

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 – Solicitante

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA-PA

2 – Interessado

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA-PA

3- Proprietário

RONE COUTO CEZAR

CPF- 993.611.246-68

4 – Finalidade

Locação

5 – Objetivo

Determinação do valor de mercado para Locação.

6 – Objeto da Avaliação

Tipo do Bem Imóvel Comercial

Endereço Travessa Frei José Aldrin – 437- Centro em Conceição do Araguaia-PA.

Área do Terreno 235,00 m²

Área Construída 215,79 m².

OcupanteDesocupada

Tipo de Ocupação Comercial

6 – Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O objeto da presente avaliação é uma Casa Comercial com área de 215,79 m² composta por edificação principal com área de 193,09 m² e uma edícula com 22,70 m² as edificações não estão averbada, o terreno possui área de 235,00 m², registrado no, livro 2 CI, R-7 matrícula 22.366 de Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis de Conceição do Araguaia-PA.

Jonas Lima Nerys
Engenheiro Civil
CREA-GO- 4.794-D

Fls. 18

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.

Fls. 27

7 – Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da Vistoria 15/ Março/ 2017

7.1 – Caracterização da Região

Área Comercial do Município de Conceição do Araguaia (PA), este situado na margem do Rio Araguaia distante 1100 km da Capital, Belém (PA). É dotada de infra-estrutura básica como: rede de água, energia elétrica, telefone, pavimentação.

7.2 – Caracterização do Imóvel Avaliando

Imóvel de uso Comercial situado à Travessa Frei José Aldrin-437- Centro, Conceição do Araguaia- PA, com área total de 215,79 m².

7.2.1 – Terreno Terreno composto por 1 lote retangular, situado à Travessa Frei José Aldrin - 437, Centro em Conceição do Araguaia- PA.

, com área total de 235,00 m², composto de um retângulo, sendo 9,00 (nove) metros de frente por 26,11 (vinte e seis metros e onze centímetros) de fundos.

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

7.2.2 – Benfeitorias Sobre o terreno, encontram-se construído uma Casa Comercial com área de 215,79 m². A Casa comercial é composta por recepção, wc, 3 salas, depósito, construída em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso em cerâmica cobertura em telha fibrocimento, forro em gesso, portas em madeira de lei e blindex janelas em blindex, e pintura em tinta PVA com emassamento interno., totalizando a área de benfeitoria em 193,09 m². A edícula possui área de 22,70 m² composta por duas salas e WC, construída em alvenaria de tijolo furado, forro em gesso, portas de madeira e janelas em blindex, piso cerâmico totalizando 215,79 m².

8 – Metodologia Empregada

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: 15 de Março de 2017.

Característica dos Dados: Venda

Jonas Lima Nery
Engenheiro Civil
CREA-GO- 4.794-0

Fig. 28

Para o cálculo do valor econômico da benfeitoria representada pela edificação anteriormente descrita, aplicou-se a expressão matemática de uso genérico, a seguir apresentada:

$$VE = Sc \times Vu \times K, \text{ onde:}$$

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.

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.

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 avalianda 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: 215,79 m²(apurada por medição à trena).
- Valor unitário de reprodução: R\$ 1.348,28 /m²
(Fonte: CUB-SIDUSCON-PA- JAN/2017, Fator de depreciação : 0,9447
(Fonte: Tabela de depreciação segundo o critério de Ross - Heidecke, diretamente ou por interpolação)

$$V1 = 215,79 \times 1.348,28 \times 0,9447$$

$$V1 = R\$ 274.856,06$$

09. RESUMO DOS VALORES CALCULADOS:

DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$ 1,00)
<u>VALOR TOTAL DO TERRENO</u>	127.945,75

Jonas Lima Nery
Engenheiro Civil
CREA-GO- 4.794-D

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 comerciais, igualmente ao imóvel avaliando.

AMOSTRAS

	Endereço	Medidas	Área	RS/m ²	Total
1	Av JK – Próximo ao Imóvel Avaliando	10,0 x 30,0	300,00	1.166,67	350.000,00
2	Av Dom Domingos Carrerot esq c/ Trav Virgolina Coelho	10,0 x 30,0	300,00	200,00	60.000,00
3	Av Paes de Carvalho esq c/ Dr. Francisco Nobre	15,0 x 30,00	266,67	266,67	120.000,00

Valor do Terreno

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 possuíssem características assemelhadas ao avaliando, dando tratamento analítico teórico aos dados obtidos, tomando-se os devidos cuidados para que as amostras obtidas possuíssem atratividade para o uso comercial igualmente ao imóvel avaliando, ainda que em potencialidade menor.

