



## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### INTRODUÇÃO

Conforme solicitado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO através do Ofício nº 004/2021-SEDEN, segue a avaliação mercadológica do imóvel, situado na Av. Tupinambá, Quadra 49, Lote 02D, Bairro Parque dos Carajás, no município de Parauapebas - PA.

### RESPONSÁVEL

Avaliadora: Lindaray C. dos Santos da Silva

Área de atuação: Avaliadora de imóveis.

Data da avaliação: 04 de junho de 2021.

### CARACTERIZAÇÃO

Proprietário do imóvel: E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06.

### FINALIDADE

Determinar o **valor de mercado para locação do imóvel**, tendo como base pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados.

### DESCRIÇÃO

Edifício construído em alvenaria composto por:

- Térreo: 01 Salão de 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados);
- 01 Cozinha;
- 01 Banheiro Masculino com acessibilidade;
- 01 Banheiro Feminino com acessibilidade;
- 03 Salas;
- 01 Uma Recepção;
- 02 Banheiros;
- Área total do terreno: 696,00 m<sup>2</sup> (seiscentos e noventa e seis metros quadrados).

Observação: Área Construída: 420m<sup>2</sup> (Quatrocentos e Vinte Metros Quadrados).

Lindaray Silva Corretora de Imóveis – Creci: 06284-PA  
Rua Sol Poente, número 95, Bairro da Paz, Parauapebas-PA  
Contato: (94) 9 9199-5482

*Lindaray Silva*  
Corretora de Imóveis  
CRECI 06284 AP / PA CNAI 32733  
CPF: 462.535.642-34

*Diogenes Morais - SEDEN  
Recebi em 05/06/2021  
às 11:17*



## RESULTADO

### IMOVÉL AVALIADO

Av Tupinambá, QD-49, LT-02 D, Bairro Parque dos Carajás.

### VALOR DO ALUGUEL

R\$ 23.000,00 (Vinte e Três Mil Reais) mensais.

## DIAGNOSTICO DE MERCADO

Atualmente no município de Parauapebas o mercado imobiliário apresenta-se como tendo performance recessiva: nível de oferta alto e liquidez baixa.

## METODOLOGIA UTILIZADA

Utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, que permite a determinação do valor considerando as diversas características e comportamentos do mercado imobiliário regional.

Para isso, foram levados em consideração alguns fatores, como:

- Situação: onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo: situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada;
- Características do imóvel: buscando as semelhanças entre o imóvel avaliado e os demais pesquisados quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, etc.

Esta avaliação possui validade de 90 (noventa) dias.

Parauapebas-PA, 05 de junho de 2021

*Lindaray Costa dos Santos da Silva*

Lindaray Costa dos Santos da Silva

CRECI: 06284 – CNAI: 32733

CPF: 462.535.642-34

**Lindaray Silva**  
Corretora de Imóveis  
CRECI 6284 AP / PA CNAI 32733  
CPF: 462.535.642-34

Lindaray Silva Corretora de Imóveis – Creci: 06284-PA  
Rua Sol Poente, número 95, Bairro da Paz, Parauapebas-PA  
Contato: (94) 9 9199-5482

Ofício nº 005/2021 - SEDEN

Parauapebas, Pará, 01 de junho de 2021.

**DE:** Secretaria Municipal de Desenvolvimento

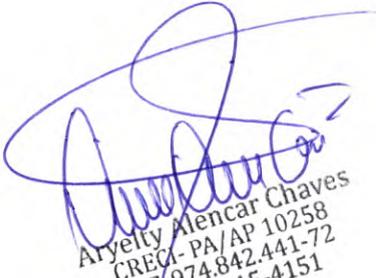
**Para:** ARYELTY ALENCAR CHAVES RIBEIRO – Avaliador de imóveis

**Assunto:** solicitação de Avaliação Imobiliária

Prezado,

A Prefeitura Municipal de Parauapebas por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento solicita desta empresa a avaliação imobiliária de imóvel localizado **na Av. Tupinambá, Quadra 49, Lote 02D, Bairro Parque dos Carajás**, no Município de Parauapebas, estado do Pará, considerando o interesse no imóvel para a implantação do Centro de Desenvolvimento de Parauapebas – CDP.

