



Memorando nº. **022/2023**

Itupiranga – PA, 11 de Janeiro de 2023

Da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças  
Ao Setor de Avaliação de Imóveis.

**Assunto: Avaliação de Imóveis**

A Secretaria de Gestão, Planejamento e Finanças-SEGPLAF, vem por meio deste, encaminhar documentação, em anexo, para que seja realizado avaliação do imóvel para o a instalação e funcionamento do anexo (maternal) da Escola M.E.I.F. Deodoro de Mendonça, imóvel pertencente, ZELIA COUTINHO RODRIGUES, localizado na rua Carmona N° 02, Centro de Itupiranga-Pará, cuja posse pertence a ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL E FUNDAMENTAL ARCO-IRIS LTDA. CNPJ: 07.255.291/0001-08.

Informamos ainda que a contratação deve ser de 12 meses.

Atenciosamente,

**EDDIE LOUSON L. DE SOUZA**

Diretor de Compras e Contratos

Portaria 070/2022.





PREFEITURA  
**ITUPIRANGA**  
A GENTE FAZ.

**Ofício/ DOT/ Nº 012/2023**  
Departamento de Ordenamento Territorial

Itupiranga - Pará, 13 de janeiro de 2023.

Ao. Ilmº. Sr. **EDDIE LOUSON LUZ DE SOUZA**  
DD. DIRETOR DE COMPRAS

***Ilustríssimo Senhor,***

Venho por meio deste, encaminhar em anexo o parecer técnico de avaliação, para locação de imóvel urbano, onde será sediada o Anexo Maternal da Escola M.E.I.F. Deodoro de Mendonça (Escola De Educação Infantil E Fundamental Arco Iris Ltda)

Sem mais para o momento, esterno votos grande de estima e apreço.

Respeitosamente,

  
Maxmiller Cabes Carvalho  
Dir. de Ordenamento Territorial  
Portaria Nº 024/2023  
Sec. de Receita Municipal



Av. Quatorze de Julho nº 12  
CNPJ Nº 05.077.102/0001-29  
Email: Itupiranga.pmi@itupiranga.pa.gov.br  
CEP: 68580.000 - Itupiranga /PA



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

nº03/2023

**IDENTIFICAÇÃO SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPIRANGA – PARÁ  
Secretaria de Planejamento e Finanças.

**OBJETO VISTORIADO:** imóvel situado na Rua Carmona nº02, Centro- Itupiranga - PA.(Escola de Educação Infantil e Fundamental Arco Iris)

1/3

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação do móvel avaliando.

**DATA DA VISTORIA:** 12 de janeiro de 2023.

**1 - INTRODUÇÃO:** O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel tipo Escolar situado na Rua Martinho Carmona nº02 Centro - Itupiranga -PA. Onde ira funcionar o Anexo Maternal da Escola M.E.I.F. Deodoro de Mendonça, imóvel pertencente à **ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL E FUNDAMENTAL ARCO IRIS LTDA CNPJ; 07.255.291/0001-08.**

**2 - METODOLOGIA:** O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de dados de mercado.

### 3 - PESQUISA DE IMÓVEIS: Dados Para Amostra.

Para a averiguação do preço de **locação de um imóvel** é necessário que se busque através de pesquisa, imóveis com as características ou pressupostos que se liguem ao objetivo para o qual foi definido o Parecer Técnico. Após a obtenção de dados que o mercado imobiliário oferece, é necessário que seja feita a homogeneização destes dados conforme a **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas /NBR 14653-2), para que se consiga obter resultados os mais próximos da realidade em relação ao objetivo esperado, porém Itupiranga é uma cidade pequena, onde o mercado imobiliário não oferece opções para tanto e principalmente com as características em relação ao objetivo esperado. Ainda, parasse chegar a um preço justo, e após consultas feitas a pessoas que costuma locar imóveis para o mesmo mister. Chegou-se a conclusão do valor mensal que será mencionado no encerramento deste parecer.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:





**4.1 Da área do terreno:** Terreno possui um total de 44.903m<sup>2</sup>( quarenta e quatro mil e novecentos e três centímetros quadrados).

**4.2 Da topografia do terreno:** Topografia plana de forma regular.

**4.3 Da localização do imóvel:** O imóvel avaliando fica localizado na Rua Carmona nº02, Centro - Itupiranga -PA. O imóvel possui boa localização, com rua com fácil acesso pavimentada, possui rede de energia elétrica, iluminação pública, rede para telefonia/internet, água potável, coleta de lixo regular, e outras infraestrutura que irar atender os objetivos esperados.

