



**PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**  
**LOCAÇÃO**

**AVALIADOR: JOÃO RODRIGUES GUIMARÃES**  
**Creci 5241 PA/AP - 12ª Região**

**- Imóvel Urbano -**

Solicitante: **SINISVALDO ANDRADE MOTA**

Interessado: **Prefeitura Municipal de Marabá.**

Proprietário: **SINISVALDO ANDRADE MOTA**

Objetivo da avaliação: **Definição do valor de Locação.**

Endereço completo do imóvel: **Av. Marabá, nº 42,**  
**Bairro Jardim União, Núcleo Cidade Nova.**

Cidade: **Marabá**      UF: **PA**    CEP: **68.500-000**

Obs: Este parecer está em conformidade com o disposto no Art. 3º da Lei 6.530 de 12 maio de 1978;



## **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

Data da vistoria: **23/12/2016.**

### **Caracterização da região e Caracterização Física do Imóvel**

O Imóvel encontra-se em região inserida na malha urbana do Município de Marabá, boa infra - estrutura, ocupação mista - comercial / residencial, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado em ponto estratégico.

A região é formada por construções de bom padrão construtivo residencial e comercial, não possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres, e o padrão de comércio observado é normal, atendo-se ao comércio varejista comunitário.

### **Serviços / Infra - estrutura**

A região é dotada de uma boa infra - estrutura sendo atendida por ruas calçadas, redes de água, energia elétrica, transporte coletivo e telefone.



## **Caracterização do imóvel avaliando**

Trata-se de Imóvel tipo GALPÃO COMERCIAL medindo 13 mts de frente por 28 mts de fundos, composto por 05 salas, recepção, 03 banheiros, perfazendo área construída de 364,00 mts.

## **RESULTADOS OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO**

Área total: 1.600,00 M<sup>2</sup>.

Área construída: **364,00 M<sup>2</sup>**.

### **Resultados de avaliação:**

**considerando** as tendências do Mercado Imobiliário Local expressamos firme convicção de que o valor de Mercado de Locação do Imóvel objeto deste parecer é de cerca de 1% (Um por cento) do seu valor de mercado que avallamos seguramente em R\$-400.000,000 (Quatrocentos mil reais) admitindo uma variação de até 10% (dez por cento) para cima ou para baixo.

**Classificação quanto à liquidez:** Normal

## **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**



O município de Marabá possui uma população de aproximadamente 350.000 habitantes, considerada a população flutuante. O Núcleo Urbano da cidade, onde se localiza o imóvel avaliando, é constantemente alvo de um processo de sobe e desce de preços dos imóveis, devido as especulações de vindas, ou não vindas, de grandes investimentos para a cidade, e por ter o privilégio de ser uma área naturalmente valorizada, sofre influência desse vai e vem da densidade demográfica.

Por outro lado, considerando que vem ocorrendo em nosso país uma forte retração da atividade econômica, principalmente no setor varejista, com fluxo financeiro alavancado quase que exclusivamente pelo poder público, o município encontra-se com o comércio com desempenho "anormal", havendo na cidade um número pouco significativo de transações imobiliárias, o que motiva inclusive baixas nos preços praticados pelo mercado.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada fraca.

O imóvel avaliando encontra-se dentro das estatísticas como sendo de considerável padrão construtivo encontrado na cidade, dada a sua atividade, sendo sua área, acima das dos imóveis encontrados para a formação da presente amostra, sendo seu padrão de acabamento também acima dos dados coletados no padrão construtivo local.



Considerando ainda as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de BOA LIQUIDEZ para o fim a que se destina.

## **METODOLOGIA EMPREGADA**

**Método** Comparativo Direto de Dados de Mercado.

### **Profissional Responsável**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 5 (cinco) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

**Marabá, PA, 10 de janeiro de 2017.**

  
**JOÃO RODRIGUES GUIMARÃES**  
Profissional responsável  
Creci: 5241 PA/AP 12ª Região

*João Rodrigues Guimarães*  
CRECI 5241 12ª Região  
CPF: 060.238.21



  
Jesús Rodríguez Guzmán  
CofC1 0241 12º Regla 10000  
Cof- 066.236.21344