



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Residencial localizado na

Rua Maruim nº 510

Bairro Centro, Aracaju -SE

1. Solicitante: SINDICATO DOS TRABALHADORES DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SERGIPE

2. Finalidade: Avaliação atualizada do imóvel.

3. Objetivo: Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado, com base em ferramentas e estudos pesquisados e comprovados, utilizando as normativas da ABNT, através de pesquisas no mercado imobiliário da região geoconômica do mesmo.

4. Objeto da Avaliação: Casa padrão, para fins comerciais.

5. Localização: Rua Maruim nº 510, Bairro Centro, Aracaju -SE

6. Área (m²): área do imóvel avaliado corresponde 32,94m de comprimento e 4,78 de largura correspondendo a 157,45.m² conforme consta na escritura do imóvel.

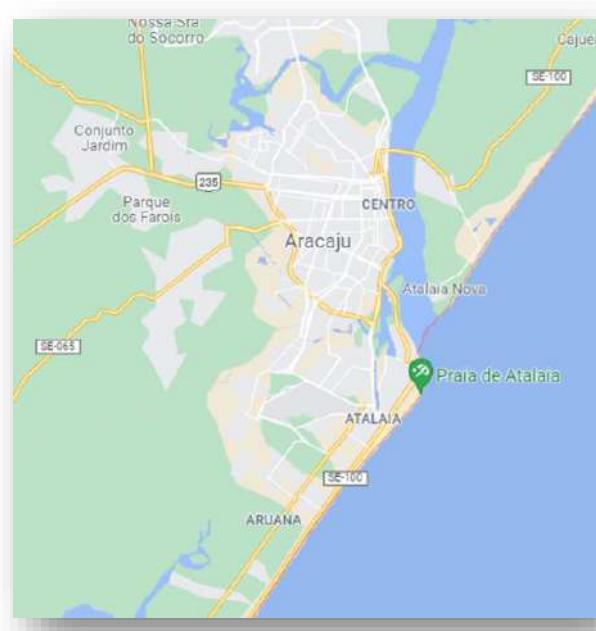
7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

7.1) Caracterização da região

No dia 17 de março de 1855, era fundada a capital do estado de Sergipe: Aracaju.

O nome tem origem tupi e significa Cajueiro dos Papagaios. A lei que criou a capital também elevou o antigo povoado de Santo Antônio do Aracaju à categoria de município.

A localidade foi escolhida como sede administrativa de Sergipe pelo presidente da Província, Inácio Joaquim Barbosa, e foi uma das primeiras cidades planejadas do Brasil. Seu



desenho lembrava um tabuleiro de xadrez.

A nova capital nasceu por necessidade de ordem econômica, para substituir São Cristóvão, que era a antiga sede da Capitania de Sergipe, mas ficava longe do mar. A mudança atendeu à pressão de senhores de engenho, que cobravam a construção de um porto para o escoamento da safra de açúcar.

Aracaju é uma cidade litorânea, cortada por rios como o Sergipe e o Poxim.

A localidade transformada na capital de Sergipe foi habitada por um cacique chamado Serigy, tido como cruel e temido e morto mais de duzentos anos antes do povoamento de Aracaju.

A capital sergipana é considerada como cidade de hábitos de vida mais saudáveis e com menor índice de fumantes do Brasil. O custo de vida também é indicado como um dos menores do país.

