TERCASA
IMOBILIÁRIA
CJ-324 PA/AP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOCAÇÃO

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA
008
SERVIDOR

1.0. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado pelo Corretor e Avaliador de imóvel, **JOSÉ KLEBER NASCIMENTO BELICHE**, proprietário da J K N BELICHE – TERCASA IMOBILIÁRIA, CNPJ: 10.320.549/0001-17, devidamente cadastrado no CNAI (cadastro nacional de avaliadores de imóveis), Nº13.536 e no CRECI sob o N° 4229 (físico), J-324 PA/AP(jurídico).

2.0. OBJETO

IDENTIFICAÇÃO: IMÓVEL COMERCIAL URBANO
ENDEREÇO: RUA JOÃO PESSOA, Nº 1.491
BAIRRO: BELO HORIZONTE.
ÁREA TOTAL: 693,72 m²
ÁREA CONSTRUIDA: 522 m²

IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA URBANA, COM TODA INFRESTRUTURA BÁSICA. COM COLETA DE LIXO E ESGOTO

CONTENDO:
- 5 SALAS PARA DEPARTAMENTO
-1 SALA DE DIRETORIA, COM BANHEIRO PRIVATIVO
-4 SALAS PARA ESCRITÓRIO
-2 CORRREDORES
-1 BANHEIRO COLETIVO PARA COLABORADORES
-1 BANHEIRO DESETINADO AO PÚBLICO
-1 COPA COZINHA ÁREA DE SERVIÇO
-GARAGEM PARA ATÉ 6 CARROS.

PROPRIETÁRIO: MARIA DE NAZARÉ HOLANDA FALCÃO

3.0. OBJETIVO E FINALIDADE

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
0049
SERVIDOR

OBJETIVO: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
FINALIDADE: VALORES DE LOCAÇÃO

4.0. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização desde trabalho:
a) Vistoria do imóvel e da região homogênea;
b) comparação de 3 amostras de imóveis locados ou a locar na região
c) Consulta à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano da cidade

5.0. VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL:
R$ 12.900,00 (DOZE MIL E NOVECENTOS REAIS), MENSAL LIVRE DE QUALQUER IMPOSTO

6.0. RESULTADO DO PARECER TÉCNICO

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, o imóvel em pauta foi avaliado pelo valor total em R$ 12.900,00 de acordo com o parecer de avaliação mercadológica do atual mercado de locação na cidade de Marabá, levando em consideração a localização do imóvel.

Anexo: fotografias do interior e exterior do imóvel.
Documentação do imóvel

7.0. DATAS

DA VISTORIA: 07 DE ABRIL DE 2023
DA PESQUISA: 08 DE ABRIL DE 2023
DO LAUDO: 10 DE ABRIL DE 2023

Autor do Parecer Técnico;

José Kleber Nascimento Beliche
CRECI: 4229/PA/AP

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA
08
2
SERVIDOR

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCAÇÃO

AVALIADOR: IRAGIL DOS SANTOS TAVARES
CRECI 6223 PA/AP – 12ª REGIÃO

- Imóvel Comercial Urbano -

Solicitante: **MARIA DE NAZARÉ HOLANDA FALCÃO**

Interessado: **Prefeitura Municipal de Marabá.**

Proprietário: **MARIA DE NAZARÉ HOLANDA FALCÃO**

Objetivo da avaliação: **Definição do valor de Locação.**

Endereço completo do imóvel: **Rua João Pessoa, nº 1.491, Bairro Jardim Belo Horizonte.**

Cidade: Marabá UF: **PA** CEP: **68.500-000**

Obs: Este parecer está em conformidade com o disposto no Art. 3° da Lei 6.530 de 12 maio de 1978;

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA 011
SERVIDOR

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Data da vistoria: **30/03/2023**

Caracterização da região e Caracterização Física do Imóvel

O Imóvel encontra-se em região inserida na malha urbana do Município de Marabá, boa infra - estrutura, ocupação comercial / com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado em ponto estratégico e em media de quinhentos metros de escolas, praças, centro de lojas etc....estando em região de de padrão alto/médio, podendo ser utilizado tanto para fins comerciais ou residenciais.

Serviços / Infra -estrutura

A estrutura urbana mostra-se de boa qualidade, sendo atendida por ruas calçadas, redes de água, energia elétrica, transporte coletivo, telefone, iluminação pública, Coleta de Lixo, Rede de Esgoto.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA
012
SERVIDOR

Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de Imóvel tipo COMERCIAL composto por 01 Guarita de Segurança, 05 salas para Departamentos, 01 Sala de Diretoria com banheiro privativo, 04 Salas para escritório, 02 Corredores para distribuição de Cômodos, 01 banheiro Coletivo para colaboradores, 01 banheiro destinado ao público, 01 Copa/Cozinha e área de Serviço para os serviços geras, além de garagem para 06 carros.

