



**LOCAÇÃO, VENDAS DE CASAS,  
CRÉDITO IMOBILIÁRIO,  
AVERBAÇÃO E  
FINANCIAMENTO.**

"Uma parceria que vale bons negócios!" Av. Intendente Norberto Lima nº 678, CEP 68.540.000 – centro – Conceição do Araguaia – PA  
tel: 0xx94 3421-3656 Celular: 0xx(94) 99145-7306 – 99209-3516 ou 98145-9394

Ma 23  
9

## AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

### Proprietária:

MARIA RIBEIRO XAVIER COELHO  
CPF: 672.998.732-49 RG: 1182496 SSP/GO  
End : RUA ONZE Nº 319 – MUNICIPIO DE RIO MARIA

### Objetivo:

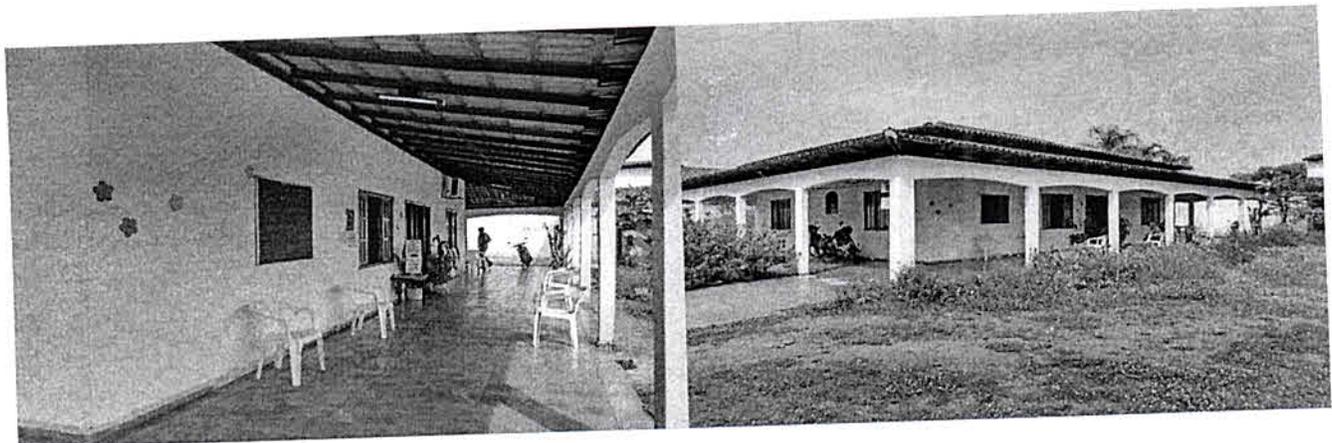
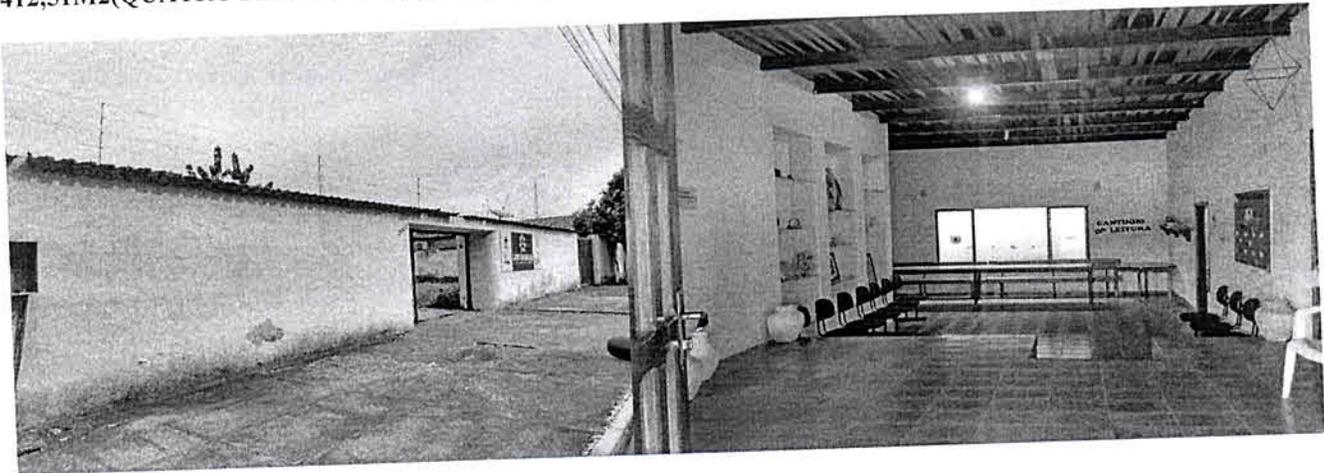
Avaliação do Imóvel Urbano para SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
CNPJ Nº 17.453.467/0001-90

