



ESTADO DO PARÁ

MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

Trav. Vereadora Virgolina Coelho, nº 1145 - Bairro São Luiz II.

CEP: 68.540-000 Conceição do Araguaia-PA

CNPJ: 29.392.037/0001-94

000032



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Esta certidão de diretrizes tomará como base a **LEI MUNICIPAL Nº 1.338 DE 27 DE NOVEMBRO DE 2020** e especificadamente o **capítulo IV, SEÇÃO I**, que se trata dos requisitos necessários para emitir a certidão de diretrizes.

1.Solicitante

Secretária de Assistência Social, Habitação e trabalho.

2.Interessado

Secretária de Assistência Social, Habitação e trabalho.

3.Proprietário

TEREZINHA PEREIRA DE ARAÚJO SALES

CPF- 178.009.192-34

4.finalidade

LOCAÇÃO

5-Objetivo

Determinação do valor de mercado para Locação.

6- Objeto da Avaliação

Tipo do Bem Residencial

Endereço

Ocupante

Tipo de Ocupação

PA.

Área do Terreno 450,00 m²

Área Construída 240,40 m².

Avenida BENEDITO ROCHA -, Centro – Qd. Lt.06 em Conceição do Araguaia-

Desocupado..... Residencial



ESTADO DO PARÁ

MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

Trav. Vereadora Virgolina Coelho, nº 1145 - Bairro São Luiz II.

CEP: 68.540-000 Conceição do Araguaia-PA

CNPJ: 29.392.037/0001-94

000033



6- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O objeto da presente avaliação é um Imóvel Residencial com área de 2,38 m² composta por

edificação principal com área de 200,00 m² e uma edícula com área de 85,38 m², totalmente murada; a edificação não estão averbadas, o terreno possui área de 300 m²(registrado no livro 02 e 2-1,

Matrícula R.07 nº 681 de Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis de Conceição do Araguaia-PA.

Não foram realizadas investigações específicas a respeito dos documentos fornecidos, assim

como qualquer litígio ou concorrência sobre a área, sendo de inteira responsabilidade do proprietário

interessado as informações contidas nos documentos apresentados e que consubstanciaram a

elaboração do presente laudo.

7-Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da Vistoria..... 17 /janeiro /2024

7.1-Characterização da Região

Área Residencial do Município de Conceição do Araguaia (PA), este situado na margem do Rio

Araguaia distante 1100 km da Capital, Belém (PA). É dotada de infraestrutura básica como: rede de água, energia elétrica, telefone, pavimentação asfáltica.

7.2- Caracterização do Imóvel Avaliando

Imóvel de uso Residencial situado à Av. Benedito Rocha -, Centro Conceição do Araguaia-PA, com área total de 285,38 m².

7.2.1- Terreno 15,00x30,00 composto por 1 lotes poligonal, Av. Benedito Rocha -, Centro Conceição do Araguaia-PA, com área total de 300,00 m², composto de um Retangular, sendo 15,00 (quinze) metros de frente por 15x30 (trinta metros) de fundos.



ESTADO DO PARÁ

MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

Trav. Vereadora Virgolina Coelho, nº 1145 - Bairro São Luiz II.

CEP: 68.540-000 Conceição do Araguaia-PA

CNPJ: 29.392.037/0001-94

000034



Terreno de topografia plana, solo seco e localizado em área potencialmente residencial,

8- Metodologia Empregada

7.2.2- Benfeitorias Sobre o terreno, encontram-se construído uma Casa 196,31m² residencial com

área de 196,31m², uma edícula com 44,19 m², terreno totalmente murado. O imóvel é composto por

2 quartos, 1 sala, 2 banheiros suíte, área frontal coberta e garagem., A edícula é composta por uma 2 quartos 1 banheiro, área de lavanderia e construída em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso em cerâmica cobertura em telha cap/bica, forro em gesso, portas em madeira de lei e janelas em ferro/vidro, e pintura em tinta PVA com emassamento interno., a edícula tem um total de 44,19 m² com telha cerâmica, colunas em concreto armado e piso em cerâmica e forro em pvc totalizando a área de benfeitoria em 196,31m².

Método Utilizado para o Terreno - Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de

comparações teóricas dos dados obtidos, enquadrando-se junto a ABNT NBR 14653-2:2004, como

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

9- Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados para o Terreno

Período da Pesquisa: 01 de janeiro de 2024

Característica dos Dados: Venda

Para se obter o valor de Mercado do terreno avaliando, buscou-se na região, onde este se

encontra alocado, referências de outros imóveis com características semelhantes, que estejam em

disponibilidade de venda neste momento da pesquisa.

Número de Dados de Mercado Utilizados: Amostras, todas localizadas em áreas

potencialmente residenciais, igualmente ao imóvel avaliando.

P.P.6



ESTADO DO PARÁ

MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

Trav. Vereadora Virgolina Coelho, nº 1145 - Bairro São Luiz II.

CEP: 68.540-000 Conceição do Araguaia-PA

CNPJ: 29.392.037/0001-94

000035



AMOSTRAS

	Endereço	Medidas	Área	R\$/m²	Total
1	Av Benedito Rocha	10,0 x 30,0	450,00	300,00	145.000,00
2	Av Dom Domingos Carrerot esq c/ Trav Virgolina Coelho(próximo ao imóvel)	10,0 x 30,0	300,00	300,00	75.000,00
3	Av Paes de Carvalho esq c/ Dr. Francisco	10,0 x 30,0	266,67	266,67	60.000,00

Critério para Obtenção dos dados de referência - Para estabelecer o justo valor de mercado

para o imóvel em avaliação, foram pesquisados valores de terrenos que possuísem características.

assemelhadas ao avaliando, dando tratamento analítico teórica os dados obtidos, tomando-se os

devidos cuidados para que as amostras obtidas possuísem atratividade para o uso comercial

igualmente ao imóvel avaliando, ainda que em potencialidade menor.

