



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
SECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOCAÇÃO

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / SECRETARIA DE SAÚDE

CNPJ: 08.923.971/0001-15

Endereço: RUA CORONEL JUVÊNIO CARNEIRO, Nº 288,

Bairro: CENTRO

Cidade: CAJAZEIRAS – PB

CEP: 58.900-000

Proprietário do imóvel: ADLSERVICES COMUNICAÇÕES E SERVIÇOS EIRELI

CPF/CNPJ: 30.247.303/0001-74

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em questão é cadastrado no DAT da Prefeitura Municipal de Cajazeiras, sob o nº 01.116.0069.000.000 e inscrição 031527-3, conforme registro no Livro 2-DT, fls., 003 e matrícula 24065. Localizado na Avenida Comandante Vital Rolim, s/n, no Centro da cidade de Cajazeiras – PB.

Trata-se de um prédio comercial medindo 331,00m² de terreno e área construída 1.048,38m².

(conforme Certidão de Inteiro Teor e ficha cadastral anexadas nesta avaliação).

O imóvel dispõe de: 1 recepção, 1 almoxarifado, 5 salas de atendimentos e banheiros sociais.



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliado está localizado dentro do perímetro urbano da cidade, nas proximidades do centro, o imóvel motivo dessa avaliação fica localizado nas proximidades de vários serviços indispensáveis para a sociedade e outros, tais como: Hospital Regional, UPA, Maternidade, Clínicas, Supermercados, Escolas, Fórum, Ministério Público, Cartórios, Defensoria Pública, INSS, Lanchonete, Restaurantes, Bancos, Terminal Rodoviário, Energisa, Edifícios Empresariais e Residenciais, Shopping, Delegacia, Farmácias, etc., onde o imóvel está inserido vem desenvolvendo constantemente, assim, gerando sempre valorização dos imóveis já existentes na área.

FINALIDADE

A finalidade principal da avaliação deste imóvel é determinar o seu valor de locação dentro dos parâmetros de comercialização nesta cidade de Cajazeiras – PB, para fins de comercialização ou a que se destina.

VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria ao imóvel, foi realizada no dia 16 de janeiro de 2025, objetivando conhecer suas características, bem como o estado de conservação; na vistoria verificamos que o imóvel é novo e encontra-se em ótimo estado de conservação, sendo totalmente utilizável e útil para o serviço ao qual se destina.



METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo dos valores dos imóveis, praticado na região próxima da localização do imóvel a ser locado. Esta é a metodologia preferencialmente utilizada na busca dos valores de mercado de locação de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, sendo que os coeficientes e fatores mencionados terão particularidades aparentes, como localização, estado de conservação dos imóveis e estruturas dos mesmos.

O presente parecer está em conformidade a NBR 14653, com o disposto no Artigo 3º da Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e o Decreto no 81.871/78 que regulamenta a referida lei, ratificado pelo Recurso Especial 277443 do Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recurso Especial 88.459 DF do mesmo Superior Tribunal. Atende também o inciso VIII do Artigo 39 da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990, e a Resolução 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis-COFECI, de 22 de novembro de 2007, com Ato Normativo COFECI no 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.

Esta avaliação atende as exigências Judiciais, Técnicas e Mercadológicas.

Pesquisa de mercado realizada no dia 16 de janeiro de 2025, foi baseada em imóveis que foram alugados, ou a serem alugados no mesmo setor, com as mesmas características do imóvel avaliado e concentrou-se em corretores e proprietários da cidade de Cajazeiras.



DO VALOR DA LOCAÇÃO

Com base em todas as informações descritas acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão da região onde o imóvel está inserido, sua acessibilidade, e seu estado geral de conservação, avaliei este imóvel, quanto ao valor de locação em:

VALOR ESTIMADO DE LOCAÇÃO: 15.000,00 (quinze mil reais), com margens de 10% para menos ou para mais.

É parte integrante deste laudo o anexo I, referente ao relatório fotográfico

Cajazeiras – PB, 17 de janeiro de 2025

Obsequiosamente,

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

DANIELLE NASCIMENTO DE MORAES
AVALIADORA IMOBILIÁRIA CNAI: 34283
SEC. DA RECEITA MUNICIPAL
MATRÍCULA: 0018557

Danielle Nascimento de Moraes



ANEXO 1. – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS / PODER EXECUTIVO
SECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL















