PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FOLHA
Nº 008

GREGÓRIO IMÓVEIS

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI - 9653

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Endereço do Imóvel Avaliando: Comunidade Pira Manha, no município de Barcarena, no estado do Pará

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de locação

Interessado: Prefeitura Municipal de Barcarena – Secretaria Municipal de Educação Cultural e Desenvolvimento Social - SEMED

Vista frontal do Imóvel Avaliando

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249
Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 10:54:40 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
FOLHA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA 1
SUMÁRIO 2
1. SOLICITANTE 3
2. FINALIDADE 3
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM) 3
4. DA COMPETÊNCIA 3
5. PARTES DA ABNT/NBR 4
6. ABREVIATURAS 4
7. IMÓVEL AVALIANDO 4
8. VISTORIA 4
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 4,5
Registro fotográfico 5,6,7,8
10. METODOLOGIA UTILIZADA 8
11. NOTAS 9
12. CONCLUSÃO 9
13. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DO PARECER 10

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 16:55:28 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FOLHA
Nº 010

1 – SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Barcarena – Secretaria Municipal de Educação Cultural e Desenvolvimento Social – SEMED, localizada na Avenida Cronge da Silveira, s/nº bairro Comercial, cep 68.445-000, no município de Barcarena, no estado do Pará.

2 – FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para locação do imóvel rural tipo Barracão, composto por 01 pátio, 01 sala, 01 cozinha, 01 quarto e 01 banheiro. As dimensões do Barracão são 11,00 m x 11,00 m, totalizando 121 m² (cento e vinte e um metros quadrado)

3 - NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – AGF - 10/2022

4 – DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*".

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que "Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel", e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando- se o artigo 6º, o qual versa que "A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis".

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 16:56:07 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FOLHA Nº 011

5 - ABNT/NBR

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6 – Abreviatura

V.L – Valor de Locação

7 - Imóvel avaliando

Imóvel rural tipo Barracão, composto por 01 pátio, 01 sala, 01 cozinha, 01 quarto e 01 banheiro. As dimensões do Barracão são 11,00m x 11,00 m, totalizando 121m² (cento e vinte e um metros quadrado)

8 – Vistoria

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia da prof. Lidiany Santos da Silva, no dia **09/11/2022.**

9 - Descrição do imóvel

São apresentadas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

SOBRE O TERRENO:

1 – Topologia: Plano

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 16:56:31 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

SOBRE A CONSTRUÇÃO:

1 – Estado de conservação: Conservada
2 – Paredes: Madeira
3 – Cobertura: Telhas de barro

