

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**OBJETO:****Imóvel:** Uso Comercial**Endereço:** Rodovia PA 160, Quadra 127 Lote 05.**Bairro:** Cidade Jardim**Município:** Parauapebas.**Estado:** PA.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Área do terreno: 750 m²**Benfeitorias:** Imóvel Comercial

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA UTILIZADA: Adotou-se o Comparativo Direto de Dados de Mercado (CDDM).

	ÍNDICE	PAG
1.	INTERESSADO	2
2.	PROPRIETÁRIO	2
3.	OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
4.	FINALIDADE	3
5.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
7.	IDENTIFICAÇÃO E CATACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	3
8.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	5
9.	METODOLOGIAS EMPREGADAS	6
10.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM	6
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	6

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
CONTROLE ADMINISTRATIVO

RECEBIDO 17/06/2021

Cardina Lopes.

1/6

AURORA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - EIRELE, empresa estabelecida na Cidade de Parauapebas/PA, à Avenida dos Ipês, Quadra 31 Lote 07, Bairro Cidade Jardim, CEP: 68.515-000, inscrita CGC/MF sob o n.º 08.901.058/0001-18, CRECI J 658.



1. INTERESSADO (A):

Administração Pública da Prefeitura Municipal de Parauapebas/PA

2. PROPRIETARIO (A):

Norte Comércio de Gases Eirele

3. OBJETO DA AVALIACAO:

3.1 - Tipo do Bem

Uso Comercial

3.2 - Tipo de Ocupação:

Comercial – Desocupado

3.3 - Descrição Sumária do Bem:

O imóvel é composto de um galpão comercial composto de uma ampla área livre centralizada e dois blocos de ambientes independentes, sendo um localizado na parte frontal do imóvel e outro na parte dos fundos. Cada bloco apresenta um pavimento térreo e um pavimento superior. O pavimento térreo do bloco 1, posicionado na parte frontal do imóvel é formado por um banheiro PcD (c0m acessibilidade), um banheiro comum e duas salas. Já o pavimento superior consiste em duas salas e um banheiro comum. Sobre o bloco 2, situado na parte dos fundos do galpão, informamos que o pavimento térreo é formado por duas antessalas, quatro salas, duas copas e dois banheiros. Se tratando do pavimento superior, pontuamos a existência de uma copa, duas salas, um banheiro e uma área de serviço.

A cobertura do galpão é feita em estrutura metálica exibindo telhas de zinco em toda sua extensão do vão. As paredes de fechamento lateral são de alvenaria e o piso é de concreto devidamente pintado com tinta piso.

2/6

Os blocos de ambientes localizados no interior do imóvel foram construídos com uso de alvenaria tradicional apresentando paredes devidamente rebocadas, emassadas e pintadas. Todos os cômodos expõem piso cerâmico, forro de gesso, portas de vidro, portas de madeira e janelas de vidro. Na fachada da edificação o portão é metálico de correr. O acesso dos pavimentos superiores dos blocos são possíveis através de escadas revestidas com cerâmica antiderrapante e protegidas com guarda corpo e corrimão metálico.



4. FINALIDADE:

Avaliação para fins de aluguel do imóvel supracitado.

5. OBJETIVO DA AVALIACAO:

Determinação dos valores de mercado.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

(Atender ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1). Conforme as orientações do item supracitado, a documentação fornecida pelo proprietário é suficiente; Informo que todas as informações aqui expostas têm por base os documentos cedidos por NORTE COMÉRCIO DE GASES EIREL, onde não me responsabilizo por qualquer tipo de ônus que os imóveis por ventura, venham a ter ou tiveram na data presente deste laudo de avaliação.

7. IDENTIFICACAO E CARACTERIZACAO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria: **16/06/2021 à 17/06/2021.**

• Da região:

Parauapebas-PA. - Localiza-se a uma **latitude** 06° 04' 04" sul e a uma **longitude** 49° 54' 07" oeste, estando a uma altitude de 18 metros. Sua população estimada em 2010 (IBGE) é de 153 942 habitantes. No final da década de 60, pesquisadores descobriram a maior reserva mineral do mundo, em Carajás, no então município de Marabá.

3/6

Anos depois, o governo federal concedeu à Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), hoje Vale, que na época era estatal, o direito de explorar minério de ferro, ouro e manganês no local, antes habitada por índios Xikrins do Cateté.

Em 1981, deu-se início à implantação do Projeto "Ferro Carajás", quando então no vale do rio Parauapebas, começou a ser construída a Vila de Parauapebas. A notícia da construção do povoado de Parauapebas provocou um intenso deslocamento de pessoas para a área.

Em pouco tempo, o povoado do Rio Verde, apesar das condições inferiores em relação aos padrões do núcleo urbano projetado em Carajás, cresceu descontroladamente.

