



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: SESAU – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PROPRIETÁRIO: MARIA DE JESUS FERREIRA RODRIGUES

Marituba/ Pa
2020



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I- Tipo de Laudo

Laudo extrajudicial, apenas para definição do valor do aluguel do imóvel avaliado.

II- Objetivo da Avaliação

Avaliar o imóvel em questão, caracterizando-o e realizando sua comparação direta com dados do mercado, a fim de Informar seu valor de aluguel e assim, suprir as necessidades do Centro de Apoio Psicossocial – CAPS II, atendendo à solicitação da SESAU – Secretaria Municipal de Saúde.

III- Identificação e Localização do Imóvel

O objeto desta avaliação está localizado na Rua do Fio, nº03, do Bairro Centro, do município de Marituba-Pa, CEP: 67.200-000; pertencente ao proprietário MARIA DE JESUS FERREIRA RODRIGUES, inscrita no CPF 571.581.722-20.

IV- Características

• Do terreno:

Terreno do tipo plano, localizado em área urbana, medindo 10,00m (Dez metros) de largura e 64,50m (Sessenta e Quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento; totalizando uma área de 645,00m² (Seiscentos e Quarenta e Cinco Metros Quadrados).

• Dos Limites:

Limita-se pela frente com a referida rua; pelos fundos e lados direito e esquerdo com quem de direito.

• Da Construção:

No terreno está construída 01 (uma) Edificação Residencial de 02 pavimentos que possui 7,00m (Sete metros) de largura e 25,00 (Vinte e Cinco metros) de comprimento no 1º Pavimento; e 7,00m (Sete metros) de largura e 2,00m (Dois Metros) de comprimento no segundo pavimento, totalizando uma área construída de 189,00m² (Cento e Oitenta e Nove metros quadrados). No



terreno também existe uma área coberta que mede 10,00m (Dez metros) de largura por 5,00m (Cinco metros) de comprimento.

V- Infraestrutura

A edificação é em alvenaria de tijolos, rebocada e pintada. Com revestimento cerâmico no piso e nas áreas molhadas. Cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas, forrada parcialmente com forro em madeira. Portão de Entrada é em Gradil de Ferro. Portas e janelas em madeira de lei. Possui uma sala com divisória em PVC. Instalações hidráulicas estão em pleno funcionamento. Instalações elétricas estão parcialmente funcionando.

VI- Aspectos Urbanísticos da Localidade

O imóvel ora avaliado está localizado em área urbana, tendo toda a estrutura de cidade apresentada – se com benfeitorias públicas, tais como asfalto na rua principal, redes de água e energia elétrica.

VII- Vistoria das Condições Físicas do Imóvel

• Qualidade e Conservação

A edificação encontra-se com sua estrutura boa e conservada. A instalação elétrica não está funcionando em alguns pontos. O banheiro de pacientes encontra-se com a descarga do vaso sanitário quebrada. Pintura com desgastes.

• Funcionalidade

O imóvel tem boa funcionalidade, possuindo um total de 13 (treze) cômodos, dentre estes 02 (dois) são banheiros.

•Manutenções Necessárias

A edificação necessita de manutenções nas instalações elétricas, manutenções no vaso sanitário do banheiro de pacientes e execução de pintura.

• Conclusão sobre a construção

O imóvel encontra-se apto para o uso a qual está sendo solicitado, necessitando apenas de alguns reparos e manutenções.



VIII- Método Utilizado na Avaliação

• Metodologia

Para chegar-se aos valores desta avaliação foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, considerando também os itens acima já citados.

• Normas de Referência

NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.

NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

• Diagnóstico do Mercado

Com o crescimento de 2% do mercado imobiliário no ano de 2019, uma alta expectativa foi criada para o ano de 2020, isto é favorável para locadores que poderão alugar seus imóveis com valores mais altos.

• Grau de Fundamentação e Precisão

Foi levado em consideração o Grau I.

IX- Considerações Relevantes

• Análise Crítica da Propriedade

A propriedade está localizada em uma região em desenvolvimento, bairro com serviços públicos e comércios próximos; possui especificações técnicas adequadas para fins residenciais, mas já adaptadas para fins institucionais.

• Situação relativa do pagamento do IPTU

O IPTU pago à Prefeitura Municipal de Marituba encontra-se em dia.

X- Resultado da Avaliação

• Valor Médio Final

R\$4.240,00

XI- Considerações e Critérios na Avaliação de um Imóvel Urbano.

Foram estabelecidos critérios antes de realizar o método comparativo direto de dados do mercado, bem como: sua localização; o tipo de edificação que é do tipo residencial; dimensões e área construída; benfeitorias no entorno como redes de água e energia elétrica, transporte público e segurança;



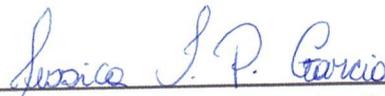
serviços próximos como centros comerciais; ano de construção e habitação do imóvel; estado de conservação.

XII- Encerramento

Portanto, importa a presente avaliação em R\$4.240,00 (Quatro Mil e Duzentos e Quarenta Reais) para aluguel do imóvel.

Observação: Relatório Fotográfico em anexo.