### Localização do Objeto:

End : AV. BENEDITO ROCHA Nº 3603 LOTES 17,18 E 19 DA QUADRA 158 , MATRICULA Nº 2.390,3.203 e 3.204.

### Descrição do Objeto:

Constatei através da vistoria técnica no endereço supracitado, e foram verificadas as seguintes características construtivas: Fundação mista em bloco de concreto armado e pedra , argamassa, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura em madeira serrada e telhado biplano, piso cerâmico, revestimento de paredes em reboco tipo paulista com pintura em tinta PVC, 02 quarto simples, 02 suítes, 02 banheiro social, 02 salas '01 cozinha com armários embutidos, 01 lavanderia, instalações elétricas embutidas, hidráulicas e sanitárias completa, portas internas de madeiras, portas de madeiras com vidro e 01 porta de blindex, garagem para 04 carros, 01 dispensa com forro de madeiras, área de serviço, janelas de madeira com vidros, forros de madeiras , com área construída de 412,51M2(QUATROCENTOS E DOZE E CINQUENTA E UM METROS QUADRADOS).





**LOCAÇÃO, VENDAS DE CASAS,  
CRÉDITO IMOBILIÁRIO,  
AVERBAÇÃO E  
FINANCIAMENTO.**

"Uma parceria que vale bons negócios!" Av. Intendente Norberto Lima nº 678, CEP 68.540.000 – centro – Conceição do Araguaia – PA  
tel: 0xx94 3421-3656 Celular: 0xx(94) 99145-7306 – 99209-3516 ou 98145-9394

Ma. 24  
4

**CONCLUSÃO:**

Constatei através de vistoria técnica que o imóvel apresenta condições compatíveis com sua idade e na construção foi verificado o que determinam as normas técnicas brasileira, apresentando no momento, perfeitas condições de estabilidade e habilidade. Sendo o valor avaliado para **LOCAÇÃO** do imóvel de **R\$ 2.500,00 (Dois e Quinhentos Reais)**, totalizando um área terreno de **412,51M2 (Quatrocentos e Doze e Cinquenta e Um Metros quadrados)**.

Conceição do Araguaia, 09 de Dezembro de 2020.

  
M L COSTA IMOBILIÁRIA EIRELLI - CRECI Nº J-851  
IMOBILIARIA ARAGUAIA  
MARILIA LOPES COSTA – CRECI Nº 9220

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA.

2. Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA.

3. Proprietário: Maria Ribeiro Xavier Coelho – CPF: 672.998.732-49 RG: 1182496 SSP-GO.

**4. Finalidade: Locação de imóvel.**

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

## **6. Objeto da avaliação**

6.1. Tipo do imóvel: Residencial;

6.2. Endereço: Avenida Benedito Rocha, 3603, Lotes 17, 18 e 19 da Quadra 158, Matrícula no. 2390, 3203 e 3204, respectivamente.

