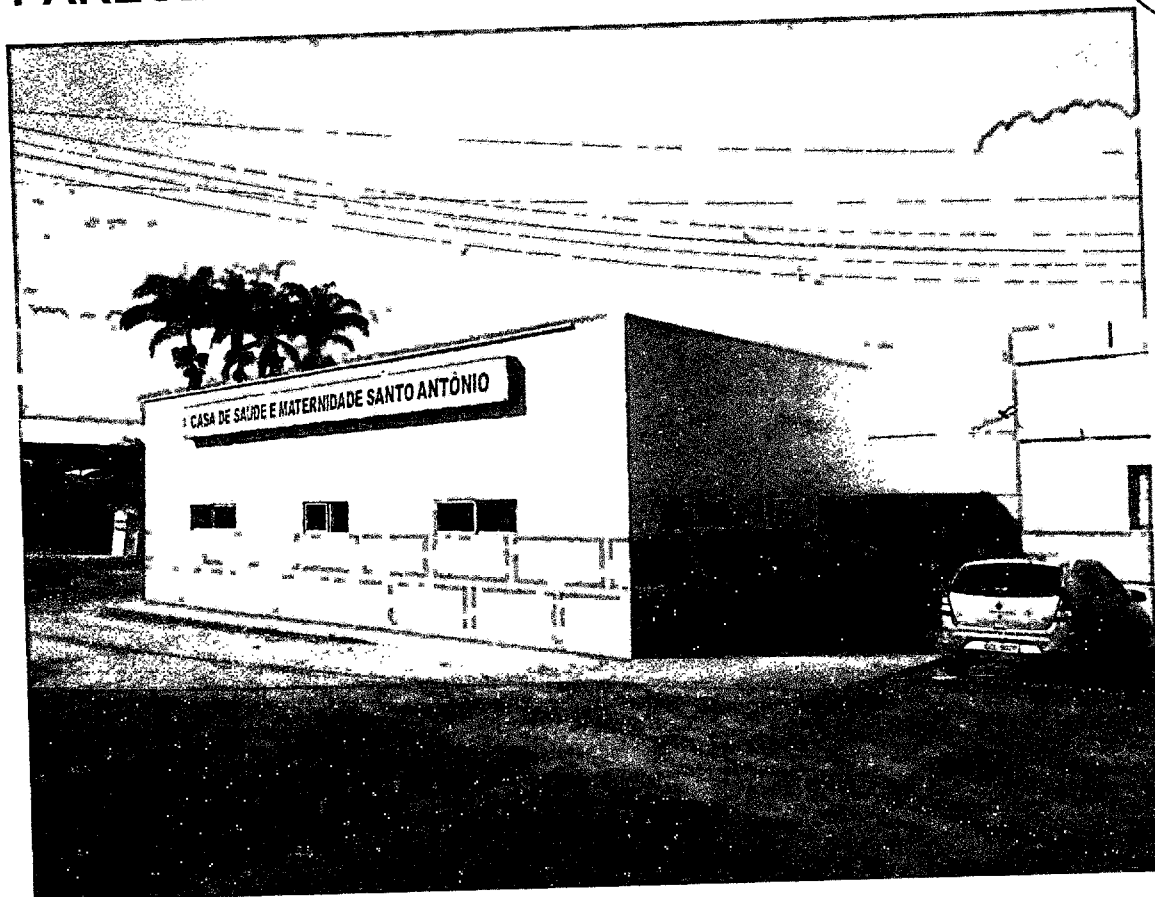


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PMJ/CL

FLS. 10



**Objeto:** PRÉDIO RESIDÊNCIAL

**Endereço do imóvel:** Av. Wilson Roriz, 893. Centro do município de Jardim-CE.

**Finalidade:** Determinação do Valor Venal.

**Grau de Liquidez:** Média

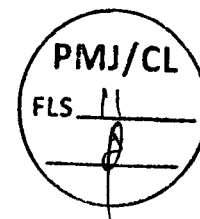
**Data da Avaliação:** 24/04/2017

**Dados do Avaliador:** Urias Cavalcante Novais Tavares.

**Formação Profissional:** Engenheiro Civil

**Entidade:** UFC- Universidade Federal do Ceará- Campus Cariri

**Contato:** uriascavalcantetavares@hotmail.com – (88) 999444506



## 1. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é determinar o valor do Imóvel constituído por uma edificação usada para finalidade de hospital e maternidade no município de Jardim/CE.

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

### 3.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas a área em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

### 3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde encontra - se localizado o imóvel é mista, alternando casas, escolas e empresas.

### 3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

• Trata - se de um prédio com finalidade de hospital e maternidade, com 1500m<sup>2</sup> de área construída, passível de ampliação no sentido vertical e horizontal.

#### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Tratando – se de uma região com uma boa infra – estrutura no que tange aos serviços essenciais tais como: pavimentação asfáltica, Água, Energia, telefone e coleta de lixo.

O imóvel avaliando possui média liquidez.

#### 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653 - 2: 2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.” Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653 - 2: 2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação I.

#### 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO

##### 6.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de Dezembro de 2016 e Janeiro de 2017 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

*[Handwritten signature]*

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de imóvel R\$/m<sup>2</sup> (1m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, idade aparente do imóvel etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Construções: Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de Edificações Imóveis Urbanos – 2002, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente. Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo como anexo. Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o terreno: VALOR UNITÁRIO IMÓVEL = R\$ 1670,60/m<sup>2</sup>.

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO} * \text{ÁREA}$$

Sendo:

VALOR TERRENO → Valor do terreno VALOR UNITÁRIO → Valor unitário de terreno ÁREA → Área total registrada de terreno VALOR TERRENO = R\$ 1670,60 \* 1500m<sup>2</sup> VALOR TERRENO = R\$ 2.505.900,00. (Dois Milhões, quinhentos e cinco mil e novecentos).

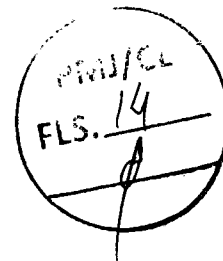
## 7. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 5(cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas. Adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653 -1:2001, tem-se o seguinte valor:

Valor do Imóvel: R\$ 2.505.900,00. (Dois Milhões. Quinhentos e cinco mil e novecentos reais).

*[Handwritten signature]*

Referência: Abril/2017



Jardim/CE, 24 de Abril de 2017.

**DADOS DO AVALIADOR**

**Responsável Técnico:**

Urias Cavalcante Novais Tavares  
Engº Civil  
CREA/CE 52870  
CPF.: 036.263.643-56

A handwritten signature in cursive script, reading 'Urias Cavalcante Novais Tavares', written over a horizontal line.

**Urias Cavalcante Novais Tavares**

**CREA- 52870**