



PARECER TÉCNICO Nº 042/2021

PROCESSO: 2021-M8NTO

DATA: 08/11/2021

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #14 do referido processo e elaborado pela empresa VITENGE VITÓRIA ENGENHARIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 008/2021 - AVA 02, para subsidiar a demanda de LOCAÇÃO, no município de VITÓRIA, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de locação de dois imóveis urbanos, com as seguintes características:

Objeto da avaliação:

Dois imóveis urbanos, classificadas como LOJA, com áreas de 218,96m² e 286,61m², inseridas na construção histórica denominada Forte São João

Endereço:

Av. Vitória, Bairro Forte São João, Vitória - ES

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa VITENGE VITÓRIA ENGENHARIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do Engenheiro de Avaliações RODOLFO GOMES DA CUNHA LARANJA, CREA ES-016165/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820210125170, constante à pág. 58 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 07 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 27 e 35 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 36 a 53 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA).

Analisando o modelo de inferência estatística apresentado, verificamos que ele atende aos pressupostos básicos exigidos pela ABNT NBR 14653-2 – Anexo A. Ademais, a apresentação do laudo de avaliação contempla todos os itens exigidos pela referida norma para enquadramento na modalidade “completo”.

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação III conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 07 e 08.

Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão II, segundo o enquadramento descrito às páginas 08 e 09.

Dessa forma a especificação da avaliação se encontra de acordo com o item 9 da ABNT NBR 14653-2:2011.



5. RESULTADO

No laudo analisado não se observou nenhum ato que esteja em desacordo com as normas técnicas, ou seja, a NBR 14653 e suas partes, pois todos os procedimentos estão suficientemente explicitados.

Portanto, concluímos que a modelagem proposta é satisfatória para explicar as variações de preço que ocorrem no mercado imobiliário em questão.

Atribui-se o seguinte valor de mercado para o imóvel avaliado, arredondado dentro da permissão normativa:

Espaço 1 - Área Construída de 68,96 m² e Espaço Livre de 150m²:

R\$1.650,00 (um mil seiscentos e cinquenta reais) mensais

Espaço 2 - Área Construída de 136,61 m² e Espaço Livre de 150m²:

R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais) mensais

6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

- 1) Ressaltamos que, conforme determinado no tópico 4.3, do Manual de Avaliações de Bens Imóveis do Estado do Espírito Santo/MAV: “A Pesquisa é de responsabilidade do autor do laudo, não cabendo sua atribuição a terceiros. No caso de eventual utilização de bancos de dados de terceiros, os elementos deverão ser conferidos e confirmados junto às fontes, passando o autor do laudo a assumir a responsabilidade pela pesquisa”;
- 2) Esta análise restringe-se aos procedimentos técnicos adotados no Laudo de Avaliação, conforme metodologias utilizadas;
- 3) É consignado que na avaliação foi considerada que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4) É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Em 8 de novembro de 2021.

RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES

Arquiteto e Urbanista
Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE

Membros da CAI conforme Portaria 399-S de 28/06/2021.

LÍGIA LUCENA LIMA

Engenheira Civil
Especialista em Políticas Públicas
e Gestão Governamental
SEGER/SUBAD/GEPAE

ASSINATURAS (2)

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES

MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 08/11/2021 11:39:00 -03:00

LIGIA LUCENA LIMA

PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO
IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 08/11/2021 13:46:52 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 08/11/2021 13:46:53 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por RAFAEL DE OLIVEIRA FONTES (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER -
SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2021-M11794>