



**ESTADO DE SERGIPE  
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

Página 1 de 1

Ofício nº 348 / 2017 - GERPAT

Aracaju, 3 de Abril de 2017.

A Sua Excelência  
**CAETANO DE ALMEIDA QUARANTA FILHO**  
Diretor Presidente  
Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas-CEHOP  
Aracaju/SE

Assunto: **SOLICITAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.**

Senhor Diretor Presidente,

Vimos por meio deste ofício, solicitar os bons préstimos dessa Companhia, para avaliar o imóvel localizado na Av. Augusto Franco, Nº 3150, Bairro: Getúlio Vargas, onde funcionou o (Mistão Materiais de Construção), nesta Capital, com a finalidade de instruímos processo administrativo de locação do bem supracitado.

Por fim, contamos com o auxílio e presteza dessa CEHOP, em atender ao pleiteado.

Atenciosamente,

José Almeida Lima  
Secretário da Saúde

RECEBI EM  
12/04/17 14h37  
DATA  
Assinatura/Carimbo

## JUSTIFICATIVA

O imóvel localizado na Av. Augusto Franco, nº 3150, bairro Getúlio Vargas, objeto de Elaboração de Laudo de Avaliação Valor Locativo para atender ao Ofício nº 348/2017 – GERPAT e 436/2017 - CHEGAB, da Secretaria de Estado da Saúde - SES, possui uma ótima localização, em via de grande circulação, seu padrão construtivo é normal, o estado de conservação necessita de reparos simples, possui 254 vagas de estacionamento e está localizado em via pública.

Para consecução do Laudo de avaliação do imóvel consideramos as variáveis Índice Fiscal, o Padrão Construtivo, o Estado de Conservação, Nº de Vagas, Condomínio (se o imóvel se encontra localizado dentro ou fora de condomínio) e a Área Privativa. Sendo assim, conforme coleta de dados (78 imóveis) com suas respectivas imagens, e com 48 amostras destacadas, geramos o modelo e equação embasados na Norma de Avaliação (NBR 14653-1/2) apresentando a faixa de variação de Valores Locativos para o imóvel de R\$ 124.220,00 à R\$ 142.715,00. O valor total da locação dos equipamentos é de R\$ 14.850,00, sendo R\$ 6.600,00 referente a 01 empilhadeira e R\$ 8.250,00 referente a 1.500 posições de porta pallets. O valor do aluguel dos equipamentos deverá ser acrescido ao valor de locação do imóvel, sendo assim a faixa de variação de valores locativos para o imóvel com os equipamentos é de **R\$ 139.070,00 à 157.560,00**.

Recentemente a Procuradoria Geral do Estado apresentou questionamentos sobre os valores dos laudos de avaliação elaborados pela CEHOP, sugerindo que deveriam indicar valores mais baixos, em sintonia com o aumento da oferta de imóveis para locação/venda e conseqüente abatimento do seu valor no mercado. Diante da crise que o país atravessa de fato houve essa redução de valor dos imóveis, sendo a sua aferição um tanto complexa, já que as amostras coletadas podem refletir momentos diferentes de mercado. Nesses entendimentos, foi também solicitado à indicação do fator valor locativo/valor venal como parâmetro de análise de consistência, devendo ainda apresentar o valor base de cálculo do IPTU também como referência atribuindo um valor na faixa de 0,7 a 1,0% como limitada. Com relação ao imóvel avaliando, a base de cálculo do IPTU não serviu de referência e parâmetro, pois devido ao alto valor do mesmo, ainda que adotássemos 0,7% do valor da base de cálculo, o montante calculado inviabilizaria a locação do imóvel.

Assim, o valor locativo estimado de R\$ 124.220,00 à R\$ 142.715,00 não se aproxima do valor base de cálculo do IPTU que é de R\$ 26.175.007,98.

Vale destacar as observações constantes no laudo de avaliação que transcrevemos a seguir: “*Considerando a situação atípica de mercado, em decorrência da crise econômica, alguns dados coletados para compor as amostras que servem de referência para definição do valor de avaliação podem refletir condições passadas de preços, superiores aos do momento.*”

*Valores de locação e de venda de imóveis decorrentes de contratos firmados em períodos anteriores podem conter distorções com relação a valores que poderiam ser negociados hoje em*

*um mercado de depressão e, de igual forma, algumas ofertas atuais de imóveis para locação e vendas podem estar sendo feitas por seus proprietários adotando preços anteriores, mesmo que não estejam conseguindo realizar os negócios.*

*“Assim o valor apresentado no presente laudo reflete um conjunto de amostras obtidas no mercado e o gestor responsável pela contratação deverá procurar negociar a melhor condição para a administração.”*

Aracaju, 26 de Abril de 2017.



