

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.

VALOR DO ALUGUEL MENSAL
R\$ 3.000,00

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

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:

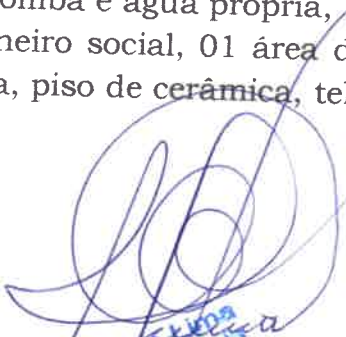
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ARAGUAIA - PA. AV. GILBERTO CARVELI, S/N, CENTRO. INSCRITO NO CNPJ SOB Nº 05.832.977/0001-99. SANTANA DO ARAGUAIA ESTADO DO PARÁ.

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 **150m², (cento e cinquenta metros quadrados)**, contendo as seguintes repartições: 01 poço semi artesiano com bomba e água 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.


Antônio Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - PA/SP 4301

5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

A metodologia avaliatória 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 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

O imóvel está localizado em um bairro residencial e comercial, rua já está pavimentada, com os seguintes benefícios: água, energia, escola, supermercado e próximo de área comercial. O Imóvel avaliado foi devidamente vistoriado no dia 08 de dezembro de 2022, 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, do referido imóvel, dia 09 de dezembro de 2022, valor estimado para locação é de R\$ 3.000,00 – fica observado que o consumo de gás, energia elétrica está sendo descontado no referido aluguel de acordo em formação do proprietário o Senhor: **Divino Rodrigues Peixoto**. Levando em considerações toda essa despesa que está sendo pagas pelo Locador do referido imóvel.

8 – QUADRO DE AMOSTRAGEM:

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel I

Rua Sergio Luiz de Farias Setor Entroncamento
Área aproximada 150m²

Valor de locação por m² de área construída: R\$ 19,00

Valor da locação: R\$ 2.850,00

Antônia Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - RJ/AP 4-11

Imóvel II

Rua Altamira Setor Entroncamento

Área aproximada 170, m²

Valor de locação por m² de área construída: R\$ 19,20

Valor da locação: R\$ 3.264,00

Imóvel III

Rua Sergio Luiz de Farias Setor Entroncamento

Área aproximada 160, m²

Valor de locação por m² de área construída: R\$ 19,95

Valor da locação: R\$ 3.192,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$m ² /homog.
I	19,00	19,00
II	19,20	19,20
III	19,95	19,95

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

Média = $19,00 + 19,20 + 19,95 = \text{R\$ } 58,15 / 3 = 19,38$

Resultado Final:

Valor final (VF) = Valor unitário x área

$\text{VF} = 19,38 \times 150,00 = \text{R\$ } 2.907,00$

Valor para locação = R\$ 2.907,00 (Dois mil novecentos e sete duzentos e dezessete reais).

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.

OBS: encontra-se o imóvel nesse momento da atualização/avaliação locatícia, em bom estado de conservação, tendo passado por uma reforma.

Antônio Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - PA/AP 4.331

10 - CONCLUSÃO:

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

VALOR PARA LOCAÇÃO **R\$ 3.000,00** (Três Mil Reais).

Limite inferior: R\$ 2.850,00

Limite superior R\$ 3.150,00

Valores sem honorários de corretagem.

O presente parecer de atualização/avaliação é composto de 19 páginas todas de um lado só rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Atenciosamente.

Redenção – PA, 09 de dezembro de 2022.

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

CURRÍCULO DO AVALIADOR – CORRETOR ANTONIO VIEIRA LIMA
CRECI 4301 PA/AP 12ª REGIÃO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
DISTRITO FEDERAL

INEDI - Instituto de Ensino Profissionalizante
Instituição Educacional

SDS, Ed Boulevard Center, Bloco A, nº 44, Salas 405/410 - Brasília/DF
Endereço da Instituição Educacional

INEDI - Instituto Nacional de Ensino a Distância Ltda
Nome da Mantenedora

Portaria nº 34, de 31 de janeiro de 2006 - SEDF
Ato de Credenciamento da Instituição Educacional

Lei nº 9394/96, Decreto nº 5154/2004, Resolução nº 04/1999-CEB/CNE, Resolução nº 01/2005 CEDF, Portaria
nº 34/2006 SEDF e Parecer nº 278/2005 CEDF,
Fundamentação Legal do Curso



DIPLOMA

O Diretor do INEDI - Instituto de Ensino Profissionalizante, considerando a conclusão do Curso Técnico em Transações Imobiliárias - Área Comércio, em 03/09/2007, confere o diploma a **ANTONIO VIEIRA LIMA**, nascido em 16 de dezembro de 1952, nacionalidade brasileira, natural de L da Pedra/MA, portador da Carteira de Identidade nº 511.991, expedida pela SSP/GO, em 01/08/1975.