145.000,00

P.P.6



ESTUDO

- O presente PARECER foi desenvolvido sob a análise teórica e subjetiva de apenas 3
- referências de imóveis sendo uma amostra em oferta e as outras duas negociadas a mais
- tempo e que possuem características semelhantes ao imóvel avaliando.
- A "Amostra 1" localiza-se na Av. Benedito Rocha próxima ao imóvel avaliando
- , distante 400 m do imóvel avaliando.
- A "Amostra 2" localiza-se a 300m do imóvel avaliando, na rua paralela.
- A "Amostra 3" localiza-se na Av Paes de Carvalho, mais distante, 800 m
- Numa comparação direta entre as amostras "Amostra 1, 2 e 3", observa-se que a
- discrepância do valor unitário dá-se devido e a distância do centro comercial.
- Considerando a distância do imóvel avaliando das amostras, admite-se aqui arbitrar o
- valor unitário de R\$ 275,40 para o imóvel avaliando, o que corresponde a média
- aritmética das amostras no intuito de se obter valor de mercado com maior liquidez.

Considerando o valor unitário de R\$-275,40/m², possuindo o terreno área de 450,00 m²,

resultamos no valor de R\$-123.930,00 (Cento e vinte e três Mil, novecentos e trinta Reais) a ser atribuído ao terreno avaliando.

10. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

a) Critérios adotados para os cálculos:

Para o cálculo do valor econômico da benfeitoria representada

pela edificação anteriormente descrita, aplicou-se a expressão matemática de uso

genérico, a seguir apresentada:

VE = Sc x Vu x K, onde:

VE = Valor econômico da edificação.



Sc = Área construída, obtida através de levantamento "in loco" realizado à trena,

segundo os critérios definidos na NBR 12.721.

000037

Vu = Valor de reprodução unitário, obtido a partir das tabelas de custos básicos de

construções, elaboradas e publicadas mensalmente pela revista técnica

"Construção Mercado", devidamente ajustado segundo as recomendações técnicas vigentes.

Fls.

K = Os fatores de depreciação foram calculados levando em consideração o padrão construtivo, o estado de conservação e a idade aparente inerentes a edificação, utilizando o critério de Hoss-Heidecke.

b) Demonstração do Procedimento Avaliatório:

Como a edificação avaliada apresenta não homogeneidade de

padrões construtivos, o cálculo do seu valor foi feito em dois estágios, conforme

demonstrado a seguir:

b.1 PRÉDIO PRINCIPAL

Área construída: 240,40 m² (apurada por medição à trena).

- Valor unitário de reprodução: R\$ 1.493,16 /m² (Prédio Principal)

- Valor unitário de reprodução: R\$ 1.493,16/m² - Edicula

(Fonte: CUB-SIDUSCON-PA- JULHO/2018, Fator de depreciação: 0,538

(Fonte: Tabela de depreciação segundo o critério de Ross - Heidecke, diretamente ou por interpolação)

$V1 = 196,31 \times 1.493,16 \times 0,538$

P.P.



ESTADO DO PARÁ

MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

Trav. Vereadora Virgolina Coelho, nº 1145 - Bairro São Luiz II.

CEP: 68.540-000 Conceição do Araguaia-PA

CNPJ: 29.392.037/0001-94



V1 = R\$ 157.699,76

b.2 EDÍCULA

000036

V2- 44,19 x 1.493,16 x 0,538

V2= R\$ 35.498,71

09. RESUMO DOS VALORES CALCULADOS:

DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$ 1,00)
VALOR TOTAL DO TERRENO	123.930,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	
a) Prédio principal	157.699,76
b) Edícula	35.498,71
	317.128,47

11. CONCLUSÃO:

Diante da análise de todos os elementos pertinentes, chega-se a conclusão de que o imóvel localizado à Avenida Caiapós 3.539, São Luiz II, em Conceição do Araguaia- PA, apresenta, nesta data, um valor econômico total da ordem de **R\$ 317.128,47** (Trezentos e dezessete Mil cento e vinte oito Reais), em números redondos.

Considerando-se uma taxa de remuneração do capital da ordem ao mês, recomenda-se uma locação em torno de

R\$ 2.840,00 (dois mil oitocentos e quarenta Reais).



12- Especificação da Avaliação

000039

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia não convencional, através de processo

de análise teórica e subjetiva, não estando devidamente enquadrada em nenhum nível de

fundamentação e precisão, segundo a ABNT NBR 14653-2:2004, sendo aqui estabelecido sua

condição de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

13- Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho foi desenvolvido pelo Engº. Carlos Eduardo Gonçalves da Silva CREA-PA 15.212.776-66, tendo sido concluído com seis (6) páginas impressas, sendo a

última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Conceição do Araguaia (PA), 22 de janeiro de 2024.

Prefeitura Municipal de Conc. do Araguaia-PA
Carlos Eduardo Gonçalves da Silva
Engenheiro Civil
MAT.: 12.271-66
CREA-PA 15.212.776-66

Engenheiro Carlos Eduardo G. da Silva

CREA-PA 15.212.271-66