2/3

**4.4 Do tipo da Edificação:** imóvel Escolar possui área construída de 1.531,99m<sup>2</sup>, possui 08 salas de aulas e 02 salas reservas, todas adaptadas para crianças, banheiros, refeitório e espaço recreativo com as respectivas estrutura escolar, construção em alvenaria, paredes rebocadas e pintadas, piso em cerâmica/cimento, foro PVC, cobertura telha plan e pátio com piso em cimento/seixo.

**4.5 Da acessibilidade:** Imóvel de fácil acessibilidade

## 5 - DO DIAGNOSTICO DE MERCADO, PERSPECTIVAS E AVALIACAO FINAL.

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal, foi feito uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos comparativos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas no município, e até na região e informações dos valores praticados pelos empreendimentos imobiliários e particulares, conseguiu-se obter um valor de aluguel aproximado desse imóvel objeto de estudo.

Toda via, considerando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final que será citado no encerramento do parecer.

Tendo em vista que as despesas de energia elétrica e internet serão inclusas no valor do aluguel.





**6. Encerramento:**

Conclui-se que o imóvel avaliando, pela sua caracterização, identificação e localização, Fica avaliado para locação no valor mensal de **R\$ 17.150,00 (dezesete mil e cento e cinquenta reais)** e atende as necessidades dos objetivos ora pleiteados.

É o parecer.

3/3

Itupiranga/PA, 13 de janeiro de 2023.

  
**MAXMILLER CHAVES CARVALHO**  
presidente da comissão de avaliação imóveis da PMI

  
**GILMAR FERNANDES ALVES**  
membro

  
**JAIR DE SOUZA ESTRELA**  
membro





## TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

Vistoria no imóvel sito à: ESCOLA DE ENS. INF. E FUND. ARCO IRIS - LTDA

O qual foi locado à PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPIRANGA/PA.

O presente "auto de vistoria" foi executado pelos abaixo assinados e passa a ser parte integrante do contrato de locação, para todos os fins e efeitos de direito.

Estado do imóvel [ ] novo [ ] excelente [ ] bom [ ] regular [ ] mau

Idade aproximada do imóvel [ ] anos [ ] meses [ ] semanas [ ] dias

Danos existentes: indicar com "X" apenas a situação: **SIM**, **NÃO** ou **INEXISTENTE**.

1. Hall de entrada, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
2. Hall de circulação, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
3. Escadas, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [ ]	INEXISTENTE [X]
4. Salas, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
5. Gabinete, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [ ]	INEXISTENTE [X]
6. Quartos, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
7. Banheiros, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
8. Cozinha, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
9. Dispensa, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
10. Área de serviço, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
11. Nas dependências, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]
12. Garagem, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [ ]	INEXISTENTE [X]
13. Outras dependências, existem danos?	SIM [ ]	NÃO [X]	INEXISTENTE [ ]

Obs:

---



---



---



---





INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

ESTADO GERAL DO IMÓVEL.

1. Assoalhos bons?	SIM [ ]	NÃO [ ]	INEXISTENTE <input checked="" type="checkbox"/>
2. Tetos bons?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO [ ]	INEXISTENTE [ ]
3. Paredes boas?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO [ ]	INEXISTENTE [ ]
4. Portas boas?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO [ ]	INEXISTENTE [ ]
5. Janelas boas?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO [ ]	INEXISTENTE [ ]
6. Rodapés bons?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO [ ]	INEXISTENTE [ ]
7. Pintura em bom estado de conservação?	SIM <input checked="" type="checkbox"/>	NÃO [ ]	INEXISTENTE [ ]

Obs:

---

---

---

---

Itupiranga/PA, \_\_\_/\_\_\_/2023.

Assinatura do Locador:

---

Assinatura do Vistoriador (PMI):

