



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANOS PARA LOCAÇÃO

1. SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação – SEMED

2. PROPRIETÁRIO: Raimundo Herculano Rodrigues.



3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1. Tipo do Bem:

Imóvel comercial (em razão da locação pretendida) construído em alvenaria, com edificação compreendendo seis cômodos destinados à salas de aula, dois cômodos destinados à salas administrativas, sendo um cômodo para a secretaria e um cômodo para funcionamento da dietoria, um espaço amplo destinado ao refeitório, um cômodo onde funciona cozinha pré industrial destinada a elaboração da merenda escolar, dois banheiros coletivos, 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 Rua José Albino, nº 663 – São Félix.

Descrição sumária das edificações

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

As áreas cobertas preservam 06 (seis) salas de aula, 01 (uma) secretaria, 01 (uma) diretoria, 01 (um) refeitório, 01 (uma) cozinha e 02 (dois) banheiros.

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 294/2020-DILOG-SEMED, o imóvel é ocupado por uma unidade educacional (E.M.E.F MARIA ROSA DOMINGUES SÁ), assim, a avaliação será de natureza administrativa para supedanear interesses internos da Secretaria Municipal de Educação.

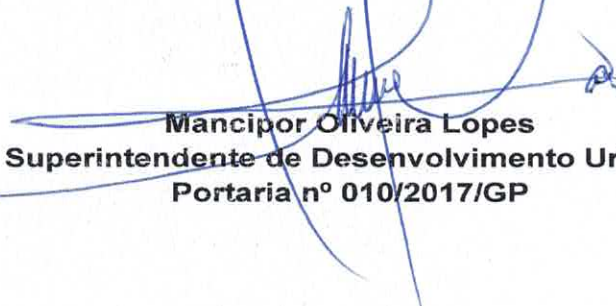
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

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\$ 6.110,00 (Seis Mil, Cento e Dez 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), 30 de novembro de 2020.



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