Brasília - DF, 31 de outubro de 2007


— Maria Alzira Dália Bernadina Corassa
Reg. MEC "L" nº 154.771
Diretora Pedagógica


Tutor


Douglas Siqueira Medeiros
Reg. 1213-DIE - SEDF
Secretário Escolar


Antônio Vieira Lima
Corretor do IMI
CA-ECI - PA/AP 4.ª R.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL
Exercício 2022
ANTONIO VIEIRA LIMA
 Corretor de Imóveis

CRECI-PA/AP 4301
CNAI 24596

Antonio Vieira Lima
 Assinatura do Portador

Validade: 15/04/2023

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 12ª Região/PA/AP

Filiação: **JOAO EVERTON DE SOUSA LIMA**
ANTONIA VIEIRA LIMA

Naturalidade: **LAGO DA PEDRA-MA**
 RG: **511991/SSP/GO**

Data de Nascimento: **18/12/1952**
 CPF: **046.377.552-04**
 Data Inscrição CRECI: **02/04/2008**
 Data de Expedição: **12/01/2022**

Formação Específica:
Técnico em Transações Imobiliárias

Marlene Felipe Assunção
MARLENÉ FELIPPE ASSUNÇÃO
 Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP

Carlos Magno dos Santos
CARLOS MAGNO DOS SANTOS
 Diretor Secretário do CRECI

Antonio Vieira Lima
Antonio Vieira Lima
 Corretor de Imóveis
 CRECI - PA/AP 4301



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 24596**

Antonio Vieira Lima

inscrito em 02/04/2008 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.301 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
INEBI/DF

Brasília (DF), 06 de junho de 2018.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Antonio Vieira Lima
Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 82b4d8f8127fbbced5caee0001487cc33a55021

Levantamento Fotográfico.

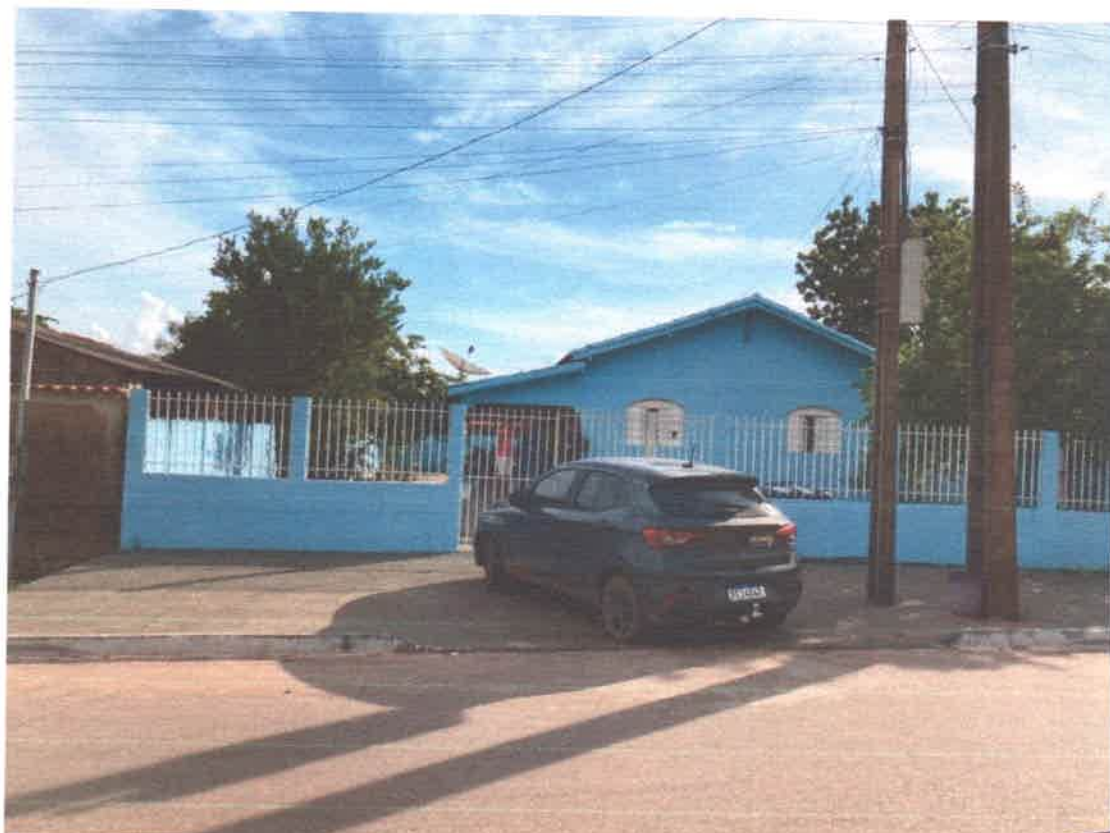


Foto 01, Fachada principal do imóvel. Rua Pavimentada.