---

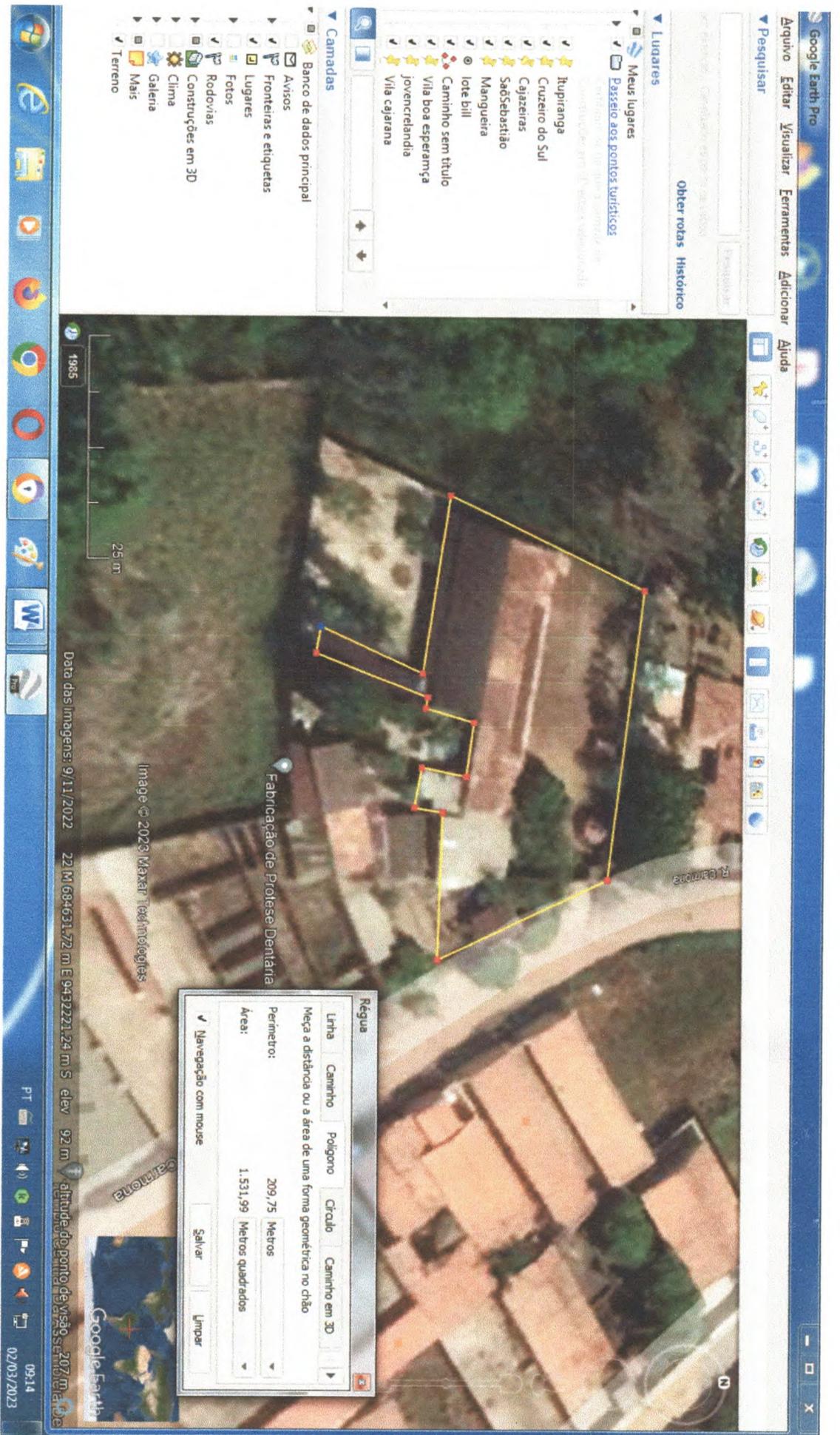
Testemunhas:

---

---

---







SECTOR DE COORDONARE  
Războiea  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fls. 58  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fls: 59  
Rubrica  
SEPLAF



