



PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, DESTAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – EIRELI, CNPJ: 11.474.559/0001-70, procurador legalmente constituído para representar o proprietário do imóvel localizado na Rodovia Transamazônica, Folha Industrial, Quadra 03, Lote 08 – Bairro Nova Marabá – Município de Marabá/PA - Marabá/PA, por meio deste, apresento proposta de R\$ 20.000,000 (vinte mil reais) mensais, para locação deste imóvel, o qual será destinado ao funcionamento do ALMOXARIFADO CENTRAL DA SEMED, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura do Contrato, conforme aceite da Secretaria de Educação de Marabá.

Marabá/PA, 10 de Maio de 2021.

DESTAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – EIRELI
CNPJ: 11.474.559/0001-70



2021

Parecer técnico - Avaliação de Imóvel Comercial



30/4/2021



Parecer Técnico

Avaliação de Imóvel Comercial

Responsável técnico

Bruna Delgado
Engenheira Civil
CREA-PA nº 151541805-7

Responsável técnico

Ivanir Passarini
Corretor de Imóvel Avaliador
CRECI nº 4848

30 de abril, 2021.



1. Objetivo

Avaliar de forma imparcial o valor de aluguel mensal adequado à propriedade referida e descrita no item a seguir.

2. Apresentação

Proprietário:

Felipe Ferreira Dantas de Oliveira

CPF 059.820.024-02

RG 6477210

Residente e domiciliado no Condomínio Itacaiúnas, Torre 06, apto 307, bairro Nova Marabá, Marabá/PA. Código Postal 68507-765.

Solicitante:

Felipe Ferreira Dantas de Oliveira, proprietário.

Endereço do Imóvel Avaliado:

Rodovia Transamazônica Folha Industrial Quadra 03 Lote 08, bairro Nova Marabá, Marabá/PA, CEP 68507-765.

Data da Avaliação:

30, Abril de 2021.

Validade da Avaliação:

Até 12 meses exclusivamente para este fim. Entretanto esclarece-se que o mesmo pode apresentar variação por motivos de valorização ou desvalorização de imóveis no município, modificação do imóvel, avarias, depreciação, dentre outros motivos.

Respeitando o item 10.3 da NBR 14653-1, este parecer técnico obedece às condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes e não tem validade para exibição para terceiros, fato que fica claro neste documento.



3. Caracterização do imóvel avaliado

Caracterização Geral:

- 2.750 m² área total;
- 2.500 m² área total construída;
- 4 banheiros;
- 4 salas/ escritórios;
- 02 depósitos;
- 1 showroom;

O imóvel do qual tratamos nesta avaliação, é assim descrito:

Trata-se de um galpão comercial com área construída total de aproximadamente 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), com pé direito aproximado de 7 m (sete metros), pavimento em contra piso, quatro salas/ escritórios com aproximadamente 10 m² (dez metros quadrados) cada uma delas, quatro banheiros (com bacia sanitária, pia e chuveiro) e showroom de aproximadamente 200 m² com pé direito 2,60 metros e pavimento em cerâmica classe A. Além de dois depósitos com aproximadamente 8 m² cada, ambos com pavimento em contra piso.

A estrutura da edificação se apresenta em concreto armado com vedação em alvenaria cerâmica, cobertura em telha de alumínio e estrutura com aço.

Estacionamento frontal (não contabilizado na área total do imóvel) de aproximadamente 500 m² não coberto, com pavimentação em bloco de concreto.

O imóvel está situado em uma região ocupada por comércio, próximo a um agrupamento de residências, com escola, posto de saúde e posto policial.

O imóvel encontra-se a beira da rodovia Transamazônica. Rodovia responsável pela interligação das cidades de Cabedelo na Paraíba à Lábrea no Amazonas, cortando sete estados brasileiros: Paraíba, Ceará, Piauí, Maranhão, Tocantins, Pará e Amazonas.



