



Memorando nº. 142/2021.

Itupiranga – PA, 27 de Maio de 2021

Da Secretaria Municipal de Gestão, Planejamento e Finanças
Ao Setor de Avaliação de Imóveis

Assunto: Avaliação de Imóveis Sec. Mun. De Educação.

A Secretaria de Gestão, Planejamento e Finanças-SEGPLAF, vem por meio deste, encaminhar documentação, em anexo, para avaliação do imóvel, conforme relação abaixo.

Ofício nº126/2021 SEMED que dispõe sobre locação de espaço físico para funcionamento do Centro de atendimento Clínico Especializado- CACE da Secretaria Municipal de Educação- SEMED.

Atenciosamente,

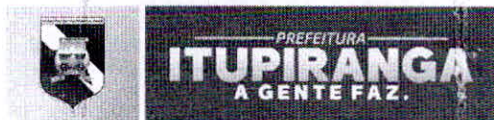
DIEGO
STEFANNI
BARROS
MORALEJO:8
5933481220

Assinado de forma
digital por DIEGO
STEFANNI BARROS
MORALEJO:85933
481220
Dados: 2021.05.27
10:40:55 -03'00'

DIEGO STEFANNI BARROS MORALEJO
Secretário Municipal de Gestão, Planejamento, e Finanças
Portaria 02/2021



Av. Quatorze de Julho nº 12
CNPJ Nº 05.077.102/0001-29
Email: Itupiranga.pmi@itupiranga.pa.gov.br
CEP 68580.000 - Itupiranga /PA



OFICIO Nº 11/2021/COMAV

Itupiranga, 28 de Maio de 2021.

Exmo. sr.

DIEGO STEFANNI BARROS MORALES

DD – Secretário Municipal de Gestão, Planejamento e Finanças.

Ao cumprimentá-lo cordialmente, em resposta ao Memorando nº 142/2021 de 27 de Maio de 2021 encaminho **LAUDO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS PARA FINS DE ALUGUEL**, referente ao imóvel onde funcionará o **CACE (CENTRO DE ATENDIMENTO CLÍNICO ESPECIALIZADO)**.

Sem mais para o momento, externo votos de estima e apreço.

Thiara Pimentel Gonçalves

Thiara Pimentel Gonçalves

Presidente da Comissão de Avaliação de Valores Imobiliário para fins de aluguel

Portaria nº 262/2021



Av. Quatorze de Julho nº12
94 3333 - 1112
Email: transparenciapmi@gmail.com
CEP: 68580-000
Itupiranga - PA



PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO PARA LOCAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPIRANGA – Pa
SEMED(Secretaria Municipal de Educação).

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na Travessa Domingos Wolf nº 722 - bairro
Novo – Itupiranga – Pa

OBJETIVO: Determinação do atual valor de mercado para locação do imóvel avaliando.

DATA DA VISTORIA: 28 de Maio de 2021

1 - INTRODUÇÃO: O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel situado na Trav. Domingos Wolf nº 722, bairro Novo - Itupiranga Pará, onde irá funcionar o CACE(Centro de Atendimento Clínico Especializado). Imóvel pertencente a **JOSÉ EUSÉBIO DA SILVA SOUSA**.

2. METODOLOGIA: O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

3 - DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO AO SEU OBJETIVO.

O imóvel encontra-se localizado na Travessa Domingos Wolf nº 722 - Bairro Novo, na cidade de Itupiranga Estado do Pará, O imóvel avaliando possui uma área de 1.077,24m²(um mil e setenta e sete metros e vinte e quatro centímetros quadrados) de área, localizado na área central do município de Itupiranga em um raio de aproximação dentro dos 1.000m²(mil) metros quadrados da SEMED(Secretaria municipal de Educação), com rua pavimentada, sem poluição sonora, possui energia elétrica, rede para telefonia, coleta de lixo regular, água potável, próximo à escola, banco, correios e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica. Contudo, atende as necessidades dos objetivos esperados.

4 – DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feito uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos comparativos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas no município, e informações dos valores praticados por imobiliárias e particulares, conseguiu-se obter um valor de mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, considerando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final que será citado no encerramento no parecer.

A condição atual de mercado imobiliário na cidade é de oferta superando a procura, com baixas perspectivas de comercialização em curto prazo.

5 Do imóvel:

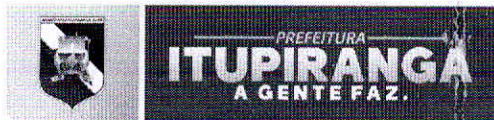
5.1 Do Terreno: Terreno plano de forma retangular, medindo 28,20(vinte e oito metros e vinte centímetros) por 38,20(trinta e oito metros e vinte centímetros).Perfazendo um total de 1.077,24m²(um mil e setenta e sete metros e vinte e quatro centímetros quadrados).

5.2 Da Edificação: Casa edificada em alvenaria, com 740m²(setecentos e quarenta metros quadrados) de área construída, bom padrão construtivo, coberta com telhas de argila modelo Plan, piso em cerâmica, forro em pvc. Composição: Garagem, Hall de entrada, 05(cinco)quartos, 02(duas), salas que poderão ser utilizadas como repartições do centro de atendimento especializado, cozinha, despensa, 04(quatro) banheiros, área de serviços com pia e lavanderia. Área externa de lazer: Piscina medindo 05(cinco)x13(treze) com proteção de tela em volta e espaço para adultos e crianças, toda murada com cerca elétrica e portão com controle remoto e alarme.

6. Pesquisa de Imóveis – Dados para amostra:

Para a averiguação do preço de **locação de um imóvel** é necessário que se busque através de pesquisa, imóveis com as características ou pressupostos que se liguem ao objetivo para o qual foi definido o Parecer Técnico.

Após a obtenção de dados que o mercado imobiliário oferece, é necessário que seja feita a homogeneização destes dados conforme a **ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas/NBR 14653-2)**, para que se consiga obter resultados os mais



próximos da realidade em relação ao objetivo esperado. Porém, Itupiranga é uma cidade pequena, onde o mercado imobiliário não oferece opções para tanto e principalmente com as características em relação ao objetivo esperado. Assim, para se chegar a um valor justo de locação do imóvel em questão, pesquisou-se em empreendimentos e particulares que locam imóveis no município de Itupiranga.

7. Encerramento:

Conclui-se que o imóvel ao norte, pela sua caracterização e identificação, fica avaliado para locação no valor de R\$ 6.500,00 (Seis mil e quinhentos reais). E atende as necessidades dos objetivos ora pleiteados.

É o parecer.

ITUPIRANGA/Pa, 28 de Maio de 2021.

Thiara Pimentel Gonçalves
THIARA PIMENTEL GONÇALVES

Presidente da comissão de avaliação da PMI

Pedro de Carvalho
PEDRO DE CARVALHO
Membro