

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



01 – INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu.

02 – DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Sirlene Rodrigues Santos, brasileira, casada, portador do RG Nº 17982293-4 / expedida em 03/01/2019, CPF. Nº 842.284.233-53, residente a BR-010 – KM 11 – Zona Rural – Dom Eliseu (PA).

03 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel Residencial térreo situada a Rua Ceará, nº 372 – 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 contratação de aluguel do mesmo, onde eventualmente funcionarão os Prédios da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.

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 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 setembro; outubro; novembro e dezembro os meses de temperatura mais alta. A umidade



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

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 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 Ceará, nº 372 – Dom Eliseu (PA).

Bairro: Bairro Centro.

Formato: Polígono regular; de 04 (quatro) lados, cuja frente principal possui dimensão igual 16,90 m (dezesseis vírgula noventa metros), lateral esquerda com 36,58 m (trinta e seis vírgula cinquenta e oito metros), lateral direita com 33,54 m (trinta e três vírgula cinquenta e quatro metros) e fundo 14,94 m (quatorze vírgula noventa e quatro).

06.2.2 – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

Prédio Residencial térreo com área de 277,69 m², onde o mesmo consiste de garagem, sala de estar, sala de jantar, 04 (quatro) quartos, Cozinha e área de serviço, todos os ambientes pavimentados com piso cerâmico 30x30cm e piso cimentado áspero, 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, Escola, UBS, Igreja e mercado.

06.2.1.5 – CERCA DIVISÓRIA:

Imóvel murado com alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocadas e pintados, necessitando revitalização na pintura.

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA / Av. JK de Oliveira, nº 02 – Bairro Centro – Dom Eliseu (PA)

Fones : 94-3335-2210 / 98181-1040 / E-mail : eliasgleizer@hotmail.com



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

06.2.1.6 – ESTADO DE CENSAÇÃO:

O estado geral do Imóvel é Regular, exigindo alguns serviços para adaptação ao uso da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

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



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

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:

11 - DETERMINAÇÃO DO ALUGUEL (VA):

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

VT = Vut => R\$ 7,93 x Aci => 277,69 m²

VA = R\$ 2.202,08 => Adotaremos R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).


12 – CONCLUSÃO

Diante do exposto, das considerações, dos cálculos avaliatórios e do campo de arbítrio do avaliador presente neste laudo, AVALIAMOS o imóvel Residencial Térreo situada a Rua Ceará, nº 372 – Bairro Centro – Dom Eliseu (PA), de propriedade da Sra. Sirlene Rodrigues Santos, em **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos 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), 06 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



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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Fachada Principal



Foto 02 – Entrada Principal

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA / Av. JK de Oliveira, nº 02 – Bairro Centro – Dom Eliseu (PA)

