



Anubs Ribeiro Imóveis  
CNPJ. 13.479.876/0001-04 / CRECI- 5276  
End. Av; Francisco Vinagre Q. 256 Lt. 37 Vila dos Cabanos  
Fone: 3754-2349 / Barcarena – Pará



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA APONTE A CAMERA QR

### INTRODUÇÃO:

O presente Parecer Técnico foi elaborado por Corretor de Imóvel Avaliador, devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, na forma da Resolução COFECI nº. 1066/2007 e Ato Normativo nº. 001/2008.

### 1.0. SOLICITANTE:

NOME: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

### 2.0 PROPRIETÁRIO

NOME: JOÃO BATISTA DA COSTA CPF: 679.613.806-63

### 3.0. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliar este imóvel a preço de mercado.

DADOS DO IMÓVEL

Identificação: Galpão com depósito cozinha, quarto e banheiro e 3 salas nos altos.

### 4.0. FINALIDADE:

Finalidade: Esta avaliação tem a finalidade de mostrar ao proprietário o quanto vale seu imóvel em um preço justo.

### 5.0 TIPO DE IMÓVEL

COMERCIAL.

### 6.0 ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL:

TRAVESSA: Santo Antônio Quadra: 299/274 Lote 1708 BARCARENA-PA

### 7.0 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Foram apresentados o seguintes Documentos:

- Recibo de Compra e Venda.

### 8 DADOS DO TERRENO:

Quadro de áreas (m<sup>2</sup>) - **área construída: m<sup>2</sup>800 apx**  
- **área do terreno 800,00 m<sup>2</sup>**



**Anubs Ribeiro Imóveis**  
 CNPJ. 13.479.876/0001-04 / CRECI- 5276  
 End. Av; Francisco Vinagre Q. 256 Lt. 37 Vila dos Cabanos  
 Fone: 3754-2349 / Barcarena – Pará



**Terreno:**  (x) retangular **Dimensões (m<sup>2</sup>):** -frente: 20,00M<sup>2</sup>  
 ( ) trapezoidal -fundo: 40,00M<sup>2</sup>  
 ( ) irregular  
 ( ) acidentado sem regularização topográfica  ( ) sujeito a inundação  
 ( ) acidentado com regularização topográfica  ( ) não sujeito a inundação  
 ( ) declive  ( ) aclave  (x) plano

### 8.1 MICRO REGIÃO DO AVALIANDO:

- Usos predominantes:  ( ) industrial  ( ) unifamiliar  (x) multifamiliar  ( ) comercial
- Padrão const. Predominante:  ( ) popular  (x) baixo  (x) médio  ( ) alto
- Acesso:  ( ) difícil  ( ) razoável  ( ) bom  (x) ótimo
- Facilidade de estacionamento:  ( ) nenhuma  ( ) pouca  ( ) razoável  (x) grande
- Valorização imobiliária:  ( ) ruim  ( ) razoável  (X) boa  ( ) ótima
- Localização:  ( ) no polo principal, em logradouro principal (considerado p/ industria)  
 ( ) no polo principal, em logradouro secundário (considerado p/ moradia)  
 ( ) no polo secundário, em logradouro principal  
 ( ) no polo secundário, em logradouro secundário  
 (X) região mista ou de transição de usos

**Escala de localização:**  ( )1;  ( )2;  ( )3;  ( )4;  ( )5;  ( )6;  ( )7;  (x)8;  ( )9;  ( )10

**OBS:** Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído á melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 á pior localização.

- Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:
- (x) comércio  (x) transporte coletivo  (x) ensino fundamental  (x) arborização
- ( ) bancos  ( ) hospital  ( ) ensino superior  (X) lazer
- (x) supermercado  ( ) segurança publica  ( ) correios  ( ) metrô
- ( ) água potável  ( ) esgoto  (x) energia  (x) telefone
- (x) coleta de lixo  (x) coleta de lixo  (x) terra batida  (x) agua pluvial

- Informações complementares:  
 A região é servida pelos principais melhoramentos públicos e equipamentos comunitários.

