

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante: **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E TRABALHO.**

2. Interessado: **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E TRABALHO.**

3. Proprietário: **RONER COUTO CESAR** – CPF: 993.611.246-68 RG: 5122337 SSP-MG.

4. **Finalidade:** Locação de imóvel.

5. **Objetivo:** Determinar o valor de mercado para locação.

6. Objeto da avaliação

6.1. Tipo do imóvel: **Imóvel comercial**

6.2. Endereço: Rua Frei José Audrin, n.º 437 - Centro – Conceição do Araguaia, PA.

6.3. Área do terreno: **235** metros quadrados;

6.4. Área construída: **215,79** metros quadrados;

6.5. Ocupante: Imóvel locado

6.6. Tipo de ocupação pretendida: Unidade socioassistencial

7. Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes:

7.1. O objeto desta avaliação é um imóvel comercial com área construída de 215,79 m², composta por edificação principal com área de 193,09 m² e uma edícula com 22,70 m², edificação não averbada, constituída por um imóvel comercial construído em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso em cerâmica, cobertura em telha de fibrocimento, forro em gesso, portas em madeira de lei, porta principal em vidro temperado, janelas em vidro temperado, piso cerâmico, revestimentos das paredes em reboco tipo paulista com pintura em tinta PVC. Cômodos: 5 (cinco) salas, 3 (três) banheiros, 2 (dois) depósitos, 1 (uma) sala de recepção, 1 (um) corredor e quintal. Instalações hidrossanitárias completas, portas internas em madeira, portas em madeira e vidro, uma porta em vidro temperado, garagem para quatro carros, uma dispensa com forro em madeira, uma área de serviço, janelas em madeira com vitral, forros em madeira, totalizando 215,79 metros quadrados de área construída. Limites do terreno totalmente murados. 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.

8. Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

8.1. Data da vistoria: 19 de dezembro de 2020;

8.2. Caracterização da Região: Área residencial do município de Conceição do Araguaia-PA, este situado à margem do Rio Araguaia, distante 1.100 quilômetros da capital Belém. É dotada de infraestrutura básica: rede de água, energia elétrica, telefone e pavimentação urbana;

8.3. Caracterização do imóvel avaliado: Imóvel de uso comercial situado à **Rua Frei José Audrin, n.º 437** - Centro – Conceição do Araguaia, PA, com área total de 235 m²;

8.3.1. Terreno: plano, com área total de 235 m², sendo 10 metros de frente por 23,5 metros de fundo, situado no mesmo endereço;

8.3.2. Benfeitorias: Sobre o terreno está construído um imóvel comercial composto por edificação principal com **193,09m²**, sendo os Cômodos: 5 (cinco) salas, 3 (três) banheiros, 2 (dois) depósitos, 1 (uma) sala de recepção, 1 (um) corredor e quintal; e edícula com **22,70 m²**, totalizando **215,79 m²** de área construída.

9. Metodologia Empregada

9.1. Método utilizado para o terreno: comparativo direto de dados de mercado através de comparações teóricas dos dados obtidos, enquadrando-se junto a ABNT NBR14.653-2:2004, como Parecer Técnico de Avaliação.

10. Pesquisa e valores e tratamento dos dados para o terreno

10.1. Período da pesquisa: dezembro de 2020.

10.2. Característica dos dados: Venda. Para se obter o valor de mercado do terreno avaliado, 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;

10.3. Número de dados de mercado utilizados: Amostras, todas localizadas em áreas potencialmente residenciais, igualmente ao imóvel avaliado;



10.4. Amostras

10.4.1. Endereço: avenida Benedito Rocha, dimensões: 10x30m, valor por m²: R\$ 300,00, total de 90.000,00;

10.4.2. Endereço: avenida dom Domingos Carrerot, esquina com travessa Virgolina Coelho, dimensões: 10x30m, valor por m²: R\$ 200,00, total de 60.000,00;

10.4.3. Endereço: avenida Paes de Carvalho, esquina com dr. Francisco Nobre, dimensões: 15x30m, valor por m²: R\$ 266,67, total de 120.000,00;

