



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Residencial localizado na

Rua Arauá nº 168

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 geoeconômica do mesmo.

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

5. Localização: Rua Arauá nº 168, Bairro Centro, Aracaju -SE

6. Área (m²): área do imóvel avaliado corresponde 59m de comprimento e 4,75 de largura correspondendo a 280,25.m2 conforme consta na escritura do imóvel.

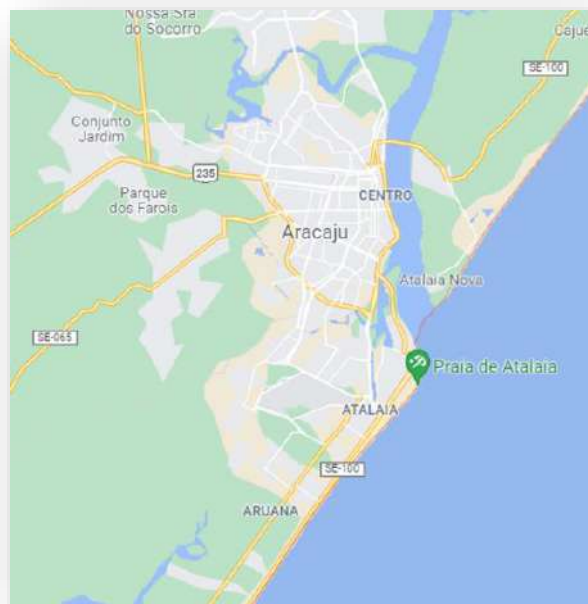
7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

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

A **Rua Arauá**, localizada no **Centro de Aracaju**, tem uma história interessante. Vamos explorar como essa rua surgiu:

Rua Arauá, no centro da cidade de Aracaju



*Foto: Flávio Antunes/G1 SE.
Reproduzida do site: g1.globo.com/se*

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 cidade foi construída a uma distância de aproximadamente 500 metros ao sul dos núcleos primitivos e com um afastamento máximo de 100 metros a oeste. Os terrenos eram pantanosos e alagados, com alta insalubridade, mas próximos ao novo porto, principal motivo da transferência da capital de Sergipe.

A primeira planta de Aracaju tinha 32 quadras de 110 metros por 110 metros, e ficou conhecida como o “tabuleiro de xadrez”, considerado de vanguarda na época. Foram demarcadas também áreas de expansão nas direções norte, oeste e sul.

As populações de baixa renda e alforriados não podiam morar no “Quadrado de Pirro”. A Igreja de São Salvador foi construída em 1857. Os poderes foram afixados em uma praça às margens do estuário do Rio Sergipe. Lá ergueu-se a Delegacia Fiscal, primeiro palácio do governo da província de Sergipe d’El Rey, também conhecido como Palácio Imperial por ocasião da visita de Dom Pedro II em 1860, bem como o atracadouro chamado de Ponte do Desembarque, depois rebatizado como Ponte do Imperador.

Ainda nessa fase, merece destaque a construção da Companhia de Aprendiz de Marinheiro, destinada para o controle estuarino da capital.

Uma das grandes dificuldades do Centro nesse período era a má qualidade da água, muito avermelhada e de baixa potabilidade. Nos primeiros anos, foram registradas grandes epidemias de malária, febre amarela e cólera, vitimando inclusive o responsável pela transferência da capital, o presidente da província Inácio Joaquim Barbosa.

O sistema de captação e tratamento de água foi concluído em 1909, a partir do Rio **Pitanga**.

Portanto, a **Rua Arauá** faz parte desse contexto histórico de planejamento urbano e desenvolvimento da cidade de **Aracaju**

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 16178, 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 avaliando

Segundo o relatório de visita ao empreendimento no dia 18 de junho de 2024. notou-se que se trata de imóvel para uso residencial construído há mais de 14 anos, com estrutura geral em alvenaria, padrão de acabamento original e em bom estado de conservação.

A área do terreno do imóvel é cercada com muro de alvenaria e 2 portões de acesso , é composto de: 1 salão ,01 sala, varanda, banheiro social masculino, banheiro social feminino,vestiário,quintal, 2 depósitos . 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.

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\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil 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,

Aracaju, 26 de junho de 2024.

José Alberto Nascimento Garcez de Carvalho

Corretor, Consultor e Avaliador

CRECI 2654/ CNAI 17630

Kátia Cilene L. L. Paranhos de Oliveira

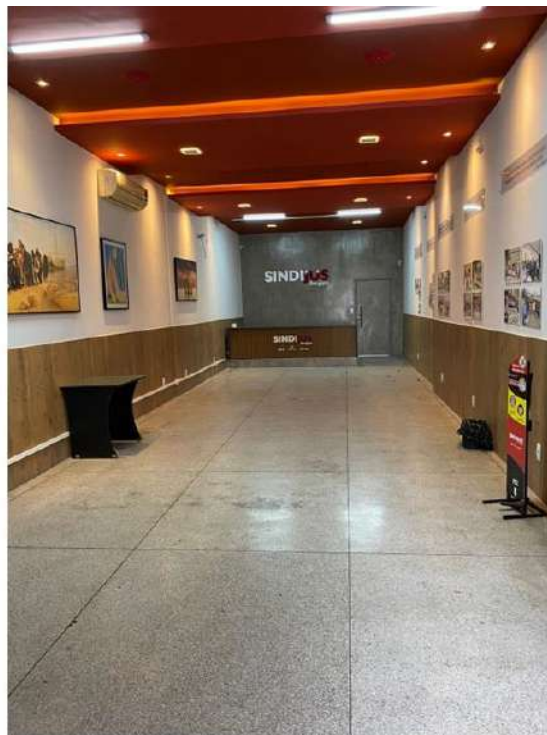
Corretora, Consultora e Avaliadora

CRECI 4940/ CNAI 21475

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 Avaliando

 **REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARACAJU/SE.
INTERINA - Zaida Maria Oliveira Gama da Silva. Substituta - Suelly Gama Bispo.
Rua Itabaiana, nº 177, Centro - Aracaju/SE - CEP - 49010-170. Tel.: (79) 3211-8744
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU-SERGIPE
Selo Digital: 202429525009490. Site selo: www.tjse.jus.br/x/Y3ZRGR

