



IMOBILIARIA

CRECI: 7972 PA/AP - CNAI Nº21499

PTAM DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Uso Comercial

AVENIDA SÃO GERALDO, 147 QD.80, BAIRRO: CENTRO

KM 100

CEP – 68-524000

Eldorado do Carajás/PA

RESUMO:

**01 SALA 1 BANHEIRO CONSTRUIDA ,TOTAL: 125,00 m² VALOR
COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL: DE R\$1.800,00 (UM MIL E
OITOCENTOS REAIS)**

ADRIANO BORGES MIRANDA

CRECI: 7972 PA/AP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM



IMOBILIARIA

CRECI: 7972 PA/AP - CNAI Nº21499

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO CARAJÁS - PARÁ.

PROPRIETÁRIO: RUAN GARNER MUNIZ CORREIA

CPF: 04588962-13

RG: 8447897 PC/PA

OBJETO: IMÓVEL CITADO NA AVENIDA SÃO GERALDO, 147 QD.80, BAIRRO: CENTRO KM 100 - ELDORADO DO CARAJÁS-PA

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: 27 DE JANEIRO 2023.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de um imóvel residencial, situado na **AVENIDA SÃO GERALDO, 147 QD.80, BAIRRO: CENTRO KM 100 – ELDORADO DO CARAJÁS-PA**, atualmente ocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

2 - METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.1. O avaliador de responsabilidade sobre a matéria estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

3.2. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.3. No PTAM de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.



IMOBILIARIA

CRECI: 7972 PA/AP - CNAI Nº21499

3.4. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste PTAM.

3.5 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste PTAM, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.6 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

3.7 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se ocupado e pelo o mesmo inquilino e não tem quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel posicionado frontalmente para a **AVENIDA SÃO GERALDO, 147 QD.80, BAIRRO: CENTRO KM 100** Composto De 1 Sala, 1 Banheiro.

Área construída (m²): 100 %. de pavimentos: 1

Orientação solar da		(X) poente	() nascente	() norte	() sul
frente: Divisão interna: (qtde.)		(1) sala (1) banheiro			
ACABAMENTOS :					
Compartimentos		Pisos	Paredes	Forros	Portas
Sala		cerâmico	pintada	LAJE	VIDRO
Banheiro		cerâmico	cerâmico	LAJE	Madeira
Fachadas :	Pinturas				
Tipo de construção:		() concreto (x) alvenaria			
Cobertura:		CERÂMICA			
Fechamento do terreno:		ALVENARIA			



IMOBILIARIA

CRECI: 7972 PA/AP - CNAI Nº21499

Iluminação natural:	BOA
Padrão de acabamento:	Médio/Normal

5 . INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

5.1	Data da vistoria: 27 de janeiro de 2023
-----	--

5.2 – Dados do terreno:

Situação: RUA SOL POENTE Nº03, KM 02	Formato: Retangular	Dimensões (m): Frente (s):04,50 - fundo: 04,50- Lateral(s) 11,68 -	TOPOGRAFIA plano () active > 10% () declive < 10%	Drenagem: m: (x) seco ()
---	----------------------------	---	---	---

Necessidade de regularização topográfica: () sim (x) não

Áreas (m2): 53.00 construídos

Terreno isolado:
área total: 53,00 m²

Uso e ocupação do solo:

Taxa de ocupação:100 %

Zoneamento: Urbano

Fechamento do terreno: alvenaria

Estado: limpo

5.3 – Microrregião do avaliando

Zoneamento: Urbano

Padrão const. predominante: médio/normal

Acesso: BOM

Facilidade de estacionamento: RAZOÁVEL

Densidade habitacional: NORMAL

Valorização imobiliária: BOA

Escala de localização: 9.

Melhoramentos públicos da região:

(x) rede de água (x) guias e (x) rede elétrica (x) coleta de lixo



IMOBILIARIA

CRECI: 7972 PA/AP - CNAI N°21499

potável (X) esgoto (Individual) (x) rede de água pluvial	sarjetas (X) ASFALTO	(x) iluminação pública	(x) segurança pública
--	---------------------------	-----------------------------	---------------------------

6 - AVALIAÇÃO FINAL:

Consideração do contrato apresentado e determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores do quadro demonstrativo abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de: R\$ **1.800,00 (UM MIL E OITOCENTOS REAIS)** o valor do metro quadrado sai por R\$:**34,00** (trinta e quatro reais) no aluguel foi a media que encontramos na avenida são Geraldo.

