



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR LOCATIVO

PROPRIETÁRIO: Jalille Zagoto David.

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

OBJETO: Um imóvel residencial/comercial com dois pavimentos edificado sob o terreno com área útil construída de 188,10m² situado na Rua Projetada, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.

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

Um imóvel residencial/comercial com dois pavimentos: No primeiro pavimento térreo constituído de: Uma garagem, uma área descoberta, uma varanda, uma sala de estar/jantar, uma sala de tv, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço, uma despensa, um estendal e um depósito. No segundo pavimento superior constituído de: uma escada de acesso ao primeiro pavimento térreo, um quarto, uma suíte, um closet, dois banheiros e uma varanda.

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 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
- Posto de combustível
- Agência dos Correios
- Instituições Financeiras



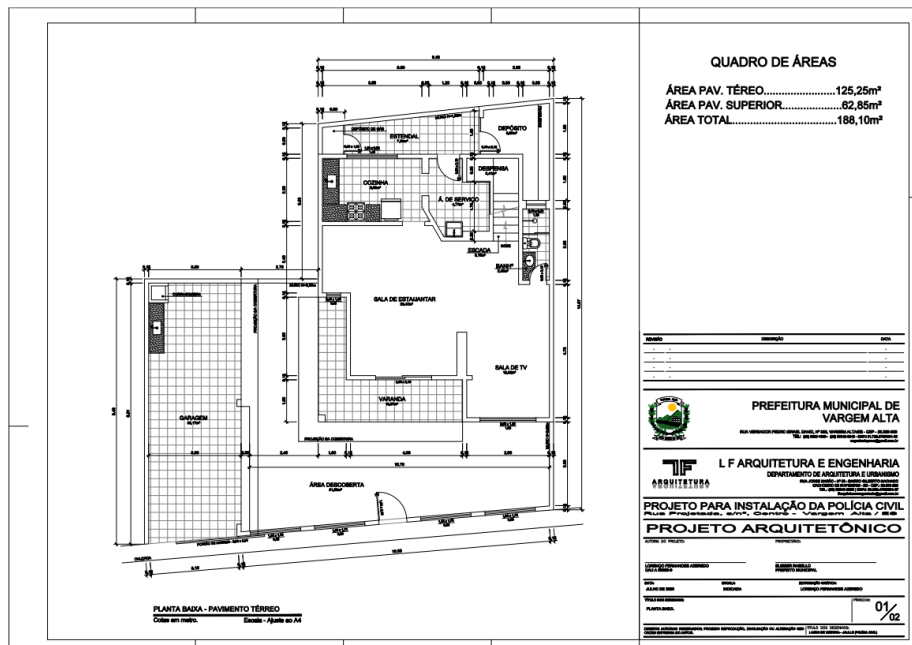
PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

