



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.
Secretaria Municipal de Saúde SEMUS/PMSDC.

2. DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome: Manoel de Jesus Gomes Nunes
CPF: 066.184.722-53

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 do **Secretaria de Saúde de São Domingos do Capim SEMUS**.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. Endereço do Imóvel:

Rua Pr. José de Anchieta Bairro Centro, 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: 1.120 m²;
- Número de Cômodos: 13 cômodos (3 banheiros, 7 salas, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 garagem);

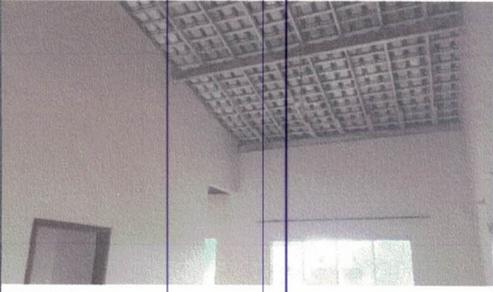


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM
CNPJ. 05.193.115/0001-63



- Fachada: A frente de alvenaria em bom estado de conservação;
- Piso: cerâmico e porcelanato;
- Paredes externas e internas: Pintadas, porém sujas.;
- Cobertura: telhado de telha de barro;
- Instalação elétrica: em bom estado.
- 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



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este Laudo segue as 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 localizado. A solicitação desta avaliação diretrizes 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 durante a vistoria realizada em 3 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



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



LOCALIZAÇÃO

BAIXO 0,7

MÉDIA 0,95

BOA 1,20

EXCELENTE 1,50

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 LOCATÍVO, o valor foi de R\$ 2.500,00 reais.

VVM: 2.500,00 Reais.

9. FATORES E VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Localização
médio	bom	excelente
1,20	1,20	1,50

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

$$VM = R\$ 2.500,00 \times 1,20 \times 1,20 \times 1,50 = 5.400,00 \text{ Reais}$$

$$VM = R\$ 5.400,00 \text{ Reais}$$



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



Vm = Valor Máximo

Vmm = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

LOc = Localização do Imóvel

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\$ 2.500,00 \geq VALOR DE ALUGUEL \leq R\$ 5.400,00

Foi firmado um acordo entre o proprietário do imóvel e a Secretaria Municipal de Saúde SEMUS/PMSDC no qual foi estabelecido o valor do aluguel em R\$ 5.000,00. 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, 3 de janeiro de 2025

Engenheiro: João Matheus Brito do Nascimento
Engenheiro Cartografo e agrimensor
Registro Profissional: 1522561579PA CRE/PA