



LAUDO DE AVALIAÇÃO



ZULEIDE MARIA DE SANTANA

CORRETORA/PERITA AVALIADORA

CRECI Nº 8155 CNAI Nº 36970

PTAM

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLOGICA**

IMÓVEL AVALIADO

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

**AV. SEVERINO IZIDIO PEREIRA,145 – DUQUE DE CAXIAS – LOT. MARIA
BAÍA– CEP: 55125-000 – TORITAMA/PE**



ÍNDICE

Pág.

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.....	5,6,7,8
7 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	9
8 - VISTA ÁREA.....	9
9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	10
10 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	10
11- METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	10
12 - REFERENCIA NORMATIVA.....	11
13 - PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	11,12,13,14,15
14 - ADEQUAÇÃO E HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES/CÁLCULOS.....	15,16,17
15 - GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO I.A. E R\$.....	18
16 - NOTAS/ 17-CONCLUSÃO/ 18- ASSINATURA.....	18,19,20



1- SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Toritama, inscrita no CNPJ nº 11.256.054/0001-39,
Com sede na Av. Dorival José Pereira, 1370 – Parque das Feiras, CEP-55125-000, Toritama/PE.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da
ABTN – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos – Item 11.4 – Avaliação de Alugueis.

2 - FINALIDADE

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para
locação do imóvel situado na Av. Severino Izidio Pereira, 145 – Duque de Caxias – Lot, Maria
Baía de propriedade do Sr. Eduarda Figueiroa Vasconcelos, CPF: 099.097.154-65, imóvel este,
devidamente cadastrado como contribuinte municipal Nº100002894 conforme cadastro
imobiliário em anexo.

3 – DA CÔMPETENCIA

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78, de 12 maio
de 1978 que regulamentam a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007
do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, de 22 de novembro de 2007, que
estabelece nova regulamentação para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação
Mercadológica em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico
de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no é
apresentado, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vista à determinação
do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos
sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual
versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo
Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores
de Imóveis.

4 – VISTORIA

O imóvel foi vistoriado com a presença do Sr. Edilson Figueiroa do Carmo, Irmão da
proprietária, no dia 21/06/2023, no período da tarde, sendo conferida a metragem do terreno,
bem como a área construída, analisado os tipos de matérias usados na obra e bem como a
qualidade do mesmo, verificado também posição em relação a rua, topografia, superfície e
posição referente ao sol.



5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Imóvel particular para uso público (Depósito para bens apreendidos pela Polícia Civil).
- localizado em área nobre da cidade em avenida principal, em frente à Delegacia da Polícia Civil e a 100 metros da BR-104.
- Área do Prédio: Terreno desmembrado, medindo 10,00 metros de testada principal, 20,00 metros de profundidade principal, totalizando, 200,00m2 do terreno e 200,00m2 de área total construída.
- Possui uma edificação com arquitetura voltada para fins comerciais
- Cômodos: 5 cômodos distribuídos assim:
 - Salão, 2 salas e 2 banheiros,
- Tipo de Imóvel: Médio Padrão.
- Posição: Meio de quadra (poente)
- Topografia: Plana
- Tipo de acesso: avenida sem calçamento
- Superfície: Mesmo nível da rua.
- Estado de conservação: Novo.
- Aspecto geral: excelente.
- Revestimento; Cerâmico.
- Esquadria da janela; Ferro.
- Esquadrias da porta principal: Ferro.
- Esquadrias das portas internas: Ferro: Ferro.
- Idade: 0
- Esgotamento sanitário: possui rede de iluminação, água e esgoto.
- Piso em cerâmico, revestimento em cerâmico nas paredes dos banheiros, portão em alumínio, cisterna para 30 mil/litros.



6- RELATORIO FOTOGRAFO DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTO 01 – FACHADA



FOTO 2 – SALÃO



ZULEIDE MARIA DE SANTANA
TEL (81) 997287506/991031121
E-MAIL (ledasantana.2006@hotmail.com)