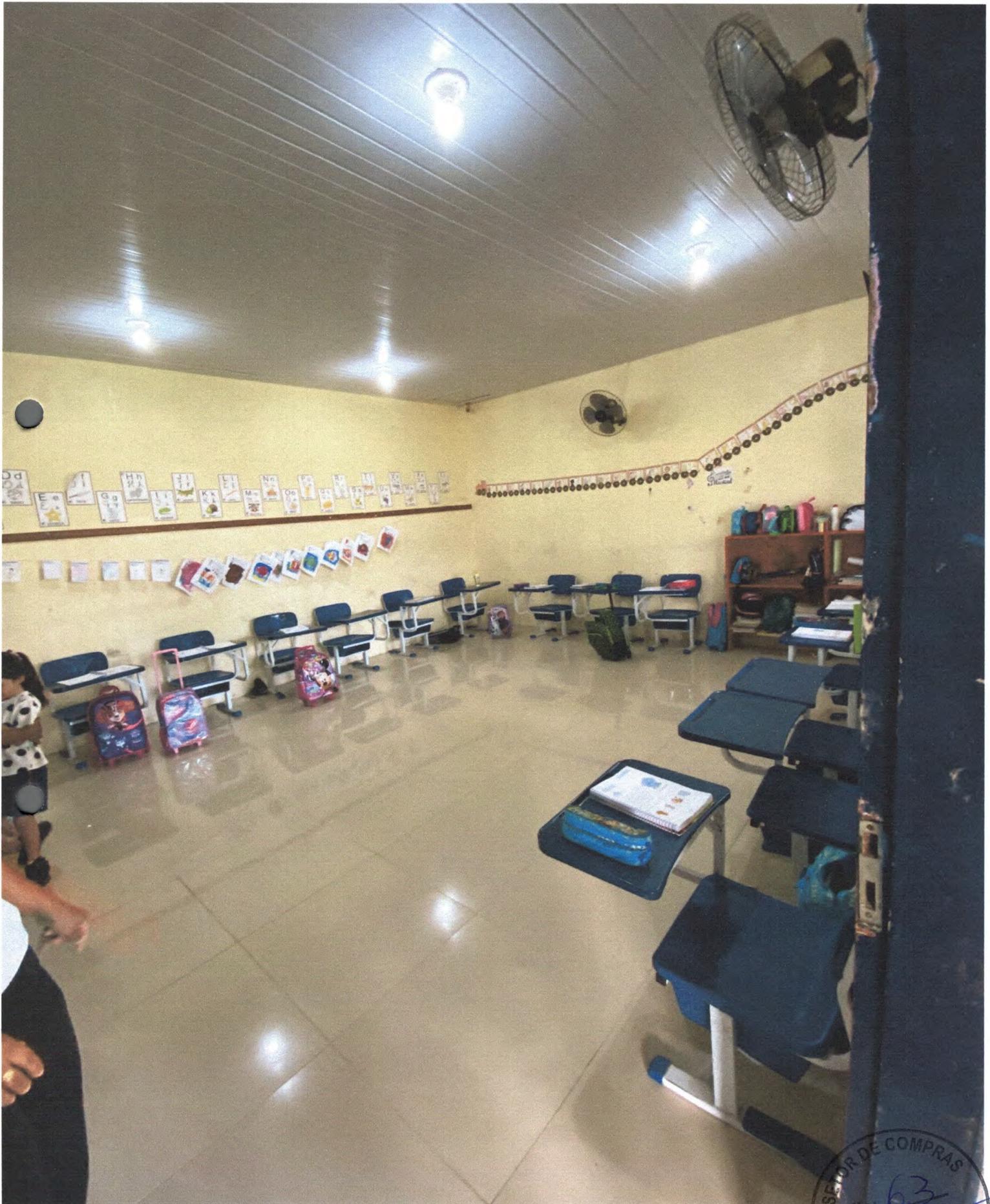
SETOR DE COMPRAS  
Nº: 60  
Rúbrica  
SEPLAF



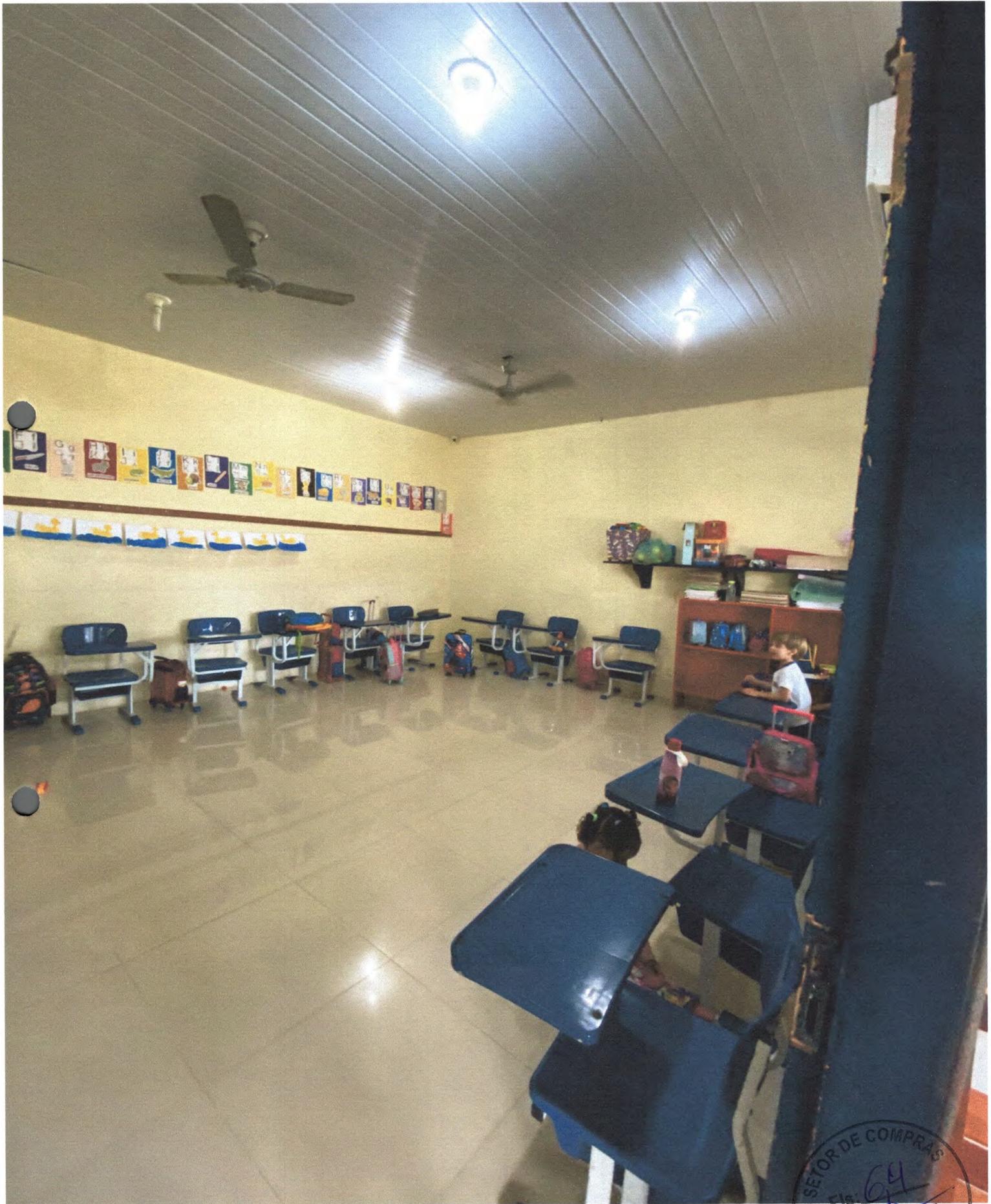
SETOR DE COMPRAS  
Fls: 65  
Rúbrica  
SEPLAF



