



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: Maria do Socorro dos Santos Peixoto

CPF: 334.537.302-59

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 CEO – Centro Especialidade Odontológica.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. Endereço do Imóvel:

Rua Gomes Palheta nº426, Bairro Centro, Município de São Domingos do Capim – PA.

4.2. Tipologia e Características Construtivas do Imóvel:

Imóvel de tipologia mista – concreto armado + alvenaria de vedação, tendo seu telhado em estrutura de madeira coberta com telha tipo plan.

Todos os compartimentos em piso cerâmico, pintura nas paredes e forrada parcialmente, exceto a cozinha e banheiro que as paredes têm revestimento cerâmico.



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



5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1: Interna



Foto 2: interna



Foto 3: interna

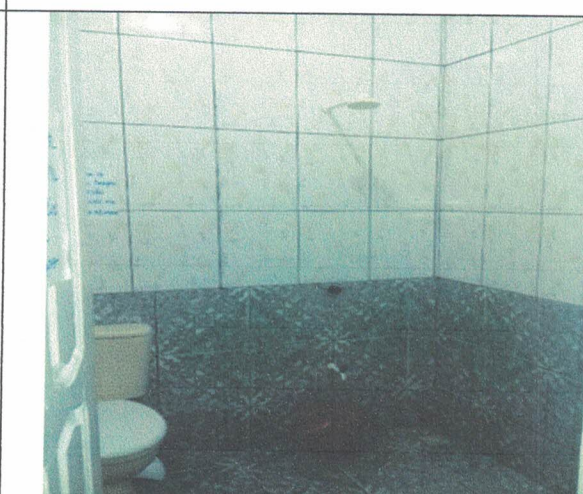


Foto 4: interna

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 localizado. 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

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



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

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\$ 1.000,00 reais.

VVM: 1.000,00 Reais

9. FATORES E VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Localização
médio	bom	boa
1,20	1,20	1,20

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

$$VM = R\$ 1.000,00 \times 1,20 \times 1,20 \times 1,20 = 1.728 \text{ Reais}$$

$$VM = R\$ 1.728 \text{ Reais}$$

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.



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

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: $R\$ 1.000,00 \geq \text{VALOR DE ALUGUEL} \leq R\$ 1.728,00$

O proprietário do referido imóvel, apresentou a seguinte proposta no 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