Atenciosamente,

  
Aryelty Alencar Chaves  
CRECA- PA/AP 10258  
CPF: 974.842.441-72  
(94) 99215-4151  
01/06/2021

  
**Mariano de Sousa Barreira Junior**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento  
Decreto nº 1033/2021

# AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A pedido e o interesse da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO conforme o Ofício 005/2021-SEDEN. Segue abaixo a avaliação mercadológica do imóvel, situado na Av. Tupinambá, Quadra 49, Lote 02D, Bairro Parque dos Carajás.

## RESPONSÁVEL

AVALIADOR: **ARYELTY ALENCAR CHAVES RIBEIRO**

CRECI: **10258**

ATUACAO: **CORRETOR DE IMOVEIS**

DATA: **02 de junho de 2021**



## CARACTERIZAÇÃO

Caracterização da Avaliação:

Identificação: EDIFÍCIO CONSTRUÍDO EM ALVENARIA

Tipo de valor a ser Inferido: VALOR DE LOCAÇÃO

Identificação do proprietário: E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06.

## Descrição

Edifício construído em alvenaria com as seguintes repartições

- 01 Salão de 180m<sup>2</sup> (Cento e Oitenta).
- 01 Cozinha.
- 01 Banheiro Masculino e 01 Banheiro Feminino (Com Acessibilidade).
- 03 Salas
- 01 Uma Recepção.
- 02 Banheiros
- Área total: 696,00M<sup>2</sup> (Seiscentos e Noventa e Seis Metros Quadrados) de terreno
- Área Construída: 420m<sup>2</sup> (Quatrocentos e Vinte Metros Quadrados)

## FINALIDADE

Finalidade: aluguel do imóvel.

A finalidade da presente avaliação é a determinação do valor de mercado de aluguel do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de avaliação de imóveis define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições de mercado vigente.

RECEBEMOS EM  
02/06/21 às 11:53  
Banco Neos  
SEDEN

Aryelty Alencar Chaves Ribeiro | Creci: 10258  
Contato: [aryelty31@gmail.com](mailto:aryelty31@gmail.com) | (94) 9 9215-4151  
Rua A4, Quadra 07, Lote 24, Bairro Cidade Jardim.

## RESULTADO

Valor atribuído ao edifício para locação

IMOVÉL AVALIADO

Av Tupinambá, QD-49, LT-02 D, Bairro Parque dos Carajás I.

VALOR DO ALUGUEL

R\$ 23.300,00 (Vinte e Três Mil e Trezentos Reais) mensal



## DIAGNOSTICO DE MERCADO

Para a tipologia " Edifício com Salas avalia-se que " Parauapebas" nos termos do imóvel aqui avaliado, para aluguel, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance recessiva, nível de oferta alto e liquidez baixa.

## METODOLOGIA UTILIZADA

Aqui, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do mercado imobiliário regional. Neste método, a determinação do valor de imóvel avaliando resulta da comparação deste com a amostra da natureza e características.

Válido por 90 dias.

Parauapebas-PA, 02 de junho de 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Aryelty Alencar Chaves Ribeiro', written over a horizontal line.

**ARYELTY ALENCAR CHAVES RIBEIRO**

CPF: 974.842.441-72

CRECI: 10258



Ofício nº 006/2021 - SEDEN

Parauapebas, Pará, 01 de junho de 2021.

**DE:** Secretaria Municipal de Desenvolvimento

**Para:** DIVINO CARLOS ROSA – Avaliador de imóveis

**Assunto:** solicitação de Avaliação Imobiliária

Prezado,

A Prefeitura Municipal de Parauapebas por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento solicita desta empresa a avaliação imobiliária de imóvel localizado **na Av. Tupinambá, Quadra 49, Lote 02D, Bairro Parque dos Carajás**, no Município de Parauapebas, estado do Pará, considerando o interesse no imóvel para a implantação do Centro de Desenvolvimento de Parauapebas – CDP.