Fones : 94-3335-2210 / 98181-1040 / E-mail : eliasgleizer@hotmail.com



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



Foto 03 – Garagem

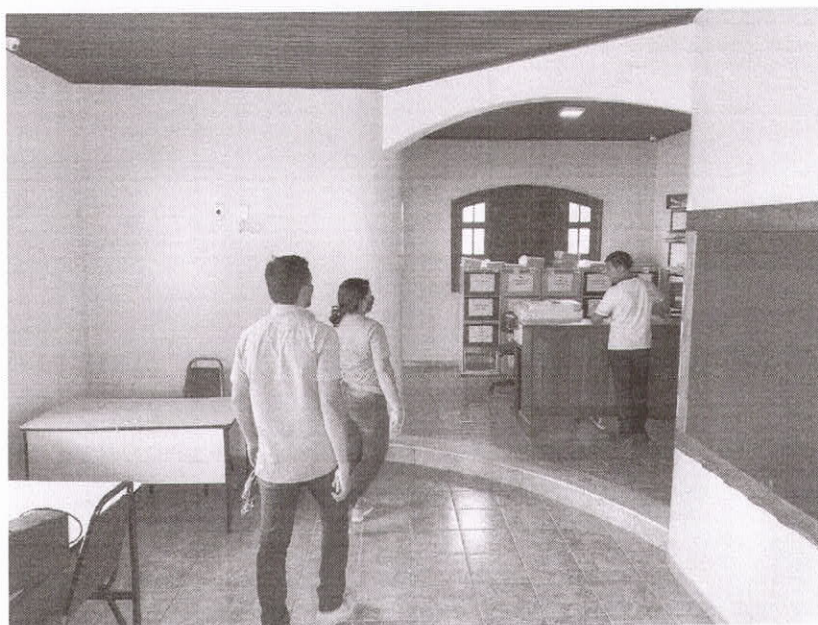


Foto 04 – Recepção



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

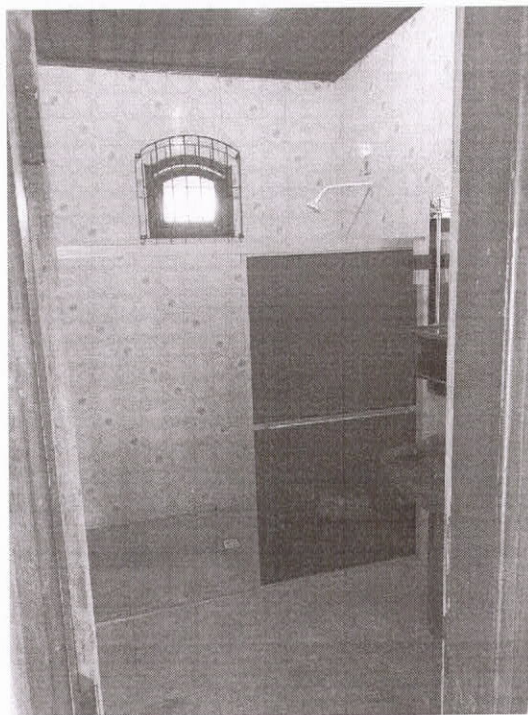


Foto 05 – Banheiro 01

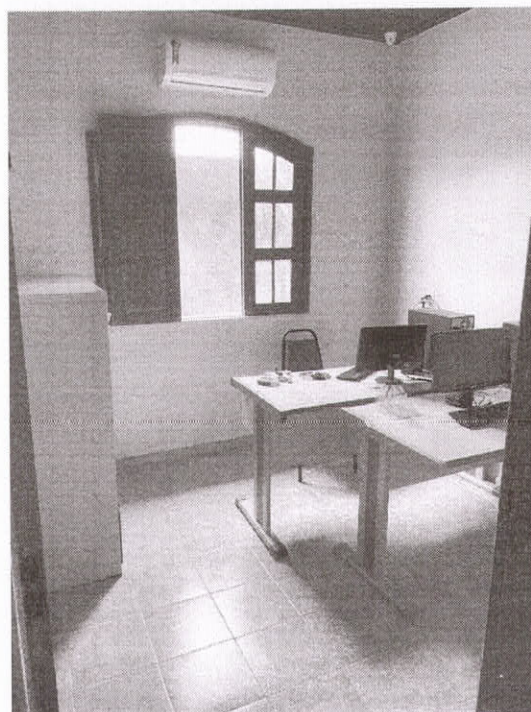


Foto 06 – Sala 02.

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA / Av. JK de Oliveira, nº 02 – Bairro Centro – Dom Eliseu (PA)
Fones : 94-3335-2210 / 98181-1040 / E-mail : eliasgleizer@hotmail.com

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

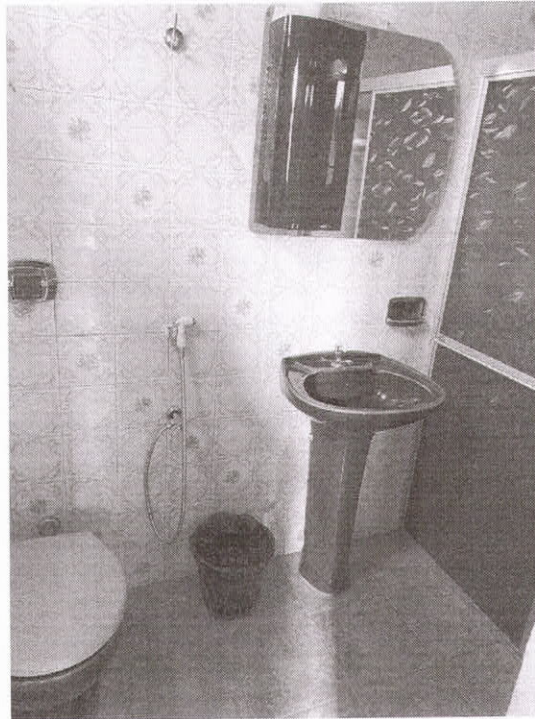


Foto 07 – Quarto 01.



Foto 08 – Quarto 02.

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA / Av. JK de Oliveira, nº 02 – Bairro Centro – Dom Eliseu (PA)
Fones : 94-3335-2210 / 98181-1040 / E-mail : eliasgleizer@hotmail.com

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

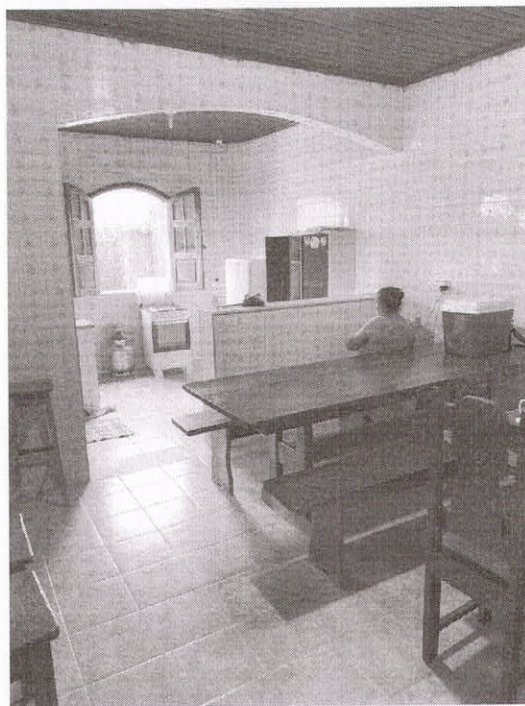


Foto 09 – Cozinha.



Foto 10 – Despensa.