



Corretor Avaliador de Imóveis CNAI nº 13378

Rua: João Coelho nº 1337, bairro Juazeiro – Santa Izabel do Pará – Pará

E-mail: sergimoveis@hotmail.com Cel: 98035-7121 / 98728-5137 zap

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

SOLICITANTE: M E NOGUEIRA ABREU E CIA LTDA.

CNPJ: 04.553.228/0001-60

Avenida João Casa Nova nºs 1310/1378 (antigo nº 2805), centro, Santa Izabel do Pará, Pará

FINALIDADE DESTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado atualizado para fins de **ARRENDAMENTO** de interesse da empresa acima citada por solicitação de seus representantes.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como a Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 001/2011-COFECI

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETOS DESTE PARECER TÉCNICO:

Foram coletadas amostras de imóveis em alvenaria de padrões semelhantes situados em avenidas, ruas e travessas com pavimentação asfáltica, rede de água e esgoto, energia elétrica, serviços de telefonia e também lotes sem edificações nas mesmas localizações e com os mesmos benefícios públicos, tal pesquisa serviu como base de cálculo para avaliação de valor de metro construído e terreno sem edificação.

Sergio
Sergio Gonçalves
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 5302 / CNAI 13378



IMÓVEL AVALIANDO:

Terreno urbano localizado na Avenida João Casa Nova números 1310/1378 antigo número 2805, no centro deste município de Santa Izabel do Pará devidamente registrado no Cartório Teixeira do Único Ofício da Comarca de Santa Izabel do Pará sob o nº 5.289 medindo 133,00 (cento e trinta e três metros) de frente e fundos, 146,50 (cento e quarenta e seis metros e cinquenta centímetros) de comprimento pela lateral direita e 171,00 (cento e setenta e um metros) pela lateral esquerda.

Na área encontra-se edificado o Hospital Doutor EDILSON ABREU construído em uma área de 2.555,64 mts², em concreto armado, paredes em alvenaria, piso cerâmico, cobertura em telhas de fibrocimento, forro em PVC, lambril e laje, janelas e portas em madeira e alumínio com a seguinte composição:

BLOCO CENTRAL, com sala de colhimento, 07(sete) consultórios, 02(dois) ambulatorios, 02(duas) salas de observação, Posto de Enfermagem e serviço, banheiro masculino e banheiro feminino, sala para eletrocardiograma, sala de exames, farmácia e despensa para material de limpeza.

BLOCO RAIO-X, com sala de acolhimento, banheiro, vestiário, sala de revelação com câmaras clara e escura, sala de Raio-X com paredes baritadas e porta de chumbo.

BLOCO DE LABORATÓRIO, com sala de espera, acolhimento, sala de bacterioscopia, sala de bioquímica, sala de coleta, arquivo, sala de lavagem e esterilização, banheiro e sala da direção.

BLOCO CENTRO CIRÚRGICO, com dois banheiros, vestiário, área de lavagem de mãos, central de esterilização, 02(duas) salas de recuperação, 03(três) salas de cirurgia, posto de enfermagem e serviço e sala de material esterilizado.

BLOCO DE CENTRO OBSTÉTRICO, com sala de exame, pré-parto com banheiro, sala de parto e sala de preparo.

BLOCO DE ENFERMARIA MASCULINA, com 04(quatro) enfermarias todas com banheiro.

BLOCO DE ENFERMARIA FEMININA, com 10(dez) enfermarias todas com banheiro.

BLOCO PEDIÁTRICO, com sala de aerossol, posto de enfermagem, 10(dez) quartos com banheiro.

BLOCO APARTAMENTO, com 06(seis) apartamentos todos com sala de estar e banheiro, e 01(hum) quarto de isolamento.

BLOCO COZINHA, com refeitório, área de guarda de carrinhos, guarda de material, área para preparo de alimentos, área de cocção, área de lavagem, depósito de alimentos e sala para nutricionista.