6.3. Área do terreno: 900 metros quadrados;

6.4. Área construída: 412,51 metros quadrados;

6.5. Ocupante: atualmente ocupado pelo CAP I – Secretaria Municipal de Saúde;

6.6. Tipo de ocupação: unidade de saúde.

## **7. Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes:**

7.1. O objeto desta avaliação é um imóvel residencial com área construída de 412,51 metros quadrados, fundação mista em bloco de concreto armado e pedra, argamassa, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em madeira serrada e telhado biplano, piso cerâmico, revestimentos das paredes em reboco tipo paulista com pintura em tinta PVC. Cômodos: dois quartos simples, duas suítes, dois banheiros sociais, duas salas, uma cozinha com armários embutidos, uma lavanderia, instalações elétricas embutidas, 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 412,51 metros quadrados de área construída. Limites do terreno totalmente murados. Não foram realizadas investigações específicas a respeito dos documentos fornecidos, assim como

20

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 residencial situado à avenida Benedito Rocha no. 3603, Centro, Conceição do Araguaia, Pará, com área total de 900 metros quadrados;

8.3.1. Terreno: plano, com área total de 900 metros quadrados, sendo 30 metros de frente por 30 metros de fundo, situado no mesmo endereço;

8.3.2. Benfeitorias: Sobre o terreno esta construído uma casa residencial com 412,51 metros quadrados, sendo os Cômodos: dois quartos simples, duas suítes, dois banheiros sociais, duas salas, uma cozinha com armários embutidos, uma lavanderia, instalações elétricas embutidas, 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 412,51 metros quadrados 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 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>: 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 Benedito Rocha 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 900 metros quadrados, o resultado será R\$ 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:

11.2.1.1. Área construída: 412,51m<sup>2</sup>;

11.2.1.2. Valor unitário de reprodução: R\$ 1.047,75/m<sup>2</sup>; (fonte: CUB-SIDUSCON-PA, dezembro de 2020, fator de depreciação: 0,538, tabela de depreciação segundo o critério de Hoss-Heidecke diretamente ou por interpolação)

$$VE = 412,51 * 1.047,75 * 0,538 = R\$ 232.550,00$$

11.3. Resumo dos valores calculados:

11.3.1. Valor total do terreno: R\$ 232.550,00

11.3.2. Valor total das benfeitorias (prédio principal): R\$ 273.128,82;

11.3.3. Total: 505.678,82;

## 12. Conclusão

29

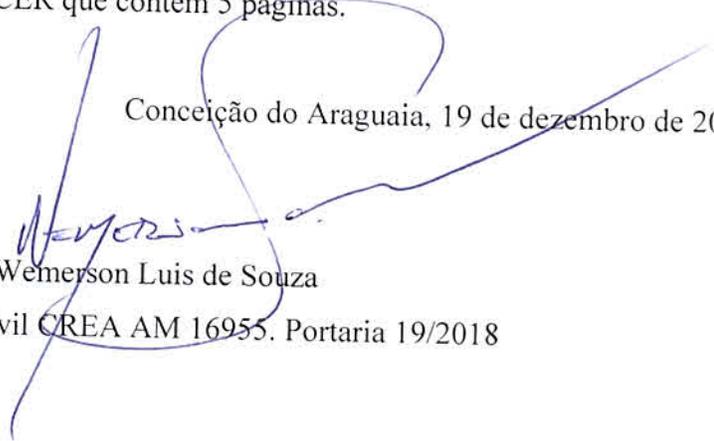
12.1. Diante da análise de todos os elementos pertinentes, concluo que o imóvel em tela apresenta, nesta data, um valor econômico total de R\$ 505.678,82.

12.2. Considerando uma taxa de remuneração do capital de 0,5% ao mês, **recomenda-se uma o pagamento de locação mensal de R\$ 2.500,00.**

**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, 19 de dezembro de 2020.



Wemerson Luis de Souza

Engenheiro Civil CREA AM 16955. Portaria 19/2018