

Marcos M. Marques
CRECI 2581 – 14ª Reg.
(94) 99110 – 9786
m.marques@creci.org.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Folha 01 / 03

1 – Do solicitante : Carlos José Borges
CPF – MF : 191.520.601 - 44
Endereço : Santana do Araguaia – PA

2 – Da Finalidade da Avaliação: Locação (RENOVAÇÃO Contratual)

3 – Do Objeto da Avaliação: 02 (dois) imóveis contíguos, localizados na Avenida Henrique Vita, Bairro Rodoviário, Zona Urbana da Cidade de Santana do Araguaia – PA, identificados pelo Lotes nº 10 (dez) e 11 (onze) da Quadra nº 153 (cento e cinquenta e três), com área total de 840,00 m² (oitocentos e quarenta metros quadrados), contendo 02 (duas) edificações comerciais, com 530,15 m² (quinhentos e trinta metros e quinze centímetros quadrados) de área coberta/ construída.

4 – Da Documentação de Origem: Escrituras Públicas de Venda e Compra, lavradas pelo Cartório de Serviço Notarial Único dos Registros Públicos – Cartório Varão – da Comarca de Santana do Araguaia – PA e Gravados nas Matrículas nº M – 3.347 (Lote 10) e M – 4.190 (Lote 11), em 31/10/2012 e 22/04/2010, ambas em nome de Carlos José Borges, CPF – MF nº 191.520.601 - 44.

Medidas e Confrontações: (Lote 10)

Posição Geográfica	Metragem (m)	Confrontante
1 – Frente	12,00	Av. Henrique Vita
2 – Fundos	12,00	Lote nº 32
3 – Lateral Direita	35,00	Lote nº 11
4 – Lateral Esquerda	35,00	Lote nº 09

Medidas e Confrontações: (Lote 11)

Posição Geográfica	Metragem (m)	Confrontante
1 – Frente	12,00	Av. Henrique Vita
2 – Fundos	12,00	Lote nº 31
3 – Lateral Direita	35,00	Lote nº 12
4 – Lateral Esquerda	35,00	Lote nº 10

Marcos M. Marques
CRECI 2581 – 14ª Reg.
(94) 99110 – 9786
m.marques@creci.org.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Folha 02/03

5 – Das Edificações: Nos imóveis objeto desta Avaliação existem 02 (duas) edificações distintas e contíguas, no estado de conservação entre de regular e necessitando reparos simples, assim descritas:

5.1 – Lote nº 10 (dez): 363,55 m² de área coberta/ construída, contendo 12 (doze) salas construídas em paredes e forro em Drywall/Gessi Acartonado, com estrutura galvanizada e portas, copa, banheiros sociais, áreas de convivência e de circulação externa, conforme consta no Projeto Arquitetônico (Planta Baixa), elaborado pela Empresa “Construsan Engenharia e Projetos”, devidamente assinada pelo seu responsável técnico, Engenheiro Civil Alcibiades Faria Lamas – CREA MG nº 140686315 – 7

5.2 Lote nº 11 (onze): 166,60 m² de área coberta/ construída, contendo área externa para estacionamento, 02 (dois) salões comerciais, dependências para recepção e escritório, 02 (dois) banheiros sociais e 01 (uma) dependência para depósito, conforme consta no Projeto Arquitetônico (Planta Baixa), elaborado pela Empresa “Construsan Engenharia e Projetos”, devidamente assinada pelo seu responsável técnico, Engenheiro Civil Alcibiades Faria Lamas – CREA MG nº 140686315 – 7

6 – Da Localização Geográfica: Imóvel situado na Av. Henrique Vita (Bairro Rodoviário), em área de sólido desenvolvimento comercial, distante cerca de 1.500 metros do Centro da Cidade, onde se localizam as principais agências bancárias, casa lotérica, correios, postos de abastecimento, supermercados, farmácias, restaurantes e outras empresas do ramo de serviços. Também é de fácil acesso ao Quartel da Polícia Militar, à Rodovia BR 158 e à Estação Rodoviária.

A Avenida é asfaltada e conta com redes de iluminação pública e de água potável.



Marcos M. Marques
CRECI 2581 – 14ª Reg.
(94) 99110 – 9786
m.marques@creci.org.br

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Folha 03/03

7 – Do Parecer Técnico de Avaliação.

7.1 – Para fim de comercialização:

Tendo como referência a acentuada valorização de imóveis comercial e oferta de imóvel com características similares e após uma vistoria in loco, a título de referência, avalio o imóvel em epígrafe, conforme segue:

7.1.1 – Terrenos (02)	:	R\$ 400.000,00
7.1.2 – Edificações		
(530,15 m² X R\$ 1.500,00 m²)	R\$	795.225,00
7.1.3 – Depreciação natural (12,10 %)	R\$	(96.222,00)
7.1.4 – Valorização Comercial (30 %):	R\$	329.700,00
Total:.....		R\$ 1.428.703,00

(hum milhão quatrocentos e vinte e oito mil, setecentos e três reais)

7.2 – Para fim de locação:

Tendo em vista a estabilidade nos preços de locações comerciais, também a título de referência, sugiro a manutenção para o ano de 2024, do valor MENSAL praticado no ano de 2023 que foi de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Santana do Araguaia – PA, 24 de novembro de 2023



Marcos Antonio de M. Marques
CRECI 2581-14ª Reg.
CPF: 058.782.254-68

À

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE SANTANA DO ARAGUAIA – PA
NESTA

Prezada Secretária de Saúde,

REFERENCIA – PRÉDIO PARA ALUGUEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

Pela presente estamos encaminhando documentação para ser analisado e liberado o Contrato de Aluguel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde de Santana do Araguaia –PA, conforme segue:

O Prédio em referencia tem as seguintes características:

LOCALIZAÇÃO – Setor Rodoviário, sito a Avenida Henrique Vita, Quadra 153, Lotes 10 e 11.

AREA TOTAL DOS IMOVEIS – 840,00m²

AREA CONSTRUIDA – Lotes 10 = 363,55m² - Construção com 12 Salas, 03 banheiros, Copa, Área de Convivência e Serviços.

– Lote 11 = 363,55m² - Construção com 02 Salas, 02 Banheiros e Garagem cercada com alambrados.

VALOR TOTAL DOS IMOVEIS – R\$1.428.703,00.

PRAZO DO CONTRATO – 10 (Dez) meses.

INICIO em 01 de Março de 2024 a 31 de Dezembro de 2024.

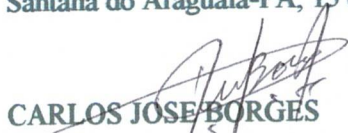
VALOR MENSAL DO ALUGUEL - R\$8.000,00.

VALOR TOTAL DOS ALUGUEIS - R\$80.000,00.

Sem mais para o momento, no aguardo do parecer favorável desse egrégio órgão, subscrevo-me,

Atenciosamente.

Santana do Araguaia-PA, 15 de Fevereiro de 2024.


CARLOS JOSE BORGES

Avenida Raul Claudio Prates, 60 – Centro de Apoio

68560-000/SANTANA DO ARAGUAIA-PA

CPF – 191.520,601-44

RG – 987.471-SSP/G0

Fone – 94.99169.1347