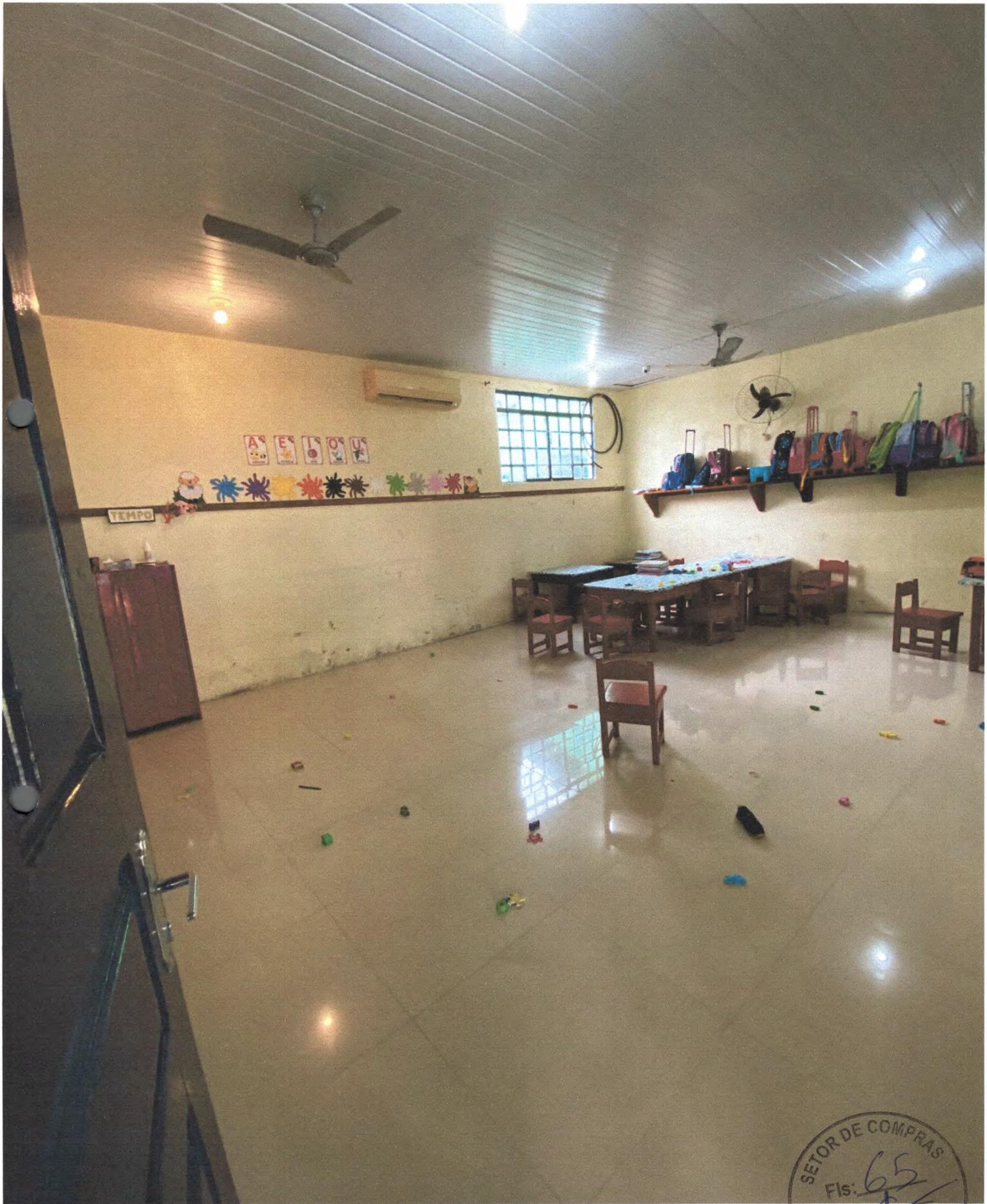
SETOR DE COMPRAS  
FIG. 62  
Rúbrica  
SEPLAF



