



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>REQUERENTE:</b> | SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA |
| <b>OFÍCIO:</b>     | 1.221/2025/GAB/SEMSA                            |

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DADOS IMÓVEL</b> | <b>LOTE:</b> 01                                                                  |
|                     | <b>QUADRA:</b> 1                                                                 |
|                     | <b>SETOR:</b> 01                                                                 |
|                     | <b>BAIRRO:</b> VILA AMARELÃO                                                     |
|                     | <b>LOGRADOURO:</b> AVENIDA PRINCIPAL                                             |
|                     | <b>REGIÃO:</b> PA BELAUTO Zona Rural do município de São Félix do Xingu/PA.      |
|                     | <b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS:</b> Latitude: 6°16'58.90"S, Longitude: 51°47'18.59"O |

|                     |                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROPRIETÁRIO</b> | <b>NOME:</b> MAXILON BENTO DE ANDRADE                                         |
|                     | <b>CPF:</b> 678.681.252-72                                                    |
|                     | <b>PROFISSÃO:</b> LAVRADOR                                                    |
|                     | <b>ENDEREÇO:</b> PA BELAUTO, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA |

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| <b>DESTINAÇÃO:</b> | POSTO DE SAÚDE - BELAUTO |
|--------------------|--------------------------|

São Félix do Xingu/PA  
julho, 2025

*Ke.*



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

São Félix do Xingu/PA  
julho, 2025

*de.*



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS  
SETOR DE ENGENHARIA



## 01 - OBJETIVO

Este Laudo de Técnico de Avaliação têm 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) |
|--------------------------------|------|--------------|-------------|-----------------|-----------|
| POSTO DE SAÚDE                 | 1    | VARANDA      | 3,00        | 18,00           | 54,00     |
|                                | 2    | RECEPÇÃO     | 4,40        | 15,39           | 67,70     |
|                                | 3    | ATENDIMENTO  | 3,00        | 3,00            | 9,00      |
|                                | 4    | FARMÁCIA     | 2,00        | 1,35            | 2,70      |
|                                | 5    | SALA RESERVA | 2,00        | 1,50            | 3,00      |
| CASA DE APOIO                  | 6    | VARANDA      | 3,00        | 8,00            | 24,00     |
|                                | 7    | COZINHA      | 4,00        | 6,00            | 24,00     |
|                                | 8    | QUARTO 1     | 2,00        | 1,50            | 3,00      |
|                                | 9    | QUARTO 2     | 2,00        | 1,50            | 3,00      |
|                                | 10   | BANHEIRO     | 1,50        | 2,50            | 3,75      |
|                                | 11   | SALA         | 1,50        | 2,00            | 3,00      |
| ÁREA ÚTIL TOTAL DO IMÓVEL (M²) |      |              |             |                 | 197,15    |

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 | LATE COM PINTURA |
|                |               |          |         |           |          |             |             |                   |                                            |          |                   |             |           |           |             |                  |
| POSTO DE SAÚDE | VARANDA       | X        |         |           |          | X           |             | X                 |                                            |          |                   | BAIXO       | BAIXO     | INFERIOR  |             |                  |
|                | RECEPÇÃO      | X        |         |           |          | X           |             | X                 |                                            |          |                   | BAIXO       | BAIXO     | INFERIOR  |             |                  |
|                | ATENDIMENTO   | X        |         |           |          | X           |             |                   | X                                          |          |                   | BAIXO       | BAIXO     | BAIXO     |             |                  |
|                | FARMÁCIA      | X        |         |           |          | X           |             |                   | X                                          |          |                   | BAIXO       | BAIXO     | BAIXO     |             |                  |
|                | SALA RESERVA  | X        |         |           |          | X           |             | X                 |                                            |          |                   | BAIXO       | BAIXO     | INFERIOR  |             |                  |
| CASA DE APOIO  | VARANDA       | X        |         |           | X        |             |             | X                 |                                            |          |                   | BAIXO       | INFERIOR  | INFERIOR  |             |                  |
|                | COZINHA       | X        |         |           | X        |             |             | X                 |                                            |          |                   | BAIXO       | INFERIOR  | INFERIOR  |             |                  |
|                | QUARTO 1      | X        |         |           | X        |             |             | X                 |                                            |          |                   | INFERIOR    | INFERIOR  | INFERIOR  |             |                  |
|                | QUARTO 2      | X        |         |           | X        |             |             | X                 |                                            |          |                   | INFERIOR    | INFERIOR  | INFERIOR  |             |                  |
|                | BANHEIRO      |          | X       |           |          | X           |             | X                 |                                            |          |                   | MÉDIO       | MÉDIO     | INFERIOR  |             |                  |
|                | SALA          | X        |         |           | X        |             |             | X                 |                                            |          |                   | INFERIOR    | INFERIOR  | INFERIOR  |             |                  |

*Ar.*



### 03 - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Principal, Bairro: Vila Amarelão, Pa Belauto, Zona Rural Do Município De São Félix Do Xingu/Pa.