7.1.1) Caracterização Física

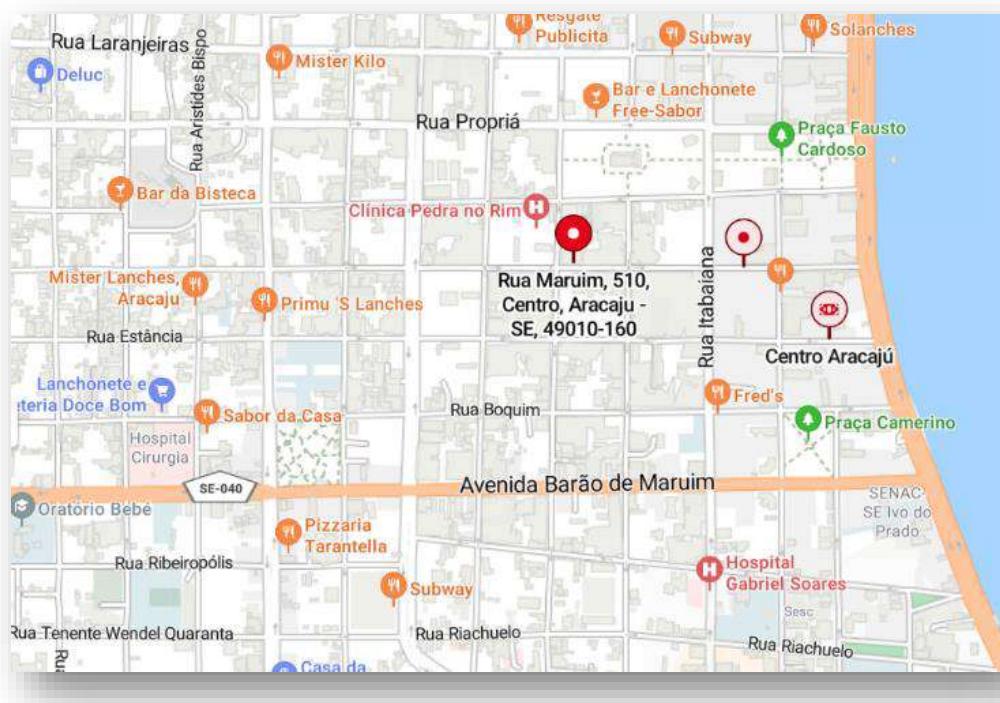


Coube a Sebastião José Basílio Pirro a missão de “construir” o Centro da cidade de Aracaju, escolhida como nova capital em 17 de março de 1855, em detrimento de São Cristóvão. A região da colina de Santo Antônio de Aracaju, onde já existia o aldeamento e berço da cidade, e o povoado Massaranduba, atual Bairro Industrial, foram descartados do projeto da nova capital.

A **Rua Maruim**, por sua vez, é uma das vias importantes no Centro de Aracaju. Ela passa pelos bairros Centro e Cirurgia .

2) Serviços / Infraestrutura e o mercado imobiliário atual

O Centro de Aracaju carece de grandes avenidas, pois o projeto de Pirro desenhou ruas estreitas para a atualidade. O aumento do número de automóveis somado a alguns erros estratégicos como o retorno das linhas intermunicipais para a Rodoviária Velha desde 1995 transformou as ruas centrais em verdadeiro caos no horário comercial entre 8:00 e 18:00 h.



Desde 2009, a Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito (SMTT) vem tentando tomar medidas como a criação de corredores livres e a proibição de estacionamento nas principais vias, o que tem gerado protestos de comerciantes que alegam prejuízo nas vendas.

Diversas autarquias e poderes constituídos ainda estão sediados no Centro, mesmo após a criação do Centro Administrativo Governador Augusto Franco em 1982, no bairro Capucho. A transferência dessas sedes deveria ser imediata, o que contribuiria para o planejamento urbano do Centro.

A criação de novas praças comerciais e de lazer na zona sul, mais destinadas à classe média como o RioMar Shopping em 1989 e o Shopping Jardins em 1997, oferecendo ar condicionado,

estacionamento fechado e segurança interna tem feito com que o Centro, agitado, calorento e desordenado, se especialize cada vez mais no comércio popular direcionado às classes mais pobres. Some-se a isso a grande quantidade de ambulantes nas calçadas, vendendo frutas, relógios, sapatos e diversas quinquilharias, disputando espaço com os transeuntes.

À noite tem-se configurada a dupla função espacial. Se pelo dia os personagens principais são os trabalhadores do comércio, no período noturno observa-se uma movimentada rede de prostituição que envolve pousadas, bares, taxistas e clientes, além do tráfico de drogas e mendicância. Apesar de tentativas recentes de revitalização do centro histórico, como a recuperação da área dos mercados, criação de eventos neste local como a "Rua da Cultura" e o Forró Caju ainda há muito o que se fazer para resolver os atuais problemas da área central da capital sergipana. Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Centro_\(Aracaju\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Centro_(Aracaju))

7.2) Documentação

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, pelos nossos técnicos.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Aracaju, Sergipe sob matrícula nº 17371, livro 02, datada de 22 de maio de 2024, no Cartório da 4ª Circunscrição Imobiliária – 6º Ofício de Notas no Município de Aracaju/SE.

Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

7.2.1) Caracterização do imóvel avaliado

Segundo o relatório de visita ao imóvel no dia 18 de junho de 2024, notou-se que se trata de imóvel para uso comercial construído há mais de 10 anos, com estrutura geral em alvenaria, bom padrão de acabamento e em bom estado de conservação.

A área do terreno do imóvel é praticamente toda construída e portão de acesso em grades tipo alumínio, a área construída é composta de dois pavimentos a saber: 1º pavimento (05 salas e 2 banheiros) térreo (2 salões, 2 banheiros e copa, garagem para 2 carros). A conservação da estrutura geral do imóvel está em bom estado, ele possui porta e janelas em madeiras, pisos em cerâmica estando os demais acessórios do imóvel bem conservados, porém são modelos antigos.

8. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados.

9. Resultado da Avaliação:

Valor de mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Aracaju/SE, e adotando-se até o limite de 20%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor mercadológico de venda dos imóveis: **R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil de reais)** vale ressaltar que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a



oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, conforme vistoria realizado no local pelos peritos responsáveis.

10. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Parecer é encerrado com todas as folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Documento assinado digitalmente
gov.br
JOSE ALBERTO NASCIMENTO GARCEZ DE CARVALHO
Data: 26/06/2024 11:13:46-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

Aracaju, 26 de junho de 2024.

José Alberto Nascimento Garcez de Carvalho
Corretor, Consultor e Avaliador
CRECI 2654/ CNAI 17630

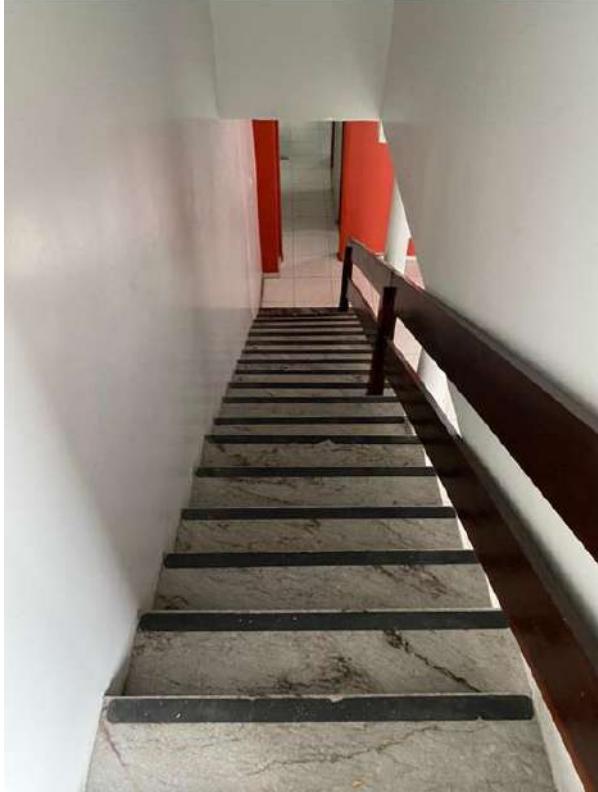
Katia Cilene L. L. Paranhos de Oliveira
Corretora, Consultora e Avaliadora
CRECI 4940/ CNAI 21475

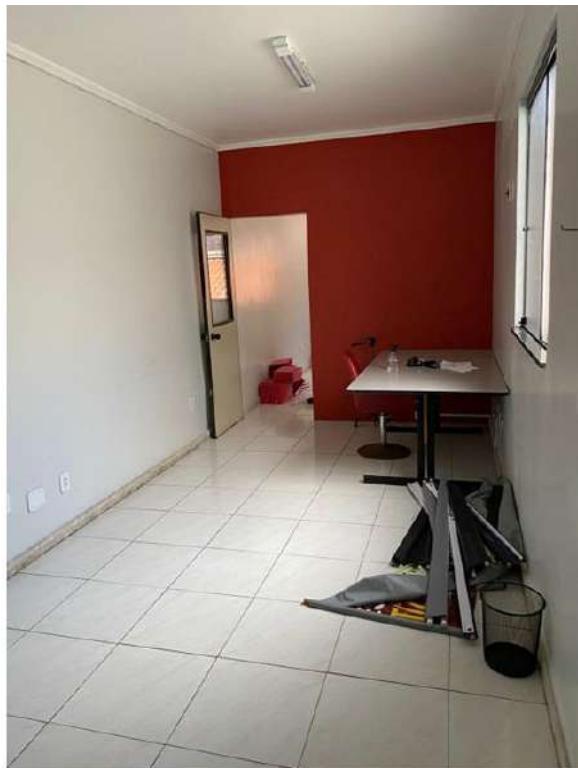
Documento assinado digitalmente
gov.br
KATIA CILENE LOPES LEAL PARANHOS DE OLIVEIRA
Data: 26/06/2024 11:56:43-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