O movimento comercial também ocorreu rapidamente, justamente na área onde hoje é o bairro Rio Verde. A vila, que havia sido projetada para atender até 5 mil habitantes, segundo dados do IBGE, já estava com cerca de 20 mil habitantes.

Os 165 quilômetros de poeira e buracos ligando Marabá à então vila de Parauapebas foram o caminho por onde chegaram os primeiros imigrantes. Gente de todo o país, atraída pela grande oferta de trabalho e esperança de riqueza fácil. Chegaram fazendeiros, madeireiros, garimpeiros e pessoas recrutadas para trabalhar no Projeto Ferro Carajás. Próximo à rodovia PA-275 começaram a surgir as construções das primeiras casas e barracas, dando início ao povoado de Rio Verde, que mais tarde se tornaria um dos maiores bairros da cidade.

O município de Marabá, que administrava o povoado de Rio Verde, e a então CVRD construíram um núcleo urbano ao lado do povoado para abrigar os funcionários que iriam trabalhar nas obras da Estrada de Ferro Carajás, que ligaria o Pará ao Maranhão. A empresa iniciou ainda as construções da escola Euclides Figueiredo, delegacia de polícia, hospital municipal, prédio da prefeitura e a instalação de rede elétrica.

Em 1983, o então Grupo Executivo das Terras do Araguaia-Tocantins (Getat) distribuiu lotes agrícolas e usou máquinas para abrir as ruas do Rio Verde, onde o comércio já era bastante.

Em 1985, deu-se início à luta pela emancipação política da vila. Mas Parauapebas só teve autonomia administrativa depois de quatro anos de movimentos favoráveis ao desligamento político de Marabá. A vila, por meio de plebiscito, tornou-se município em 1988.

Ainda em 1985, o então presidente da República, José Sarney, inaugurou a Estrada de Ferro Carajás. A partir daí, o trem passou a trazer pessoas de todos os estados para a região, formando Parauapebas.

Formação Administrativa

Elevado à categoria de município e distrito com a denominação de Parauapebas, pela Lei Estadual n.º 5.443, de 10-05-1988, desmembrado do município de Marabá. Sede no atual distrito de Parauapebas (ex-povoado). Constituído do distrito sede. Instalado em 01-01-1989.

Em divisão territorial datada de 1991, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2007.

Fonte: Parauapebas (PA). Prefeitura. 2014. Disponível em: <http://www.parauapebas.pa.gov.br>. Acesso em: mar. 2014.



O crescimento demográfico e econômico do município. Hoje o município possui minas de ferro pertencentes ao COMPLEXO MINERADOR DE CARAJÁS VALE.



A microrregião do município onde está localizada o imóvel tem uso predominante comercial, de padrão médio.

• **Do terreno:**

Trata-se de 01 lote, com dimensão total de 750 m².

• **Da edificação:**

Trata-se de um imóvel composto de um galpão comercial com área total de 877,41 m², composto de uma ampla área livre centralizada e dois blocos de ambientes independentes, sendo um localizado na parte frontal do imóvel e outro na parte dos fundos. Cada bloco apresenta um pavimento térreo e um pavimento superior. O pavimento térreo do bloco 1, posicionado na parte frontal do imóvel é formado por um banheiro PcD (com acessibilidade), um banheiro comum e duas salas. Já o pavimento superior consiste em duas salas e um banheiro comum. Sobre o bloco 2, situado na parte dos fundos do galpão, informamos que o pavimento térreo é formado por duas antessalas, quatro salas, duas copas e dois banheiros. Se tratando do pavimento superior, há existência de uma copa, duas salas, um banheiro e uma área de serviço.

8. DIAGNOSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário, de modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de ofertas e demandas, estando ligados a política econômica de investimentos. Isto faz com que o mercado se represente por ofertas em sua maior parte, contrapondo-se a uma demanda alta, gerando, assim, um regular número de aluguéis nos últimos meses. Logo consideramos:

- a) Liquidez: MÉDIA LIQUIDEZ;**
- b) Desempenho de mercado: NORMAL;**
- c) Número de ofertas: MÉDIA;**
- d) Absorção pelo mercado: MÉDIA;**
- e) Público alvo para absorção do bem: CLASSE MÉDIA;**

5/6

f) **Facilitadores para negociação do bem:** PRÓXIMO A ESTRADA DE ACESSO A FERROVIA DE ESCOAMENTO DE MINÉRIO DE FERRO.



9. METODOLOGIAS EMPREGADAS:

Adotou-se o **Comparativo Direto de Dados de Mercado.**
Segundo a Norma 14653-2/2011.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

PROCEDIMENTOS:

O procedimento de avaliação consistiu na estimativa dos valores de mercado para alugueis comerciais, através do Método Comparativo de Dados de Mercado, após tratamento das amostras por inferência estatística.

11. RESULTADO DA AVALIACAO:

Diante do exposto, o imóvel em apreço, situado em Parauapebas – PA, será avaliado, no estado que se encontra, tendo como referência a presente data.