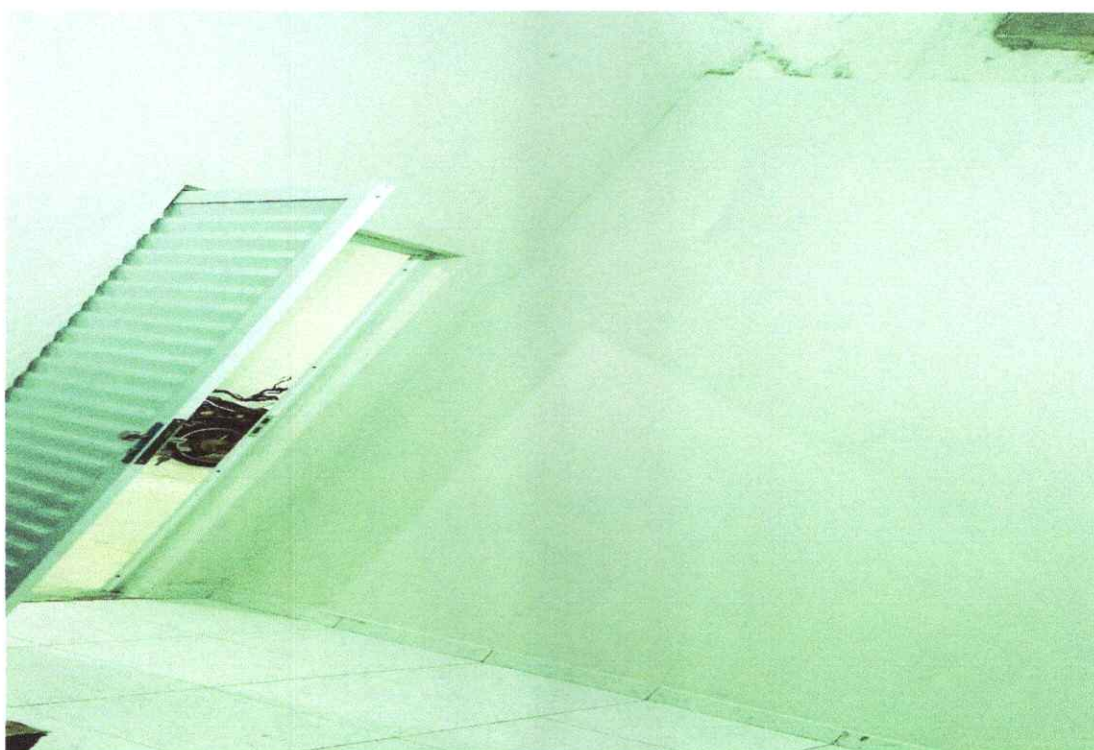
CORRETORA E PERITA AVALIADORA
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970



