

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



### 01 - INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu.

### 02 - DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Sandra Sousa Magalhães, brasileira, divorciada, portadora do RG Nº 227.674.944 - SSP/MA, CPF. Nº 806.851.103-20, residente à Rua Gonçalves dias, nº 36 - Bairro Esplanada - Dom Eliseu (PA).

### 03 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Prédio Comercial / Condomínio com 26 apartamentos situada a Rua Gonçalves Dias, Nº 36 - Bairro Esplanada - Dom Eliseu (PA).

### 04 - PRESSUPOSTOS

Levantamentos "In Loco" realizados pela equipe de avaliação.

### 05 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor do aluguel do imóvel, no seu atual estado, para embasamento na contratação de aluguel do mesmo, onde eventualmente funcionará o Centro Integrado de Governo do Município de Dom Eliseu (PA).

### 06 - VISTORIA

#### 06.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Dom Eliseu está localizado na região sudeste paraense, microrregião de Paragominas, no entroncamento das rodovias federais BR-010 e BR-222. Com uma área de 5.297,40 Km<sup>2</sup> (Diário Oficial da União NO 163 de 26/08/97), limita-se ao norte com o município de Ulianópolis, Paragominas e Goianésia do Pará; ao sul, com o município de Itinga do Maranhão; ao leste com Ulianópolis; a oeste com o município de Rondon do Pará. Segundo IBGE, o município de Dom Eliseu encontra-se a 265 metros acima do nível do mar, e se localiza a 04° 17' 06", latitude Sul, e 47° 30' 18", longitude Oeste. Quanto ao clima, é quente e úmido, e a temperatura média mensal da região oscila entre 25 a 35 C, sendo maio, junho e julho, os meses com média mais baixa; e

setembrô; outubro; novembro e dezembro os meses de temperatura mais alta. A umidade relativa de evaporação apresenta uma oscilação unimodal com valores máximos no verão e mínimos no inverno, variando a umidade relativa média mensal de 59% a 83%. A precipitação Pluviométrica média mensal é de 36mm nos meses de agosto e setembro, enquanto que nos meses mais chuvosos, como, fevereiro, março e abril a média mensal ultrapassa a marca de 305 mm.

O Bairro Esplanada conta com boa estrutura urbana, notadamente na região onde está localizado o imóvel.

## **06.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **06.2.1 – SITUAÇÃO:**

**Endereço:** Rua Gonçalves Dias, nº 36.

**Bairro:** Bairro Esplanada.

**Formato:** Polígono irregular; de 04 (quatro) lados, cuja frente principal possui dimensão igual 30,00 m (trinta metros) pela Rua Gonçalves e 35,00 m (trinta e cinco metros) nas laterais.

### **06.2.2 – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:**

Prédio Comercial com 02 (dois) pavimentos com pátio para estacionamento contendo 26 (vinte e seis) apartamentos com área de útil de 42,00 m<sup>2</sup> cada, onde os mesmos apresentam 03 (três) salas, 01 (uma) área de serviço e 01 (um) banheiro, todos os ambientes com piso cerâmico 30x30cm, paredes rebocadas, emassadas e pintadas com tinta PVA, forro em laje / PVC convencional e com cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas tipo PLAN.

### **06.2.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

Imóvel faz parte do centro urbano do Município de Dom Eliseu (PA) onde conta com toda infraestrutura urbana tais como: vias com pavimentação, água encanada, energia, iluminação pública, rede telefônica, Creche, Escola, Hospital, Igreja e mercado.

### **06.2.1.5 – CERCA DIVISÓRIA:**

Imóvel sem cerca existente.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

#### 06.2.1.6 – ESTADO DE CENSERVAÇÃO:

O estado geral do Imóvel é Bom, exigindo alguns serviços para adaptação ao uso do Centro Integrado de Governo.



#### 07 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Bairro Esplanada na cidade de Dom Eliseu (PA) também se encontra com seu mercado imobiliário comercial desacelerado, com forte retração nas ofertas de Aluguel de imóveis comerciais. Compara-se isso pelo número elevado de imóveis anunciados nos classificados, alguns imóveis ficam meses sendo anunciados.

#### 08 - METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO

Para a avaliação de aluguel do imóvel, utilizou-se o método direto, comparativo dos dados de mercado, o que melhor reflete a realidade de mercado, com tratamento dos dados obtidos no Mercado Local.

#### 09 - NÍVEL DE RIGOR

- Trabalho enquadrado como avaliação Expedita.
- Norma: NBR-14653-2/2002 – Avaliação de bens – parte 2: imóveis urbanos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- Justificativa: Nível de rigor definido em virtude da metodologia utilizada.

#### 10 - DETERMINAÇÃO DO ALUGUEL DO BEM

Para avaliação do Bem, conforme citado, será utilizado o Método Direto Comparativo de Dados de Mercado que é o que melhor reflete a realidade de mercado, com tratamento dos dados obtidos através da inferência estatística, e a obtenção de modelo matemático (equação) que represente o segmento mercadológico analisado.

Na pesquisa efetuada foram obtidos elementos amostrais, através de entrevistas com a vizinhança e visita em mobiliária, bem como suas características, coletados de forma abrangente, com vistas a se aferir o comportamento da valorização imobiliária para esse tipo de imóvel, os quais tratados estatisticamente, forneceram os resultados constantes, enquadrados nos parâmetros estabelecidos em norma.

Será dado pelo valor unitário dos valores de aluguel de 01 (um) apartamento tipo, multiplicado pela área construída do apartamento tipo do Imóvel objeto da avaliação, com resultado multiplicado pelo numero de apartamentos existentes, conforme abaixo:

### 11 - DETERMINAÇÃO DO ALUGUEL (VA):

**VA = Valor Unitário do aluguel (Vua) x Área construída do imóvel Avaliando (Aci.) x 26**

**VA = Vua => R\$ 13,74 x Aci => 42,00 m<sup>2</sup> x 26 apartamentos**

**VA = R\$ 15.004,08 => Adotaremos R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).**



### 12 – CONCLUSÃO

Diante do exposto, das considerações, dos cálculos avaliatórios e do campo de arbitrio do avaliador presente neste laudo, AVALIAMOS o imóvel, situado à Rua Gonçalves Dias, nº 36, Bairro Esplanada / Dom Eliseu (PA), de propriedade do Sra. Sandra Sousa Magalhães, em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), para pagamento mensal, mês base janeiro / 2020, considerando o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames e com sua documentação rigorosamente em ordem.

### 13 – ENCERRAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 04 folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

<b>Data da Vistoria:</b>	JANEIRO / 2020
<b>Pesquisas e Levantamentos:</b>	JANEIRO / 2020.
<b>Local e data do Parecer:</b>	Dom Eliseu (PA), 05 de janeiro de 2020.
<b>Responsável Técnico:</b>	Elias Gleizer de Andrade Oliveira Engenheiro Civil – CREA 12.539-D/PA Avaliador.
<b>Anexo:</b>	Relatório fotográfico do imóvel.

**Elias Gleizer de Andrade Oliveira**  
Engenheiro Civil  
CREA 12.539-D/PA

Elias Gleizer de A. Oliveira  
Engenheiro Civil  
CREA-PA 12539-D/PA  
Matricula Mun. nº 2205-7