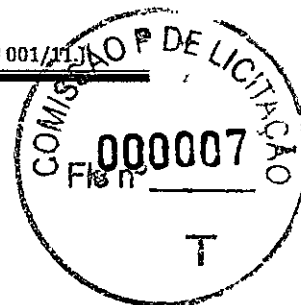




# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM**

(CONFORME LEI Nº 6530/78 - RESOLUÇÃO Nº 1066/07 E ATO NORMATIVO COFECI Nº 001/11)



**ZULEIDE MARIA DE SANTANA**

**CORRETORA/PERITA AVALIADORA**

**CRECI Nº 8155      CNAI Nº 36970**

**PTAM**

**PARECER TÉCNICO  
DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA**

**IMÓVEL AVALIADO**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:**

**RUA JOSÉ CORRÊIA DE QUEIROZ, 117 – AREAL – CEP: 55125-000 –  
TORITAMA/PE.**

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

CORRETORA E PERITA AVALIADORA  
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970



**INDICE**

**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 - 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, 10,11,12,13,14,15,16
14 - ADEQUAÇÃO E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES/CALCULOS.....	16,17,18,19
15 - GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	20
16 - NOTAS/ 17-CONCLUSAO/ 18- ASSINATURA.....	21



## 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 Aluguéis.

## 2 - FINALIDADE

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para locação do imóvel situado na Rua José Correia de Queiroz, 117 – Areal - município de Toritama-PE, de propriedade do Sr. Raysa Lorrana Leite Sobral, CPF: 114.554.064-70, imóvel este, devidamente cadastrado como contribuinte municipal Nº 100003207, 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. Raysa Lorrana Leite Sobral proprietária do Imóvel Avaliado, no dia 25/07/2023, no período da tarde, sendo conferida a metragem do terreno, bem como a área construída, analisado os tipos de materiais usados na obra e bem como a qualidade do mesmo, verificado também posição em relação a rua, topografia, superfície e posição referente ao sol.

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



## **5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Imóvel particular para uso público (a definir).
- Localizado em área urbana da cidade em rua comum, em frente
- Área do Prédio: Terreno desmembrado, medindo 10,00 metros de testada principal, 20,00 m de profundidade principal, totalizando, 200,0m2 do terreno e 200,0 m2 de área total construída.
- Possui uma edificação com arquitetura voltada para uso geral.
- Número de pavimentos: 1
- Galpão com cobertura de zinco.
- Tipo de Imóvel: Médio padrão.
- Posição: Meio de quadra (posição Sul)
- Topografia: Plana
- Tipo de acesso: Rua não pavimentada.
- Superfície: Nível da rua.
- Estado de conservação: Bom
- Aspecto geral: Excelente.
- Estrutura: Alvenaria
- Revestimento interno: Alvenaria
- Vidros: Não possui
- Esquadrias da porta principal: Ferro.
- Idade: 12 MESES
- Esgotamento sanitário: possui rede água e fossa séptica.
- Piso em ponto para assentamento cerâmico, Revestimento em pastilhas na parede da fachada, sem forro, cobertura em zinco e portão em ferro, não possui cisterna.





## 6- RELATORIO FOTOGRAFO DO IMÓVEL AVALIANDO

### FOTO 01 - FACHADA SUL



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



**6- RELATORIO FOTOGRAFO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**FOTO 01 - FACHADA S**

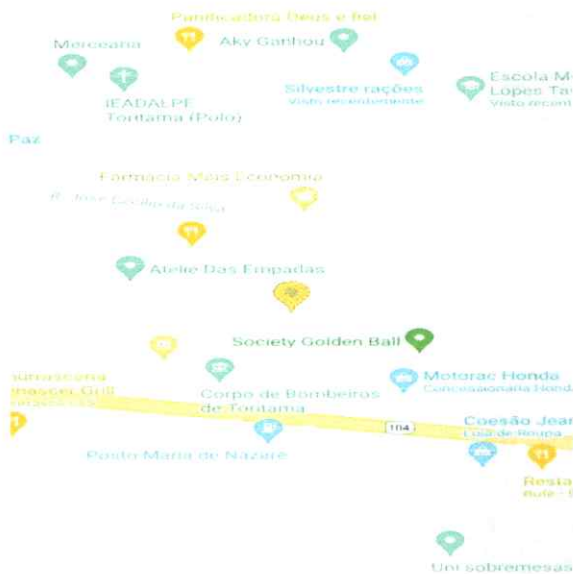


ZULEIDE MARIA DE SANTANA  
TEL (81) 997287506/991031121  
E-MAIL ( ledasantana.2006@hotmail.com)

CORRETORA E PERITA AVALIADORA  
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970



## 7- MAPA DE LOCALIAÇÃO



## 8 - VISTA AÉREA



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





## 9 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

O imóvel avaliando localizado na Rua José Correia de Queiroz, 117 – Areal - Município de Toritama-PE, essa área tem um alto índice de desenvolvimento urbano, tanto residenciais, comerciais e industriais.

