



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SOLICITANTE: MARIA HOSANA DA SILVA AMARAL

OBJETO VISTORIADO E AVALIADO: Imóvel residencial situado à Rua Décima, Nº 295, Bairro Floresta, zona urbana do município de Itaituba- Pa.

OBJETIVO: Determinação do valor de locação mensal.

DATA DA VISTORIA: 23 de junho de 2023.

João Lourenço Paxiuba Neto
CRECI 3425 / PA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO



1- INTRODUÇÃO

A presente avaliação tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado à Rua Décima, Nº 295, Bairro Floresta, zona urbana do município de Itaituba- Pa, destinando-se o imóvel para o pleno funcionamento do **CENTRO DE ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL – CAPSI II.**

2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel localizado à Rua Décima, Nº 295, Bairro Floresta, zona urbana do município de Itaituba, tendo como proprietária a Sra. **MARIA HOSANA DA SILVA AMARAL**, brasileira, viúva, doméstica, RG nº 6.054.771 SSP/Pa, CPF 268.987.132-72, com Contrato Particular de Compra e Venda de Propriedade, firmado e assinado pela antiga proprietária, Sra. ODAIR DOS SANTOS SILVA, constituído por um terreno urbano, medindo cinquenta e cinco (55,0) metros de frente, cinquenta e cinco (55,0) metros de fundos, trinta (30,0) metros pela lateral direita e trinta (30,0) metros pela lateral esquerda, perfazendo uma área total de Hum mil seiscentos e cinquenta metros quadrados (1.650,0), com área construída/edificada em alvenaria, forrada em madeira lambril, piso em cerâmica, cobertura em estrutura de madeira com telha de barro, pé direito de três metros (3,00m.), toda avarandada, contendo uma sala ampla, uma suíte, três quartos, uma cozinha e dois banheiros.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

3- DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO

Foi realizada uma vistoria "in loco", para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo de avaliação e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo do valor do bem avaliado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto desta presente avaliação.

4- PRINCÍPIOS E RESSALVAS

No Parecer 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. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.


João Lourenço Fariña Neto
CRECI 3405/PA



5- DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

Para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo. Todavia, 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, optamos pela adoção do limite médio e de acordo com a solicitação de V.Sa., apresento o parecer, quanto ao valor de mercado do aluguel mensal do imóvel, de sua propriedade, situado à Rua Décima, Nº 295, Bairro Floresta, Itaituba-Pa, descrito abaixo:

VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO MENSAL: R\$ 5.000,00

Itaituba, 23 de junho de 2023.

Atenciosamente,

João Lourenço Paxiuba Neto
Creci - 3425/Pa

João Lourenço Paxiuba Neto
Creci - 3425/Pa

Anexos:

- *Contrato de Compra e Venda da Propriedade
- *Cédula de Identidade da proprietária
- *Fotos do Imóvel