### 8.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO:

- Desempenho do mercado:  ( ) recessivo  (x) normal  ( ) aquecido
- Número de oferta:  ( ) baixo  (x) médio  ( ) alto
- Liquidez:  ( ) baixa  (x) média  ( ) alta
- Absorção pelo mercado:  ( ) sem perspectivas  ( ) difícil  (x) demora  ( ) rápida
- Informações complementares:

Barcarena fica no estado do Pará. Onde tem duas grandes empresas: Alumínio Brasileiro (ALBRAS) e Alumina do Norte do Brasil (ALUNORTE), ambas pertencentes á Companhia Vale do Rio Doce em sociedade com outras empresas privadas. O imóvel Fica localizado próximo da praia do Caripi, que embora fluvial (fica sobre o Rio Pará), apresenta marés e ondas, sendo hoje uma conhecida área de lazer e atração turística no Estado, o referido imóvel em questão também fica próximo da praia de trambioca e cuipiranga e ao porto de vila do conde e ao da Hidrovias, próximo as empresas Imyres, Alunorte, Albrás, Alubar, Norte Empreendimentos (Logística) caracterizando ser uma área Industrial e Portuária, que em razão da implantação de empreendimentos já aprovados e em andamentos ,exemplo: Cevital (Complexo agroindustrial),

| Dado no. | Preço/m <sup>2</sup> pesquisado | F 1   | F 2   | F 3  | F 4  | F 5  | Preço/m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------------------|-------|-------|------|------|------|----------------------|
| 01       | 14,81                           | 14,81 | 21,20 | 4,77 | 5,30 | 6,06 | Homogeneizado        |
| 02       | 21,20                           |       |       |      |      |      | R\$: 52,14           |
| 03       | 4,77                            |       |       |      |      |      |                      |
| 04       | 5,30                            |       |       |      |      |      |                      |
| 05       | 6,06                            |       |       |      |      |      |                      |

Calculo da Media Aritmética:

MA=R\$:

$14,81(1.1)+21,20(1.2)+4,77(1.3)+5,30(1.4)+6,06(1.5)=$

R\$:52,14

5

MA=10,42m<sup>2</sup>

Calculo da média Ponderada:

R\$:10,42+20%=R\$:12,50

R\$:10,42 - 20%=R\$:8,34

Média após a Ponderação:

$(1.1)+(1.4)=R$:20,11 M^2$

2

O valor da Avaliação do M<sup>2</sup> de aluguel da área Construída = R\$:10,05-20%=8,04

#### 14.0. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Consideram-se para apuração do valor de mercado da media do m<sup>2</sup> após a ponderação o valor R\$:10,05-20%=8,04 que multiplicado pelo m<sup>2</sup> do imóvel objeto dessa avaliação chegamos num valor de R\$:8,04 x 800 m<sup>2</sup>=**6.432,00**. Considerando a área construída de 800M<sup>2</sup> aproximadamente.

#### 15.0. CONCLUSAO DO PARECER TÉCNICO

Diante das nossas considerações e de acordo com a metodologia desenvolvida, o valor atual de **ALUGUEL** do imóvel em pauta, é o preço médio praticado pelo mercado imobiliário do local de sua situação, portanto está dentro dos parâmetros de mercado vigente

**VT: R\$:6.432,00(SEIS MIL QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS)**

#### 16.0. PESQUISA

- I: Localização do imóvel
- II Relatório fotográfico
- III Pesquisa de Mercado
- IV Planilha de homogeneização

#### 17.0. ENCERRAMENTO

Da vistoria: 25/11/2022

Da pesquisa: 28/11/2022

Do Laudo: 03/12/2022

#### 18.0. ANEXOS

- Fotografias coloridas do avaliando, que permitam pronta identificação do bem, destacando em especial fachada e interior do imóvel, logradouro e vizinhança;





**Anubs Ribeiro Imóveis**  
 CNPJ. 13.479.876/0001-04 / CRECI- 5276

End. Av; Francisco Vinagre Q. 256 Lt. 37 Vila dos Cabanos  
 Fone: 3754-2349 / Barcarena – Pará



- Pesquisa de mercado, conforme norma específica, com foto colorida;
- Tratamento de dados