FOTO 3 - SALAS 1 E 2



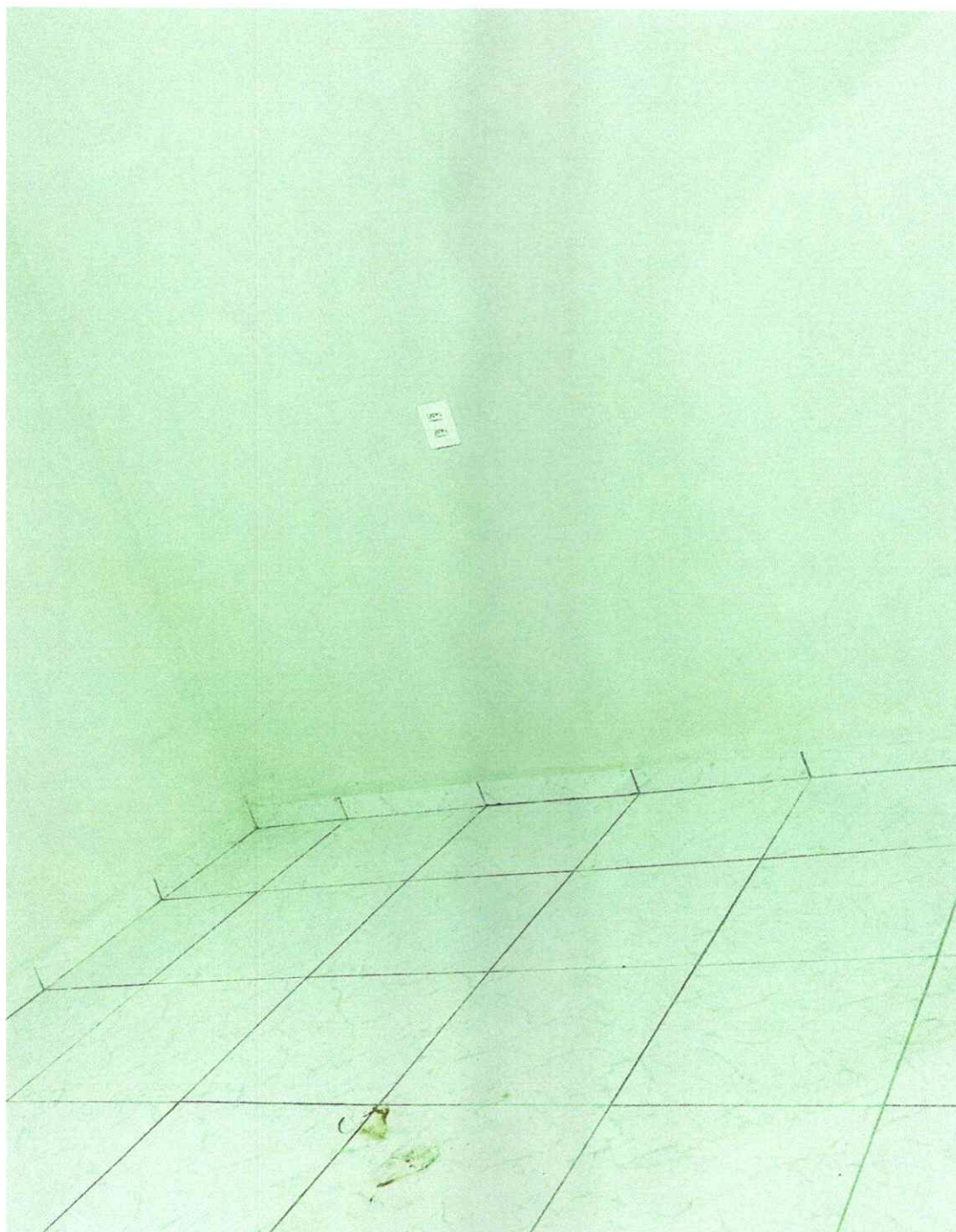
FOTO 4 - SALA 1



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



FOTO 5 - SALA 2



A blue ink signature or mark at the bottom right of the page.



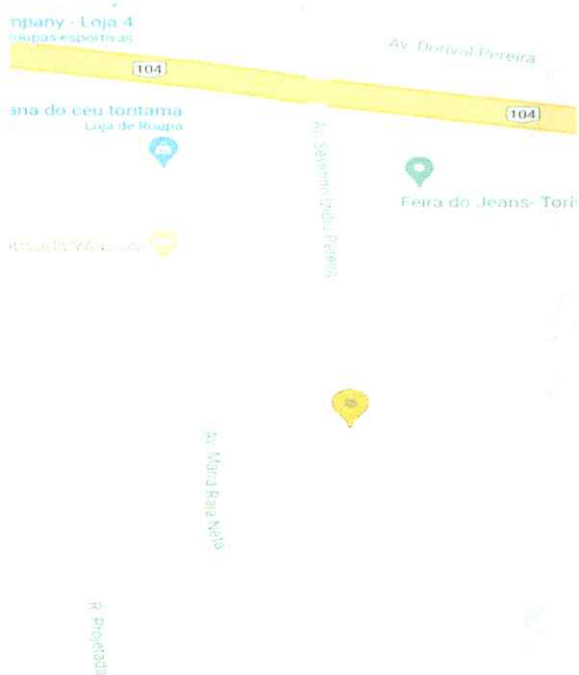
FOTO 6 - BANHEIRO



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



7- MAPA DE LOCALIAÇÃO



8 – VISTA AÉREA



A handwritten signature in blue ink.



9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

O imóvel avaliando localizado na Rua Severino Izidio Pereira, 145 – Duque de Caxias – Lot. Maria Baía com acesso para Br-104, essa área tem um alto índice de desenvolvimento urbano, tanto residenciais, comerciais e industrias.

10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região predominante comercial e industrial, com uma grande opção de estabelecimentos comerciais, e bem como residenciais. Com uma infraestrutura completa, redes de água e esgotos, rede de energia elétrica e internet, transportes escolares.

Toritama é um município conhecido nacionalmente como a capital do Jeans, onde semanalmente existe a famosa feira do jeans. São milhares de fabricos e centenas de lavanderias, onde abastecem o polo do agreste.

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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the assessor Zuleide Maria de Santana.



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:

1 – IMÓVEL – AV. SEVERINO IZIDIO PEREIRA, SN

PARA ALUGAR POR R\$ 2.500,00 – 200,00 m2





2 – IMÓVEL – AV. DORIVAL J. PEREIRA,1370 – BR-104

ALUGADO PREFEITURA DE TORITAMA R\$ 21.800,00 – 1.125,20 m2.



