

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1) IDENTIFICAÇÃO SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPIRANGA – Secretaria Municipal de Gestão, Planejamento e Finanças.

2) OBJETO VISTORIADO:

Imóvel situado na Rod. Transamazônica, s/nº, Ramal Itupiranga.

3) OBJETIVO:

O presente parecer de avaliação, têm por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando.

4) DATA DA VISTORIA: 20 Abril de 2021

5) PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

4.1 – Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.

4.2 – no relatório apresentado, presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

4.3 – Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

6) INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Rodovia Transamazônica, s/nº, ramal Itupiranga Pará, onde irá funcionar a Secretaria Municipal de Agricultura e o Núcleo Municipal de Regularização Fundiária. Imóvel pertencente a **JOSÉ EUSÉBIO DA SILVA SOUSA**.



7) PESQUISA DE IMÓVEIS – Dados para amostra:

Para a averiguação do preço 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. A função principal de uma avaliação é obter uma estimativa do valor de um imóvel, sob um determinado conjunto de condições. Neste caso, a cidade de Itupiranga não oferece opções para tanto, por isso, dispensamos a homogeneização de dados amostrais. Ainda assim, recorreu-se a Imobiliária e particulares que ofertam e locam imóveis para esse mister, inclusive o imóvel em questão que estava locado já algum tempo. Por isso, chegou-se ao valor que será mencionado no encerramento deste parecer.

8) CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

8.1 Do Terreno:

Terreno plano, frente para o poente, medindo 67,514 metros de frente, 145,084 na lateral direita, 144,472 na lateral esquerda e 59,567 de fundos.

8.2 Da Edificação:

Uma casa residencial de um pavimento em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura de concreto armado convencional, idade aproximada de 16(Dezesseis) anos, com 354 m² de área construída, hall de entrada, pintura nova, coberta com telhas de argila tipo PLAN, composta de 08(oito) cômodos sendo 3(três) quartos e uma suíte forrada com gesso, ampla sala de estar, cozinha ampla, 03(três) despensas, lavabo, 03 banheiros com vaso sanitário, chuveiro e pia, piso em cerâmica, todos os cômodos com forros de PVC, frente murada, com portão automático, lado esquerdo murado e demais lados cercados com estruturas de concreto armado e arames farpados, reboco de boa qualidade, jardim de inverno em volta, garagem para 04 quatro carros, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, uma piscina medindo 4x3m.

9) DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO AO SEU OBJETIVO E CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA.

O imóvel encontra-se localizado na rua Rodovia Transamazônica, ramal de Itupiranga, na cidade de Itupiranga Estado do Pará, O imóvel avaliando possui boa localização, sem poluição sonora, possui energia elétrica, coleta de lixo regular, rede telefônica, iluminação pública, e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

10) DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

Levando em consideração para determinação do valor da locação mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos comparativos considerados adequados para o fim, aplicando assim, as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas no município, informações dos valores praticados pelos empreendimentos imobiliários e proprietários que ofertam imóveis para tal fim. Conseguiu-se de tal forma, obter um valor de mercado aproximado de locação 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 locatícios, no valor final que será citado no encerramento deste parecer.

11. Encerramento:

Conclui-se que o imóvel avaliando, pela sua caracterização, identificação e localização, fica avaliado para locação no **valor mensal de R\$ 5.700,00 (Cinco mil e setecentos reais)**. E atende as necessidades dos objetivos ora pleiteados.

É o parecer

ITUPIRANGA/PA, 20/04/ 2021.

Thyara Pimentel Gonçalves
THYARA PIMENTEL GONÇALVES

Presidente da comissão de avaliação da PMI

Pedro de Carvalho
PEDRO DE CARVALHO

Membro da Comissão de avaliação da PMI