



PARECER: 497/2024

ASSUNTO: Parecer de avaliação de valor de imóvel - SSPDS

Considerando o Laudo de Avaliação OS09/Q01/001, elaborado pela empresa Enprol Engenharia e Projetos Ltda, que apresenta o valor total do imóvel, situado na Av. Bezerra de Menezes, Nº 581, São Gerardo, Fortaleza-CE, passo a comentar.

O referido documento trata da avaliação de um imóvel com área de terreno de 11.825,00 m² e área construída de 6.479,94 m², tendo sido obtido o Grau de Fundamentação 2 e Grau de Precisão 2, conforme a norma de avaliação ABNT NBR 14653.

Para avaliação do terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por inferência estatística/regressão linear, que para tal, utilizou uma pesquisa com 19 dados efetivamente no modelo adotado, com três variáveis independentes (área total, via de acesso e IDH), tendo os resultados estatísticos apresentando bom desempenho, conforme a norma.

Para a composição final de preço, adotou-se o Método Evolutivo, sendo estimado os valores das benfeitorias encontradas na vistoria.

O mercado imobiliário na área encontra-se recessivo, com uma quantidade de dados de imóveis altas, com prazo lento de absorção pelo mercado para os imóveis de grande porte. O atual cenário de mercado, possui aspectos similares ao mesmo período em que o laudo de avaliação foi elaborado, estando este enfrentando uma crise no setor da construção civil e nas vendas de unidades do mercado imobiliário, acarretando que os valores dos imóveis não sofram significativa valorização.

Assim, pode-se afirmar pela manutenção do valor do Laudo no valor de 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

É o parecer.

Fortaleza, 13 de junho de 2024.



Carlos Vinicius Damaceno Bessa
Engenheiro Civil – CREA/CE/RNP 061939701-2
Célula de Engenharia e Avaliação
Comissão Central de Desapropriações e Perícias
PROPAMA – Procuradoria do Patrimônio e do Meio Ambiente
PGE – Procuradoria-Geral do Estado

Olávio Jorge de Souza Júnior
Engenheiro Civil – CREA/CE/RNP 061856539-6
Célula de Engenharia e Avaliação
Comissão Central de Desapropriações e Perícias
PROPAMA – Procuradoria do Patrimônio e do Meio Ambiente
PGE – Procuradoria-Geral do Estado