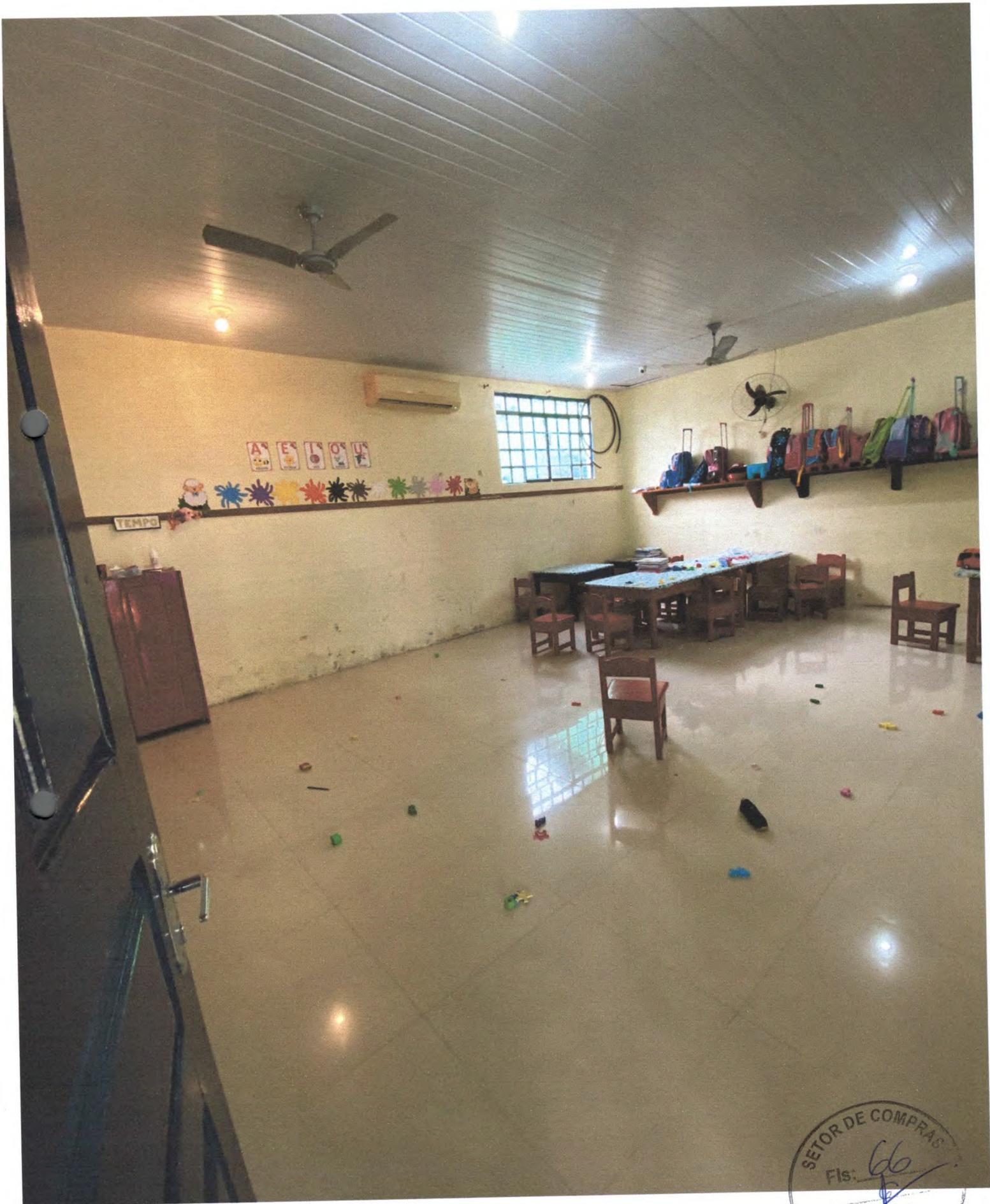
SETOR DE COMPRAS  
Fis. 03  
Rúbrica  
SEPLAF