FOTOS E PLANTAS



IMAGEM DA FACHADA



PLANTA 01/02

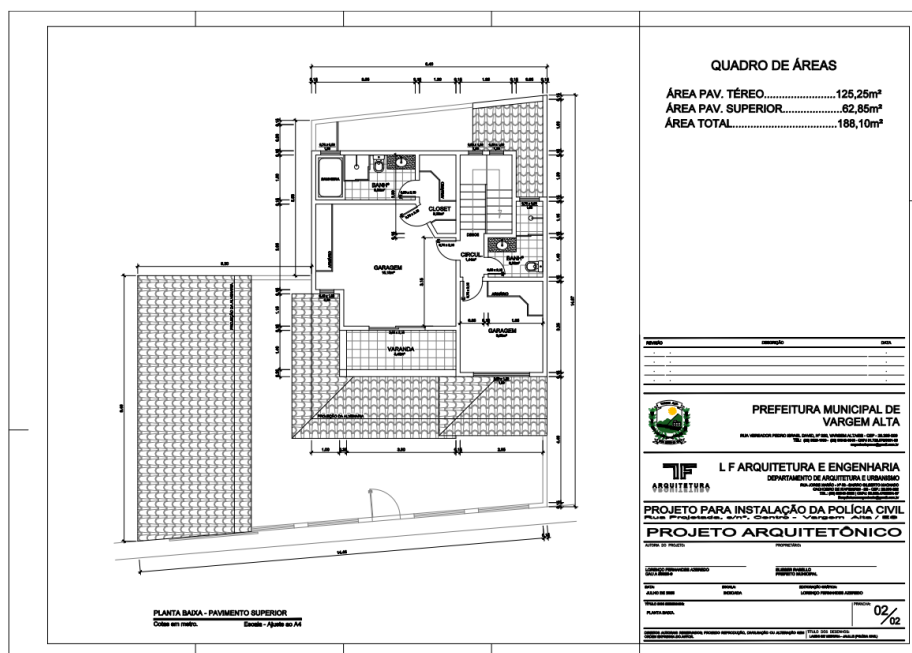
31.723.570/0001-33

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo



PLANTA 02/02

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\$ / M²	Fonte
200,00m²	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\$ / M²	Fonte
265,00m²	R\$ 7.272,00	R\$ 27,44	Sebastião Carlos Nunes

PROVA AMOSTRAL 03 – Locatário: Passo a Passo.

Situado: Praça Alberto do Carmo, snº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M²	Fonte
170,00m²	R\$ 5.000,00	R\$ 29,41	Michel Abu Dioan

PROVA AMOSTRAL 04 – Locatário: Casa Própria Material de Construção.

Situado: Avenida Paulino Francisco Moreira, snº, Centro, Vargem Alta-ES.

Área do Imóvel	Valor da Locação	R\$ / M²	Fonte
120,00m²	R\$ 1.800,00	R\$ 15,00	Stive Demartine



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²: $\frac{\text{soma das 4 amostras (m}^2\text{)}}{4} = \frac{\text{R\$ } 87,03}{4} = \text{R\$ } 21,75$

Valor Médio do m² = R\$ 28,94.

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.

TELEFONE: 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: Inclinação.

PAVIMENTAÇÃO: Paralelepípedo.

ARBORIZAÇÃO: Boa.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: Alta.

MOVIMENTO DE 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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

- Aos melhoramentos públicos
- A acessibilidade

VALORES DE LOCAÇÃO PARA O IMÓVEL:

OBJETO	ÁREA (m²)	VALOR FINAL ADOTADO (R\$)
Um imóvel residencial/comercial com dois pavimentos edificado sob o terreno com área útil construída de 188,10m ² situado na Rua Projetada, s/nº, Centro, Vargem Alta-ES.	Área: 188,10m ² R\$ 21,75/m ²	Valor: R\$ 4.091,17
TOTAL		R\$ 4.091,17

VISTORIA

A vistoria foi realizada no período da tarde do dia 24 de julho de 2025.

CONCLUSÃO

Foi avaliado um imóvel residencial, objeto do presente laudo, situado em Vargem Alta-ES, na data base de 25 de julho 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\$ 4.091,17 (quatro mil e noventa e um reais e dezessete centavos).

VALOR: R\$ 4.091,17 (quatro mil e noventa e um reais e dezessete centavos).

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de seis 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, porventura, se faça necessário.

Vargem Alta-ES, 25 de julho de 2025.

Simoni Maraboti Peres Fernandes

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Daiane Morosini

Jania Campos Netto Pedruzzi

Maria Aparecida Souza

Pedro Gardioli Volpato

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

SIMONI MARABOTI PERES FERNANDES

GERENTE
GEMPAT - SEMAD - PMVA
assinado em 28/07/2025 13:46:24 -03:00

DAIANE MOROSINI

CHEFE DE DEPARTAMENTO
DTESC - SEME - PMVA
assinado em 28/07/2025 13:27:58 -03:00

JÂNIA CAMPOS NETTO PEDRUZZI

SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL
SUSEAG - SEAG - PMVA
assinado em 28/07/2025 14:17:19 -03:00

MARIA APARECIDA SOUZA

SUBSECRETARIO
SUSEMADES - SEMADES - PMVA
assinado em 28/07/2025 16:35:11 -03:00

PEDRO GARDIOLI VOLPATO

SUBSECRETÁRIO MUNICIPAL
SUSEMIN - SEMIN - PMVA
assinado em 29/07/2025 10:16:27 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 29/07/2025 10:16:27 (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-MGXH80>