

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



01 – INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu.

02 – DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Severa Romana Santos Dorini, brasileira, casada, portadora do RG. Nº 040327752010-5 SSP/MA do CPF. Nº 279.933.943-00, residente a BR-010, s/nº – Dom Eliseu (PA).

03 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel / Prédio Residencial Térreo situada a Rua Bernardo Sayão, Nº 165 – Bairro Centro – Dom Eliseu (PA).

04 - PRESSUPOSTOS

Levantamentos “In Loco” realizados pela equipe de avaliação.

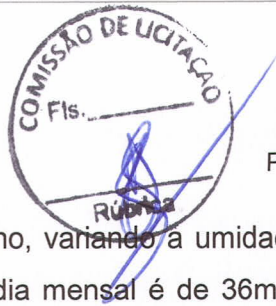
05 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor do aluguel do imóvel, no seu atual estado, para embasamento na continuidade da contratação de aluguel do mesmo, onde eventualmente funciona o prédio da Casa do Cidadão.

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 Km² (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 04º 17' 06", latitude Sul, e 47º 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 setembro; 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



Elias Gleizer de Andrade Oliveira - Eng. Civil CREA 12539-D/PA

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA / Fones : 94-3335-2210 / 98181-1040

E-mail : eliasgleizer@hotmail.com

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 Centro conta com boa estrutura urbana, notadamente na região onde está localizado o imóvel.

06.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

06.2.1 – SITUAÇÃO:

Endereço: Rua Bernardo Sayão, nº 165.

Bairro: Bairro Centro.

Formato: Polígono regular; de 04 (quatro) lados, cuja frente principal possui dimensão igual 10,00 m (dez metros) pela Rua Bernardo Sayão, com dimensão de 30,00 m (trinta metros) de fundo.

06.2.2 – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

Prédio Residencial Térreo com área de 150,15 m², onde o mesmo consiste de 09 (nove) salas e 03 (três) Banheiros, todos os ambientes com piso cerâmico 30x30cm e cimentado queimado, paredes rebocadas, emassadas e pintadas com tinta PVA, forro em madeira de lei 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 possui muro em alvenaria, rebocado e pintado.

06.2.1.6 – ESTADO DE CENSAÇÃO:

O estado geral do Imóvel é regular, exigindo alguns serviços de reparo e pintura.



Elias Gleizer de Andrade Oliveira - Eng. Civil CREA 12539-D/PA
Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA / Fones : 94-3335-2210 / 98181-1040

E-mail : eliasgleizer@hotmail.com

07 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Bairro Centro 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, multiplicado pela área construída do Imóvel objeto da avaliação, conforme abaixo:



Elias Gleizer de Andrade Oliveira - Eng. Civil CREA 12539-D/PA

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA / Fones : 94-3335-2210 / 98181-1040

E-mail : eliasgleizer@hotmail.com

11 - DETERMINAÇÃO DO ALUGUEL (VA):

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

VT = Vut => R\$ 10,66 / m² x Aci => 150,15 m²

VA = R\$ 1.600,59 => Adotaremos R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais).

12 – CONCLUSÃO

Diante do exposto, das considerações, dos cálculos avaliatórios e do campo de arbítrio do avaliador presente neste laudo, **AVALIAMOS** o imóvel – Prédio Residencial Térreo, situada à Rua Bernardo Sayão, Nº 165, Bairro Centro / Dom Eliseu (PA), de propriedade do Sra. Severa Romana Santos Dorini, em R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais), para pagamento mensal, mês base janeiro / 2021, 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.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Data da Vistoria: | janeiro / 2021 |
| Pesquisas e Levantamentos: | janeiro / 2021. |
| Local e data do Parecer: | Dom Eliseu (PA), 22 de janeiro de 2021. |
| Responsável Técnico: | Elias Gleizer de Andrade Oliveira Engenheiro Civil – CREA 12.539-D/PA Avaliador. |
| Anexo: | Relatório fotográfico do imóvel. |

