

**SDU**Superintendência de
Desenvolvimento Urbano

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANOS PARA LOCAÇÃO



1. SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação – SEMED

2. PROPRIETÁRIO: Isis Jaspe Reis da Silva

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1. Tipo do Bem:

Imóvel comercial (em razão da locação pretendida) construído em alvenaria, edificação compreendendo cinco cômodos destinados à salas de aula, a secretaria ocupa um cômodo, a diretoria ocupa um cômodo, o refeitório ocupa um cômodo, um cômodo onde funciona cozinha pré industrial destinada a elaboração da merenda escolar, com depósito de material, três banheiros coletivos, além de área de circulação, com terreno inteiramente murado. Ressaltamos que o terreno possui 354,51m² sendo 281,51m² de área útil.

3.2. Descrição Sumária do Bem:

Imóvel localizado na Rua Gabriel Sales Pimenta, Quadra 13, Lote 17, Bairro Independência.

Área construída quase a totalidade do terreno, excetuando a área de circulação externa.

Descrição sumária das edificações

- Área coberta com piso revestido em cerâmica, pátio em argamassa em cimento desempenado.

As áreas cobertas preservam 05 (cinco) salas de aula, 01 (uma) cozinha com depósito, 03 (três) banheiros, 01 (uma) sala para a diretoria, 01 (uma) secretaria e 01 (um) refeitório.

Tão logo a solicitação foi protocolada nesta Superintendência, foi procedida a vistoria no imóvel, onde se constatou a existência de todas as benfeitorias descritas acima.

Logo em seguida foi permitida a entrada para avaliação interna das edificações.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Conforme solicitação insita no ofício nº 199/2020-DILOG-SEMED, o imóvel é ocupado por uma unidade educacional (NEI MONTEIRO LOBATO), assim, a avaliação será de natureza administrativa para

supedanear interesses internos da Secretaria Municipal de Educação.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

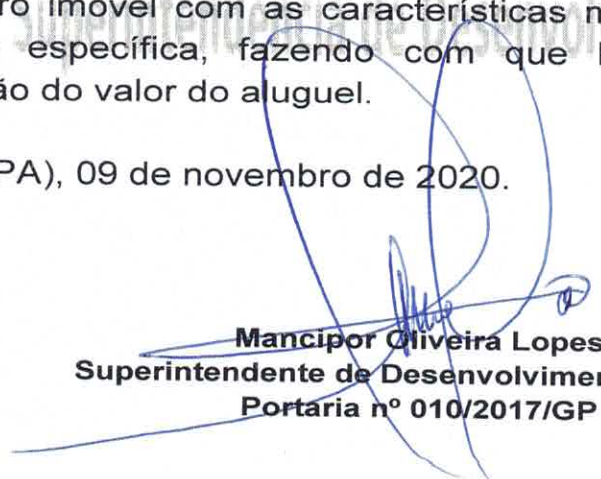
O objetivo da avaliação é alcançar o valor provável do aluguel, para fins de direito.



6. PESQUISA DE VALORES NO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Em pesquisa no mercado local através de imobiliárias idôneas, considerando as características e localização do imóvel próximo ao público alvo, bem centralizada no bairro, considerando, ainda, que o local está alcançando a finalidade com pronto uso, com estruturas minimamente reformadas e a oscilação atual do mercado imobiliário que está em desaquecimento, o valor de mercado da locação mensal que deveria ser calculado com base no IPCA-15 (refletindo a inflação acumulada no ano (até setembro de 2020), alcançou índice de 2,65%), porém, o valor apresentado pela Secretaria Municipal de Educação – SEMED, encontra-se abaixo de dito índice, pelo que atestamos não haver óbice a fixação do aluguel no valor de em **R\$ 2.376,00 (Dois mil trezentos e setenta e seis reais)**. Demais disso, e também elemento definidor do valor da locação, a estrutura encontrada no imóvel, com suas dependências internas, demonstram que o interesse locatício é restrito a possíveis atividades a serem instaladas no imóvel, que considerando o mercado, não há oferta de locatário em suficiência para inflar o mercado, entretanto, a municipalidade encontra dificuldades em obter outro imóvel com as características mínimas para atender a demanda específica, fazendo com que haja um equilíbrio na formação do valor do aluguel.

Marabá (PA), 09 de novembro de 2020.



Mancipor Oliveira Lopes
Superintendente de Desenvolvimento Urbano
Portaria nº 010/2017/GP