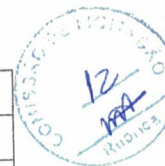


Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$m ² /homog.
I	14,30	14,30
II	15,00	15,00
III	14,95	14,95

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/ m²:**

$$\text{Média} = 14,30 + 15,00 + 14,95 = 44,25 / 3 = 14,75$$

Resultado Final:

Valor final (VF) = Valor unitário x área

$$\text{VF} = 14,75 \times 150,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.212,50$$

Valor para locação = R\$ 2.212,50 (Dois mil duzentos e doze reais e cinquenta centavos).

9 – CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Em imóvel não comercial, a idade é fator irrelevante. O importante é a sua boa localização. O tipo de negócio hoje é de baixo risco, uma vez que atinge o pequeno, médio e alto seguimento da sociedade.

Antônio Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - PA/424321
CNAI - 24580

10 - CONCLUSÃO:

É do entender do avaliador imobiliário que o valor para o imóvel atualizando/avaliando, levando em consideração a ótima localização e estrutura do imóvel na data da vistoria, é arredondado para:

VALOR PARA LOCAÇÃO **R\$ 2.200,00** (Dois mil e duzentos reais).

Limite inferior: R\$ 2.090,00

Limite superior R\$ 2.310,00

Valores sem honorários de corretagem.



Antônio Vieira
Corretor de Imóveis
CRECI - PA 4391
CNAI - 24590

O presente parecer de avaliação é composto de 24 páginas todas de um lado só rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.



Atenciosamente,

Redenção PA, 05 de Janeiro de 2021.

Antônio Vieira Lima (Corretor de Imóvel) CRECI 4301 PA/AP
CNAI nº 24596

Tel. nº (094) 3424-6634/99157-4913 – e-mail

antoniov.lima.corretor@gmail.com

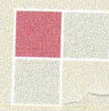
08
WPA
R00163

PARECER TÉCNICO DE ATUALIZAÇÃO/AVALIAÇ ÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS DE VALOR LOCATÍCIO

PROP. DIVINO RODRIGUES PEIXOTO
RUA SERGIO LUIZ DE FARIAS: LOTE NÚMERO
15, DA QUADRA NÚMERO 48, COM **450,00M²**
DA MATRÍCULA Nº **18.737** SETOR
ENTRONCAMENTO DESTA CIDADE E COMARCA
DE REDENÇÃO ESTADO DO PARÁ.

AVALIADOR: Antônio Vieira Lima, Corretor de
Imóveis, CRECI nº 4301 PA/AP. 12ª Região CNAI
nº 24596. Rua Ildonete Guimaraes da Silva nº 16,
Setor Umuarama - Redenção PA, TEL. nº (094)
99157-4913 - e-mail
antoniov.lima.corretor@gmail.com.

Antônio Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - PA/AP 4301
CNAI - 24596





1 - INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico foi elaborado por Corretor de Imóvel, atendendo todos os requisitos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, obedecendo aos critérios mercadológicos da norma Brasileira da ABNT - NBR 14653-2 consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de Imóvel Urbano e define valor de mercado como sendo a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem.

2 - SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA - PA. AV. GILBERTO CARVELI, S/N, CENTRO. INSCRITO NO CNPJ SOB Nº 05.832.977/0001-99. SANTANA DO ARAGUAIA PARÁ.

3 - OBJETIVO:

O objetivo de o presente parecer técnico é determinar o real valor de locação do Imóvel e realizar considerações sobre a avaliação realizada por corretor avaliador com o valor atualizado de locação Mercado do Bem.

4 - IDENTIFICAÇÃO IMÓVEL:

Um terreno urbano constituído pelo lote número quinze (15), da quadra número quarenta e oito (48), 1º Setor, Bairro Entroncamento, desta Cidade distrito, município e comarca de Redenção Estado do Pará. Registrado no Cartório de registro de Imóvel da Comarca de Redenção Estado do Pará, em nome de **DIVINO RODRIGUES PEIXOTO**, residente em Redenção PA, e na Fazenda, portador da cédula de identidade nº 1.203.877-SSP-PA e CPF nº 262.962.841-87 com a metragem de: **450m² (Quatrocentos e cinquenta metros quadrados)** de terreno, havendo no referido terreno, uma construção de aproximadamente **150,00m², (cento e cinquenta metros quadrados)**, contendo as seguintes repartições: 01 poço semi artesiano com bomba e água

Antônio Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - PA 4391
CNAI - 24550

própria, 02 salas, 01 cozinha, 01 suíte, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 área de serviço, garagem para 02 carros, forro de madeira, piso de cerâmica, telha de barro, muro parte alvenaria e parte placa.



5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

A metodologia avalia tória é o método Comparativo direto de dados do Mercado.

O método comparativo de dados do Mercado define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao Imóvel avaliado.

6 – ANÁLIZE DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

O imóvel está localizado em um bairro residencial e comercial, rua de asfalto, pavimentação recente, no Ano de 2020, com os seguintes benefícios: água, energia, escola, supermercado e próximo de área comercial. O Imóvel atualizando/avaliando foi devidamente vistoriado no dia 05 de Janeiro de 2021, e feito o levantamento de busca de paradigmas para assim fosse feito um parecer mais preciso dentro das normas da NBR 14653.

7 – ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Vistoria do Imóvel e da região homogênea. Para a avaliação do Imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores locatícios são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea, por m².

OBS: de acordo a atualização/avaliação de locação do referido imóvel no ano de 2019, tivemos um acréscimo significativo como observado nos anos anteriores, e levando

Antônio Carlos Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - PA/AP 4301
CNAI - 24598

em consideração o percentual de reajuste de alugues nesse Ano de 2020, portanto teve um reajuste de valor locatício acumulado de aproximadamente de 30% (trinta por cento), e que nesse momento já se encontra a rua pavimentada.



8 - QUADRO DE AMOSTRAGEM:

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel I

Rua Sergio Luiz de Farias Setor Entroncamento
Área aproximada 150,00m²

Valor de locação por m² de área construída: R\$ 14,30

Valor da locação: R\$ 2.145,00

Imóvel II

Rua Altamira Setor Entroncamento

Área aproximada 150,00 m²

Valor de locação por m² de área construída: R\$ 15,00

Valor da locação: R\$ 2.250,00

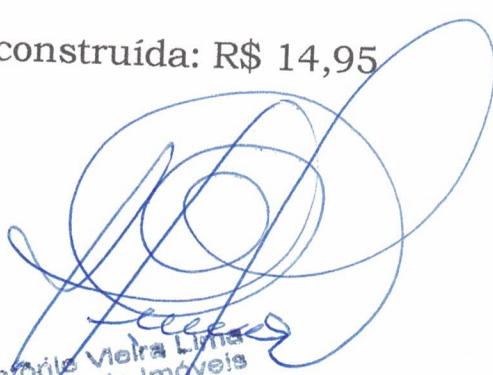
Imóvel III

Rua Sergio Luiz de Farias Setor Entroncamento

Área aproximada 150,00 m²

Valor de locação por m² de área construída: R\$ 14,95

Valor da locação: R\$ 2.242,50


Antonio Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - PA/AR 4301
CNAI - 24593