



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

nº01/2023

IDENTIFICAÇÃO SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPIRANGA – PARÁ
Secretaria de Planejamento e Finanças.

OBJETO VISTORIADO: imóvel situado na Avenida 14 de Julho nº102, 2º andar Centro-Itupiranga -PA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação do móvel avaliando.

DATA DA VISTORIA: 06 de janeiro de 2023.

1 - INTRODUÇÃO: O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial situado na Avenida 14 de Julho nº102, 2º andar Centro - Itupiranga -PA. Onde ira funcionar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, imóvel pertencente à **J E N de AMORIM EIRELI-ME CNPJ; 27.230.400/001-40.**

2 - METODOLOGIA: O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de dados de mercado.

3 - 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 Técnico. 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, parasse chegar a um preço justo, e após consultas feitas a pessoas que costuma locar imóveis para o mesmo mister. Chegou-se a conclusão do valor mensal que será mencionado no encerramento deste parecer.

4 - CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1 Da área do terreno: Terreno medindo 10,00m x 32,00m perfazendo um total de 320,00m²(trezentos e trezentos e vinte metros quadrados)





4.2 Da topografia do terreno: Topografia plana de forma regular.

4.3 Da localização do imóvel: O imóvel avaliando fica localizado na Avenida 14 de Julho nº102, 2º andar Centro - Itupiranga -PA. O imóvel possui boa localização, com rua com asfalto, possui rede de energia elétrica, iluminação pública, rede para telefonia/internet, água potável, coleta de lixo regular, e outras infraestrutura que ira atender os objetivos esperados.

2

4.4 Do tipo da Edificação: imóvel edificado com aproximadamente 280m² de área construída em alvenaria, cobertura de telhas de argila (tipo plan) piso em cerâmica, forro em gesso, com 07- repartições (salas) 02-Banheiros, 01-Copa, paredes rebocadas e pintadas.

4.5 Da acessibilidade: Imóvel de fácil acessibilidade

5 - DO DIAGNOSTICO DE MERCADO, PERSPECTIVAS E AVALIACAO FINAL.

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal, 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 aluguel aproximado desse imóvel objeto de estudo.

Toda via, 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 do parecer.

6. Encerramento:

Conclui-se que o imóvel avaliando, pela sua caracterização, identificação e localização, Fica avaliado para locação no valor mensal de **R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais)** e atende as necessidades dos objetivos ora pleiteados.

É o parecer.





PREFEITURA
ITUPIRANGA
A GENTE FAZ.



Itupiranga/PA, 06 de janeiro de 2023.

MAXMILLER CHAVES CARVALHO
presidente da comissão de avaliação imóveis da PMI

3

GILMAR FERNANDES ALVES
membro

JAIR DE SOUZA ESTRELA
membro





TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

Vistoria no imóvel sito à: _____

O qual foi locado à PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPIRANGA/PA.

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 [X] excelente [] bom [] regular [] mau

Idade aproximada do imóvel [5] anos [] meses [] semanas [] dias

Danos existentes: indicar com “X” apenas a situação: **SIM**, **NÃO** ou **INEXISTENTE**.

1. Hall de entrada, existem danos?	SIM []	NÃO [X]	INEXISTENTE []
2. Hall de circulação, existem danos?	SIM []	NÃO [X]	INEXISTENTE []
3. Escadas, existem danos?	SIM []	NÃO [X]	INEXISTENTE []
4. Salas, existem danos?	SIM []	NÃO [X]	INEXISTENTE []
5. Gabinete, existem danos?	SIM []	NÃO []	INEXISTENTE [X]
6. Quartos, existem danos?	SIM []	NÃO []	INEXISTENTE [X]
7. Banheiros, existem danos?	SIM []	NÃO [X]	INEXISTENTE []
8. Cozinha, existem danos?	SIM []	NÃO [X]	INEXISTENTE []
9. Dispensa, existem danos?	SIM []	NÃO [X]	INEXISTENTE []
10. Área de serviço, existem danos?	SIM []	NÃO []	INEXISTENTE [X]
11. Nas dependências, existem danos?	SIM []	NÃO [X]	INEXISTENTE []
12. Garagem, existem danos?	SIM []	NÃO []	INEXISTENTE [X]
13. Outras dependências, existem danos?	SIM []	NÃO []	INEXISTENTE [X]

Obs:





INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

ESTADO GERAL DO IMÓVEL.

1. Assoalhos bons?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO <input type="checkbox"/>	INEXISTENTE <input type="checkbox"/>
2. Tetos bons?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO <input type="checkbox"/>	INEXISTENTE <input type="checkbox"/>
3. Paredes boas?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO <input type="checkbox"/>	INEXISTENTE <input type="checkbox"/>
4. Portas boas?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO <input type="checkbox"/>	INEXISTENTE <input type="checkbox"/>
5. Janelas boas?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO <input type="checkbox"/>	INEXISTENTE <input type="checkbox"/>
6. Rodapés bons?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO <input type="checkbox"/>	INEXISTENTE <input type="checkbox"/>
7. Pintura em bom estado de conservação?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO <input type="checkbox"/>	INEXISTENTE <input type="checkbox"/>

Obs:

Itupiranga/PA, 06/01/2023.