Antonio Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRECI - PA/PA 4.301



Foto 02, Rua Sergio Luiz de Farias



Foto 03, Rua Sergio Luiz de Farias



Foto 04, Garagem



Foto 05, Garagem

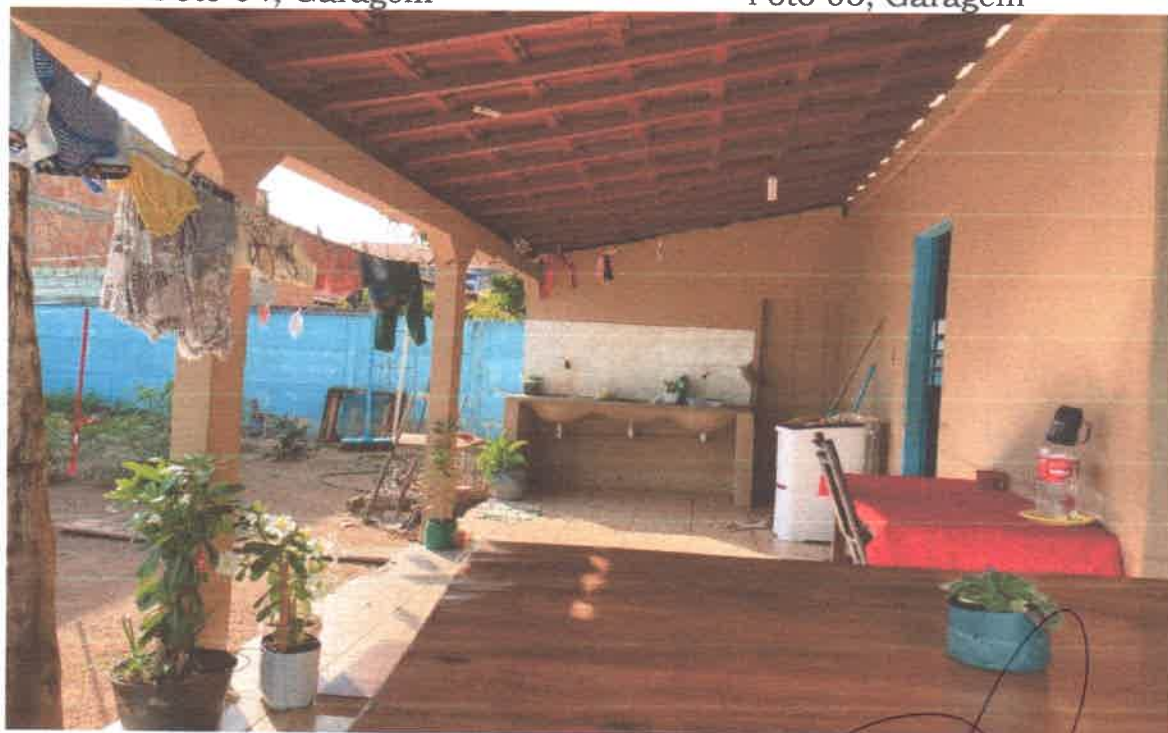


Foto 06, Área de serviços

Foto 07, Quintal

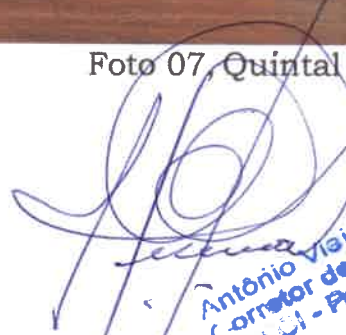

Antônio Vieira Lima
Corretor de Imóveis
CRLUI - PA/AP 4.441



Foto 08, Quarto



Foto 09, Banheiro



Foto 10, Sala



Foto 11, Cozinha



Foto 12, Sala



Foto 13, Quarto

Antônio Vieira Lima
Corretor de Im.
CAE - FAP 4-11