



Superintendência de
Desenvolvimento Urbano



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANOS PARA LOCAÇÃO



1. SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação – SEMED

2. PROPRIETÁRIO: Domingas Rodrigues Cunha

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1. Tipo do Bem:

Imóvel comercial (em razão da locação pretendida) construído em alvenaria, com edificação compreendendo cinco cômodos destinados à salas de aula, um cômodo onde funciona cozinha pré industrial destinada a elaboração da merenda escolar, com depósito de material, três banheiros coletivos, o setor administrativo ocupa dois cômodos, um cômodo para os professores, uma despensa, uma sala de leitura e um refeitório, além de área de circulação, com terreno inteiramente murado. Ressaltamos que as edificações ocupam quase que a totalidade do terreno, ressalvadas as áreas de circulação.

3.2. Descrição Sumária do Bem:

Imóvel localizado na Folha 11, Quadra 01, Lote Especial, núcleo Nova Marabá.

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

Descrição sumária das edificações

- Área coberta com piso em revestimento cerâmico e piso dos passeios em concreto. As áreas cobertas preservam 05 (cinco) salas de aula, 01 (uma) cozinha, 01 (um) depósito, 03 (três) banheiros, 02 (duas) salas administrativas, 01 (uma) sala de professores, 01 (uma) despensa, 01 (uma) sala de leitura 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 (E.M.E.F CISNE

BRANCO), assim, a avaliação será de natureza administrativa para supedanear interesses internos da Secretaria Municipal de Educação, especialmente reajuste locatício.

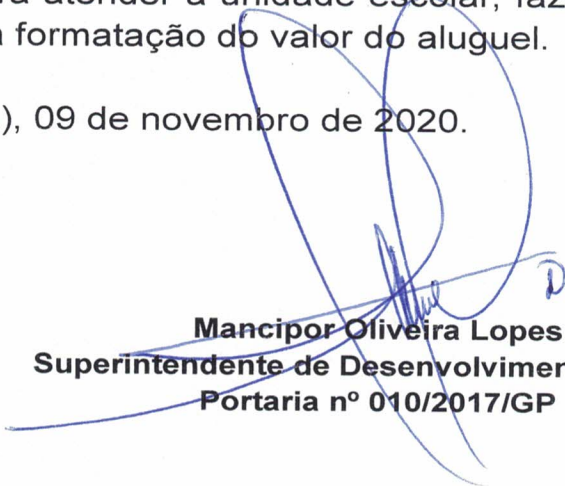
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

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 seja entregue para 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\$ 3.990,00 (três mil novecentos e noventa 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 influenciar o mercado significativamente, apresentando, porém, dificuldades para a municipalidade em obter outro imóvel com as características mínimas para atender a unidade escolar, fazendo com que haja um equilíbrio na formatação do valor do aluguel.

Marabá (PA), 09 de novembro de 2020.



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