



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR LOCATIVO

**PROPRIETÁRIO:** Paulo Sergio Cipriani Lopes.

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

**OBJETO:** Um imóvel comercial no pavimento térreo edificado sob o terreno com área útil construída de 318,82m<sup>2</sup> situado á Avenida Tuffy David, nº 92, Centro, Vargem Alta-ES.

**DESCRIÇÃO:** O imóvel acima descrito é constituído da seguinte forma.  
Um imóvel Comercial no pavimento térreo constituído de: Uma recepção, uma sala, um lavabo, um banheiro, uma escada de acesso ao mezanino e um mezanino com banheiro.

### 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 determinamos 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 pra 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:

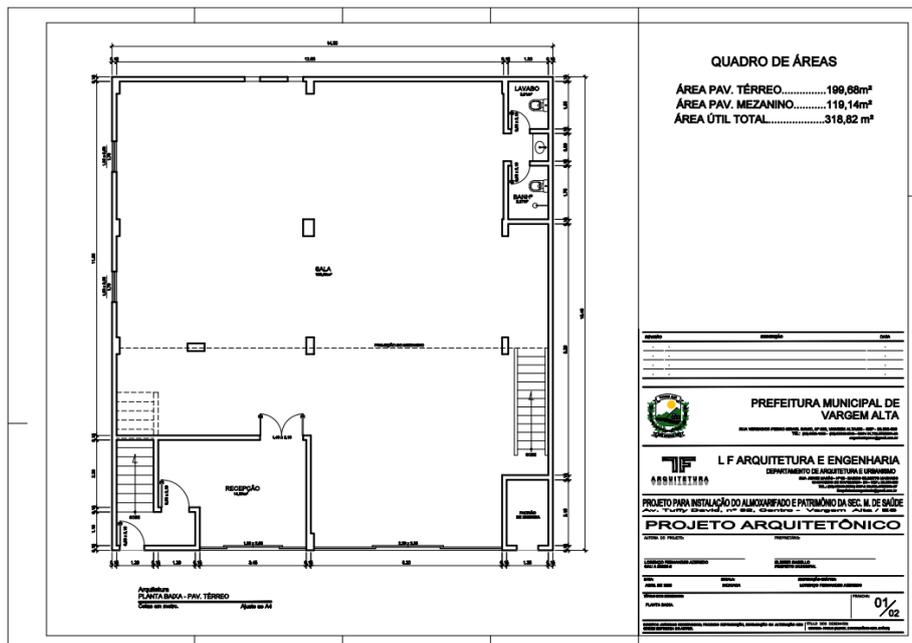
- Pontos Comerciais
- Posto de combustível
- Unidade de Saúde
- Fórum
- Instituições Financeiras