4. Metodologia Aplicada

De acordo com a ABNT NBR 14653 (parte 1, item 8.2) determina-se o **método comparativo direto** como o método utilizado para identificar o valor do bem, de seus frutos e direitos. Através da identificação dos valores de mercado de bens próximos e que apresentem características próximas ou idênticas ao bem avaliado, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Se faz importante esclarecer a obediência de todos os requisitos determinados na normativa em questão.

5. Amostragem

O procedimento utilizado para construção da amostra deste parecer técnico se deu por meio de informações declaradas de forma espontânea e de responsabilidade dos respectivos declarantes, relacionadas neste âmbito da avaliação.

Bem tangível 1

Data da coleta 26/04/2021

Endereço:

Rodovia Transamazônica nº 5 – Folha Industrial

Bairro Nova Marabá – Marabá/PA

Valor aluguel:	M² (área construída):	R\$/ m²:
R\$ 8.000,00	300,00	R\$ 26,66 por m²

Caracterização Geral:

Estrutura: Concreto armado;

Pé direito: 5,50 m;

Cobertura: Telhas de alumínio;

Estrutura da cobertura: Aço;

Pavimentação: Cimento queimado;

Responsável: Eduardo Bezerra	Telefone: (94) 99132-0540
---------------------------------	------------------------------



Bem tangível 2

Data da coleta 26/04/2021

Endereço:

Rodovia BR-230 – Km 06 – Folha Industrial

Bairro Nova Marabá – Marabá/PA

Valor aluguel:	M ² (área construída):	R\$/ m ² :
R\$ 7.000,00	400,00	R\$ 17,50 por m ²

Caracterização Geral:

Estrutura: Concreto armado;

Pé direito: 4,50 m;

Cobertura: Telhas de alumínio;

Estrutura da cobertura: Aço;

Pavimentação: Contra piso;

Responsável:	Telefone:
Emerson Tupimambá	(94) 99155-0848

Bem tangível 3

Data da coleta 26/04/2021

Endereço:

Rodovia Transamazônica Km 5,5, S/N– Folha Industrial

Bairro Nova Marabá – Marabá/PA

Valor aluguel:	M ² (área construída):	R\$/ m ² :
R\$ 25.000,00	1.000,00	R\$ 25,00 por m ²

Caracterização Geral:

Estrutura: Concreto armado;

Pé direito: 5,50 m;

Cobertura: Telhas de alumínio;

Estrutura da cobertura: Aço;

Pavimentação: Contra piso;

Responsável:	Telefone:
Ricardo Braga	(94) 99267-0590

Bem tangível 4

Data da coleta 26/04/2021

Endereço:

Rodovia Transamazônica Km 4,6 – Folha Industrial

Bairro Nova Marabá – Marabá/PA

Valor aluguel:	M² (área construída):	R\$/ m²:
R\$ 14.500,00	3.200,00	R\$ 4,53 por m²

Caracterização Geral:

Estrutura: Concreto armado;

Pé direito: 7,00 m;

Cobertura: Telhas de alumínio;

Estrutura da cobertura: Aço;

Pavimentação: Concreto;

Responsável:

Thiago Augusto

Telefone:

(94) 98183-1000/ (94) 98134-5555

6. Registro Fotográfico do Imóvel

Fotografia
01

Vista Frontal
do Imóvel.



Fotografia

02

Entrada
principal
com acesso
ao galpão.



Fotografia

03

Cobertura.



Fotografia
04

Estrutura.



Fotografia
05

Patologias.



Fotografia
06

Área externa
dos
depósitos.



Fotografia
07

Área interna
de um dos
depósitos.



Fotografia
08

Galpão.



Fotografia
09

Galpão.



Fotografia
10

Entrada do
Galpão.



Fotografia
11

Showroom.



Fotografia
12

Showroom.