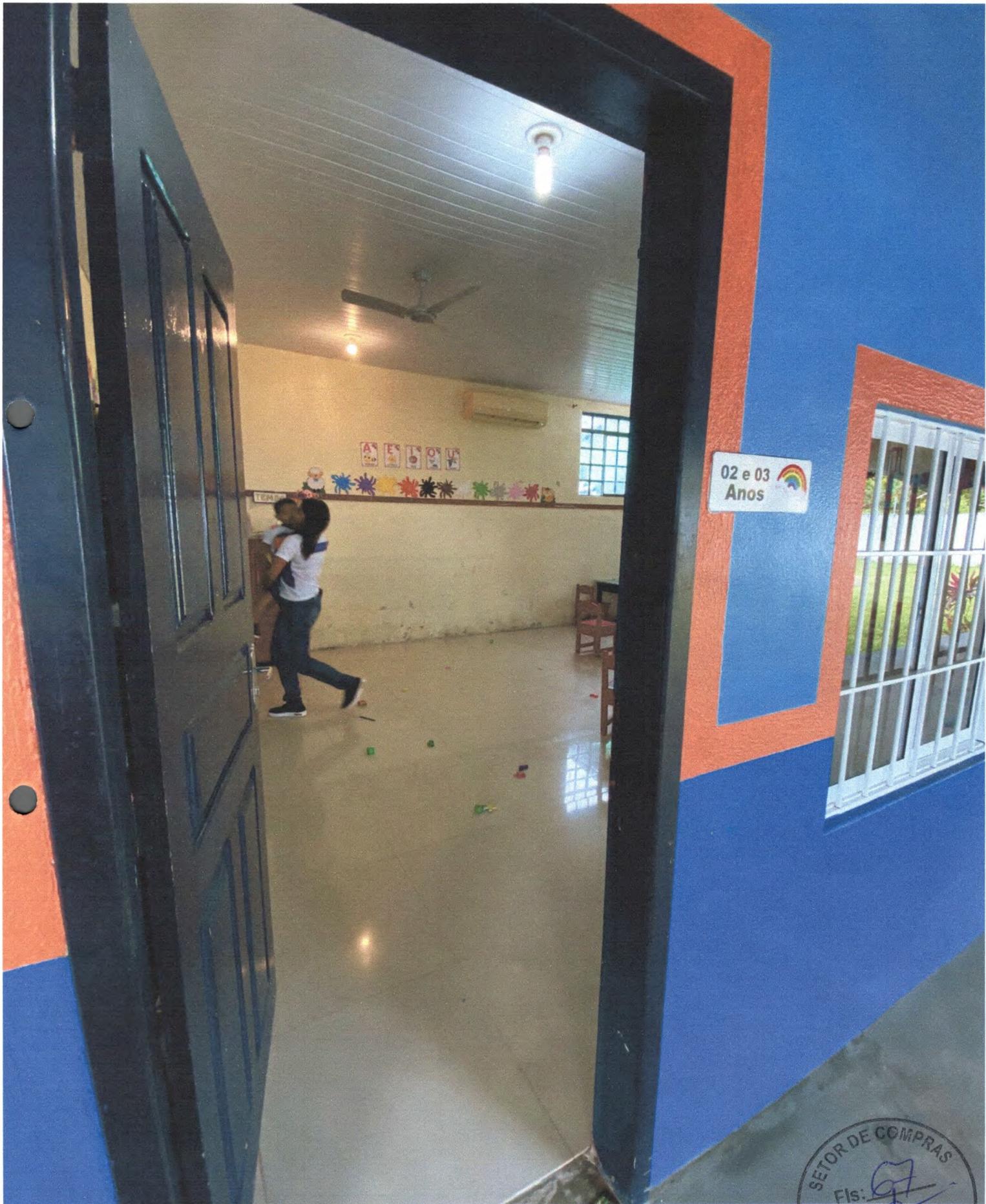
SETOR DE COMPRAS  
Fls: 64  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fls: 65  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fls. 66  
*[Handwritten signature]*