Anexos:

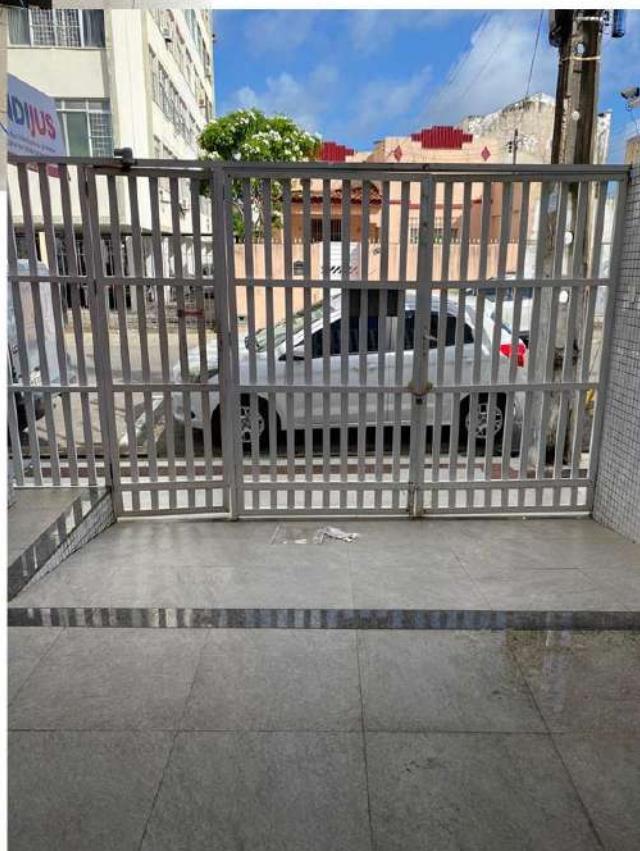
- I – Documentação Fotográfica do bem avaliado
- II – Documentação do bem avaliado (registro de imóvel etc.)
- III – Anotação de Responsabilidade Técnica
- IV – Currículo do Avaliador

