



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR LOCATIVO

PROPRIETÁRIO: João Batista de Oliveira Bastos.

OBJETIVO: Determinar o valor locativo de um imóvel residencial. O imóvel objeto desta avaliação encontra-se desocupado.

OBJETO: Um imóvel residencial no pavimento térreo edificado sob o terreno com área útil construída de 248,27m², situado à Rua Santa Cecília, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

DESCRIÇÃO: O imóvel acima descrito é constituído da seguinte forma.

Um imóvel residencial no pavimento térreo constituído de: Uma garagem, duas áreas descobertas, uma varanda, uma suíte, um closet, dois banheiros, dois quartos, uma circulação, uma sala de estar, uma cozinha/sala de jantar, uma área de churrasco e um lavabo.

METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2-2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NO PRESENTE LAUDO FOI UTILIZADA A METODOLOGIA DESCRITA A SEGUIR:

MÉTODO COMPARATIVO: Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificarmos a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel ora avaliado, faremos a opção pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

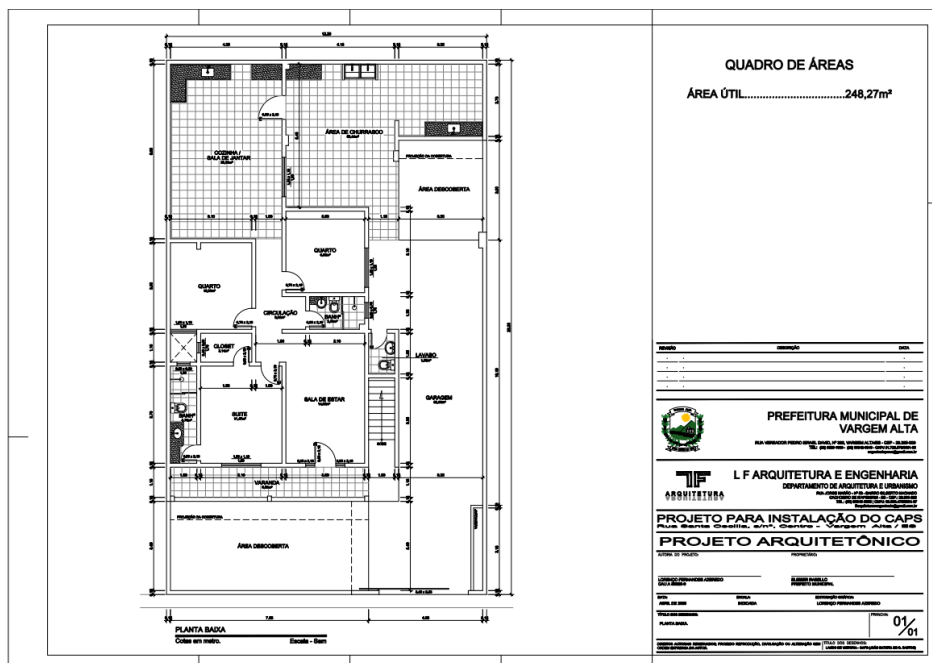
O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em uma das áreas mais nobres e valorizadas da cidade, em que há:

- Pontos Comerciais
- Instituições Financeiras
- Prefeitura Municipal
- Fórum
- Ministério Público

FOTOS E PLANTAS



A pesquisa de mercado baseou-se em imóveis próximos ao local, com características semelhantes ao do imóvel avaliado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

AMOSTRAS:

PROVA AMOSTRAL 01 – Locatário: Adelson Mathias Burini.

Situado: Rua Eliseo Gasparini, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M²	Fonte
60,00m²	R\$ 600,00	R\$ 10,00	Adelson Burini

PROVA AMOSTRAL 02 – Locatário: Altair Thomazine.

Situado: Rua Eliseo Gasparini, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M²	Fonte
75,00m²	R\$ 600,00	R\$ 8,00	Altair Thomazine

PROVA AMOSTRAL 03 – Locatário: Ana Paula Fardin.

Situado: Rua Santa Cecília, s/nº, Sítio do Canto, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M²	Fonte
60,00m²	R\$ 500,00	R\$ 8,33	Ana Paula Fardin

PROVA AMOSTRAL 04 – Locatário: Giovani Grechi.

Situado: Rua Vereador Pedro Israel David, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M²	Fonte
100,00m²	R\$ 800,00	R\$ 8,00	Giovani Grechi

PROVA AMOSTRAL 05 – Locatário: Afonso Luiz Pizetta.

