



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 Educação -SEMED/PMSDC

### 2. DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome: Raquel Machado Castro  
RG: 4038053  
CPF: 807.443.892-91

### 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 escola **Centro Educacional Cantinho do ABC**.

### 4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

#### 4.1. Endereço do Imóvel:

Rua Lamberto da Luz – Ponto Certo, CEP:68635-000, Município de São Domingos do Capim – PA.

#### 4.2. Tipologia e Características Construtivas do Imóvel:

- Tipologia: Comercial;
- Área Construída alugada: aproximadamente 202 m<sup>2</sup>;
- Área do Terreno: 2.430 m<sup>2</sup>;
- Número de Cômodos: 7 cômodos (2 banheiros, 4 salas, 1 cozinha/copa);



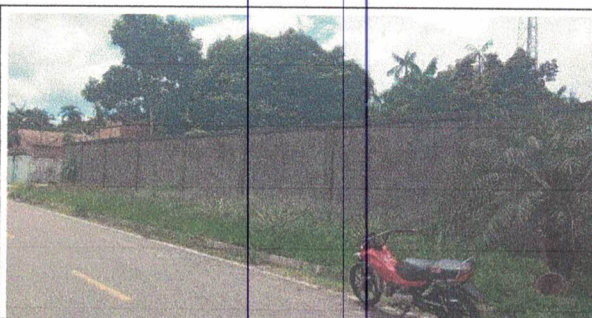
ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA DE SÃO DOMINGOS DO CAPIM  
CNPJ. 05.193.115/0001-63

- Fachada: apresenta externa com muro, e portão. Já a interna apresenta calçadas, paredes pintadas, piso em cerâmica em bom estado de conservação;
- Piso: cerâmica, madeira e cimento queimado.
- Paredes externas e internas: Pintadas em médio estado de conservação; as paredes dos banheiros apresentam cerâmicas;
- Cobertura: A cobertura é sustentada por madeiras e cobertas por telhas de cerâmicas. As salas e corredores são forradas com forro de PVC. A cozinha/copa não apresenta forro;
- Instalação elétrica: embutida e expostas.
- Instalação Hidráulica: em bom funcionamento.
- Estado de Conservação: baixo/bom.

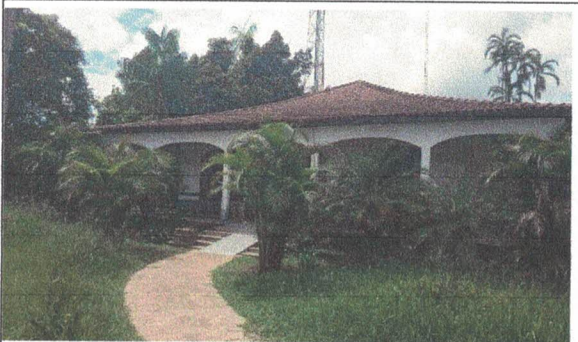
**5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



**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

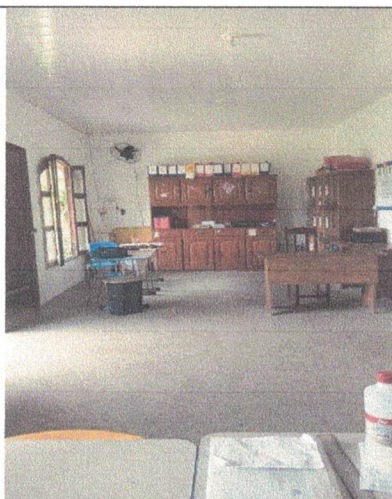


Foto 7: interna

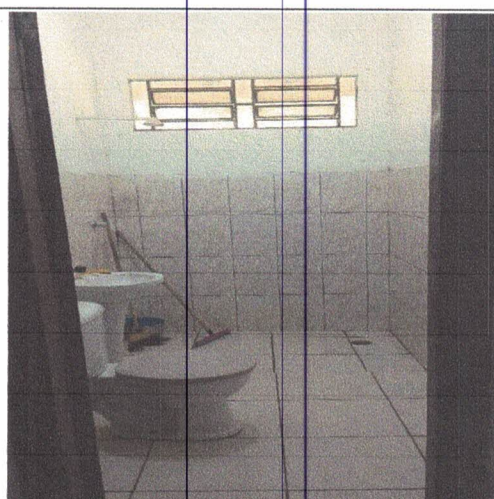


Foto 8: interna



Foto 9: interna

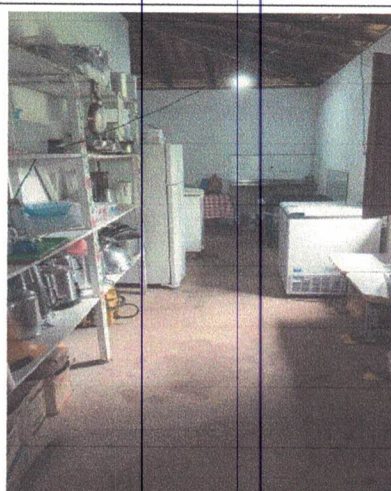

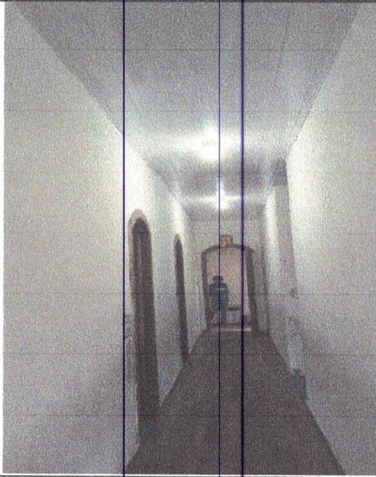


Foto 10: interna



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



	
<b>Foto 13: interna</b>	<b>Foto 14: interna</b>

#### 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. 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 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:



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

#### **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

#### **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.



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

Por meio das análises dos valores dos alugueis dos imóveis da região, foi estipulado um VALOR MÉDIO LOCATIVO, o valor foi de R\$ 1.400,00 reais.

**VVM: 1.400,00 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

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

$$VM = R\$ 1.400,00 \times 1,20 \times 0,95 \times 1,20 = 1.915,20 \text{ Reais}$$

$$VM = R\$ 1.915,20 \text{ Reais}$$

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



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

avaliado. Este intervalo considera o tamanho, a utilidade de uso, a tipologia de construção e o estado de conservação do imóvel.

**Portanto:** R\$ 1.400,00  $\geq$  VALOR DE ALUGUEL  $\leq$  R\$ 1.915,20

Foi firmado um acordo entre o proprietário do imóvel e a Secretaria Municipal De Educação -SEMED/PMSDC, no qual foi estabelecido o valor do aluguel em **R\$ 1.800,00 reais**. 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: João Matheus Brito do Nascimento  
Engenheiro de Avaliações e Perícias  
Registro Profissional: 1522561579PA CRE/PA

Prefeitura Municipal de São Domingos do Capim