I – Documentação Fotográfica do Bem Avaliado

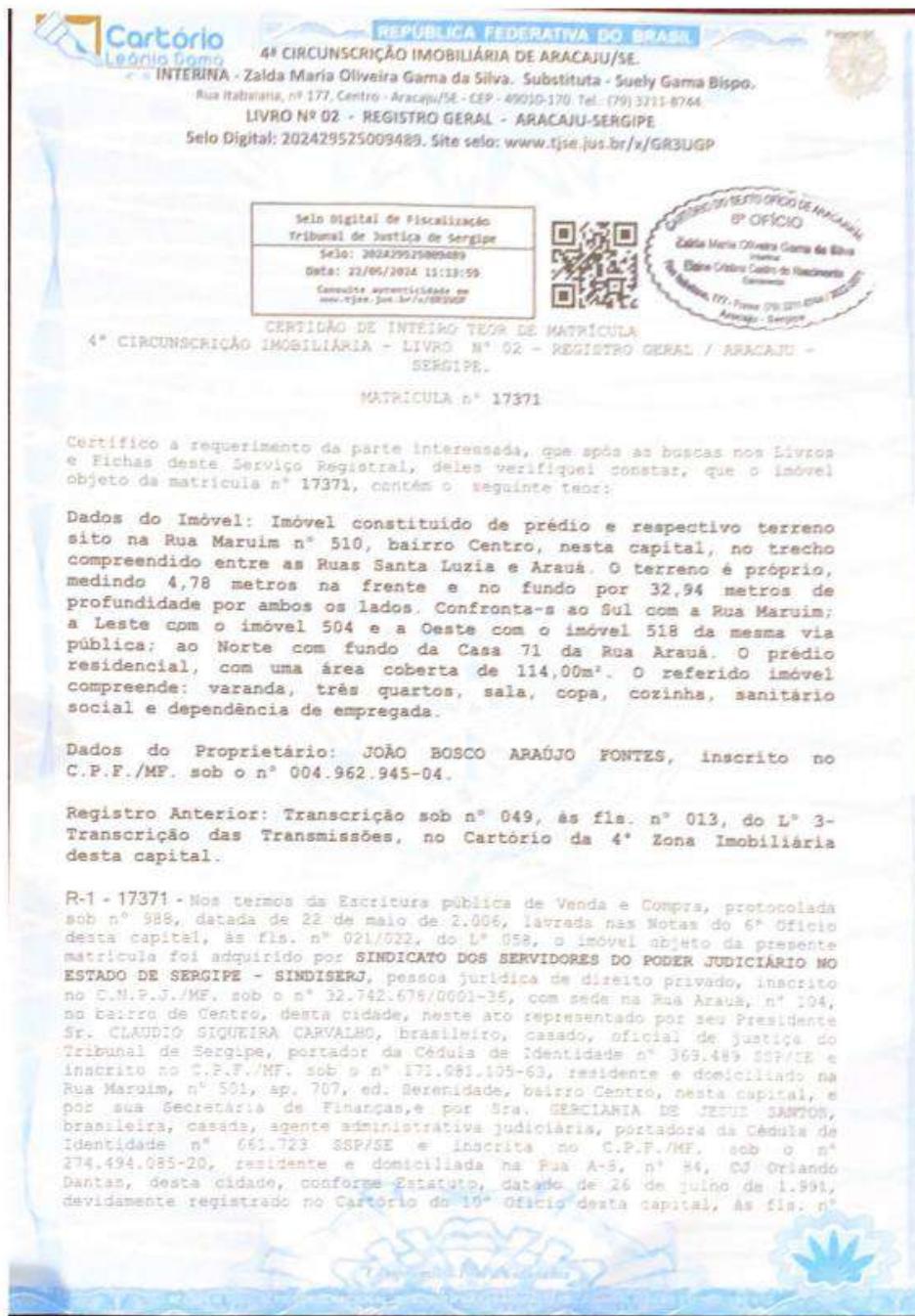








II – Documentação do Bem Avaliado



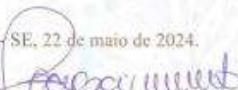
Página 10

05, do L^o A-17, sob nº 6.546, Ata de Posse da Diretoria Eleita em 24.11.2.003, pela Assembleia Geral Extraordinária, através do transcurso de voto relativo ao triênio 2004 a 2007, realizada na data de 12.01.2.004, devidamente registrada no Cartório do 10º Ofício desta capital, às fls. nº 16v, do L^o A-38, sob nº 31.337; por compra feita a **ESPOŁIO DE JOÃO BOSCO ARAUJO FONTES**, inscrito no C.R.F./MF, sob o nº 004.962.945-04, neste ato representado por sua inventariante, Sra. **MARDNA GUEDES FONTES**, brasileira, viúva, defensora pública aposentada, portadora da Cédula de Identidade nº 237741-SSP/SE e inscrita no C.P.F./MF, sob o nº 516.573.505-25, residente e domiciliada na Rua Senador Boemberg, 59, Apt. 701, Cond. Port Saint Thomas, no bairro de São José, desta cidade, devidamente autorizada conforme Alvará Judicial datado de 22 de maio de 2.006, expedido dos autos nº 200610200103, de arrolamento dos bens deixados por falecimento de **JOÃO BOSCO ARAUJO FONTES**, Juiz de Direito em substituição na 2^aVara Cível da Comarca de Aracaju/SE, cujo teor encontra-se transscrito na referida escritura. Pelo preço certo e ajustado de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), pagos e sem condição. **Guia de Isenção do ITBI** sob nº 4.121/2.006, Inscrição Cadastral do referido imóvel sob nº 01.01.084.0323.00.001. Eu, (Suely Gama Bispo), Tabellã-Substituta o digitei, subscrovo e dou fé. Protocolo nº 86503, em data de 24 de maio de 2.006. Guia de Pagamento de Emolumentos e FERD nº 190060004356. Selo nº DA000188130.

