

OFICIO Nº 07/2021/COMAV

Itupiranga, 16 de março de 2021.

Exmo. sr.

DIEGO STEFANNI BARROS MORALEJO

DD – Secretário Municipal de Gestão, Planejamento e Finanças.

Ao cumprimentá-lo cordialmente, encaminho **LAUDO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS PARA FINS DE ALUGUEL**, referente ao imóvel onde será sediado o **LAR DO IDOSO IRMÃ STEFANI ADOLPHINA CASA 2**, situado na Rua Sete de Setembro nº 49, Bairro Centro, Itupiranga-PA.

Sem mais para o momento, externo votos de estima e apreço.



Maxmiller Chaves Carvalho
Presidente da Comissão de Avaliação da PMI
Portaria nº 208/2021

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

IDENTIFICAÇÃO SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPIRANGA –
Secretaria de Assistência Social.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na rua sete de Setembro nº 49,
centro de – Itupiranga – Pa

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação

DATA DA VISTORIA: 16 de Março de 2021

1 - INTRODUÇÃO: O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na rua 07 de Setembro, nº 49, centro, Itupiranga Pará, onde irá funcionar o Lar do Idoso Irmã Adolphina . Imóvel pertencente à **ELILMA VIEIRA LEMOS DE BRITO**.

2 - PESQUISA DE IMÓVEIS – Dados para amostra:

Para a averiguação do preço de **locação de um imóvel** é necessário que se busque através de pesquisa, imóveis com as características ou pressupostos que se liguem ao objetivo para o qual foi definido o Parecer.

Após a obtenção de dados que o mercado imobiliário oferece, é necessário que seja feita a homogeneização destes dados conforme a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas/NBR 14653-2), para que se consiga obter resultados os mais próximos da realidade em relação ao objetivo esperado. Porém, Itupiranga é uma cidade pequena, onde o mercado imobiliário não oferece opções para tanto e principalmente com as características em relação ao objetivo esperado,. Ainda assim, para se chegar a um preço justo, e, após consultas feitas a pessoas que costumam locar imóvel para o mesmo mister. Chegou-se a conclusão do valor mensal que será mencionado no encerramento deste parecer.



3 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

3.1 Do Terreno: Terreno plano medindo 10x30.40m, perfazendo 300m²

3.2 Da Edificação: Uma casa edificada de alvenaria, com aproximadamente 100(cem)m² de área construída, pintura em bom estado de conservação, coberta com telhas de argila, composta de cinco cômodos(cinco) cômodos, sendo 03(três) quartos, cozinha, despensa, lavanderia, 02(dois) banheiros com vaso, chuveiro e pia, piso em cerâmica, forro de madeira e pvc, garagem, arejada, toda murada. No quintal têm uma área construída de aproximadamente 20 metros quadrados

4 - DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO AO SEU OBJETIVO.

O imóvel encontra se localizado na rua sete de Setembro nº 49 - Bairro Centro, na cidade de Itupiranga Estado do Pará, O imóvel avaliando possui boa localização, com rua pavimentada, sem poluição sonora, possui energia elétrica, coleta de lixo regular, água potável e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

5 – DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feito uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos comparativos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas no município e até na região e informações dos valores praticados pelos empreendimentos imobiliários e particulares, conseguiu-se obter um valor de mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, considerando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final que será citado no encerramento no parecer.



6. Encerramento:

Conclui-se que o imóvel avaliando, pela sua caracterização, identificação e localização, fica avaliado para locação no **valor mensal de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais)**. E atende as necessidades dos objetivos ora pleiteados.

É o parecer.

ITUPIRANGA/PA, 16/03/ 2021.



MAXMILLER CHAVES CARVALHO
Presidente da comissão de avaliação da PMI



PEDRO DE CARVALHO
Membro

TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

Vistoria no imóvel sito à: ELILMA VIEIRA LEMOS DE BRITO

O qual foi locado à PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPIRANGA.

O presente "auto de vistoria" foi executado pelos abaixo assinados e passa a ser parte integrante do contrato de locação, para todos os fins e efeitos de direito.

Estado do Imóvel: [] novo [] excelente ☒ bom [] regular [] mau

Idade aproximada do imóvel: [] anos [] meses [] semanas [] dias

Danos existentes: Indicar com "X" apenas a situação: SIM, NÃO ou INEXISTE.

1. Hall de entrada, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☐	INEXISTE ☒
2. Hall de circulação, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
3. Escadas, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☐	INEXISTE ☒
4. Sala(s), existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
5. Gabinete, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☐	INEXISTE ☒
6. Quarto(s), existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
7. Banheiro(s), existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
8. Cozinha, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
9. Despensa, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
10. Área de serviço, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
11. Nas dependências externas, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
12. Garagem, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
13. Outras dependências, existem danos?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐

Obs:

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

ESTADO GERAL DO IMÓVEL

1. Assoalhos bons?	SIM ☐	NÃO ☐	INEXISTE ☒
2. Tetos bons?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
3. Paredes boas?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
4. Portas boas?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
5. Janelas boas?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
6. Rodapés bons?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐
7. Pintura em bom estado de conservação?	SIM ☐	NÃO ☒	INEXISTE ☐

Obs:

Itupiranga, Pa 16 / 03 / 2021.

ASSINATURA DO LOCADOR:

AUSENTE NA OCASIÃO

ASSINATURA DO VISTORIADOR (PMI):

Porcelio de CARVALHO / Alexandre Chaves Lourenço

TESTEMUNHAS:

Flávia dos Silva e Silva
Maria Selma V. Aguiar