**ESTRUTURA:** Toda a estrutura é em madeira.

**PAREDES:** Todas as paredes são em madeira, com exceção do banheiro da Casa de Apoio que possui paredes em alvenaria revestidas com cerâmica esmaltada.

**ESQUADRIAS:** Todas as portas e janelas são em madeira.

**PISOS E REVESTIMENTOS:** O imóvel a ser locado para funcionar o Posto de Saúde possui piso com cimento queimado em todos os ambientes.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Todo o sistema elétrico encontra-se em bom estado de conservação e manutenção. Já a Casa de Apoio, possui piso em madeira nos quartos e sala, piso cerâmico no banheiro e nos demais piso em cimento queimado.

**INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS:** Em boas condições.

**PINTURA:** Edificação com paredes sem pintura em os ambientes.

**FORRO:** Apenas o Sala de Atendimento e a Farmácia possuem forro em PVC, os demais ambientes não possuem forro.

### 04 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 Localização em área da Zona Rural do município.

02 Está implantado em terreno plano.

03 Infraestrutura urbana: e abastecido por rede de luz e coleta de lixo. Em via não pavimentada.

### 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:** 08/07/2025

*Ac*





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS  
SETOR DE ENGENHARIA



## 07 - METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no região 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).

$$V_{mm} = R\$ 1.874,07$$

## 09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| INFERIOR           | MÉDIO                 | BOA         |
| 0,75               | 0,90                  | 1,20        |



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS  
SETOR DE ENGENHARIA



**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

$$\begin{aligned} Vm &= R\$ 1.874,07 \times 0,75 \times 0,90 \times 1,20 \\ Vm &= R\$ 1.518,00 \end{aligned}$$

**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:

$$R\$ 1.874,07 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.518,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO: \_\_\_\_\_ R\$ 1.874,07  
(um mil oitocentos e setenta e quatro reais e sete centavos)

VALOR MÁXIMO DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIADO: \_\_\_\_\_ R\$ 1.518,00  
(um mil quinhentos e dezoito reais)

*Handwritten signature*



## - ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 01: Imagem de Satélite da edificação.



Imagem 02: POSTO DE SAÚDE: Vista frontal.



Imagem 03: POSTO DE SAÚDE: Vista lateral.



Imagem 04: POSTO DE SAÚDE: Vista interna



Imagem 05: POSTO DE SAÚDE: Vista interna



Imagem 06: POSTO DE SAÚDE: Vista interna

*AE*





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS  
SETOR DE ENGENHARIA



Imagem 07: CASA DE APOIO: Vista interna

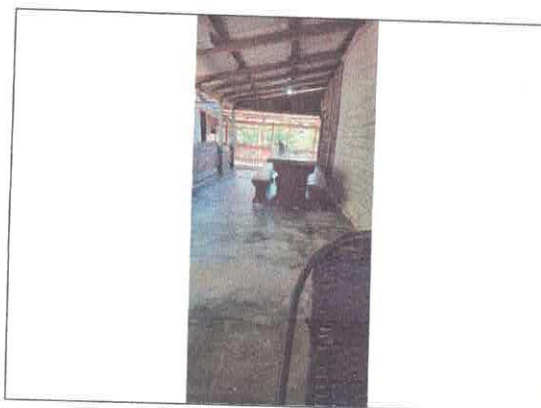


Imagem 08: CASA DE APOIO: Vista interna



Imagem 09: CASA DE APOIO: Vista interna



Imagem 10: CASA DE APOIO: Vista interna

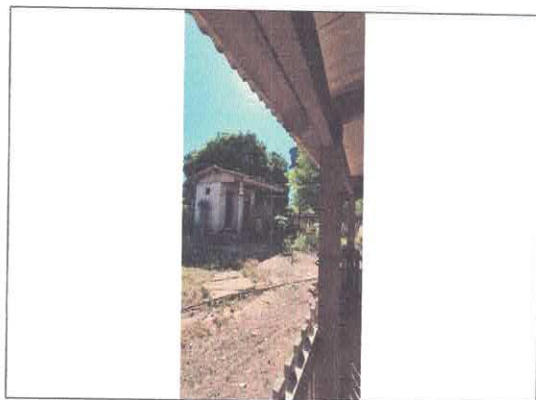


Imagem 11: CASA DE APOIO: Vista interna

4.





## 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 mercado local e postos de combustíveis são pontos de valorização do imóvel.

No entanto, o imóvel carece de pequenos reparos em sua estrutura, para o melhor funcionamento dos serviços.

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 9 (nove) 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, 8 de julho de 2025.

  
KLEBER CHUVA FERREIRA  
ENGENHEIRO CIVIL  
DECRETO Nº 781/2005

Kleber Chuva Ferreira  
Engenheiro Civil  
RNP 1504759052  
CREA/PA: 11.676-D