### FOTOS DO TERRENO AVALIADO.



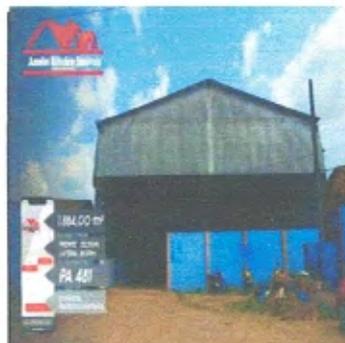
### 19.0. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE AMOSTRAS:

|  |  |                  |                                      |                   |                  |            |  |
|--|--|------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|------------|--|
|  | <b>Amostra nº 01</b>                     |                  |                                      | <b>Data</b>       |                  | 03/12/2022 |  |
|  | Tipo: Com.                               | Construída       | Distância até o avaliado (km)        | 12                |                  |            |  |
|  | Endereço:                                | PA 481           |                                      |                   |                  |            |  |
|  | Bairro:                                  | Vila dos Cabanos | Cidade:                              | Barcarena         | UF:              | PA         |  |
|  | Tipo:                                    | Galpao           | Padrão de Construção:                | alto              |                  |            |  |
|  | Estado de conservação:                   | Bom              | Idade aparente (anos):               | 10                |                  |            |  |
|  | A.privativa/construída (m <sup>2</sup> ) | 540              | Área total/terreno (m <sup>2</sup> ) | 540m <sup>2</sup> |                  |            |  |
|  | Nº dormitório/suíte                      | Nº vagas         |                                      |                   |                  |            |  |
|  | Valor total (R\$)                        | 8.000,00         | Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | 14,81             |                  |            |  |
|  | Fonte                                    | Anubs imóveis    |                                      |                   | Oferta/transação | Oferta     |  |

|  |  |                    |                                      |                   |                  |            |  |
|--|--|--------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|------------|--|
|  | <b>Amostra nº 02</b>                     |                    |                                      | <b>Data</b>       |                  | 03/12/2022 |  |
|  | Tipo :Comercial                          | Construída         | Distância até o avaliado (km)        | 12,5km            |                  |            |  |
|  | Endereço:                                | PA 481             |                                      |                   |                  |            |  |
|  | Bairro:                                  | Vila dos Cabanos   | Cidade:                              | Barcarena         | UF:              | PA         |  |
|  | Tipo:                                    | Galpao             | Padrão de Construção:                | alto              |                  |            |  |
|  | Estado de conservação:                   | Bom                | Idade aparente (anos):               | 1                 |                  |            |  |
|  | A.privativa/construída (m <sup>2</sup> ) | 250 m <sup>2</sup> | Área total/terreno (m <sup>2</sup> ) | 250m <sup>2</sup> |                  |            |  |
|  | Nº dormitório/suíte                      | Nº vagas           |                                      |                   |                  |            |  |
|  | Valor total (R\$)                        | 5.000              | Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | 21,20             |                  |            |  |
|  | Fonte:                                   | Anubs Imóveis      |                                      |                   | Oferta/transação | transação  |  |



**Anubs Ribeiro Imóveis**  
 CNPJ. 13.479.876/0001-04 / CRECI- 5276  
 End. Av; Francisco Vinagre Q. 256 Lt. 37 Vila dos Cabanos  
 Fone: 3754-2349 / Barcarena – Pará



| Amostra nº 03                            |                        | Data                                 |                    | 03/12/2022 |
|--|------------------------|--------------------------------------|--------------------|------------|
| Tipo:Comercial                           | Construída             | Distância até o avaliado (km)        | 14 km              |            |
| Endereço:                                | PA 481 Sentido São fco |                                      |                    |            |
| Bairro:                                  | Pioneiro               | Cidade:                              | Barcarena          | UF: PA     |
| Tipo:                                    | Galpao                 | Padrão de Construção:                | Médio              |            |
| Estado de conservação:                   | Bom                    | Idade aparente (anos):               | 15                 |            |
| A.privativa/construída (m <sup>2</sup> ) | 1000m <sup>2</sup>     | Área total/terreno (m <sup>2</sup> ) | 1884m <sup>2</sup> |            |
| Nº dormitório/suíte                      |                        | Nº vagas                             | 3                  |            |
| Valor total (R\$)                        | 9.000                  | Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | 4,77               |            |
| Fonte:                                   | Anubs Imóveis          | Oferta/transação                     | transação          |            |



| Amostra nº 04                            |                   | Data                                 |                    | 03/12/2022 |
|--|-------------------|--------------------------------------|--------------------|------------|
| Tipo:Comercial                           | Construída        | Distância até o avaliado (km)        | 14 km              |            |
| Endereço:                                | PA 481 S/N        |                                      |                    |            |
| Bairro:                                  | Pioneiro          | Cidade:                              | Barcarena          | UF: PA     |
| Tipo:                                    | Galpao            | Padrão de Construção:                | Médio              |            |
| Estado de conservação:                   | Bom               | Idade aparente (anos):               | 18                 |            |
| A.privativa/construída (m <sup>2</sup> ) | 943m <sup>2</sup> | Área total/terreno (m <sup>2</sup> ) | 943 m <sup>2</sup> |            |
| Nº dormitório/suíte                      |                   | Nº vagas                             | 2                  |            |
| Valor total (R\$)                        | 5.000             | Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | 5,30               |            |
| Fonte:                                   | Anubs Imóveis     | Oferta/transação                     | Oferta             |            |



