

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU
CNPJ: 22.953.681/0001-45
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



PROCESSO ADMINISTRATIVO: N° 00712002/21

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM ELISEU, PARA SER UTILIZADA COMO SEDE DA CASA DO CIDADÃO, LOCALIZADO NA RUA BERNARDO SAYAO, N° 165, BAIRRO, CENTRO, NESTE MUNICÍPIO, PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES COM VIGÊNCIA DE 01/01/2022 a 31/12/2022. FUNDAMENTADO NO ART. 24, INCISO X DA LEI 8.666/93 E SUAS ALTERAÇÕES.

LAUDO E PARECER DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

01 – INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu.

02 – DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Severa Romana Santos Dorini, brasileira, casada, portador do RG. N° 040327752010-5 SSP/MA do CPF. N° 279.933.943-00, residente a BR – 010, s/n° – Dom Eliseu (PA).

03 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel / Prédio Residencial Térreo situada a Rua Bernardo Sayão, N° 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 contratação de aluguel do mesmo, onde eventualmente funcionará 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 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 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 Bernardo Sayão, nº 165.

Bairro: Bairro Centro.

Formato: Polígono irregular; 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 CENSERVAÇÃO:

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

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 apartamento tipo 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 = VuA => R\$ 11,50 x Aci => 150,15m²

VA = R\$ 1.726,75 => Adotaremos R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos 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, N° 165, Bairro Centro / Dom Eliseu (PA), de propriedade da Sra. Severa Romana Santos Dorini, em R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais), para pagamento mensal, mês base janeiro / 2022, 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 08 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:

Pesquisas e Levantamentos:

Local e data do Parecer:

Responsável Técnico:

DEZEMBRO / 2021

DEZEMBRO / 2021.

Dom Eliseu (PA), 10 de Dezembro de 2021.

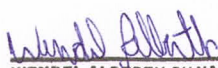
Wendel Alberth Silva Santos

Engenheiro Civil – CREA/PA15183086-9

Avaliador.

Anexo:

Relatório fotográfico do imóvel.


WENDEL ALBERTH SILVA SANTOS
ENGENHARIA CIVIL
CREA - PA 1518308694
MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 464283

Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA/PA 15183086-9

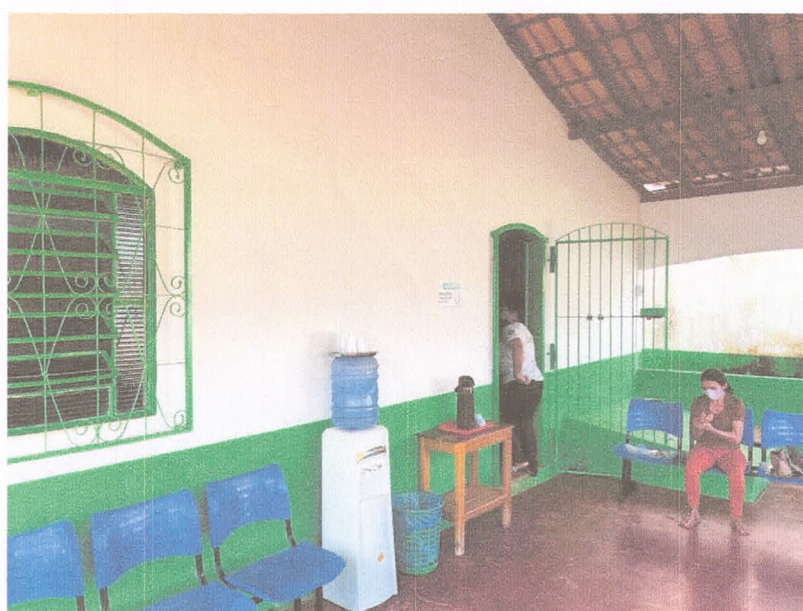


Relatório Fotográfico







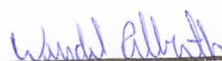






Wendel Alberth Silva Santos - Eng. Civil CREA 1518308694
Prefeitura Municipal de Dom Eliseu – PA / Fones : 94-3335-2210 / 98446-0199
E-mail : wendelen31@gmail.com




WENDEL ALBERTH SILVA SANTOS
ENGENHARIA CIVIL
CREA - PA 1518308694
MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 464283

Wendel Alberth Silva Santos
Engenheiro Civil
CREA/PA 15183086-9