27 DE JANEIRO DE 2023 ELDORADO DOS CARAJAS - PA

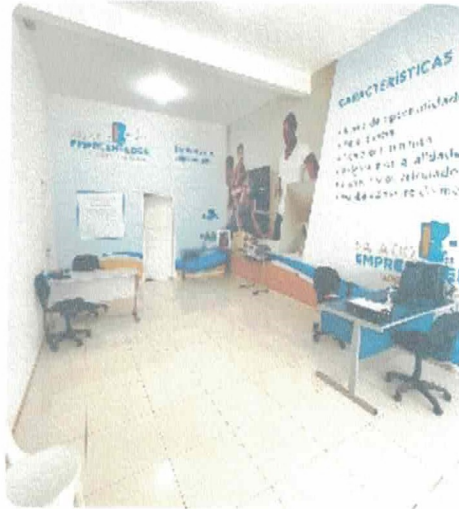
ADRIANO BORGES MIRANDA
CRECI: 7972 CRECI PA/PA
CNAI N°21499



IMOBILIARIA

CRECI: 7972 PA/AP - CNAI Nº21499

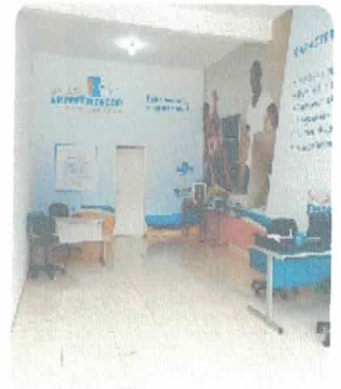
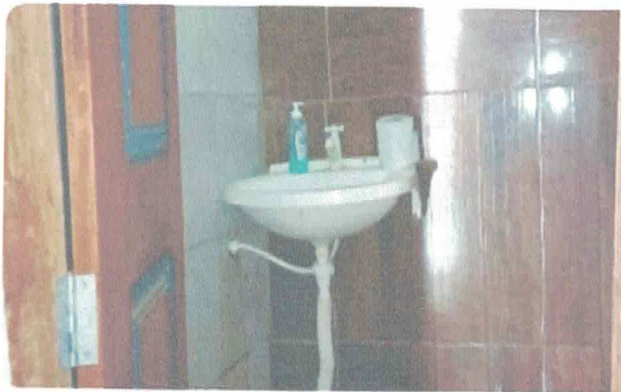
FOTOS DA CASA





IMOBILIARIA

CRECI: 7972 PA/AP - CNAI Nº21499



Avaliação Técnica do Imóvel

AV SÃO GERALDO Nº 47 BAIRRO CENRO KM 100

Considerações preliminares

Tem o presente a finalidade de relatar as anomalias na edificação na parte interna e externa, e outras análises referentes às áreas comuns do Edifício, localizada **AV SÃO GERALDO Nº 147 BAIRRO CENTRO KM 100 - PA** conforme vistoria efetuada in-loco em 27 de janeiro de 2023 visando apontar possíveis avarias no imóvel para fins locatórios, mas diante da visita técnica a edificação não apresenta patologias a ser sanada.

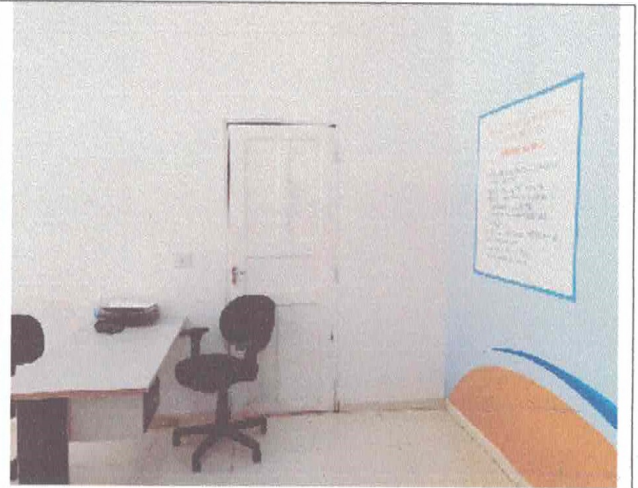
Parte Elétrica.

As patologias da parte elétrica ocorrem de forma correta sem danos e com segurança para ser utilizado no momento presente.

Conclusões e Considerações finais:

Fica ressaltado que não a necessidade de fazer reparo neste imóvel estando apto para alocar no momento presente, sendo que a obra está em perfeito estado diante disso pela dimensão do imóvel fica no valor estimado 1.800,00 reais mensal .


Gilmar José da S. e Silva
Engenheiro Civil
CREA-PA: 1518442579



RESPONSÁVEL TÉCNICO
ENG. CIVIL

Gilmar José da S. e Silva
Engenheiro Civil
CREA-PA: 1518442579