



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 Assistência Social - SEMAS /PMSDC

2. DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome: Josefa Maria Luz da Silva Soares

RG: 3147962

CPF: 176.679.332-00

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 **CRAS – Centro de Referência de Assistência Social**.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. Endereço do Imóvel:

Rua Marcelo Dantas, Bairro Novo, CEP:68635-000, Município de São Domingos do Capim – PA.

4.2. Tipologia e Características Construtivas do Imóvel:

- Tipologia: Comercial
- Área alugada: 512 m²;



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

- Número de Cômodos: 8 cômodos (2 banheiros, 5 salões e 1 copa/cozinha);
- Fachada: a fachada externa é murada com portão de correr. Dentro a área coberta sustentada por um pilar azul. A entrada principal possui uma porta preta e uma janela com grades pretas. O chão em frente ao edifício é de concreto, e há algumas plantas/árvores.
- Paredes externas e internas: Pintadas e com cerâmicas em algumas áreas;
- Cobertura: A cobertura é sustentada por madeiras e cobertas por telhas de cerâmicas, apresenta forro PVC;
- Instalação elétrica: Embutida e expostas.
- Instalação Hidráulica: em bom funcionamento.
- Estado de Conservação: bom.

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 1: externa

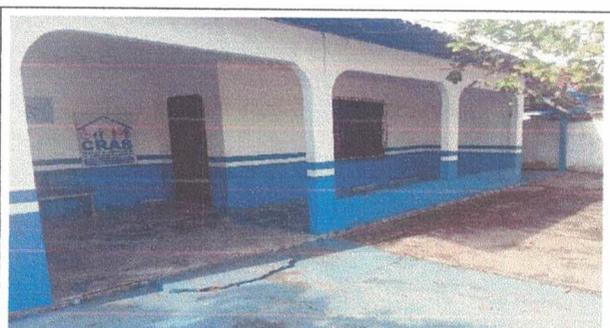


Foto 2: interna



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. A solicitação desta avaliação foi feita em conjunto com o proprietário.



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 LOCATÍVO, o valor foi de R\$ 750,00 reais.

VVM: 750,00 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

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

$$VM = R\$ 750,00 \times 1,20 \times 0,95 \times 1,20 = 1.026,00 \text{ Reais}$$

$$VM = R\$ 1.026,00 \text{ Reais}$$

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.

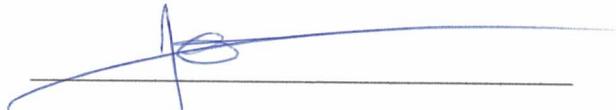
11. Resultados da Avaliação:

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\$ 750,00 \geq VALOR DE ALUGUEL \leq R\$ 1.026,00

Foi firmado um acordo entre o proprietário do imóvel e a Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS /PMSDC, no qual foi estabelecido o valor do aluguel em **R\$ 1.000,00**. 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, 03 de janeiro de 2025


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

Prefeitura Municipal de São Domingos do Capim/PA