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. JK próxima ao imóvel avaliando ,distante 300 m do imóvel avaliando.
- A “Amostra 2” localiza-se a 800m do imóvel avaliando, na rua perpendicular.
- A “Amostra 3” localiza-se na Av Paes de Carvalho, mais distante, 900 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\$ R\$-544,45para 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\$-544,45/m², possuindo o terreno área de 235,00 m², resultamos no valor de **R\$-127.945,75 (Cento e Vinte e Sete Mil, Novecentos e Quarenta e Cinco Reais e Setenta e Cinco Centavos)** a ser atribuído ao terreno avaliando.

10. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

a) Critérios adotados para os cálculos:

Jonas Lima Nery
Engenheiro Civil
CREA-GO- 4.794-D

30
9

Fis. 19
13

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	
a) Prédio principal	274.856,06
TOTAL GERAL	402.801,81

11. CONCLUSÃO:

Diante da análise de todos os elementos pertinentes, chega-se a conclusão de que o imóvel localizado à Avenida JK – 437, Centro em Conceição do Araguaia- PA , apresenta, nesta data, um valor econômico total da ordem de R\$ **402.801,81 (Quatrocentos e Dois Mil , Oitocentos e Um Reais e Oitenta e Um Centavos)** , em números redondos.

Recomenda-se uma locação da ordem de R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais) considerando-se uma taxa de remuneração de 0,5% (meio por cento) ao mês.

12 – Especificação da Avaliação

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. Civil Jonas Lima Nerys, CREA GO/4.794-D, tendo sido concluído com cinco(5) páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Engº Civil Jonas Lima Nerys
CREA GO/4.794/D
Jonas Lima Nerys
Engenheiro Civil
CREA GO 4.794-D

Conceição do Araguaia (PA), 16 de Março de 2017.

Fls. 31

Fls. 30

AVALIAÇÃO DE PREÇO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

A Avaliação do Preço contido na Proposta de Locação do Imóvel Comercial e Parecer Técnico de Avaliação do Engenheiro Civil Jonas Lima Nerys, de valor econômico total da ordem de R\$ 402.801,81 (Quatrocentos e Dois Mil, Oitocentos e Um Reais e Oitenta e Um Centavos) abaixo discriminado, está de acordo com os valores praticados no mercado de Conceição do Araguaia-PA.

IMÓVEL: Casa Comercial com área de 215,79 m² composta por 5(cinco) salas, 3(três) banheiros, 2(dois) depósitos, 1(uma) sala de recepção, 1(um) corredor e quintal.

Proprietário: Roner Couto Cezar

CPF: 993.611.246-68

RG: 5122337 SSP-PA

ENDEREÇO: Rua Frei José Aldrin nº 437 Centro

Valor de Locação do Aluguel: R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais) mensais.

Conceição do Araguaia-PA, 16 de março de 2017.