| Amostra nº 05                            |  | Data                                 |                   | 03/12/2022 |
|--|--|--------------------------------------|-------------------|------------|
| Tipo:comerc                              | Construída                                   | Distância até o avaliado (km)        | 13km              |            |
| Endereço:                                | Avenida Padre Casemiro quadra 402 lote 01/02 |                                      |                   |            |
| Bairro:                                  | Vila dos Cabanos                             | Cidade:                              | Barcarena         | UF: PA     |
| Tipo:                                    | Galpao                                       | Padrão de Construção:                | Médio             |            |
| Estado de conservação:                   | Bom  | Idade aparente (anos):               | 10                |            |
| A.privativa/construída (m <sup>2</sup> ) | 200m <sup>2</sup>                            | Área total/terreno (m <sup>2</sup> ) | 660m <sup>2</sup> |            |
| Nº dormitório/suíte                      | 3 sala                                       | Nº vagas                             | 4                 |            |
| Valor total (R\$)                        | 4.000  | Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | 6,06              |            |
| Fonte:                                   | Anubs Imóveis                                | Oferta/transação                     | transação         |            |

**Autor do Parecer Técnico:**

DocuSigned by:

*ANUBS REGINA DA ENCARNACAO RIBEIRO*

60F674651672429

Nome: ANUBS REGINA DA ENCARNACAO RIBEIRO  
 CRECI – 5276 PA/AP CNAI nº: 12144



**Anubs Ribeiro Imóveis**  
CNPJ. 13.479.876/0001-04 / CRECI- 5276  
End. Av; Francisco Vinagre Q. 256 Lt. 37 Vila dos Cabanos  
Fone: 3754-2349 / Barcarena – Pará



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Dezembro/2022



DocuSign

### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8F6629EAA7A440F6905FD28FB8DBF214

Assunto: Complete com a DocuSign: AVALIAÇÃO UBS.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 7

Certificar páginas: 1

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 1

Rubrica: 6

Status: Concluído

Remetente do envelope:

MARLICE DE SOUSA VIANA

AV FRANCISCO VINAGRE, SN, QUADRA: 256;

LOTE: 37; VILA DOS CABANOS

BARCARENA, PARA 68447-000

msviana9505@gmail.com

Endereço IP: 131.221.143.172

### Rastreamento de registros

Status: Original

05/12/2022 13:59:29

Portador: MARLICE DE SOUSA VIANA

msviana9505@gmail.com

Local: DocuSign

### Eventos do signatário

IBS REGINA DA ENCARNACAO RIBEIRO  
anubsimoveis2020@gmail.com

ANUBS RIBEIRO CORRETAGEM, GESTAO E  
ADMINISTRACAO DE IMOVEIS EIRELI

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)

### Assinatura

DocuSigned by:  
**ANUBS REGINA DA ENCARNACAO RIBEIRO**  
C9F574C51C72499...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 131.221.143.172

### Registro de hora e data

Enviado: 05/12/2022 14:03:24

Visualizado: 05/12/2022 14:32:33

Assinado: 05/12/2022 14:32:47

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

| Eventos do signatário presencial  | Assinatura             | Registro de hora e data |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Eventos de entrega do editor      | Status                 | Registro de hora e data |
| Evento de entrega do agente       | Status                 | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega intermediários | Status                 | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega certificados   | Status                 | Registro de hora e data |
| Eventos de cópia                  | Status                 | Registro de hora e data |
| Eventos com testemunhas           | Assinatura             | Registro de hora e data |
| Eventos do tabelião               | Assinatura             | Registro de hora e data |
| Eventos de resumo do envelope     | Status                 | Carimbo de data/hora    |
| Envelope enviado                  | Com hash/criptografado | 05/12/2022 14:03:24     |
| Entrega certificada               | Segurança verificada   | 05/12/2022 14:32:33     |
| Assinatura concluída              | Segurança verificada   | 05/12/2022 14:32:47     |
| Concluído                         | Segurança verificada   | 05/12/2022 14:32:47     |
| Eventos de pagamento              | Status                 | Carimbo de data/hora    |