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

## FOTOS E PLANTAS

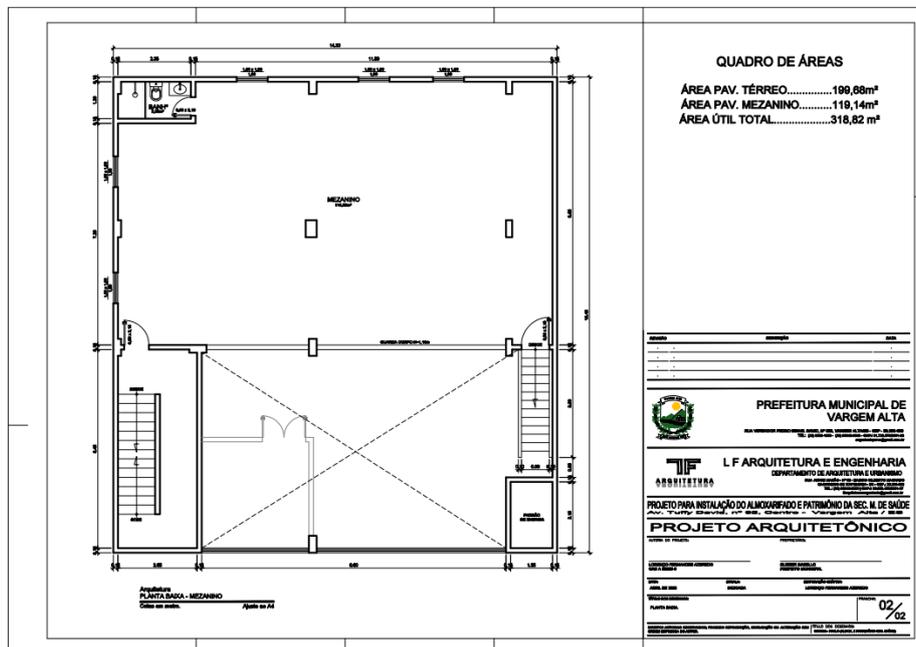


31.723.570/0001-33



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo



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

## AMOSTRAS:

**PROVA AMOSTRAL 01** – Locatário: Reabilitar.

Situado: Avenida José João Sartório, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
200,00m <sup>2</sup>	R\$ 3.036,00	R\$ 15,18	Adilson Ferreira Dias

**PROVA AMOSTRAL 02** – Locatário: Lojão Pague Menos.

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

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
265,00m <sup>2</sup>	R\$ 7.272,00	R\$ 27,44	Sebastião C. Nunes

**PROVA AMOSTRAL 03** – Locatário: Passo a Passo.

Situado: Praça Alberto do Carmo, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
170,00m <sup>2</sup>	R\$ 5.000,00	R\$ 29,41	Michel Abu Dioan

**PROVA AMOSTRAL 04** – Locatário: Loja do Povo.

Situado: Rua Joventino Falcão Gouveia, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M <sup>2</sup>	Fonte
80,00m <sup>2</sup>	R\$ 3.500,00	R\$ 43,75	Elaine Maria da Silva

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m<sup>2</sup>:  $\frac{\text{soma das 4 amostras (m}^2\text{)}}{4} = \frac{\text{R\$ 115,78}}{4} = \text{R\$ 28,94}$

Valor Médio do m<sup>2</sup> = R\$ 28,94.

31.723.570/0001-33



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

## **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

### **ASPECTOS FÍSICOS GERAIS DO BAIRRO**

OCUPAÇÃO: Alta.

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.

ÁGUA: Existente.

DRENAGEM PLUVIAL: Existente.

ESGOTO SANITÁRIO: Existente.

COLETA DE LIXO: Existente.

SISTEMA VIÁRIO: Existente e de fácil acesso.

### **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.

### **DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO**

TOPOGRAFIA: Plana.

PAVIMENTAÇÃO: Asfáltica.

ARBORIZAÇÃO: Boa.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Alta.

MOVIMENTODE VEÍCULOS: Alto.

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:**

31.723.570/0001-33



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

<b>OBJETO</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR FINAL ADOTADO (R\$)</b>
Um imóvel comercial no pavimento térreo edificado sob o terreno com área útil de 318,82m <sup>2</sup> situado à Av. Tuffy David, Nº 92, Centro, Vargem Alta-ES.	Área: 318,82m <sup>2</sup> R\$ 28,94/m <sup>2</sup>	Valor: R\$ 9.226,65
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 9.226,65</b>

## **VISTORIA**

A vistoria foi realizada no período da tarde do dia 03 de abril de 2025.

## **CONCLUSÃO**

Foi avaliado um imóvel comercial, objeto do presente laudo, situado em Vargem Alta-ES na data base de 04 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\$ 9.226,65 (nove mil, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e cinco centavos).

**VALOR: R\$ 9.226,65 (nove mil, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e cinco centavos).**

## **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 a disposição para qualquer esclarecimento que, por ventura, se faça necessário.

Vargem Alta-ES, 04 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 08/04/2025 09:44:50 -03:00

**DAIANE MOROSINI**

CHEFE DE DEPARTAMENTO  
DTE SC - SEME - PMVA  
assinado em 08/04/2025 15:01:09 -03:00

**JÂNIA CAMPOS NETTO PEDRUZZI**

SUBSECRETARIO  
SUSEAG - SEAG - PMVA  
assinado em 07/04/2025 15:48:47 -03:00

**MARIA APARECIDA SOUZA**

SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL  
SUSEMADES - SEMADES - PMVA  
assinado em 07/04/2025 15:48:30 -03:00

**PEDRO GARDIOLI VOLPATO**

SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL  
SUSEMIN - SEMIN - PMVA  
assinado em 10/04/2025 14:31:07 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 10/04/2025 14:31:07 (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-T8JHN2>