Monaliza F. da Silva

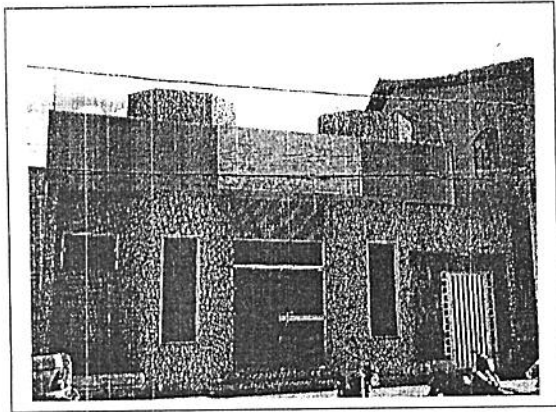
MONALIZA FERREIRA DA SILVA

CRECI 2038

Fig. 21
79

Fig. 32
10

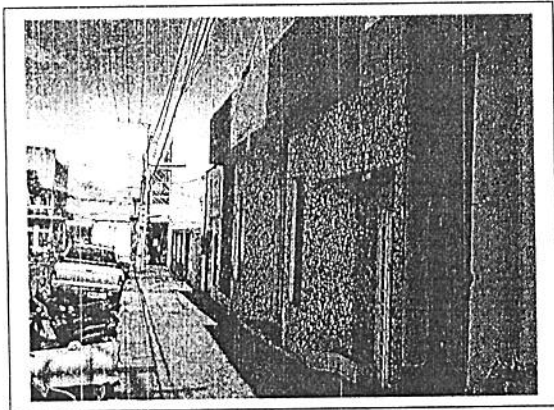
RELATÓRIO FOTOGRAFICO



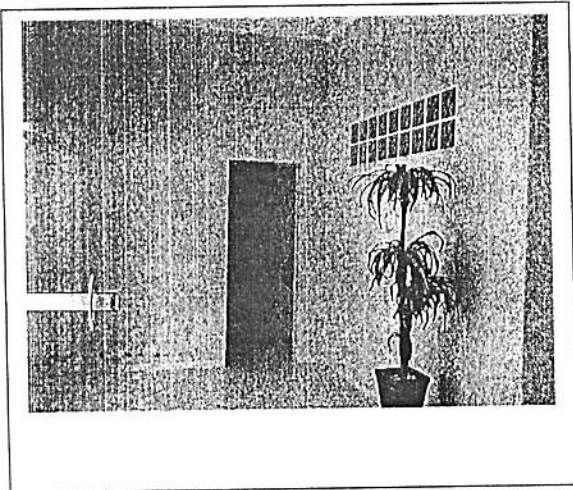
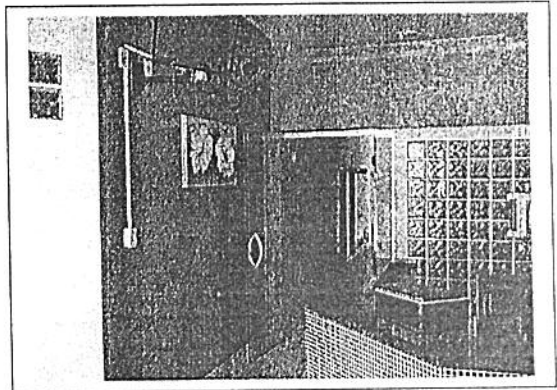
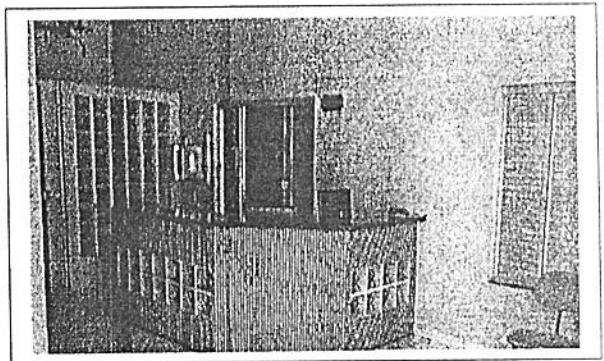
Fachada