Atenciosamente,

**Mariano de Sousa Barreira Junior**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento  
Decreto nº 1033/2021

Recebido - 02-06-2021  
Divino ROSA

RECEBEMOS EM  
04/06/21 às 14:37  
Divino Rosa  
SEDEN

MODELO DE LAUDO/PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
PARA BENS MÓVEIS

NR. LAUDO/PARECER TÉCNICO 01/ MATRICULA: 3106/ 6671

1. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - SEDEN.

2. PROPRIETÁRIO:

E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº  
12.565.798/0001-06.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem: Ponto Comercial

3.2 Descrição Sumária do Bem:

Av Tupinambá, QD-49, LT-02 D, Bairro Parque dos Carajás I

01 área de 696,00M<sup>2</sup>, quitada.

- 01 Salão de 180m<sup>2</sup> (Cento e Oitenta).
- 01 Cozinha.
- 01 Banheiro Masculino e 01 Banheiro Feminino (Com Acessibilidade).
- 03 Salas
- 01 Uma Recepção.
- 02 Banheiros
- Área total: 696,00M<sup>2</sup> (Seiscentos e Noventa e Seis Metros Quadrados) de terreno
- Área Construída: 420m<sup>2</sup> (Quatrocentos e Vinte Metros Quadrados)

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinação do Valor de mercado para locação.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Valor de mercado para aluguel: R\$ 23.400,00 (Vinte e Três Mil e Quatro Centos Reais)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

(Atender ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1)

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

Período da vistoria: 04/06/2021

O Bem avaliado está com a localização do Bairro Parque dos Carajás, próximo a hotéis, e excelente acessibilidade. O Bairro é residencial e dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como:

Pavimentação (em asfalto, redes de água, Esgotamento Sanitário, energia elétrica, telefonia; iluminação.

Pública, arborização e serviço de coleta de lixo.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Este laudo tem por finalidade determinação do valor de mercado para aluguel.

A liquidez é de média para o imóvel avaliado no mercado imobiliário local. O mercado local está em aquecimento.

O número de ofertas está médio, o mercado local está com um médio e rápido crescimento em procura de imóveis, pois o bem em avaliação tem ótima localização, facilitando assim fácil negociação do Bem.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

O método utilizado "MCDDM Método comparativo

MCDRE Método comparativo direto

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: de 04 /06 /2021



Divino Carlos Rosa - Avaliador de Imóveis  
Rua Sol Poente, nº 18, Bairro Rio Verde, Parauapebas - PA  
Contato: (94) 9 9210-7315/9 8155-4351

Divino Rosa

**Tratamento dos dados:**

Tipo de tratamento:

Os valores de mercado aqui justificados, se deu por meio de pesquisa e de vendas e anúncios de imóveis à venda na mesma região.



**11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

O imóvel aqui avaliado está dentro das normas NBR 14.653-2 da ABNT em relação a estrutura e edificação.

**12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:**

Valor de Mercado:

R\$ 23.400,00 (Vinte e três mil e Quatrocentos Reais)

**13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:**

O bem avaliado está livre de qualquer dívida, ônus, ou restrições de órgãos, conforme documentação apresentada.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

**CONCLUSÃO**

Com a apreciação de todos os itens supracitados, o valor do referido imóvel fica estipulado R\$ 23.400,00 (Vinte e três mil e Quatrocentos Reais) por valorização área total, terreno, Bairro, acessibilidade. Levando em considerações que o mercado pode ocorrer variações para mais ou para menos o valor acima citado pode ter alteração, pois o Mercado Imobiliário, está em aquecimento.

**14. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:**

Parauapebas 04 de junho de 2021.

*Divino Carlos Rosa*

Divino Carlos Rosa  
CRECI: 6852 AP/PA  
CPF: 392.703.272-72

**DIVINO CARLOS ROSA**  
CRECI: 6852 12ª PA/AP  
CEL (94) 9210-7315 / 8155-4351