## 10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região predominante residencial e comercial, com uma grande opção de estabelecimentos comerciais, e bem como residenciais. Com uma infraestrutura em andamento, pavimentação em andamento, 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 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 – RUA JOSE CORREIA DE QUEIROZ, 118 – AREAL

ALUGADO POR R\$2.640,00 (CRAS) – 190 m2





**2 - IMÓVEL - RUA MARIA GONÇALVES DA SILVA, 497 - ANTÃO**

**ALUGADO AO SUPERMERCADO BARATEIRO R\$ 2.000,00 - 100,0 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.



**3- IMÓVEL - RUA MARIA GONÇALVES DA SILVA, 500 - ANTÃO**

**ALUGADO AO SCFV - R\$2.000,00 - 96,0 M2.**





**4 - IMÓVEL - RUA ADALGISA MOURA, SN - CENTRO**

**PARA ALUGAR R\$ 4.000,00 - 250,0 m2**



**5 - IMÓVEL - TRAVESSA MANOEL TENÓRIO, 49 - CENTRO**

**PARA ALUGAR R\$ 700,00 - 150,00 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

**6 - IMÓVEL - RUA EMIDIO JORDAO, SN - CENTRO**

**PARA ALUGAR - R\$350,00 - 60,0 m2**





**7 - IMÓVEL - RUA AFONSO CLEMENTINO DE ARRUDA, 46 - ANTÃO**

**ALUGADO A PANIFICADORA CL- R\$400,00 - 70,0 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 - RUA MARIA GONÇALVES DA SILVA, 497 - ANTÃO**

**ALUGADO A JO VARIEDADES R\$ 550,00 - 60,0 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.

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

CORRETORA E PERITA AVALIADORA  
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970





**- 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:  
*valor de mercado = valor anunciado – valor anunciado X 5*

100

Endereço do IA:	RUA JOSE CORREIA DE QUEIROZ, 117 - AREAL		
Terreno (m <sup>2</sup> ):	200,00		
Construção (m <sup>2</sup> ):	200,00	Idade do IA:	1

**DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS**

	Endereço	Área construída (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	10%	
						Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>
R1	RUA JOSE CORREIA DE QUEIROZ, 118	190	Venda realizada	R\$ 2.640,00	2	R\$ -	R\$ 13,89
R2	RUA MARIA GONÇALVES DA SILVA, 497	120	Venda realizada	R\$ 2.000,00	12	R\$ -	R\$ 16,67
R3	RUA MARIA GONÇALVES DA SILVA, 500	96	Venda realizada	R\$ 2.000,00	9	R\$ -	R\$ 20,83
R4	RUA ADALGISA MOURA, SN - CENTRO	250	Venda realizada	R\$ 4.000,00	10	R\$ -	R\$ 16,00
R5	TRAVESSA MANOEL TENORIO, 49 - CENTRO	150	Venda realizada	R\$ 700,00	12	R\$ -	R\$ 4,67
R6	RUA EMÍDIO JORDAO, SN - CENTRO	60	Venda realizada	R\$ 350,00	8	R\$ -	R\$ 5,83
R7	RUA AFONSO CLEMENTINO DE ARRUDA	95	Venda realizada	R\$ 400,00	6	R\$ -	R\$ 4,21
R8	RUA MARIA GONÇALVES DA SILVA, 498	70	Venda realizada	R\$ 550,00	8	R\$ -	R\$ 7,86
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,

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

CORRETORA E PERITA AVALIADORA  
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970





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.

*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.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Construção (m2):	200	Idade do IA:	1



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 <sup>2</sup> de Venda (homogeneizado)
-1	90	-2	Novo	A	2	R\$ 14,04
-11	90	-14	Entre novo e regular	B	3	R\$ 18,12
-8	90	-10	Entre novo e regular	B	3	R\$ 22,05
-9	90	-10	Entre novo e regular	B	3	R\$ 16,94
-11	90	-14	Reparos simples	E	6	R\$ 6,19
-7	90	-8	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 9,13
-5	90	-6	Entre regular e reparos simples	D	5	R\$ 4,73
-7	90	-8	Entre regular e reparos simples	En	2	R\$ 8,21
1		0		B		R\$ -
1		0				R\$ -
<b>Total:</b>						R\$ 73,34
Média de m <sup>2</sup> corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						<b>R\$ 12,22</b>

**Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 2.444,00**

**15 - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO m2**

M.A. m2 das 08 amostras =  $14,04 + 18,12 + 22,05 + 16,94 + 6,19 + 9,13 + 4,73 + 8,21 = 99,41 = 12,42 \text{ R\$/m}^2$

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%      13,662 - Limite superior (#)

   - 10%      11,178- 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 =  $14,04 + 18,12 + 22,05 + 6,19 + 4,73 + 8,21 = 73,34 = 12,22 \text{ R\$/m}^2$

6

6

6

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

**VALOR LOCAÇÃO DO IMÓVEL= 12,22 R\$/m2 x 248,80 =R\$ 2.444,00**

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

CORRETORA E PERITA AVALIADORA  
CRECI Nº 8155 - CNAI Nº 36970



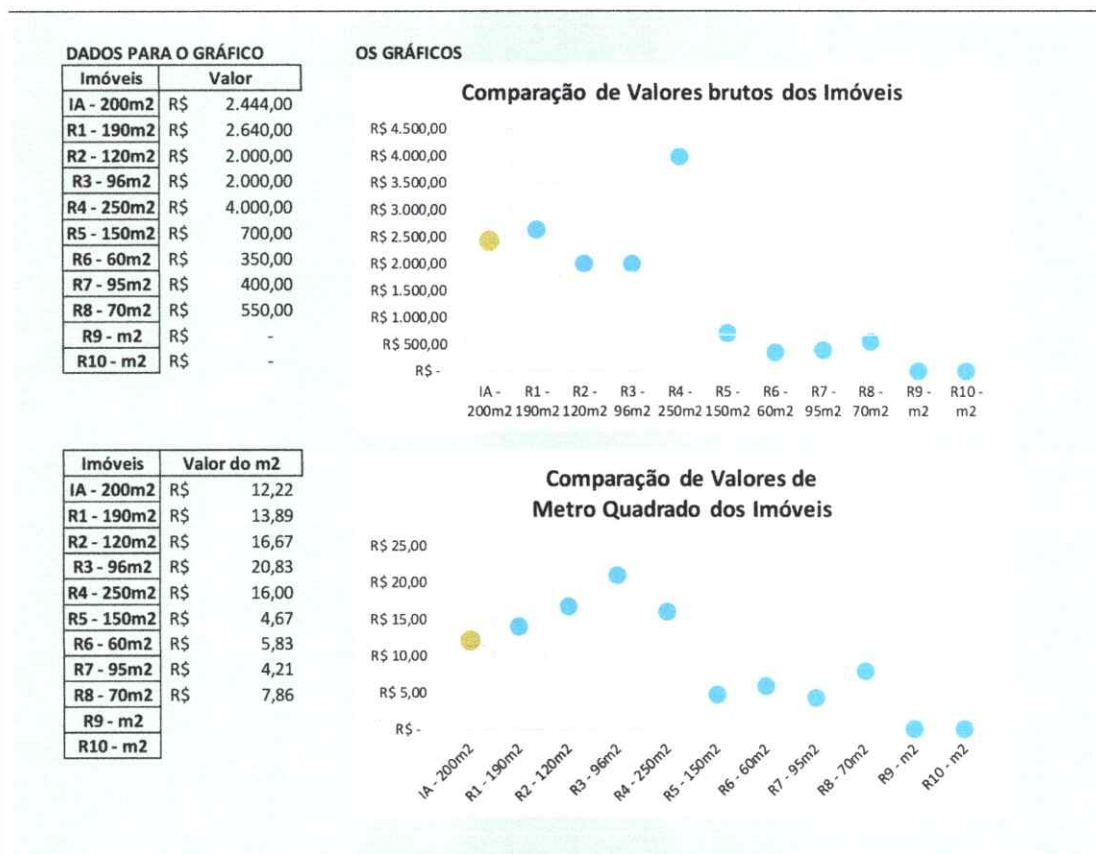
## 15 - GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

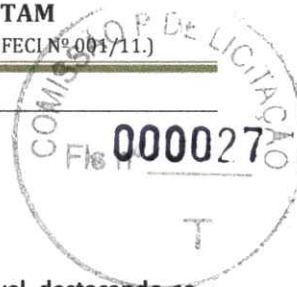
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

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.





## 16. 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.

## 17- 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\$ 2.444,00(Dois Mil Quatrocentos e Quarenta e Quatro 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\$ 2.566,20
LIMITE INFERIOR (-5%)	R\$ 2.321,80

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

## 18 - ASSINATURA (S)

Toritama, 03 de Agosto de 2023.

*Zuleide Maria de Santana*

Perita/Avaliadora: Zuleide Maria de Santana

CRECI nº 8155 CNAI nº 36970

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, 3 de Agosto de 2023

*Zuleide Maria de Santana*

Assinatura do requerente

---

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 050318



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 050318, 3 de Agosto de 2023