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

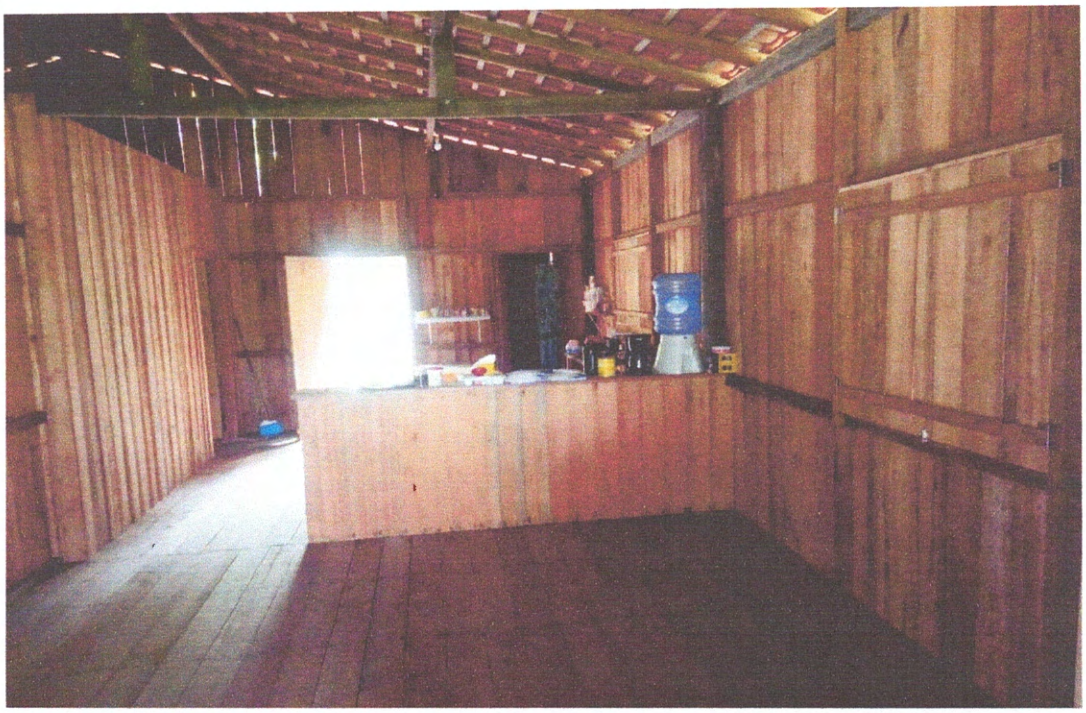


Foto 01 - Do espaço interno do imóvel avaliando

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 16:57:03 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO
FOLHA Nº 013

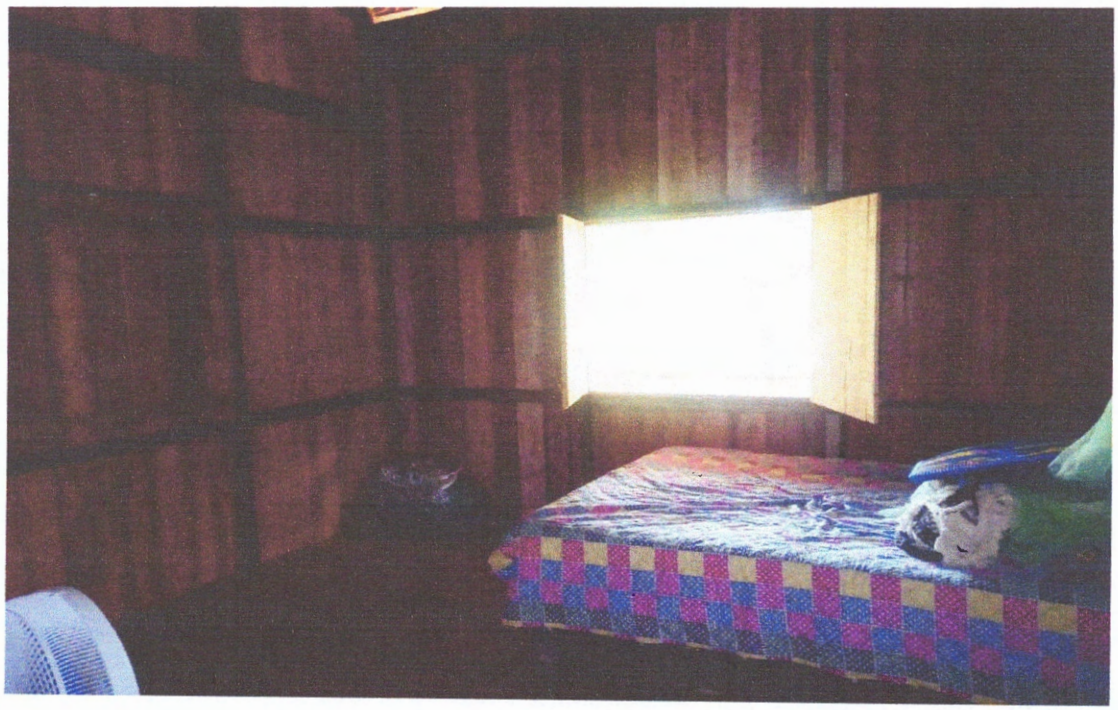


Foto 02 – Do espaço interno do imóvel avaliando

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 16:57:24 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FOLHA
Nº 014

Foto 03 – Da área externa do imóvel avaliando

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249
Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249
Dados: 2022.11.14 16:57:47 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA COMISSÃO PERMANENTE DE L
FOLHA
Nº 015

Foto 04 – Do banheiro do imóvel avaliando

10 – Metodologia utilizada

Para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, que consiste em pesquisar as ofertas de mercado e as comparar com o imóvel que está sendo avaliado. Nesse sentido, é necessário que a pesquisa tenha consistência na semelhança de variáveis que serão trabalhadas na forma de Fatores ou por Inferência Estatística. As variáveis mais utilizadas são: Metragem construída de área útil, padrão de acabamento, localização, conservação, dentre outras variáveis que julgar necessário.