BLOCOS EXTERNOS, com casa de força, depósito e banheiro, lavanderia, almoxarifado com dois banheiros, caixa d'água com capacidade para 10.000(dez mil) litros.

Sergio Gonçalves
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 5302 / CNAI 13378

O imóvel possui vários equipamentos hospitalares e diversos os quais passo a relacionar:



80(oitenta) leitos em bom estado de uso, 01(hum) aparelho para ultrassonografia, 01(hum) aparelho de Raio X móvel, 01(hum) aparelho de Raio X com mesa e buck, 01(uma) mesa ginecológica, 02(dois) desfibriladores, Material de Ressuscitação, 02(dois) autoclaves, 01(hum) analisador de PH, 05(cinco) hemoglobinômetro de Sahli, 01(hum) destilador, 01(hum) espectrofotômetro, 01(hum) microhematócrito, 02(dois) centrifugadores, 01(hum) biombo chumbado, 01(hum) diluidor de células, 03(três) bisturis elétricos, 01(hum) microscópio cirúrgico, 03(três) microscópios, 02(dois) berços aquecido, 02(dois) fototerapias, 01(uma) estufa, 05(cinco) focos de teto, 02(dois) monitores cardíacos, 01(uma) estante para tubos de ensaio, 04(quatro) mesas cirúrgicas, 04(quatro) geladeiras, 01(hum) freezer, 02(dois) frigobar, 07(sete) aparelhos de ar condicionado, 40(quarenta) cadeiras individuais para recepção, 01(hum) fogão industrial com oito acendedores e fornos, coifa industrial, mesas para refeitório, filtro industrial, 02(duas) lavadoras industrial, 01(uma) centrífuga, 01(uma) secadora, 01(uma) calandra, 01(hum) gerador elétrico e outros móveis fixos como balcões e armários.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário de Santa Izabel do Pará encontra-se aquecido por estar na área metropolitana da capital do estado e os espaços urbanos estão ficando escassos para áreas residenciais assim como para não residenciais e industriais, por esta razão em curto espaço de tempo a procura estará maior que a oferta o que causará uma valorização bastante substancial nos preços de imóveis urbanos e rurais no município.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado para a avaliação de imóveis.

Neste parecer, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação com outros de natureza e características intrínsecas e semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

CONCLUSÃO

Com base no método utilizado independente das valorizações ou desvalorizações já acima citados admite-se uma variação de até 5%(cinco por cento) em torno do valor final obtido para mais ou para menos.

Considerando que o imóvel avaliando possui suas edificações em alvenaria com testada para o ponto leste (nascente), está situado em área privilegiada na

Sergio Gonçalves
CORRETOR E AVALIADOR DE IMOVEIS
CRECI 5302 / CNAI 13378

cidade tendo em suas proximidades escolas, panificadora, laboratórios clínicos, e fica a poucos metros do centro comercial e que está servido por praticamente todas as benfeitoras públicas inclusive transporte coletivo a porta **AVALIO** os blocos edificadas do Hospital Doutor EDILSON ABREU para fins de **ARRENDAMENTO** em R\$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS).



BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

Este trabalho foi realizado pelo Corretor e Avaliador SERGIO ANTONIO EVANGELISTA GONÇALVES, inscrito no Conselho Regional de Imóveis da 12ª Região sob o nº 5302 desde 01/02/2010 e também no CNAI-Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 13378, tendo este já trabalhado no ramo na cidade de Marabá por 6 meses e em Uberlândia/MG por dois anos e oito meses prestando serviços de comercialização de imóveis das construtoras MRV-Engenharia e Rodobens Negócios Imobiliários, em Belém/PA comercializou venda de apartamentos da Construtora Capital Rossy sendo os empreendimentos Ideal Samambaia e Ideal BR, em Santa Izabel do Pará intermediou venda de cerca de 30 imóveis edificadas e terrenos, na mesma cidade conta com uma carteira de aluguéis residenciais e comerciais composta de aproximadamente 100 clientes.