Situado: Rua Paulino Francisco Moreira, nº 142, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M²	Fonte
30,00m²	R\$ 400,00	R\$ 13,33	Afonso Luiz Pizetta

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²: $\frac{\text{soma das 5 amostras (m}^2\text{)}}{5} = \frac{R\$ 47,66}{5} = R\$ 9,53$

Valor Médio do m² = R\$ 9,53.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS DO BAIRRO

OCUPAÇÃO: Média.

NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO: Médio/Alto.

BAIRRO: Com boa infra-estrutura e acesso direto aos principais pontos da cidade.

USO PREDOMINANTE: Comercial/Residencial.

MEIO AMBIENTE: Existente.

TELEFONE: Existente.

ÁGUA: Existente.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

ESGOTO SANITÁRIO: Inexistente.

COLETA DE LIXO: Existente.

SISTEMA VIÁRIO: Existente e de fácil acesso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS: A região é servida de transporte coletivo realizado pelas empresas, Real e ônibus municipais escolares.

COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados no próprio bairro ou bem próximo deste.

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimento de ensino fundamental e médio.

REDE BANCÁRIA: Existente bem próximo deste.

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO

TOPOGRAFIA: Plana.

PAVIMENTAÇÃO: Paralelepípedo.

ARBORIZAÇÃO: Boa.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Médio.

MOVIMENTODE VEÍCULOS: Médio.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

DEFINIÇÃO DO VALOR

Os preços dos dados que integram as amostras obtidas foram homogeneizados quanto:

- A sua profundidade
- A testada
- A topografia
- A forma
- A localização
- Aos melhoramentos públicos
- A acessibilidade

VALORES DE LOCAÇÃO PARA O IMÓVEL:

OBJETO	ÁREA (m²)	VALOR FINAL ADOTADO (R\$)
Um imóvel residencial no pavimento térreo, edificado sob o terreno com área útil de 248,27m ² , situado à Rua Santa Cecilia, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.	Área: 248,27m ² R\$ 9,53/m ²	Valor: R\$ 2.366,01
TOTAL		R\$ 2.366,01

VISTORIA

A vistoria foi realizada no período da tarde do dia 08 de abril de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

CONCLUSÃO

Foi avaliado um imóvel residencial, objeto do presente laudo, situado em Vargem Alta-ES na data base de 09 de abril de 2025. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, a Comissão Municipal de Avaliação e Reavaliação de Bens, Móveis e Imóveis conclui para o imóvel o valor de locação de R\$ 2.366,01 (dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e um centavo).

VALOR: R\$ 2.366,01 (dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e um centavo).

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de cinco páginas, todas de um lado só, rubricadas pela Comissão Municipal de Avaliação e Reavaliação de Bens, Móveis e Imóveis, que subscreve esta última.

Estando o relatório concluído, está se coloca à disposição para qualquer esclarecimento que, porventura, se faça necessário.

Vargem Alta-ES, 09 de abril de 2025.

Simoni Maraboti Peres Fernades

Daiane Morosini

Jania Campos Netto Pedruzzi

Maria Aparecida Souza

Pedro Gardioli Volpato

31.723.570/0001-33

Rua Vereador Pedro Israel David, s/n, Centro, Vargem Alta – ES CEP: 29.295-000 Tel: (28) 3528-900/ 99968-8191

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

SIMONI MARABOTI PERES FERNANDES

GERENTE

GEMPAT - SEMAD - PMVA

assinado em 11/04/2025 16:00:12 -03:00

DAIANE MOROSINI

CHEFE DE DEPARTAMENTO

DTEsc - SEME - PMVA

assinado em 14/04/2025 13:35:31 -03:00

JÂNIA CAMPOS NETTO PEDRUZZI

SUBSECRETARIO

SUSEAG - SEAG - PMVA

assinado em 11/04/2025 15:34:11 -03:00

MARIA APARECIDA SOUZA

SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL

SUSEMADES - SEMADES - PMVA

assinado em 14/04/2025 11:04:23 -03:00

PEDRO GARDIOLI VOLPATO

SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL

SUSEMIN - SEMIN - PMVA

assinado em 15/04/2025 16:45:38 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 15/04/2025 16:45:38 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por GERALDO DALLECRODE (TECNICO DE EDIFICACOES - SENGE - ENG - PMVA)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-V69220>