---

Eng. Civil Ana Amélia Machado de Freitas  
CREA4459/D - SE CPF: 294.291.295-20



**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

Página 1 de 1

Ofício nº 509 / 2017 - GERPAT

Aracaju, 5 de Maio de 2017.

Ao Excelentíssimo Senhor  
ROSMAN PEREIRA DOS SANTOS  
Secretário de Estado  
Secretaria de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão  
Aracaju/SE

Assunto: **CONSULTA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL.**

Senhor Secretário,

Em cumprimento a Instrução Normativa Conjunta nº 01/2010-PGE/SEAD, de 17 de maio de 2010, Art.10, inciso V, vimos, por meio deste, consultar a disponibilidade de imóvel do Estado de Sergipe, localizado em Aracaju, perfazendo uma área de mais ou menos 30.000m<sup>2</sup> de terreno e 12.000m<sup>2</sup> de área construída, objetivando a unificação de serviços essenciais da SES e da FHS, a exemplo do Complexo Regulatório, Almoxarifado Central, Patrimônio, CELOG, bem como toda a estrutura administrativa da FHS.

Por fim, contamos com o auxílio e presteza dessa SEPLAG, em atender ao pleiteado.

Atenciosamente,

José Almeida Lima  
Secretário da Saúde

Superintendência Regional Sergipe/SE  
Av. Hermes Fontes, 2120 1º andar - Luzia  
CEP 49.045-760 - Aracaju - SE  
Telefone: (079) 3226-8101

Ofício nº 0217/2017/SR Sergipe

Aracaju, 17 de maio de 2017


A Sua Excelência o Senhor,  
JOSÉ ALMEIDA LIMA  
Secretário de Estado da Saúde  
Secretaria de Estado da Saúde  
Praça General Valadão, nº 32  
Centro  
49010-520 - Aracaju/SE

Assunto: **Ofício Externo nº 446/2017 – GS – Avaliação de Imóvel para Locação**

Excelentíssimo Senhor Secretário,

1. Em atenção à solicitação de Vossa Excelência através do ofício acima, encaminhamos Laudo de Avaliação nº 6991.6991.000192061/2017.01.01.01, referente ao imóvel sito à Avenida Augusto Franco nº 3150, bairro Ponto Novo – Aracaju/SE.
2. Colocamo-nos à disposição para o que se fizer necessário.

Atenciosamente,

  
MARCO ANTONIO QUEIROZ  
Superintendente Regional  
Superintendência Regional Sergipe/SE

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 6991.6991.000192061/2017.01.01.01**

**CAPA-RESUMO**

Av. Augusto Franco, 3150 – Bairro Ponto Novo		 <p>LAT: - 10°56'01,5972 LONG: - 37°04'31,5408</p>	
Cidade	UF		
Aracaju	SE		
Objetivo da Avaliação			
Definição técnica do valor de locação do imóvel			
Finalidade da Avaliação			
Subsidiar o interessado em processo de locação do aluguel			
Solicitante e/ou Interessado			
CAIXA – SR SERGIPE, SE			
Proprietário			
EG – MATERIAL ELÉTRICO LTDA			
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m <sup>2</sup> )		
Comercial	Área do terreno = 29.844,73 m <sup>2</sup> - Área construída = 11.804,08 m <sup>2</sup>		
Metodologia		Especificação (fundamentação/precisão)	
Comparativo direto de dados de mercado		Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas			
As áreas utilizadas neste trabalho de avaliação foram extraídas da documentação fornecida e complementada com área existente e não averbada, que foi medida durante a vistoria. O imóvel foi desativado há pouco tempo e neste momento, apenas alguns funcionários fazem a limpeza do espaço.			
Valor de Avaliação do Imóvel		Valor mínimo (valor mínimo dentro do intervalo de valores admissíveis)	
R\$ 160.000,00		R\$ 136.100,00	
Valor máximo (valor máximo dentro do intervalo de valores admissíveis)		Perspectiva de Liquidez do Imóvel	
R\$ 183.000,00		Média Liquidez	
Nome do Responsável Técnico		CPF do RT	Formação do RT
Marcos Vinicius Santos Muniz Prado		295.929.845-49	Engenheiro Civil
Nome do Representante Legal		CREA do RT	
Fernando Antonio Silva Lins		5.668/D - SE	
Nome do Representante Legal		CPF do RL	
Fernando Antonio Silva Lins		626.261.915-15	
Nome da Empresa Credenciada		CNPJ	
Construir Engenharia Ltda		12.660.413/0001-81	

Marcos Vinicius S. M. Prado – CREA: 5.668/D - SE  
Responsável Técnico

Fernando Antonio Silva Lins – CPF: 626.261.915-15  
Representante Legal

Aracaju/SE

, 12 de maio de 2017



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. IMÓVEL

Um imóvel comercial situado na Avenida Augusto Franco, 3150, Bairro Ponto Novo, em Aracaju/SE, onde funcionou uma grande loja de materiais de construção, hoje desativado. Trata-se de um amplo galpão com área total construída de 11.804,08 m<sup>2</sup>, num terreno de 29.844,73 m<sup>2</sup>.