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Fachada Principal



Foto 02 – Garagem e Área Lateral

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Foto 03 – Edícula nos fundos contendo 03 Salas

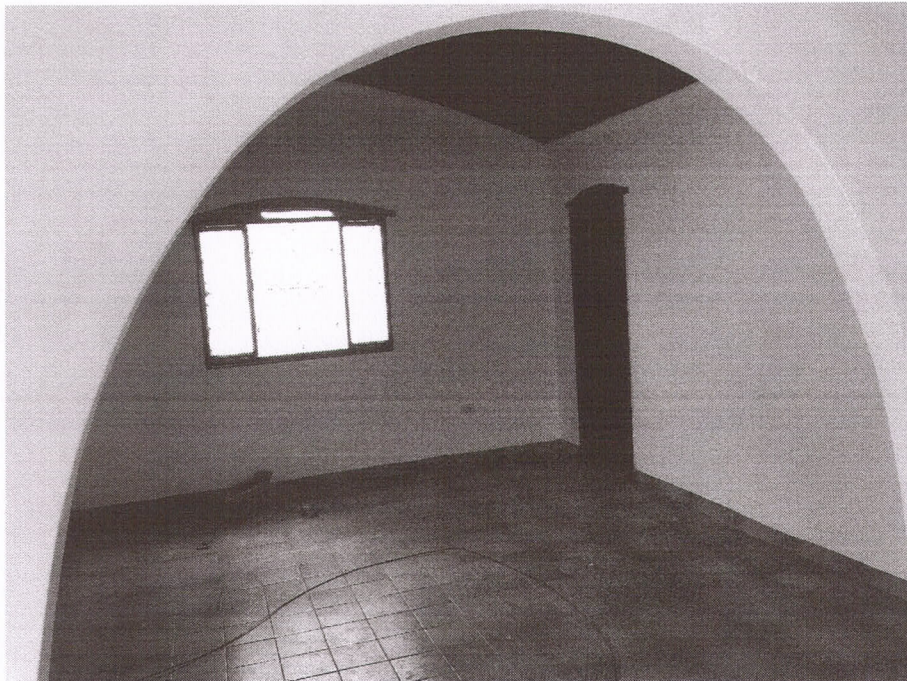


Foto 04 – Sala 01

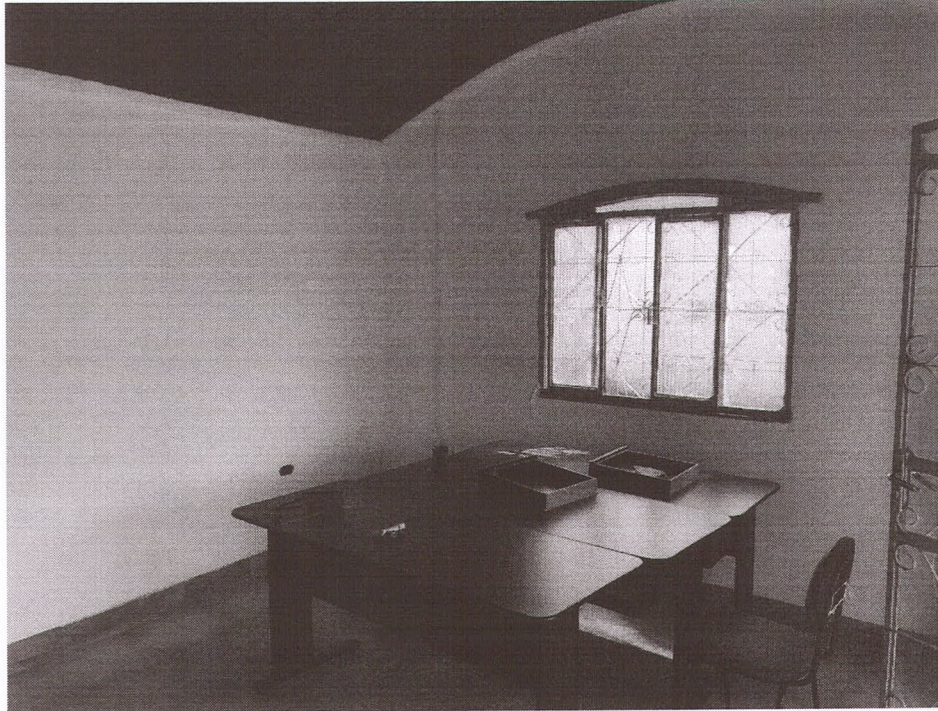