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 16:58:56 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO FOLHA Nº 016

11 – Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acrescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

12 - Conclusão

Com base na avaliação do aproveitamento do imóvel atualmente, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, conclui-se, o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

V.L = Valor de locação do imóvel avaliado = R$ 5.000,00 (cinco mil reais)

Agradecemos a oportunidade de elaborar e apresentar este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Barcarena – Pará 14 de Novembro de 2022.

Atenciosamente

ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 16:58:11 -03'00'

ANTONIO GREGÓRIO FÉLIX

CRECI 9653/PA

CNAI 36717

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
FOLHA
Nº 017
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

13 - Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **ANTONIO GREGÓRIO FÉLIX**
- Qualificação: Corretor/Avaliador de Imóveis
- CRECI: Incrição: 9653-F - 12ª Região (Pará)
- CNAI – (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) – Inscrição: 36717
- Endereço: Rua Germano Aranha, quadra 287, lote 21-B – Vila dos Cabanos – Barcarena/Pa.
- Telefone: (91) 98188-5270
- E-mail: gregorio.felix@hotmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2010.

Formação Acadêmica

- Graduação em Administração
- Técnico em Transações Imobiliárias

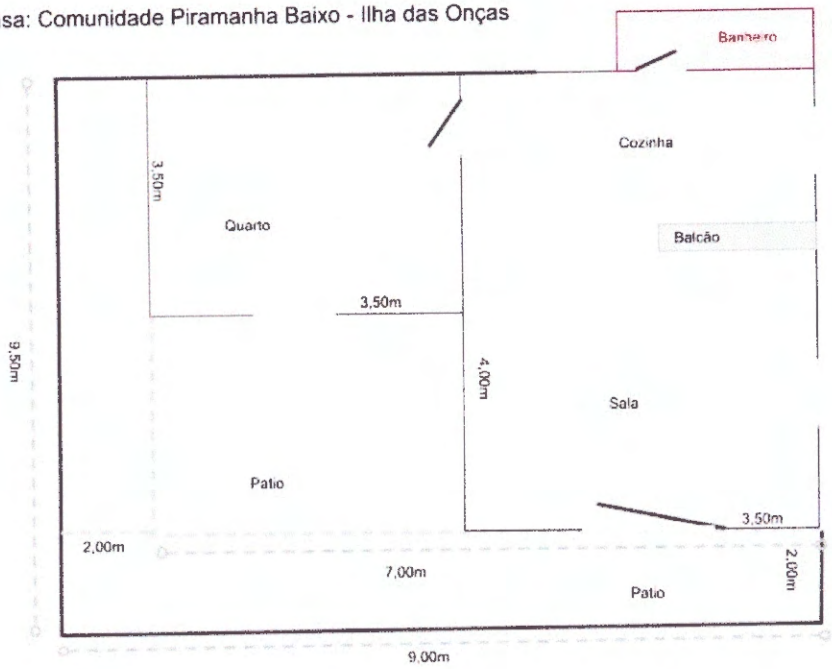
ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Assinado de forma digital por ANTONIO GREGORIO FELIX:60808160249 Dados: 2022.11.14 16:59:32 -03'00'

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
FOLHA
Nº 018
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

MEMORIAL DESCRITIVO

OBJETO: Casa térrea
LOCALIZAÇÃO: Comunidade Piramanha Baixo - Ilha das Onças, Barcarena-PA. CEP: 68.445-000
PROPRIETÁRIO: Gerson Medeiros da Silva - CPF: 480.597.812-000