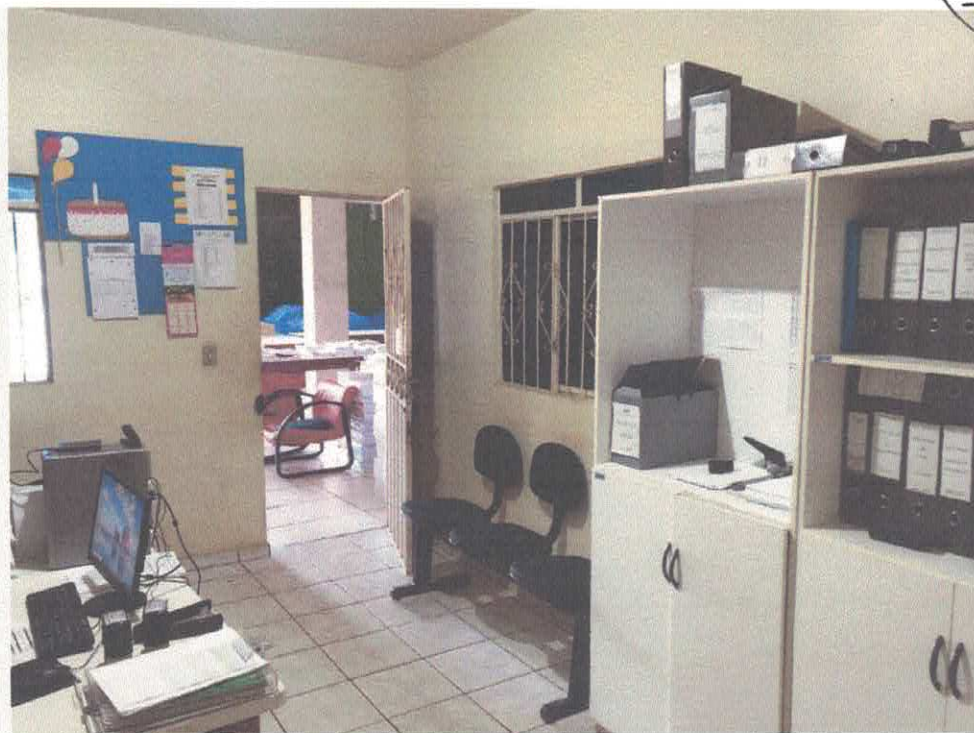
Fotografia
13

Sala.



Fotografia
14

Escritório.



Fotografia
15

Escritório.





Fotografia
16

Banheiro.



Memória de Cálculo

(Valores de Aluguel em proximidades Km 05 e 06 da Rodovia Transamazônica no município Marabá/PA)

$$V_{avaliação} = \frac{\sum_n^{R\$/m^2} \text{Bem tangível}}{\text{Amostragem}}$$

$$V_{avaliação} = \frac{(26,66_{R\$/m^2} + 17,50_{R\$/m^2} + 25,00_{R\$/m^2} + 4,53_{R\$/m^2})}{4}$$

$$V_{avaliação} = 18,42 \text{ R\$/m}^2$$



7. Conclusão

Diante da amostragem e critérios adotados conforme descritos anteriormente, a presente avaliação defini o valor de aluguel através de todo exposto e fundamentos na pesquisa imobiliária realizada na região, que o valor do aluguel da propriedade em questão se aproxima de R\$18,42 por m² (dezoito reais e quarenta e um centavos por metro quadrado), porém considerando as avarias encontradas na edificação, elencadas a seguir, aplicamos uma depreciação no valor de avaliação equivalente a 40%.

As avarias relacionadas a depreciação são: problemas na rede de esgoto sanitário, problemas no sistema de drenagem pluvial localizado nas calhas do galpão e impermeabilização necessária em áreas pontuais para proteção da alvenaria de vedação e estrutura de sustentação da edificação.

Sendo assim estimasse um valor adequado de R\$11,05 por m² totalizando assim R\$27.625,00 (vinte e cinco mil reais) o valor mensal por 2.500 m² de área construída sugerido.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente parecer, que é composto por 15 páginas, assinada ao início e final deste documento pelos responsáveis técnicos que redigem o mesmo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruna Delgado'.

Responsável técnico
Bruna Delgado
Engenheira Civil
CREA-PA nº 151541805-7

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ivanir Passarini'.

Responsável técnico
Ivanir Passarini
Corretor de Imóvel Avaliador
CRECI-PA nº 4848