Valor do aluguel mensal do Imóvel:

R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais).

Parauapebas (PA), 17 de Junho de 2021.

AURORA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – EIRELE
Andrew Rodrigues de Melo

OFÍCIO Nº 066/2021 – SEMAD/CA

Parauapebas-PA, 15 de Junho de 2021

A Vossa Senhoria
Sr. Aldecy Costa da Silva
Endereço: Rua I Nº 123 – Bairro União
CRECI 4843 PA/AP

Aldecy Costa da Silva
Corretor Imóveis
CPF: 250.888.662-91
CRECI: 4843 - PA/AP

*Recebido
15/06/21
[Assinatura]*

Assunto: Solicitação de Avaliação Mercadológica

Prezado Senhor,

Solicitamos a Vossa Senhoria relatório de avaliação mercadológica de imóvel localizado na Rodovia PA 160, QD. 127 Lote 05 – Bairro Cidade Jardim, Parauapebas-PA, a fim de subsidiar procedimento administrativo que tem como objeto a locação de imóvel não residencial, para o funcionamento do Arquivo Central ligado à Secretaria Municipal de Administração (SEMAD) da Prefeitura Municipal de Parauapebas/PA (PMP).

O corretor imobiliário deverá avaliar as características do imóvel, bem como seu estado de conservação fazendo apontamentos da metragem do imóvel, número de salas, localização, infraestrutura do local e demais informações pertinentes. Baseado nestas informações e em pesquisa junto ao mercado mobiliário deverá ser indicado o valor estimado de aluguel mensal do imóvel.

Para tanto, aguardamos o posicionamento formal de vossa senhoria quanto ao pedido supracitado.

Atenciosamente,

Lindomar Silva Almeida
Secretário Adjunto de Administração
Decreto nº 422/2020

Cássio André de Oliveira
Secretário Municipal de Administração
Decreto nº 020/2021

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **PARA IMÓVEIS URBANOS**



1. SOLICITANTE:

REFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO (SEMAD).

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Galpão para uso comercial

Endereço: Rodovia PA 160, Quadra 127 Lote 05, bairro Cidade Jardim, Parauapebas/PA.

2.1 Proprietário:

Norte Comércio de Gases Eirele

2.2 Tipo do Bem:

Imóvel comercial.



2.3 Descrição Sumária do Bem:

Imóvel comercial composto de um galpão comercial com uma ampla área livre centralizada e dois blocos de ambientes independentes, sendo um localizado na parte frontal do imóvel e outro na parte dos fundos. Cada bloco apresenta um pavimento térreo e um pavimento superior. O pavimento térreo do bloco 1, posicionado na parte frontal do imóvel é formado por um banheiro PCD (com acessibilidade), um banheiro comum e duas salas. Já o pavimento superior consiste em duas salas e um banheiro comum. Sobre o bloco 2, situado na parte dos fundos do galpão, informamos que o pavimento térreo é formado por duas antessalas, quatro salas, duas copas e dois banheiros. Se tratando do pavimento superior, pontuamos a existência de uma copa, duas salas, um banheiro e uma área de serviço.

A cobertura do galpão é feita em estrutura metálica exibindo telhas de zinco em toda sua extensão do vão. As paredes de fechamento lateral são de alvenaria e o piso é de concreto devidamente pintado com tinta piso.

Os blocos de ambientes localizados no interior do imóvel foram construídos com uso de alvenaria tradicional apresentando paredes devidamente rebocadas, emassadas e pintadas. Todos os cômodos expõem piso cerâmico, forro de gesso, portas de vidro, portas de madeira e janelas de vidro. Na fachada da edificação o portão é metálico de correr. Os acessos dos pavimentos superiores dos blocos são possíveis através de escadas revestidas com cerâmica antiderrapante e protegidas com guarda corpo e corrimão metálico.

Sendo 01 lote, com dimensão total de 750 m² e área total construída de 877,41 m².

3. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de locação.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 16/06/2021.

Trata-se de imóvel em área urbana desta cidade, podemos caracterizá-lo como plano, possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo.

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

Método comparativo de dados de mercado.



6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

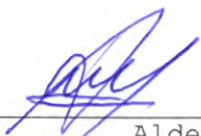
Valor de Mercado:

Com base em pesquisas de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o método comparativo de mercado, conclui-se que o valor de mercado para locação do imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 22.812,66 (vinte e dois mil, oitocentos e doze reais e sessenta e seis centavos), tendo por valor do metro quadrado R\$ 26,00 (vinte e seis reais).

7. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Aldecy Costa da Silva, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob nº 250.888.662-91 com registro CRECI-PA/AP 4843 e CNAI - 2702.

Parauapebas/PA, 17 de Junho de 2021.


Aldecy Costa da Silva
Corretor Imóveis
CPF: 250.888.662-91
CRECI: 4843 - PA/AP
CNAI - 2702