



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM
CNPJ. 05.193.115/0001-63



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

1. DADOS DO SOLICITANTE:

Nome: Prefeitura Municipal de São Domingos do Capim.

Secretária Municipal De Saúde -SEMUS/PMSDC

2. DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome: Antonio Edinaldo de Oliveira Barros

CPF: 431.668.732-27

3. LAUDO DE AVALIAÇÃO

O Laudo de Avaliação demonstrado tem por finalidade prover um modelo de laudo completo compatível com as exigências técnicas da NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos.

3.1. Objetivo

Realizar vistoria com o objetivo de emissão de parecer técnico para locação de imóvel para o funcionamento da UBS – Antônio Prestes Ferreira/Portelinha

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. Endereço do Imóvel:

Rua Ver. João D. do Carmo, Bairro Ponto certo, Número: S/n, CEP:68635-000, Município de São Domingos do Capim – PA.

4.2. Tipologia e Características Construtivas do Imóvel:

- Tipologia: Comercial;
- Área alugada: 1.449,00 m²;
- Número de Cômodos: 12 cômodos (2 banheiros, 1 cozinha, 1 sala de vacina, 1 farmácia, 1 sala de triagem, 1 recepção, 4 salas e 1copa/cozinha.);

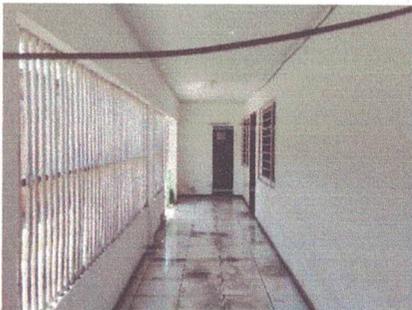
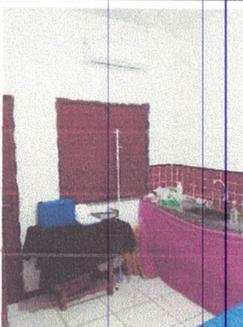


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM
CNPJ. 05.193.115/0001-63



- Fachada: fachada com muro de alvenaria, portões de ferro de correr para entrada de pedestre e veículos;
- Piso: Cerâmica internamente e concreto na área externa;
- Paredes externas e internas: Pintadas e algumas revestidas com cerâmicas;
- Cobertura: A cobertura é sustentada por madeiras e cobertas por telhas de cerâmicas. O imóvel apresenta forro;
- Instalação elétrica: Embutida;
- Instalação Hidráulica: em bom funcionamento.
- Estado de Conservação: bom

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

	
Foto 1: externa	Foto 2: interna
	
Foto 3: interna	Foto 4: interna



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM
CNPJ. 05.193.115/0001-63



	
Foto 5: interna	Foto 6: interna
	
Foto 7: interna	Foto 8: interna
	
Foto 9: interna	Foto 10: interna

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este Laudo segue as diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e é fundamentado na documentação fornecida referente ao imóvel localizada. A solicitação desta avaliação foi feita em conjunto com o proprietário.

No que diz respeito às edificações e benfeitorias existentes no imóvel, foram considerados os dados do projeto apresentado e as informações coletadas in loco



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM
CNPJ. 05.193.115/0001-63



durante a vistoria realizada em 03 de janeiro de 2025. Dessa forma, essas informações foram adotadas na avaliação como oficiais e consideradas válidas.

7. METODOLOGIA

O valor médio praticado no mercado para o bairro onde o imóvel está localizado será utilizado como referência. Este valor foi obtido através de um levantamento realizado junto a imobiliárias e uma pesquisa de mercado.

O valor máximo será definido com base na adequação do imóvel a determinados critérios:

PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO 1,00

MÉDIO 1,20

ALTO 1,40

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM 0,75

MÉDIO 0,95

BOM 1,20

ÓTIMO 1,40

LOCALIZAÇÃO

BAIXO 0,7

MÉDIA 0,95

BOA 1,20

EXCELENTE 1,50



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM
CNPJ. 05.193.115/0001-63



8. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para calcular o VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (Vmm) praticado na área geoeconômica do imóvel avaliado. Esses cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, que considerou atributos dos imóveis comparativos, como área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto e outros fatores.

Por meio das análises dos valores dos aluguéis dos imóveis da região, foi estipulado um VALOR MÉDIO LOCATIVO, o valor foi de R\$ 1.200,00 reais.

VVM: 1.200,00 Reais.

9. FATORES E VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Localização
médio	médio	boa
1,20	0,95	1,20

$$VM = Vmm \times Pc \times Ec \times LOc$$

$$VM = R\$ 1.200,00 \times 1,20 \times 0,95 \times 1,20 = 1.641,60 \text{ Reais}$$

$$VM = R\$ 1.641,60 \text{ Reais}$$

Vm = Valor Máximo

Vmm = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

LOc = Localização do Imóvel



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM
CNPJ. 05.193.115/0001-63



10. OBSERVAÇÕES:

O presente laudo além de emitir o valor, verificou também a viabilidade do imóvel se compatível com o exercício do objetivo, no caso, servir para o uso de funcionamento de órgão público. E dentre as possibilidades apresentadas este foi o imóvel que melhor se adequou a relação custo x benefício x qualidade.

11. Resultados da Avaliação:

Conforme apurado, o imóvel possui um valor comercial para locação mensal que varia entre o valor médio de mercado e o valor máximo estimado para o imóvel avaliado. Este intervalo considera o tamanho, a utilidade de uso, a tipologia de construção e o estado de conservação do imóvel.

Portanto: R\$ 1.200,00 \geq VALOR DE ALUGUEL \leq R\$ 1.641,60

Foi firmado um acordo entre o proprietário do imóvel e a Secretária Municipal De Saúde -SEMUS/PMSDC, no qual foi estabelecido o valor do aluguel em **R\$ 1.500,00**. Este valor foi considerado justo e adequado após uma análise detalhada das condições do imóvel e do mercado imobiliário local. Ambas as partes expressaram satisfação com o resultado da negociação, que visa garantir o uso adequado do espaço para fins administrativos, beneficiando a comunidade local.

São Domingos de Capim/PA, 03 de janeiro de 2025

Engenheiro Cartógrafo e Agrimensor: João Matheus Brito do Nascimento

Registro Profissional: 1522561579PA CRE/PA

Prefeitura Municipal de São Domingos do Capim