



**PARECER: 496/2024**

**ASSUNTO: Parecer de avaliação de valor unitário de imóvel - Cavalaria**

Considerando o Laudo de Avaliação OS17/Q01/001, elaborado pela empresa Enprol Engenharia e Projetos Ltda, que apresenta o valor total do imóvel, situado na Av. Washington Soares, nº 7250, bairro Messejana, cidade de Fortaleza, passo a comentar.

O referido documento trata-se da avaliação de um imóvel com área de terreno de 30.000 m<sup>2</sup>, tendo sido obtido o Grau de Fundamentação 2 e Grau de Precisão 3, conforme a norma de avaliação ABNT NBR 14653.

A avaliação realizada aplicou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por inferência estatística/regressão linear, que para tal, utilizou uma pesquisa com 21 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.

O valor unitário obtido para o terreno, dentro da Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM-2) da Lei de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura de Fortaleza, foi de R\$ 996,29/m<sup>2</sup>.

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.

Para a determinação de valor da gleba que assemelha-se ao imóvel avaliando e de localização similar (utilizou-se no laudo situação paradigma), adotaremos o mesmo valor unitário encontrado pela empresa Enprol Engenharia e Projetos Ltda. Logo, o valor unitário adotado é de **RS 996,29/m<sup>2</sup>**.

Para uma área de terreno de 34.068,58 m<sup>2</sup>, tem-se:

Área de terreno x Valor unitário = Valor total

34.068,58 m<sup>2</sup> x R\$ 996,29/m<sup>2</sup> = R\$ 33.942.185,57



Portanto, avaliamos o imóvel, com área de terreno de 34.068,58 m<sup>2</sup>, em **R\$ 33.942.185,57** (trinta e três milhões e novecentos e quarenta e dois mil e cento e oitenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

**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**