RESULTADOS OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

Área total: 693,72 M².

Área construída: **522,00** M²,

RESULTADO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Considerando as tendências do Mercado Imobiliário Local expressamos firme convicção de que HOJE o Valor de Mercado de Locação do Imóvel objeto deste parecer é de R$13.100(Treze Mil e Cem Reais)

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA
003
SERVIDOR

-METODOLOGIA EMPREGADA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 04 (quatro) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

Marabá, PA, 06 de abril de 2023.

IRAGIL DOS SANTOS TAVARES
Profissional responsável
CPF 166.795.632-91
Creci:6223 PA/AP 12º Região

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA 014
SERVIDOR

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCAÇÃO

AVALIADOR: JOÃO RODRIGUES GUIMARÃES
CRECI 5241 PA/AP – 12ª REGIÃO

- Imóvel Comercial Urbano -

Solicitante: **MARIA DE NAZARÉ HOLANDA FALCÃO**

Interessado: **Prefeitura Municipal de Marabá.**

Proprietário: **MARIA DE NAZARÉ HOLANDA FALCÃO**

Objetivo da avaliação: **Definição do valor de Locação.**

Endereço completo do imóvel: **Rua João Pessoa, nº 1.491, Bairro Jardim Belo Horizonte, Núcleo Cidade Nova.**

Cidade: Marabá UF: **PA** CEP: **68.500-000**

Obs: Este parecer está em conformidade com o disposto no Art. 3° da Lei 6.530 de 12 maio de 1978;

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA 008
SERVIDOR

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Data da vistoria: **27/03/2023**

Caracterização da região e Caracterização Física do Imóvel

O Imóvel encontra-se em região inserida na malha urbana do Município de Marabá, boa infra - estrutura, ocupação comercial / com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado em ponto estratégico.

A região é formada por construções de bom padrão construtivo residencial e comercial, não possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres, e o padrão de comércio observado é normal, atendo-se ao comércio varejista comunitário.

Serviços / Infra -estrutura

A região é dotada de excelente infra - estrutura urbana sendo atendida por ruas calçadas, redes de água, energia elétrica, transporte coletivo, telefone, iluminação pública, Coleta de Lixo, Rede de Esgoto.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA
006
SALVADOR

Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de Imóvel tipo COMERCIAL composto por 01 Guarita de Segurança, 05 salas para Departamentos, 01 Sala de Diretoria com banheiro privativo, 04 Salas para escritório, 02 Corredores para distribuição de Cômodos, 01 banheiro Coletivo para colaboradores, 01 banheiro destinado ao público, 01 Copa/Cozinha e área de Serviço para os serviços geras, além de garagem para 06 carros.

RESULTADOS OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

Área total: 693,72 M².

Área construída: **522,00** M²,

RESULTADO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Considerando as tendências do Mercado Imobiliário Local expressamos firme convicção de que HOJE o Valor de Mercado de Locação do Imóvel objeto deste parecer é de R$12.800,00 (Doze Mil e Oitocentos Reais).

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA
017
SERVIDOR

Classificação quanto à liquidez: Normal

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Marabá possui uma população de aproximadamente 353.000 habitantes, considerada a população flutuante. O Núcleo Urbano da cidade, onde se localiza o imóvel avaliando, é constantemente alvo de um processo de sobe e desce de preços dos imóveis, devido as especulações de vindas, ou não vindas, de grandes investimentos para a cidade, e por ter o privilégio de ser uma área naturalmente valorizada, sofre influência desse vai e vem da densidade demográfica.

Por outro lado, considerando que vem ocorrendo em nosso país uma forte retração da atividade econômica (principalmente por conta de uma pandemia sanitária) principalmente no setor varejista, com fluxo financeiro alavancado quase que exclusivamente pelo poder público, o município encontra-se com o comércio com desempenho "anormal", havendo na cidade um número pouco significativo de transações imobiliárias, o que motiva inclusive baixas nos preços praticados pelo mercado.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada fraca.

O imóvel avaliando encontra-se dentro das estatísticas como sendo de considerável padrão construtivo encontrado na cidade, dada a sua

atividade, sendo sua área, acima das dos imóveis encontrados para a formação da presente amostra, sendo seu padrão de acabamento também acima dos dados coletados no padrão construtivo local.

Considerando ainda as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este classificado como de BOA LIQUIDEZ para o fim a que se destina.

-METODOLOGIA EMPREGADA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 5 (cinco) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

Marabá, PA, 04 de abril de 2023.

JOÃO RODRIGUES GUIMARÃES
Profissional responsável
CPF 066.239.212-49
Creci: 5241 PA/AP 12º Região

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE:27993128000150

Assinado de forma digital por SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE:27993128000150

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
FOLHA 008
SERVIDOR