



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

REQUERENTE:	SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA
OFÍCIO:	670/2025/GAB/SEMSA

DADOS IMÓVEL	LOTE:	05
	QUADRA:	269
	SETOR:	02
	BAIRRO:	MUNDIAL
	LOGRADOURO:	AVENIDA PIAUÍ
	REGIÃO:	SEDE Zona Urbana do município de São Félix do Xingu/PA.
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitude: 6°38'24.41"S, Longitude: 51°58'32.77"O		

PROPRIETÁRIO	NOME:	ALCANTARA IMÓVEIS LTDA
	CNPJ:	61.664.489/0001-90
	ENDEREÇO:	AVENIDA PIAUÍ, Nº.: 1706, BAIRRO MUNDIAL, SÃO FÉLIX DO XINGU/PA

DESTINAÇÃO:	GARAGEM COBERTA - SEMSA
-------------	-------------------------

São Félix do Xingu/PA
agosto, 2025



- LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
- ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

São Félix do Xingu/PA
agosto, 2025

2 de 8



01 - OBJETIVO

Este Laudo de Técnico de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região e determinar o real estado de conservação do imóvel para um diagnóstico geral sobre o prédio, identificando as eventuais ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ou FALHAS DE MANUTENÇÃO para análise dos riscos oferecidos aos usuários ou a finalidade a que se destina no contrato de locação do referido imóvel.

02 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel em 01 (um) pavimento contendo os seguintes ambientes e dimensões:

PAV.	SEQ.	AMBIENTE	LARGURA (M)	COMPRIMENTO (M)	ÁREA (M²)
TÉRREO	1	CONTROLE DE ACESSO	3,60	5,40	19,44
	2	WC	1,69	1,57	2,65
	3	GARAGEM COBERTA	10,60	22,15	234,78
ÁREA ÚTIL TOTAL DO IMÓVEL (M²)					256,87

Quanto ao acabamento, o referido imóvel apresenta as seguintes características:

IMÓVEL	COMPARTIMENTO	MATERIAL	PISO		PAREDES		FORRO		QUANTO AO NÍVEL DE QUALIDADE DO ACABAMENTO			OBSERVAÇÕES										
			MADEIRA	CIMENTADO	CERÂMICA	PORCELANATO	SEM PINTURA	PINTURA SEM MASSA	PINTURA ACRÍLICA/PVA	CERÂMICA	RODAPÊ EM MADEIRA		SEM FORRO	FORRO PVC	FORRO GESSO	LAJE COM PINTURA						
	CONTROLE DE ACESSO		X			X				X						PISO	BAIXO	PAREDES	INFERIOR	FORRO	INFERIOR	
	WC			X					X	X						MÉDIO		ALTO		INFERIOR		
	GARAGEM COBERTA		X			X				X						BAIXO		INFERIOR		INFERIOR		



03 - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Avenida Piauí, Bairro: Mundial, Sede, Zona Urbana Do Município De São Félix Do Xingu/Pa.

ESTRUTURA: Em concreto armado, em partes da estrutura moldada em loco, e pré-moldada.

PAREDES: Em bloco cerâmico furado, com paredes rebocadas.

ESQUADRIAS: Portão de acesso principal em metal; portas internas em madeira; e janelas em vidro temperado com acessórios em alumínio.

PISOS E REVESTIMENTOS: O imóvel possui piso cimentado em todos os ambientes, com exceção do banheiro que possui piso cerâmico.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Todo o sistema elétrico encontra-se em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em boas condições.

PINTURA: Edificação com paredes sem pintura em os ambientes.

FORRO: Todos os ambientes não possuem forro.

04 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 Localização em área da Zona Urbana do município.

02 Está implantado em terreno plano.

03 Infraestrutura urbana: e abastecido por rede de água, luz, internet, celular, coleta de lixo. Em via asfaltada.

04 Equipamento comunitário e de serviços à população dotado de segurança, educação, saúde, lazer, templos religiosos, etc.

05 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 - Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 - A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de grau elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

06 - DATA DA VISITA: 26/03/2025

4 de 8



07 - METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel a ser alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto à imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores:

I - PADRÃO CONSTRUTIVO

INFERIOR	0,75
BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

II - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

II - LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

08 - VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE FATORES. Neste método, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{mm} = R\$ 5.133,33$$

09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
INFERIOR	BOM	BOA
0,75	1,15	1,20

5 de 8



10 - VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$Vm = Vmm \times Pc \times Ec \times Loc$$

Vm = Valor Máximo

Vmm = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

Loc - Localização do Imóvel

$$\begin{aligned} Vm &= R\$ \quad 5.133,33 \times 0,75 \times 1,15 \times 1,20 \\ Vm &= R\$ \quad 5.313,00 \end{aligned}$$

11 - ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 08) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 10), conforme exposto abaixo:

$$R\$ \quad 5.133,33 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ \quad 5.313,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO: _____ R\$ 5.133,33
(cinco mil cento e trinta e três reais e trinta e três centavos)

VALOR MÁXIMO DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIADO: _____ R\$ 5.313,00
(cinco mil trezentos e treze reais)



- ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 01: Imagem de Satélite da edificação.

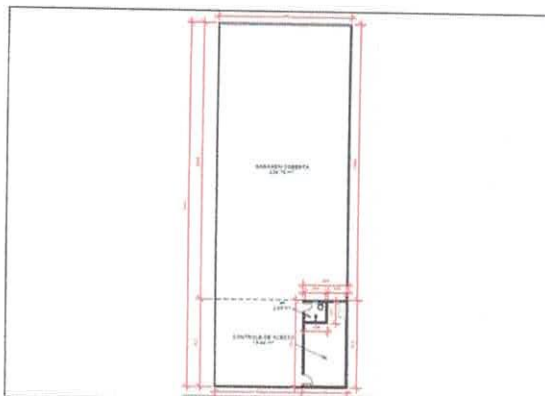


Imagem 02: Planta Baixa da edificação.



Imagem 03: Vista externa do imóvel



Imagem 04: Vista interna do imóvel



Imagem 05: Vista Interna do imóvel

At.



12 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com rede de energia elétrica, iluminação pública e coleta de lixo, proximidades de postos de saúde, agências bancárias, supermercados e postos de combustíveis são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é ponto de desvalorização do referido imóvel.

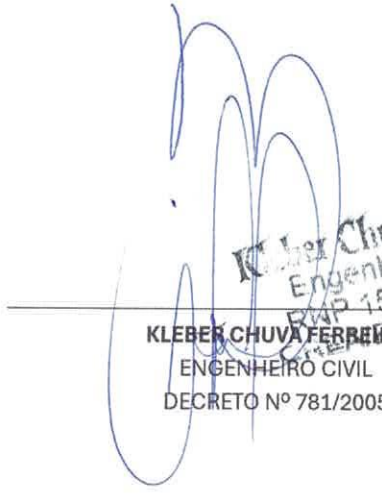
Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação de imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para imóveis com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação pela administração pública.

Este LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL composto por 8 (oito) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo responsável técnico que o subscreve.

S.M.J aos Departamentos Competentes para as devidas análises e aprovações.

E o que nos cabe Relatar.

São Félix do Xingu, 19 de agosto de 2025.


KLEBER CHUVA FERREIRA
Engenheiro Civil
RNP 1504759052
CPF 11.676-D
ENGENHEIRO CIVIL
DECRETO Nº 781/2005