

LAUDO DE AVALIAÇÃO (PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO)

IMÓVEL: O imóvel objeto de avaliação para locação está localizado na Nicolau Varjão (30ª rua), S/N no bairro de Piraicanã. Nesta cidade de ITAITUBA, Estado do Pará.

MÊS DA REFERÊNCIA: MARÇO DE 2025

1.0 OBJETIVO e FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo e finalidade determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO do imóvel Urbano na Nicolau Varjão (30ª rua), S/N no bairro de Piraicanã. Nesta cidade de ITAITUBA, Estado do Pará.

1.1 SOLICITANTE:

Nome: UNIÃO NORTE BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA.

CNPJ: 04.930.244/0001-24

REPRESENTANTE: LUCAS BELTRÃO DE ABREU.

CPF: 012.854.422-88

Nome: MISSÃO OESTE DO PARÁ DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA

CNPJ: 04.930.244/0119-16

Endereço: Avenida Francisco Macedo (29ª RUA), Nº1128 - Piraicanã. Nesta cidade de Itaituba, Estado do Pará.

2.0 VALOR FINAL ENCONTRADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 4.000,00

ATÉ

R\$ 4.300,00

3.0 METODOLOGIA:

3.1 Considerações Gerais Sobre a Técnica de Avaliações

Objetivando facilitar a compreensão da técnica de avaliações, esclareceremos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria.

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, contudo, sempre que possível, não nos ateremos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, consideramos simultaneamente os fatos "custo" e "utilidade", este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

STANLEY L. McMICHAEL, em seu "Tratado de Transacción", afirma:



“Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

O presente Parecer Técnico foi elaborado por Corretor de Imóvel Avaliador devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, forma da Resolução COFECI no. 957/2006 e Ato Normativo no. 001/2006.

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira **NBR-14653**. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A quem possa interessar, constamos que o imóvel constituído de uma área total de 195M², Imóvel Urbano localizado na Nicolau Varjão (30ª rua), S/N no bairro de Piracaná. Nesta cidade de ITAITUBA, Estado do Pará.

Solicitado por:

Nome: UNIÃO NORTE BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA.

CNPJ: 04.930.244/0001-24

REPRESENTANTE: LUCAS BELTRÃO DE ABREU.

CPF: 012.854.422-88

Nome: MISSÃO OESTE DO PARÁ DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA

CNPJ: 04.930.244/0119-16

Endereço: Avenida Francisco Macedo (29ª RUA), Nº1128 - Piracaná. Nesta cidade de Itaituba, Estado do Pará.

Concluimos: Que o imóvel urbano encontra – se em uma Ótima localização, Imóvel Urbano Nicolau Varjão (30ª rua), S/N no bairro de Piracaná. Nesta cidade de ITAITUBA, Estado do Pará



Posso descrever o imóvel: Área livre não construída (Recreativa) medindo 1.337 metros quadrados e um imóvel urbano com as seguintes descrições: Imóvel urbano medindo 195m² de área construída. Frente e Fundos medindo 6,5 metros e nas laterais esquerda e direita por 30,00 metros. Contendo uma construção de alvenaria padrão médio com fôrro em PVC, com 05 (cinco) salas (escolares) cobertas com telhas Brasilit medindo 5,0 x 5,0 metros, todas as salas com grades de ferro em suas janelas, Pintura em bom estado, piso em cerâmica, (02) banheiros sociais com Box separados, quadro de escrever (quadro negro), central de ar 1 (um) em cada sala, estrutura do imóvel em boas condições.

Feita pesquisa **verbal e visual (IN LOCO)**, disponibilizada pelo Proprietário e Corretor de Imóveis com conhecimento da região.

Atenciosamente.

Itaituba- PA, 05 de MARÇO de 2025.



CORRETOR AVALIADOR
WILLIAN KELDE AGUIAR DOS SANTOS
CRECI: 9728 (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)
CNAI - COFECI: 23023 (Conselho Nacional de Avaliador Imobiliário)