Como AVALIADOR destaca-se a prestação de serviço à Prefeitura Municipal de Santa Izabel do Pará efetuando pesquisa mercadológica em todos os bairros da cidade e vilas de Americano e Caraparú para fins de atualização de cálculo de ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, avaliações para fins jurídicos e também outras avaliações para entidades e particulares para fins diversos.

Santa Izabel do Pará, em 17 de janeiro de 2018.


SERGIO ANTONIO EVANGELISTA GONÇALVES

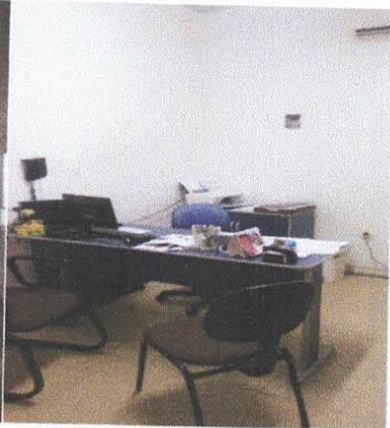
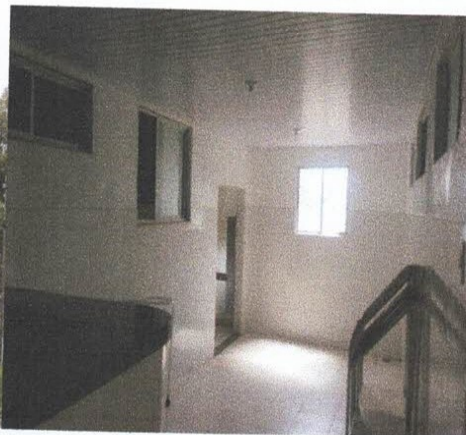
Sergio Gonçalves

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 5302 / CNAI 13378

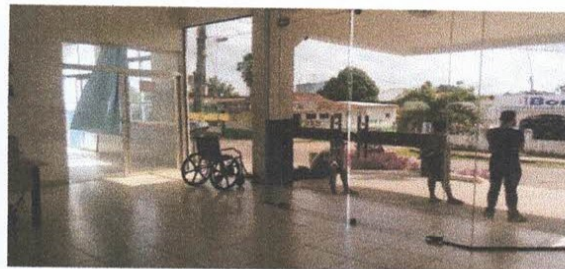
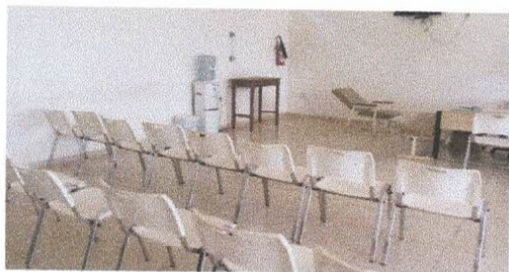
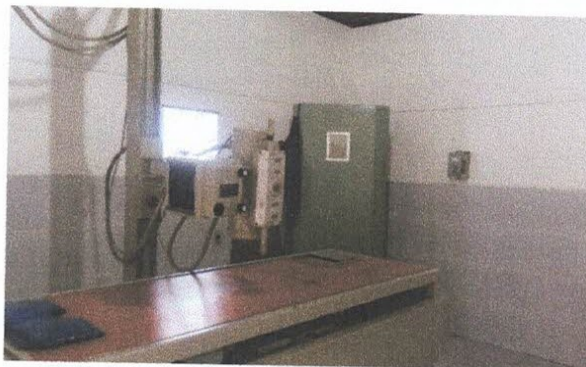
SERGIO ANTONIO EVANGELISTA GONÇALVES

CRECI: 5302 PA/AP 12ª Região CNAI: 13378

[Faint, illegible stamp]



Sergio
Sergio Gonçalves
CORRETOR E AVALIADOR DE IMOVEIS
CRECI 5302 / CNAI 13378



Sergio
Sergio Gonçalves
CORRETOR E AVALIADOR DE IMOVEIS
CRECI 5302 / CNAI 13378