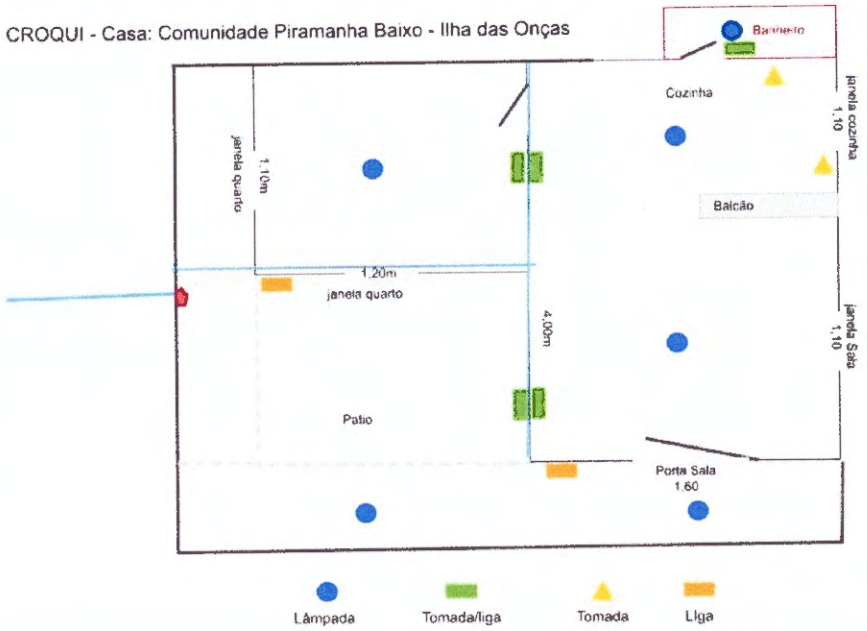
CROQUI - Casa: Comunidade Piramanha Baixo - Ilha das Onças



Descrição: Casa construída com estrutura em madeira, com 01 (um) pavimento, cobertura em telhas de cerâmica, tipo plan. A estrutura interna da casa é composta :
01 (uma) sala, medindo 04m (quatro metros) de comprimento por 3,5m (três metros e 50 centímetros) de largura;
01 (uma) cozinha, medindo 3,5m (três metros e 50 centímetros) de comprimento por 3,5m (três metros e 50 centímetros) de largura;
01 (um) quarto, medindo 3,5m (três metros e 50 centímetros) de comprimento por 3,5m (três metros e 50 centímetros) de largura;
Pátio central, medindo 3,5m (três metros e 50 centímetros) de comprimento por 3,5m (três metros e 50 centímetros) de largura;
Pátio frontal, medindo 02m (dois metros) de comprimento por 09m (nove metros) de largura;
Pátio lateral, medindo 02m (dois metros) de comprimento por 7,5m (sete metros e 50 centímetros) de largura;
01 (um) banheiro, medindo 02m (dois metros) de comprimento por 1,2m (um metro e vinte centímetros) de largura.
Total da área construída: 87,9m2 (oitenta e sete metros e 90 centímetros quadrados).

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
FOLHA
Nº 019

Instalação elétrica



A casa é equipada com energia solar, com tensão de 110V-127V, com a seguinte composição:
02 Painéis fotovoltaicos com capacidade de 280W cada e 560W total;
04 baterias de chumbo e ácido com potência de 60ah;
01 controlador de carga de 30ah, e
01 inversor de tensão de 1000W.
A iluminação é composta por:
06 (seis) lâmpadas de led de 12W;
03 (três) tomadas conjugadas com interruptores, fixadas nas paredes da sala, quarto e cozinha;
02 (dois) interruptores, fixados nas paredes da sala e do banheiro;
01 (um) disjuntor de 40a

Instalação hidráulica

O sistema de abastecimento de água possui a seguinte composição:
01 (um) bomba centrífuga de 0,5CV;
01 (uma) caixa d'agua de fibra com capacidade de 500L (quinhentos litros) de água;
Cozinha:
01 (uma) pia em aço inóx;
01 (uma) torneira;
Banheiro:
01 (um) vaso sanitário com caixa acoplada, cor branca;
01 (uma) pia lavatório, cor branca;
01 (uma) torneira;
01 (um) chuveiro com registro em PVC.

