCALA: 1 : 50