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Sergipe
Selo: 202429525009490
Data: 22/05/2024 11:20:20
Consulte autenticidade em:
www.tjse.jus.br/x/Y3ZRGR

 **CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE ARACAJU/SE**
6º OFÍCIO
Zaida Maria Oliveira Gama da Silva
Bairro Centro do Nascimento
Estatuto
Itabaiana, 177 - Fone: (79) 3211-8744 / 3222-2071
Aracaju - Sergipe

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL / ARACAJU - SERGIPE.
MATRÍCULA nº 16178

Certifico a requerimento da parte interessada, que após as buscas nos Livros e Fichas deste Serviço Registral, deles verifiquei constar, que o imóvel objeto da matrícula nº 16178, contém o seguinte teor:

Dados do Imóvel: UMA CASA de alvenaria e telhas, situada à rua Araújo, nº 168, nesta cidade, com uma porta e duas janelas na frente que dá para o lado nascente no trecho entre as ruas de Maruim e Estancia em terreno próprio, que mede de extensão da frente ao fundo cinquenta e nove metros (59,00m), por quatro metros e setenta e cinco centímetros (4m75), de largura pela dita frente limitada pelo lado sul, com casa de herdeiros de Fabiano de Jesus e pelo lado norte com casa de Edmé Adriano e Irani Sales de Oliveira, com fundos que dá para o lado poente e limitar-se com Corsino José dos Santos por um alicerce onde será levantado um muro.

Dados do Proprietário: Espólio de JOSE ELSON FONTES.

Registro Anterior: Livro 3-J, às fls. 269/270, sob nº 6080 da 2ª Zona Imobiliária desta capital. Dou fé. Aracaju, 06 de novembro de 2001. A Oficial.

R-1 - 16178 - Nos termos do FORMAL DE PARTILHA de 30 de agosto de 2001, extraído dos autos nº 19911050007-2, de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de JOSE ELSON FONTES, cartório do 21º Ofício privativo do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, julgado por sentença proferida pelo Dr. Antonio Ferreira Filho, Juiz de Direito, em 28.11.01, coube a viúva meeira **NAIR VIEIRA DE AZEVEDO FONTES**, brasileira, doméstica, residente e domiciliada nesta capital, o imóvel constante da presente matrícula, avaliado em oitocentos mil cruzeiros (Cr\$ 800.000,00), valor à época. Dou fé. Aracaju, 06 de novembro de 2001. SELO nº AA605605. A Oficial.

R-2 - 16178 - Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada nestas notas, no livro B-22, fls. 036/037, em 05 de dezembro de 2002, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo **SINDICATO DOS SERVIDORES DO PODER JUDICIÁRIO NO ESTADO DE SERGIPE - SINDISERJ** -, inscrito no CNPJ/ME sob número 32.742.678/0001-36, com sede provisória na Rua Araújo, número 104, Centro, nesta capital; neste ato representado por seu Presidente - **CLAUDIO SIQUEIRA CARVALHO**, brasileiro, casado, serventuário de Justiça, portador da C.I. nº 363.489-88P/SE e CPT 171.081.105-63, residente e domiciliado na rua 15, número 41, Conj. João Alves Filho, N.S.Socorro,


#Página: 02


deste Estado, por compra feita a D. NAIR VIEIRA DE AZEVEDO FONTES, brasileira, maior, cpaz, viúva, do 1st, residente e domiciliada nesta capital, na Rua Araújo, número 168, portadora da CI/RG número 475.834-SSP/SE e CPF 517.580.595-91, neste ato representada por D. Vera Lucia de Azevedo Fontes, brasileira, maior, cpaz, divorciada, pedagoga, residente e domiciliada nesta capital, na Rua Armando Barroa, número 81, Apt. 802, Bairro Luzia, portadora da C.I. 136.977-SSP/SE, e CPF 022.055.645-87, consoante procuração lavrada nestas notas, no livro 111, fls. 020, em 29.11.2002, pelo preço certo e ajustado de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), pagos e sem condição. Dou fé. Aracaju, 05 de dezembro de 2002. SEL0 AA732776. A Oficial.

O referido é verdade; dou fé. Emolumentos: R\$ R\$ 58,63, 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: 202429525009490
Assinatura: ELAINE CRISTINA CASTRO DO NASCIMENTO Cargo: Escrevente Autorizada

Aracaju - SE, 22 de maio de 2024.


ELAINE CRISTINA CASTRO DO NASCIMENTO
Escrevente Autorizada



III –Anotação de Responsabilidade Técnica

BASE DE CÁLCULO					
QTDE	Valor	Tipo	Área terreno	Fonte	R\$ / m2 (Valor /área)
1	300.000,00	casa	228	Mônica Andrade	1.315,79
2	330.067,00	casa	252	Concept	1.309,79
3	270.000,00	casa	229	Geninho Jr	1.180,90
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
				Média Total	1.268,82
				Média +20%	1.522,59
				Média -20%	1.015,06
Imovel			Area	Base de Cálculo	Total
Casa Rua Arauá n 168			280	area x mt	355.588,20
Valor do imovel na data desta avaliação					355.000,00
				Média +1%	359.144,08
				Média -1%	352.032,31

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))

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 Habilitações: 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