Ilha da Onças, 10 de novembro de 2022.

GERSON MEDEIROS DA SILVA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
FOLHA
Nº 020
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

CARTA PROPOSTA

OBJETO: Locação de Casa térrea para fins não residenciais

LOCALIZAÇÃO: Comunidade Piramanha Baixo - Ilha das Onças, Barcarena-PA. CEP: 68.445-000

PROPRIETÁRIO: Gerson Medeiros da Silva - CPF: 480.597.812-000

VALOR DO ALUGUEL: R$ 5.000,00 (Cinco mil reais)/mensais

ITENS INCLUSOS NO VALOR DO ALUGUEL: Imóvel com ponte de acesso; água encanada captada do rio, não-potável; energia solar fotovoltaica.

QUALIFICAÇÃO DO PROPONENTE:

Nome Gerson Medeiros da Silva	CPF 480.597.812-00	RG 2138755-SSP/PA

Endereço BR 316, 5010 - Ecoparque Clube Residencial, torre Açai, apartamento 105	Cidade/UF Ananindeua/PA	CEP 67.020-000

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Casa construída com estrutura em madeira, com 01 (um) pavimento, cobertura em telhas de cerâmica, tipo plan. A estrutura interna da casa é composta :
01 (uma) sala, medindo 04m (quatro metros) de comprimento por 3,5m (três metros e 50 centímetros) de largura;
01 (uma) cozinha, medindo 3,5m (três metros e 50 centímetros) de comprimento por 3,5m (três metros e 50 centímetros) de largura;
01 (um) quarto, medindo 3,5m (três metros e 50 centímetros) de comprimento por 3,5m (três metros e 50 centímetros) de largura;
Pátio central, medindo 3,5m (três metros e 50 centímetros) de comprimento por 3,5m (três metros e 50 centímetros) de largura;
Pátio frontal, medindo 02m (dois metros) de comprimento por 09m (nove metros) de largura;
Pátio lateral, medindo 02m (dois metros) de comprimento por 7,5m (sete metros e 50 centímetros) de largura;
01 (um) banheiro, medindo 02m (dois metros) de comprimento por 1,2m (um metro e vinte centímetros) de largura.
Total da área construída: 87,9m2 (oitenta e sete metros e 90 centímetros quadrados).
Instalação elétrica

A casa é equipada com **energia solar (Sistema Off-Grid)**, com tensão de 110V-127V, com a seguinte composição:
02 Painéis fotovoltaicos com capacidade de 280W cada e 560W total;

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FOLHA
Nº 021

06 baterias de chumbo e ácido com potência de 60ah;
01 controlador de carga de 60ah, e
01 inversor de tensão de 1000W.
A iluminação é composta por:
06 (seis) lâmpadas de led de 12W;
03 (três) tomadas conjugadas com interruptores, fixadas nas paredes da sala, quarto e cozinha;
02 (dois) interruptores, fixados nas paredes da sala e do banheiro;
01 (um) disjuntor de 40a

Instalação hidráulica

O sistema de abastecimento de água possui a seguinte composição:
01 (um) bomba centrífuga de 0,5CV;
01 (uma) caixa d'agua de fibra com capacidade de 500L (quinhentos litros) de água;
Cozinha:
01 (uma) pia em aço inóx;
01 (uma) torneira;
Banheiro:
01 (um) vaso sanitário com caixa acoplada, cor branca;
01 (uma) pia lavatório, cor branca;
01 (uma) torneira;
01 (um) chuveiro com registro em PVC.

VANTAGENS

Imóvel novo, recentemente construído, com ampla área externa;
Localização privilegiada, às margens do Rio Piramanha baixo;
Sem custos de serviço de abastecimento de água;
Sem custos de geração de energia elétrica pela utilização de combustíveis fósseis (óleo diesel ou gasolina).

Ilha da Onças/PA, 14 de novembro de 2022.

GERSON MEDEIROS DA SILVA