3 – IMÓVEL – RO.BR 104, SN – GALPÃO

PARA ALUGAR R\$ 2.000,00 – 125 m2



ZULEIDE MARIA DE SANTANA
TEL (81) 997287506/991031121
E-MAIL (ledasantana.2006@hotmail.com)

CORRETORA E PERITA AVALIADORA
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970



4 – IMÓVEL – AV. JOÃO MANOEL DA SILVA, 104 – CENTRO.

ALUGADO A POLICLINICA R\$ 15.430,96 – 840,00 m2



5 – IMÓVEL – AVENIDA RAIMUNDO JOSÉ DA SILVA, 2116 – LUCAS FERRAGENS

ALUGADO R\$ 3.750,00 – 325 m2



6 – IMÓVEL – RUA SEVERINO PEREIRA S/N – PARQUE DAS FEIRAS

ZULEIDE MARIA DE SANTANA
TEL (81) 997287506/991031121
E-MAIL (ledasantana.2006@hotmail.com)

CORRETORA E PERITA AVALIADORA
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970

A blue ink handwritten signature.



Pag:14

ALUGADO A DELEGACIA CIVIL – R\$ 8.500,00 – 464,77 m2



7 – IMÓVEL – AV. DORIVAL J. PEREIRA, 1173 – FRENTE AO PARQUE DAS FEIRAS.

ALUGADO ACRISAN – R\$3.500,00 - 149,92 M2.



ZULEIDE MARIA DE SANTANA
TEL (81) 997287506/991031121
E-MAIL (ledasantana.2006@hotmail.com)

CORRETORA E PERITA AVALIADORA
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970



8 – IMÓVEL – RO.BR 104 – EM FRENTE AO –PARQUE DAS FEIRAS (Ponto Comercial)

ALUGADO TLS JEANS – R\$ 4.000,00 – 150,00 m2.



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:

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

100

Endereço do IA: AV. SEVERINO IZIDIO PEREIRA, 145	
Terreno (m²):	200,00
Construção (m²):	200,00
Idade do IA: 0	

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

						10%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	RUA SEVERINO IZIDIO PEREIRA, SN	200	Venda realizada	R\$ 2.500,00	20	R\$ -	R\$ 12,50
R2	BR-104 PREFEITURA	1125,2	Venda realizada	R\$ 21.800,00	9	R\$ -	R\$ 19,37
R3	RO.BR 104 - GALPÃO	125	Venda realizada	R\$ 2.000,00	1	R\$ -	R\$ 16,00
R4	AV JOÃO MANOEL DA SILVA POLICLINICA	840	Venda realizada	R\$ 15.430,96	20	R\$ -	R\$ 18,37
R5	AV RAIMUNDO JOSE DA SILVA, 2116	325	Venda realizada	R\$ 3.750,00	16	R\$ -	R\$ 11,54
R6	RUA SEVERINO E. PEREIRA(DELEGACIA)	464,77	Venda realizada	R\$ 8.500,00	2	R\$ -	R\$ 18,29
R7	AV. DORIVAL JOSE PEREIRA, 1173 - ACRIS	149,92	Venda realizada	R\$ 3.500,00	20	R\$ -	R\$ 23,35
R8	RO.BR 104 - TLS JEANS	150	Venda realizada	R\$ 4.000,00	15	R\$ -	R\$ 26,67
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

- 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-Heideck, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - (\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck})$$

ZULEIDE MARIA DE SANTANA
TEL (81) 997287506/991031121
E-MAIL (ledasantana.2006@hotmail.com)

CORRETORA E PERITA AVALIADORA
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970



100

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

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:

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

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):	200,00	Idade do IA:	0



Pag:18

Cidade/UF:

Toritama-PE

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
-20	90	-24	Regular	C	4	17,0000 R\$ 15,06
-9	90	-10	Entre novo e regular	B	3	5,5300 R\$ 20,51
-1	90	-2	Novo	A	2	1,0200 R\$ 16,16
-20	90	-24	Entre novo e regular	B	3	14,9000 R\$ 21,59
-16	90	-18	Entre novo e regular	B	3	10,6000 R\$ 12,91
-2	90	-4	Novo	A	2	2,0800 R\$ 18,68
-20	90	-24	Entre novo e regular	B	3	14,9000 R\$ 27,43
-15	90	-18	Regular	C	4	12,9000 R\$ 30,62
0		0				
0		0				
Total:						R\$ 162,95
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 21,05

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 4.210,00

15 - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO m2

M.A. m2 das 08 amostras = $15,06 + 20,51 + 16,16 + 21,59 + 12,91 + 18,68 + 27,43 + 30,62 = 162,96 = 20,37 \text{ R\$/m}^2$