02 e 03  
Anos

SETOR DE COMPRAS  
Fls: 97  
Rubrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fis. *CS*  
Rúbrica  
SEPLAF



Banheiro  
Feminino

SETOR DE COMPRAS  
Fis. 69  
Rubrica  
SEPLAF

Banheiro  
Masculino





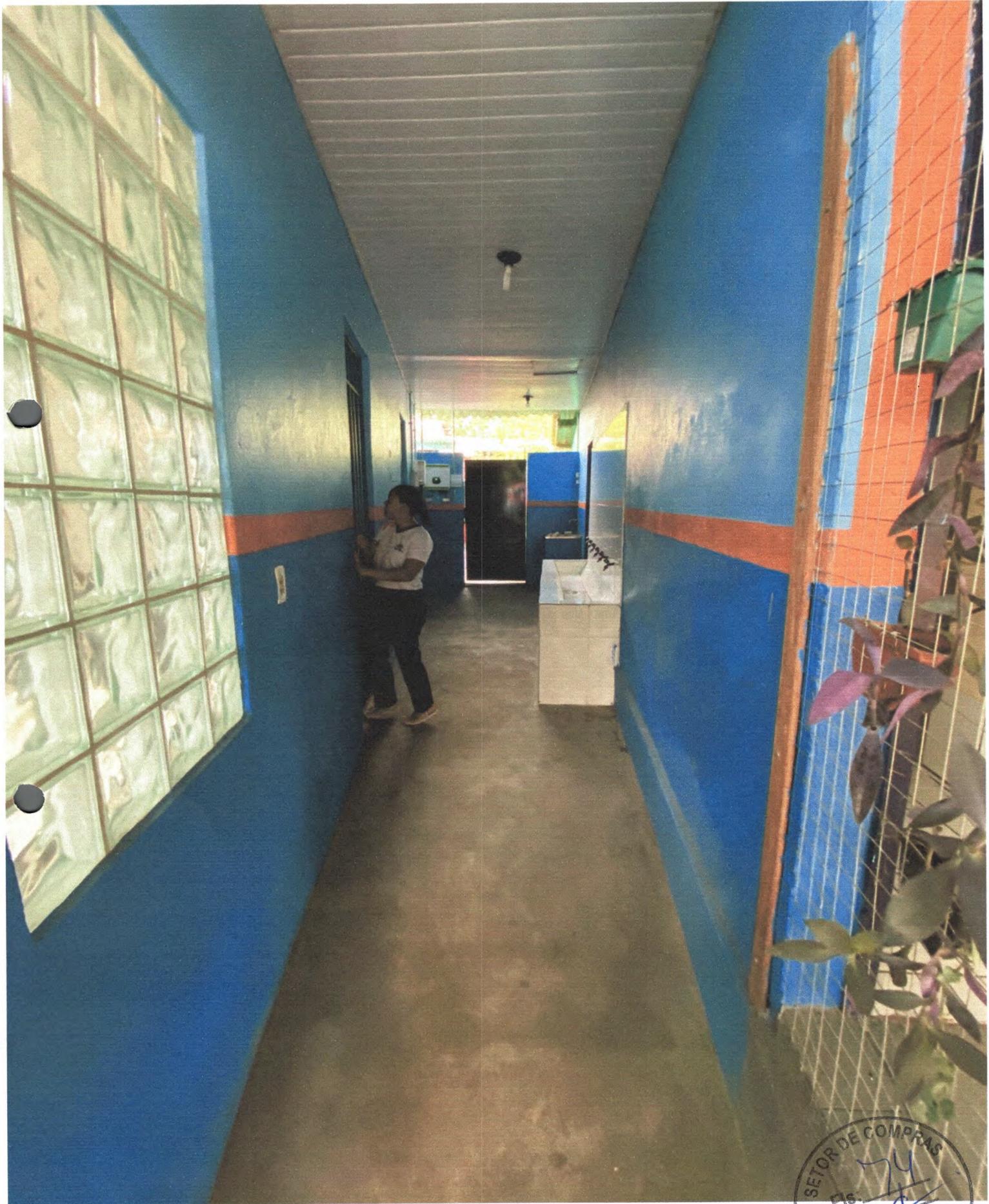


quem  
tem  
aprova

SETOR DE COMPRAS  
Fis: 72  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fls. 73  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
N.º: 74  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fis: 75  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fis. 106  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fis. 77  
Rúbrica  
SEPLAF



SEPTOR...  
Fis. 78  
Babica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
Fis: 79  
Rúbrica  
SEPLAF



SETOR DE COMPRAS  
FIS. 20  
Rúbrica  
SEPLAF