As áreas acima indicadas foram extraídas da Certidão de Inteiro Teor fornecida pela Caixa Econômica Federal, através da GIHAB. A área construída foi acrescentada das áreas de um galpão, uma residência, e um auditório, que existem no imóvel e não consta da averbação.

### 2. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Definição técnica do valor de locação do imóvel, para subsidiar o interessado em processo locação do imóvel.

### 3. INTERESSADO

CAIXA – SR SERGIPE, SE

### 4. PROPRIETÁRIO

EG – MATERIAL ELÉTRICO LTDA, conforme informado na Certidão de Inteiro Teor fornecida.

### 5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

➤ Na documentação fornecida, constituída por:



GIHAB

## 8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Neste trabalho, durante a pesquisa de mercado, pudemos observar o aumento acentuado de ofertas de imóveis comerciais para locação em Aracaju. O mercado imobiliário da cidade apresenta uma estabilização, causada principalmente pela crise econômica por que passa o país. Ao mesmo tempo, é importante citar que no caso do mercado de locação de imóveis comerciais, começamos a observar uma reação no mercado, o que nos leva a classificar o imóvel como sendo de MÉDIA LIQUIDEZ.

## 9. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

Na avaliação aqui apresentada foi utilizado o método comparativo utilizando a Inferência Estatística, com a adoção da regressão múltipla, em conformidade com a **NBR 14653-2**, nos itens **7.2** (Legislação a consultar), **7.3** (Vistoria), **8** (Procedimentos metodológicos), **8.2.1** (Método comparativo direto de dados de mercado), **9.2.1** (Grau de fundamentação), **9.2.3** (Grau de precisão) e **10** (Apresentação do Laudo de Avaliação). Esse método foi empregado por termos encontrado um conjunto de dados que reflete o mercado imobiliário de locação de imóveis comerciais na cidade de Aracaju.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados e tratamentos estatísticos estão detalhados na memória de cálculo em anexo.

Na pesquisa de mercado, que foi realizada no período de 03 a 10/05/2017, obtivemos informações de locadores e locatários de imóveis comerciais na cidade de Aracaju.

Foram obtidos 56 elementos amostrais, dos quais 54 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido.

As variáveis testadas na inferência foram:

- **Área construída** = variável quantitativa independente que indica a área construída ocupada pelo imóvel, em m<sup>2</sup>; amplitude da amostra: 150,00 m<sup>2</sup> a 10.769,98 m<sup>2</sup>;
- **Área do terreno** = variável quantitativa independente que indica a área do terreno onde se encontra o imóvel, em m<sup>2</sup>; amplitude da amostra: 85,00 m<sup>2</sup> a 74.866,81 m<sup>2</sup>;
- **Localização** = variável qualitativa independente que valoriza o imóvel em função da sua localização na cidade de Aracaju, através do uso de códigos alocados (varia de 1 = ponto menos valorizado pesquisado a 15 = ponto mais valorizado pesquisado);

- **Padrão Construtivo** = variável qualitativa independente que indica o padrão construtivo do imóvel, através do uso de códigos alocados (1 = baixo; 2 = Normal/Baixo; 3 = Norma e 4 = alto);
- **Frentes** = variável quantitativa independente, que valoriza o imóvel em função da quantidade de frentes que possui o imóvel;
- **Garagens** = Variável quantitativa independente que valoriza o imóvel em função da disponibilidade de garagens para os usuários do imóvel;
- **Unit** = variável quantitativa dependente, que indica o valor unitário do imóvel. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 7,29/m<sup>2</sup> a R\$ 82,96/m<sup>2</sup>.

Obs.: A variável Idade foi testada, porém, foi desconsiderada por não se mostrar significativa no modelo. A variável locação, é apenas de referência, para indicar o valor da locação do imóvel.

## 10. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

Em conformidade com a metodologia empregada e com as considerações do mercado, chegamos ao que se segue:

Atributos de entrada:

Área construída	11.804,08
Área do terreno	29.844,73
Localização (1 - 15)	9
Padrão Construtivo (1 - 4)	2
Frentes (1 - 2)	2
Garagens (0 - 1)	1

### Resultados para a Moda com Intervalo de Confiança ao nível de 80%

Mínimo	Unitário calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Máximo
- 17,59%	13,50	+ 21,35%
R\$ 131.352,63	R\$ 159.393,37	R\$ 193.420,17