Fachada e Logradouro



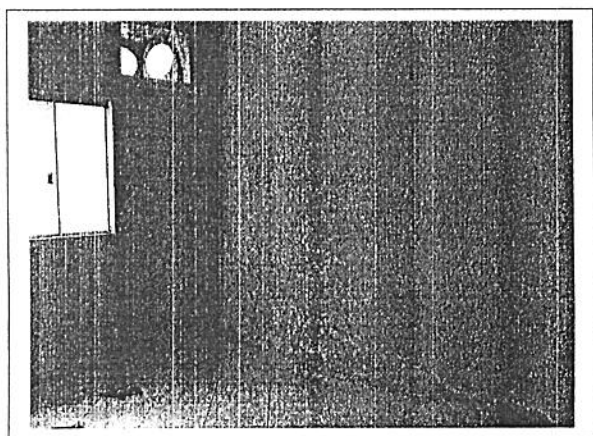
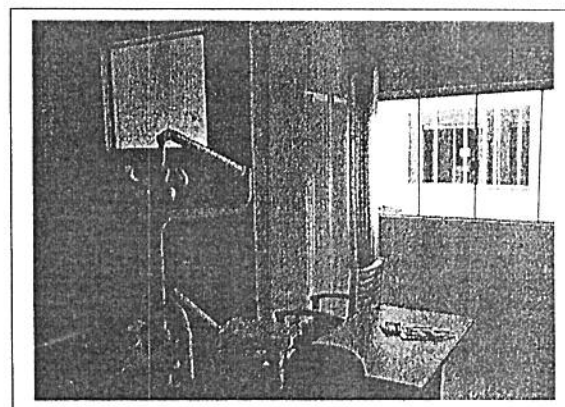
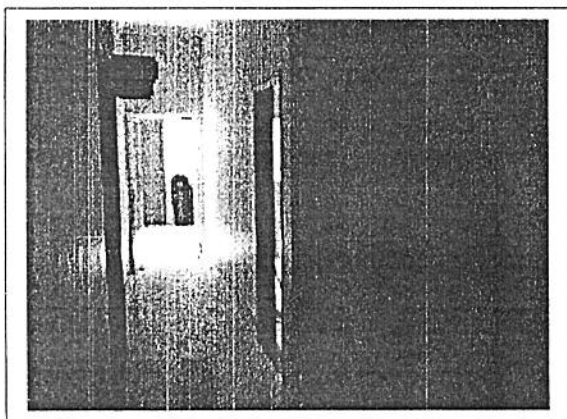
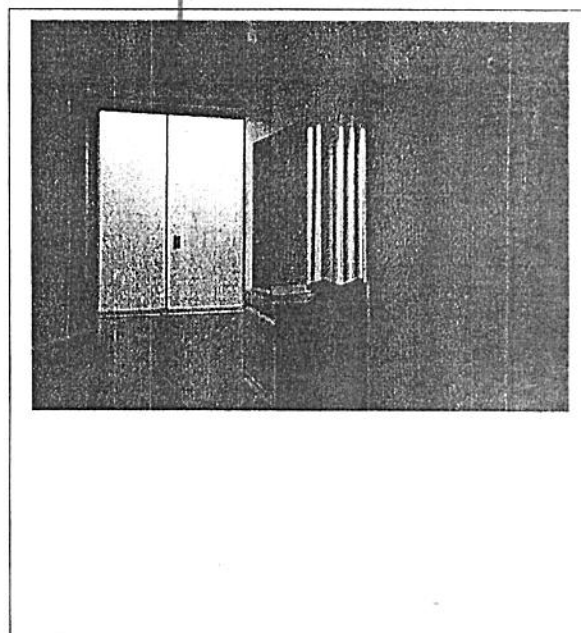
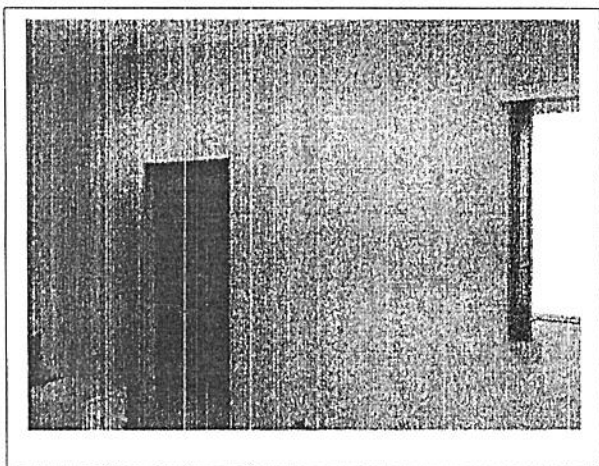
Vista do Logradouro