8

8

Considerando o intervalo de confiança 10% de tolerância para tratamento matemático das amostras temos:

Média Final = Média Aritmética (+ 10% e - 10%)

Média Final = R\$/m2 + 10% 22,407 - Limite superior (#)

- 10% 18,333- Limite inferior (*)

Eliminando-se as amostras fora deste intervalo, a Média Final será calculada com base nas 06 amostras que estão dentro da variação aceitável:

Media Final = Soma m2 das 6 amostras = $15,06 + 21,59 + 12,91 + 18,68 + 27,43 + 30,62 = 126,29 = 21,05 \text{ R\$/m}^2$

6

6

6

VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL = VALOR m2 HOMOGENEIZADO X VALOR m2 IMÓVEL AVALIANDO
VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL= 21,05 R\$/m2 x 200,00 =R\$ 4,210,00

ZULEIDE MARIA DE SANTANA
TEL (81) 997287506/991031121
E-MAIL (ledasantana.2006@hotmail.com)

CORRETORA E PERITA AVALIADORA
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970



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.

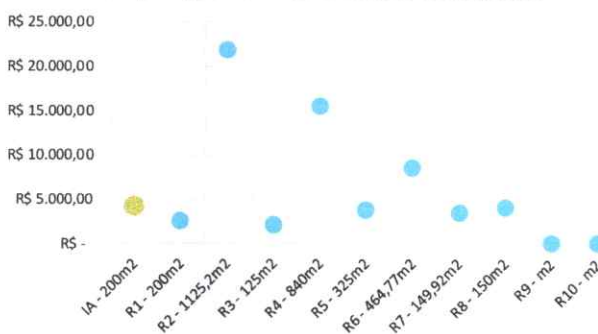
Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados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

DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 200m2	R\$ 4.210,00
R1 - 200m2	R\$ 2.500,00
R2 - 1125,2m	R\$ 21.800,00
R3 - 125m2	R\$ 2.000,00
R4 - 840m2	R\$ 15.430,96
R5 - 325m2	R\$ 3.750,00
R6 - 464,77m	R\$ 8.500,00
R7 - 149,92m	R\$ 3.500,00
R8 - 150m2	R\$ 4.000,00
R9 - m2	-
R10 - m2	-

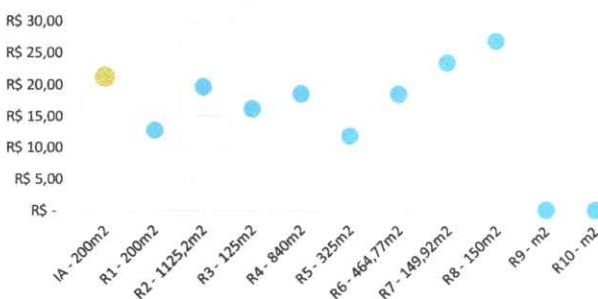
OS GRÁFICOS

Comparação de Valores brutos dos Imóveis



Imóveis	Valor do m2
IA - 200m2	R\$ 21,05
R1 - 200m2	R\$ 12,50
R2 - 1125,2m	R\$ 19,37
R3 - 125m2	R\$ 16,00
R4 - 840m2	R\$ 18,37
R5 - 325m2	R\$ 11,54
R6 - 464,77m	R\$ 18,29
R7 - 149,92m	R\$ 23,35
R8 - 150m2	R\$ 26,67
R9 - m2	-
R10 - m2	-

Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis





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.

18- CONCLUSÃO

Valor final obtido após as homogeneizações, tratamentos técnicos e inferência estatística para avaliação imobiliária no presente foi de:

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO R\$ 4,210,00 (Quatro Mil Duzentos e Dez Reais.)

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.

LIMITE SUPERIOR (+5%)	R\$ 4,420,50
LIMITE INFERIOR (-5%)	R\$ 3,999,50

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, 21 de junho de 2023

Perita/Avaliadora: Zuleide Maria de Santana

CRECI nº 8155 CNAI nº 3697

ZULEIDE MARIA DE SANTANA
TEL (81) 997287506/991031121
E-MAIL (ledasantana.2006@hotmail.com)

CORRETORA E PERITA AVALIADORA
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970

Anexo V



COFECI
7ª Região - Pernambuco
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Zuleide Maria de Santana, CPF nº 04171184495, RG nº 1356505422 SSP/BA, CRECI nº 8155, Endereço: R. Príncipe da Paz 102 Loteamento Príncipe da Paz 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 DE TORITAMA

TORITAMA-PE , 26 de Junho de 2023


Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 047607



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 047607, 26 de Junho de 2023