O referido é verdade; dou fé. Emolumentos: R\$ R\$ 58,61, FERD R\$ R\$ 11,72. Aracaju/SE. Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme o Decreto nº 93.240/86. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Data por Extenso: 22 de maio de 2024. Hora 11.

Selo: 202429529009489
Assinatura: ELAINE CRISTINA CASTRO DO NASCIMENTO Cargo: Escrivente
Autorizada

Aracaju - SE, 22 de maio de 2024.


ELAINE CRISTINA CASTRO DO NASCIMENTO
Escrivente Autorizada



III – Anotação de Responsabilidade Técnica

BASE DE CÁLCULO					
QTDE	Valor	Tipo	Área terreno	Fonte	R\$ / m ² (Valor / área)
1	450.200,00	casa	330	Concept	1.364,24
2	280.000,00	casa	254	Cohab	1.102,36
3	350.000,00	casa	200	Aragão	1.750,00
4	400.083,00	casa	246	Unique	1.626,35
5	450.254,00	casa	330	Concept	1.364,41
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
				Média Total	1.441,47
				Média +20%	1.729,77
				Média -20%	1.153,18
		Imovel	Area	Base de Cálculo	Total
		Casa Rua Maruim 510	315	area x mt	453.919,81
		Valor do imovel na data desta avaliação			450.000,00
				Média +1%	458.459,00
				Média -1%	449.380,61



IV - Currículo do Avaliador

José Alberto Nascimento Garcez de Carvalho

CRECI-SE 2654 PF

CNAI 17630

Dados Pessoais

Brasileiro,
Rua Frei Paulo nº11,Bairro São José ,Aracaju/SE
Telefone: (79) 99952-1627
E-mail: betinhogarcez@hotmail.com

Formação

Nível Superior: Universidade Federal de Sergipe – Curso: Ciências Contábeis

Técnico em Transações Imobiliária (TTI) - INEDI (Instituto Nacional de Ensino a Distancia) – (2011)

Curso de Perito em Avaliação Imobiliária – IBREP (Instituto Brasileiro de Educação Profissional) – (2015))

Documento assinado digitalmente
 JOSE ALBERTO NASCIMENTO GARCEZ DE CARV
Data: 26/06/2024 11:34:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Aracaju, 26 de junho de 2024.

José Alberto Nascimento Garcez de Carvalho

Katia Cilene L. L. Paranhos de Oliveira
CRECI/Se 4940 PF
CNAI 21475

Dados Pessoais

Brasileira,
Avenida Professora Maria Geralda de Almeida n. 959 Cond. Summerville Residence -
Aruana – Aracaju – Sergipe
Tel: 79-99854-6479
E-mail: katiacparanhos@gmail.com

Formação

- ✓ Nível Superior: Universidade Federal da Bahia – Curso: Pedagogia – Habilitação: Orientação Educacional (set/1994)
- ✓ Pós-graduação: CEPOM – Centro de Estudos de pós-graduação Olga Mettig – Curso: Psicopedagogia Habilidades: Aplicada ao Desenvolvimento de Recursos Humanos (dez/1996)
- ✓ Pós-graduação: CEPOM – Centro de Estudos de pós-graduação Olga Mettig – Curso: O Lúdico na Prática Educativa (set/1996)
- ✓ Técnico em Transações Imobiliária (TTI) - CETENE (Centro Educacional e Técnico do Nordeste) – (Jan/2017)
- ✓ Curso de Perito em Avaliação Imobiliária – CRECI/SE (Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 16ª Região – Sergipe) – (abr./2017)
- ✓ Pós-graduação: Faculdade Estácio – Curso: Liderança e Coach (abr. /2021)
- ✓ Pós-graduanda: UNIT – Curso: Neuropsicopedagogia Clínica e Institucional (em curso)

Publicações

- ✓ Texto: A educação e o mundo do trabalho - Edição: Jornal A Tarde – Coluna: Informativo RH – Data 12/11/1995
- ✓ Participação no Projeto: Projeto Imagem – Melhoria da qualidade do transporte - Petrobras Distribuidora S/A – Gerência de Operações Nordeste – Período: maio de 1995 a 2001

Aracaju, 26 de junho de 2024.

Katia Cilene L. L. Paranhos de Oliveira

Documento assinado digitalmente
 KATIA CILENE LOPES LEAL PARANHOS DE OLIVEIRA
Data: 26/06/2024 11:55:24-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>