Assinatura do Locador:

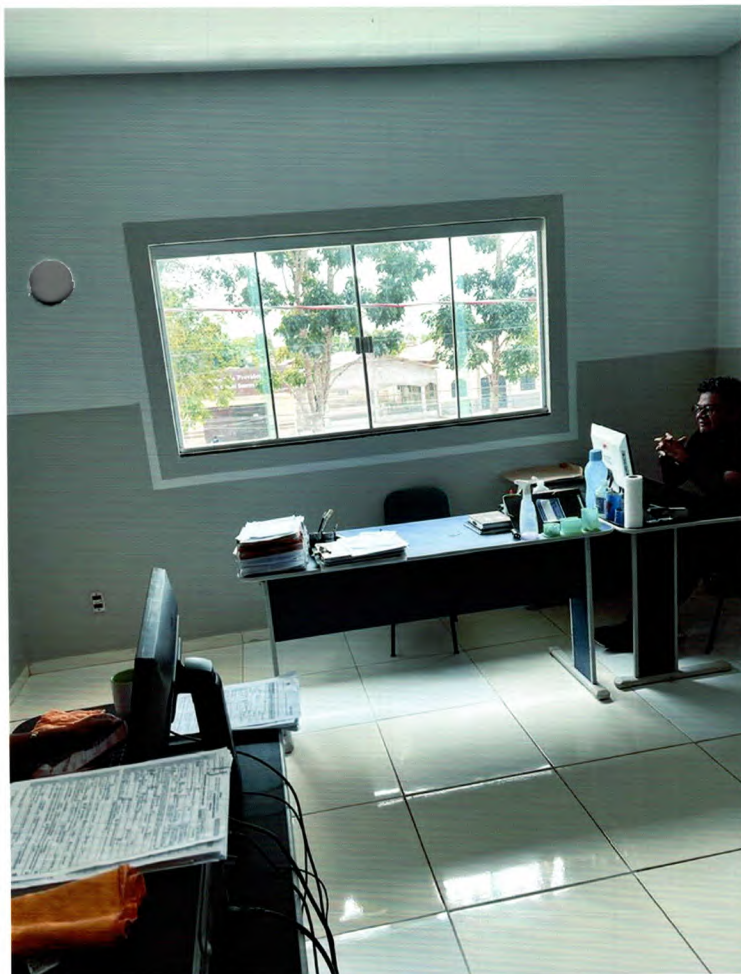
[Handwritten signature]

Assinatura do Vistoriador (PMI):

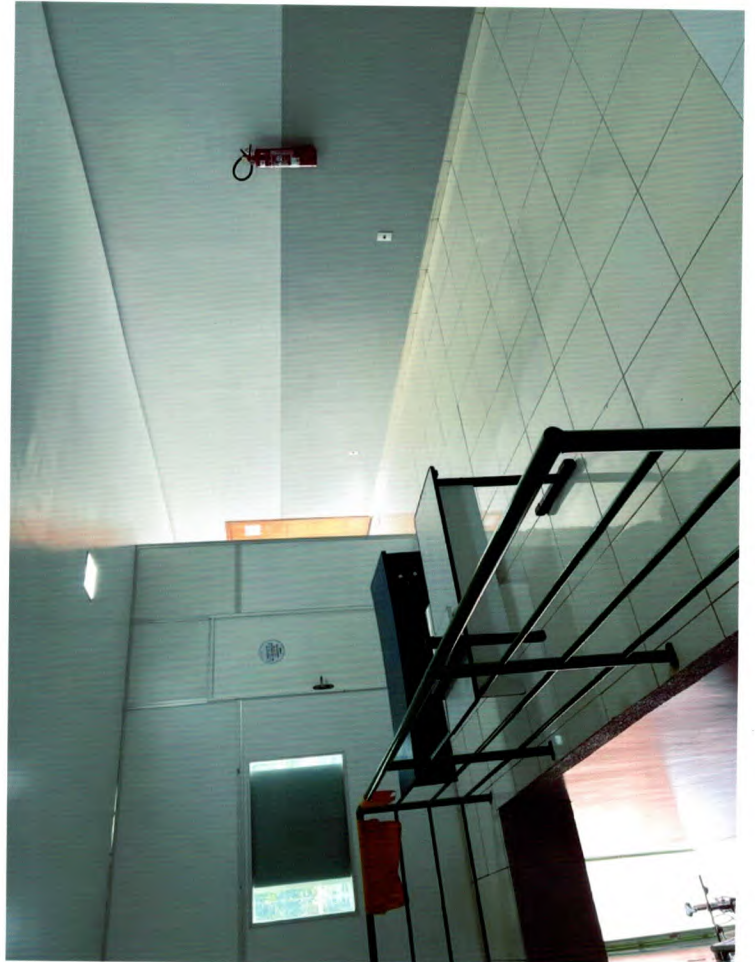
[Handwritten signature]

Testemunhas:





SETOR DE CONTABILIDADE
34
Rúbrica
SEPLAF







SETOR DE COMPRAS
Fis: 38
Rúbrica
SEPLAF