Foto 05 – Sala 02



Foto 06 – Sala 03

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Foto 07 – Banheiro 01

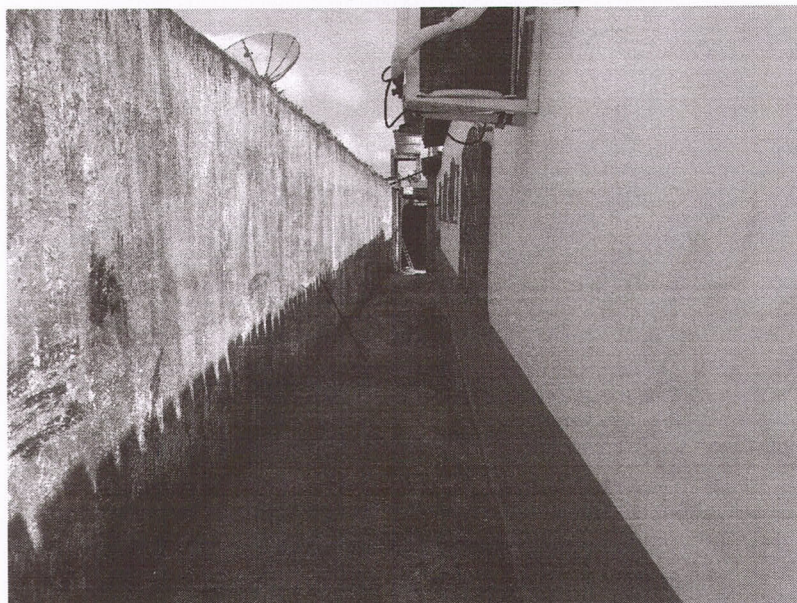


Foto 08 – Área Lateral



Foto 09 – Banheiro 02

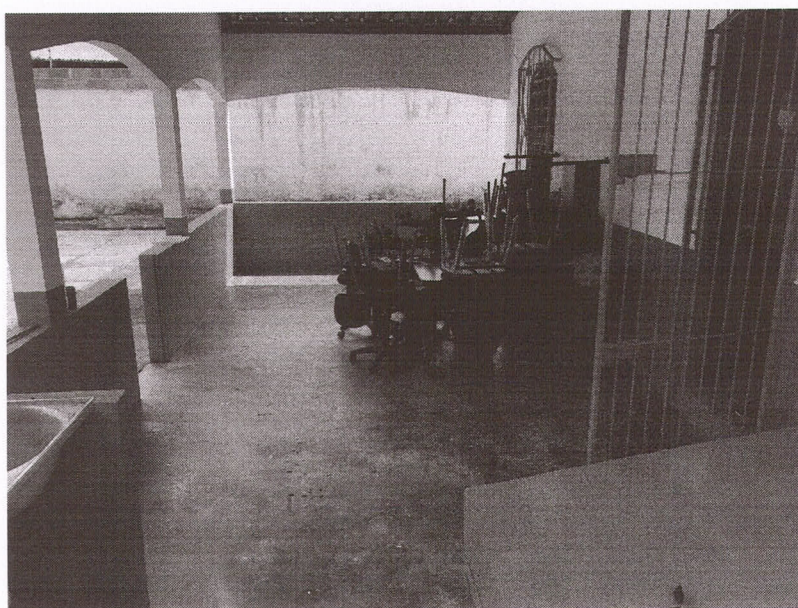


Foto 10 – Área de Serviço