10.5. Valor do terreno:

10.5.1. 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 avaliado, dando tratamento analítico teórico aos dados obtidos, tomando-se os devidos cuidados para que as amostras obtidas possuíssem atratividade para o uso residencial igualmente ao imóvel avaliado, ainda que em potencialidade menor;

10.6. Estudo

10.6.1. O presente Parecer foi elaborado sob a análise teórica e subjetiva de apenas três referências de imóveis sendo uma amostra em oferta e as outras duas negociadas a mais tempo e que possuem características semelhantes ao imóvel avaliado;

10.6.2. A amostra 1 localiza-se na avenida Paes de Carvalho próximo ao imóvel avaliado;

10.6.3. A amostra 2 localiza-se a 300m do imóvel avaliado;

10.6.4. A amostra 3 localiza-se 900m do imóvel avaliado;

10.6.5. Numa comparação direta entre as amostras 1, 2 e 3, observa-se que a discrepância do valor unitário dá-se devido à distância do centro comercial;

10.6.6. Considerando a distância do imóvel avaliado e a das amostras, admite-se aqui arbitrar o valor unitário de R\$ 255,00 para o imóvel avaliado, o que corresponde à média aritmética das amostras no intuito de se obter valor de mercado com maior liquidez;

10.7. Considerando o valor unitário de R\$ 255,00 por metro quadrado, sendo que a área do terreno é de 235 metros quadrados, **o resultado será R\$ 59.925,00** a ser atribuído ao terreno avaliado.



11. Cálculo do valor das benfeitorias

11.1. Critérios adotados para o cálculo: no cálculo do valor econômico da benfeitoria representada pela edificação em tela, aplicou-se a seguinte equação:

$$VE = Sc * Vu * K$$

sendo:

VE: valor econômico da edificação;

Sc: área construída, obtida através do levantamento *in loco* realizado segundo os critérios definidos pela 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” (<https://ca-2.com/construcao-mercado-negocios-de-incorporacao-e-construcao/>) devidamente ajustado segundo das recomendações técnicas vigentes;

K: fatores de depreciação que foram calculados levando em consideração o padrão construtivo, o estado de conservação e a idade aparente inerentes à edificação, utilizando o critério de Hoss-Heidecke;

11.2. Demonstração do procedimento avaliatório: como a edificação avaliada apresenta não homogeneidade de padrões construtivos, o cálculo do seu valor foi feito em dois estágios, conforme demonstrados a seguir:

11.2.1. Prédio principal: 193,09m² e mais 22,70m² (anexo);

11.2.1.1. Área construída: 215,79m²;

11.2.1.2. Valor unitário de reprodução: R\$ 1.047,75/m²; (fonte: CUB-SIDUSCON-PA, dezembro de 2020, fator de depreciação para este imóvel: 0,978, tabela de depreciação segundo o critério de Hoss-Heidecke diretamente ou por interpolação)

$$VE = 215,79 * 1.047,75 * 0,978 = R\$ 221.119,91$$

11.3. Resumo dos valores calculados:

11.3.1. Valor total do terreno: R\$ 59.925,00;

11.3.2. Valor total das benfeitorias (prédio principal e anexo): R\$ 221.119,91;

11.3.3. Total: R\$ 286.018,97.

12. Conclusão

12.1. Diante da análise de todos os elementos pertinentes, concluo que o imóvel em tela apresenta, nesta data, um valor econômico total de R\$ 286.018,97.

12.2. Considerando uma taxa de remuneração do capital, neste caso particular, de 0,77% ao mês, **recomenda-se uma o pagamento de locação mensal de R\$ 2.200,00.**

13. Especificação da avaliação: este parecer foi elaborado com metodologia não convencional, através de processo de análise teórica e subjetiva, não estando enquadrada em nenhum nível de fundamentação e precisão, segundo a ABNT NBR 14653-2:2004, sendo aqui estabelecido na condição deste PARECER.

14. Profissional responsável: elaborado por Wemerson Luis de Souza, engenheiro civil CREA AM 16955, que assina este PARECER que contém 5 páginas.

Conceição do Araguaia, 20 de janeiro de 2021.



Wemerson Luis de Souza

Engenheiro Civil CREA AM 16955.