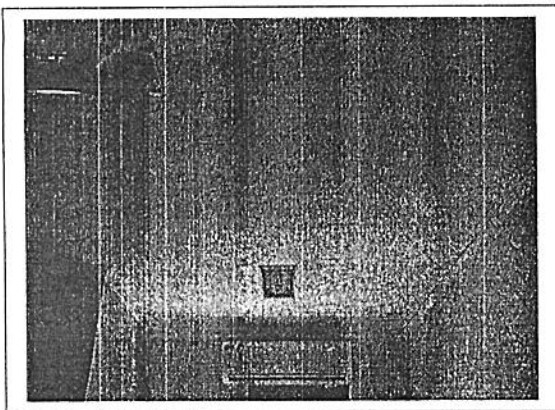
Recepção

35

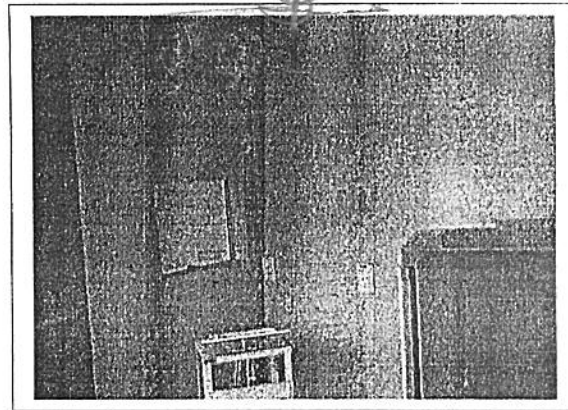
Fig. 24



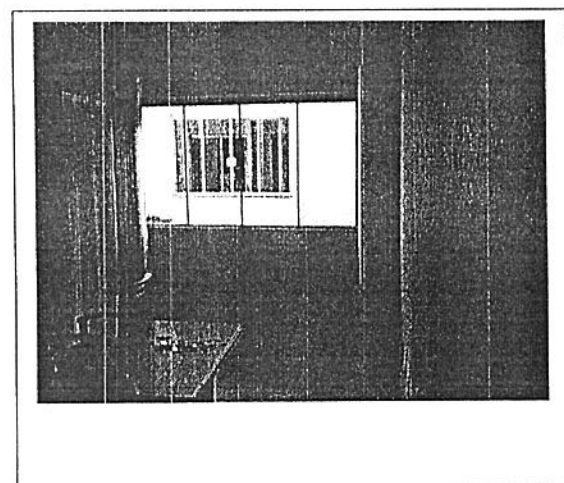
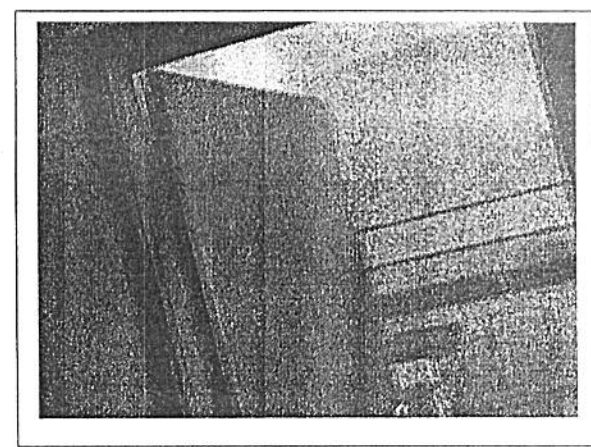
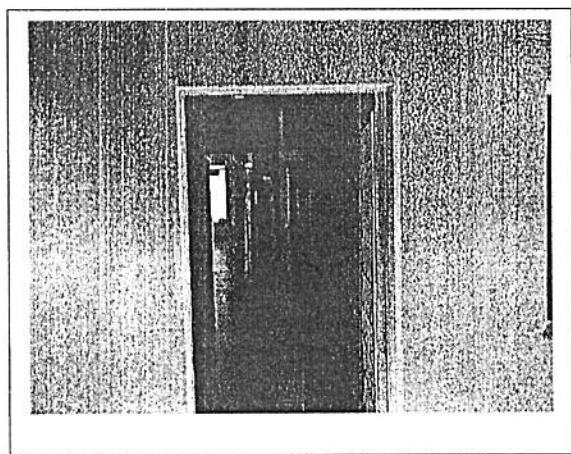
Jonas Lima Nery
Engenheiro Civil
CREA-GO-4.794-D



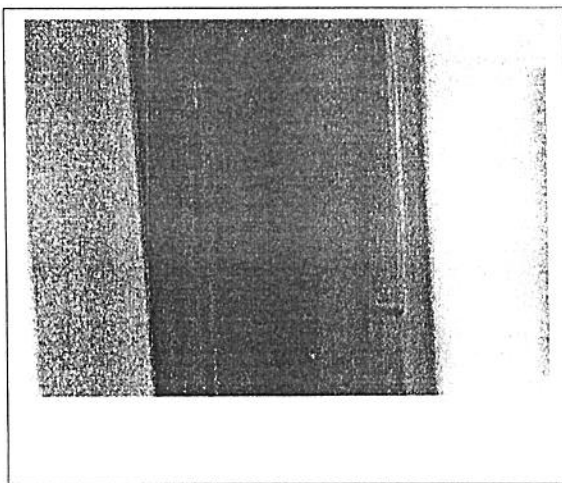
Detalhe Forro e Luminária



Sala



Sala



Despensa



8°16'0.30"S
49°13'51.43"O

93 m