Marituba-PA, 25 de Maio de 2020



Jessica Iracema Pinheiro Garcia
Eng^a. Civil/ SEIDUR
CREA-1518432530



ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

SOLICITANTE: SESAU – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
PROPRIETÁRIO: MARIA DE JESUS FERREIRA RODRIGUES

Marituba/ Pa
2020



PROPRIETÁRIO: MARIA DE JESUS FERREIRA RODRIGUES.
ENDEREÇO: Rua do Fio, nº03, Bairro Centro, Marituba/Pa - CEP 67.200-000.
TIPO DE IMÓVEL: Residencial, com adaptação para uso institucional.
SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Ocupado.
VISTORIA TÉCNICA: Eng^a Civil Jessica I. P. Garcia.

ENTRADA/ MURO



FACHADA PRINCIPAL



ÁREA LIVRE FRONTAL

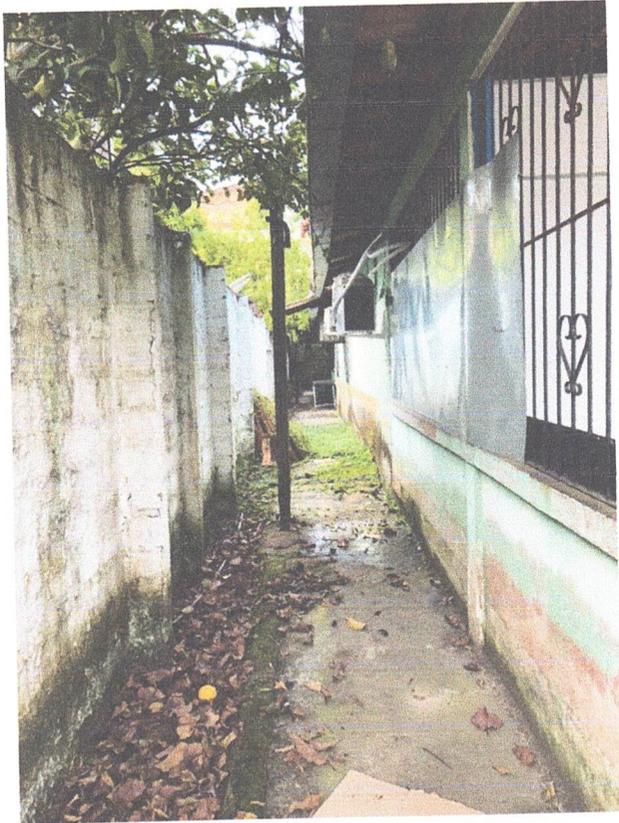


SAGUÃO LATERAL DIREITO

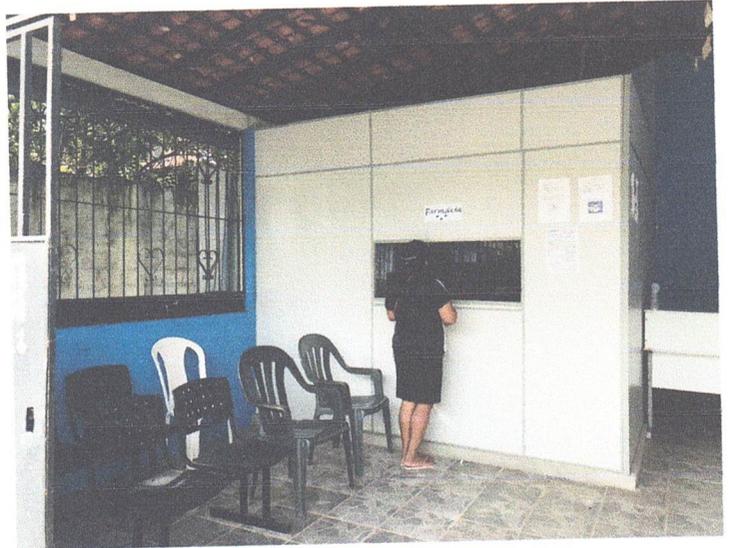




SAGUÃO LATERAL ESQUERDO



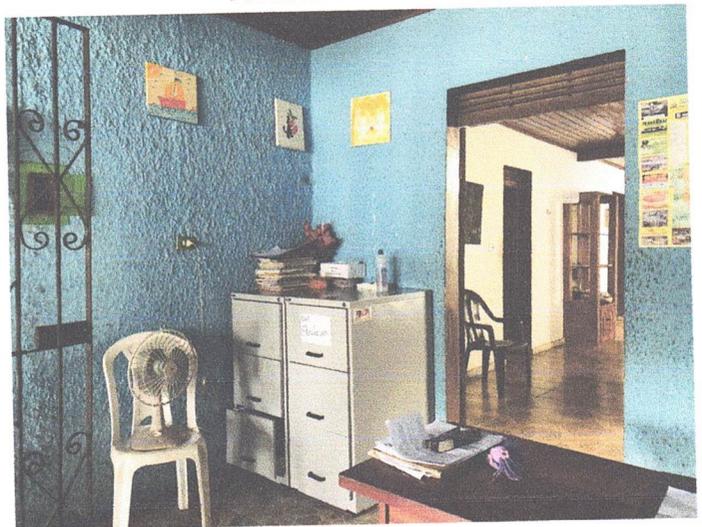
FARMÁCIA



RECEPÇÃO



ATENDIMENTO

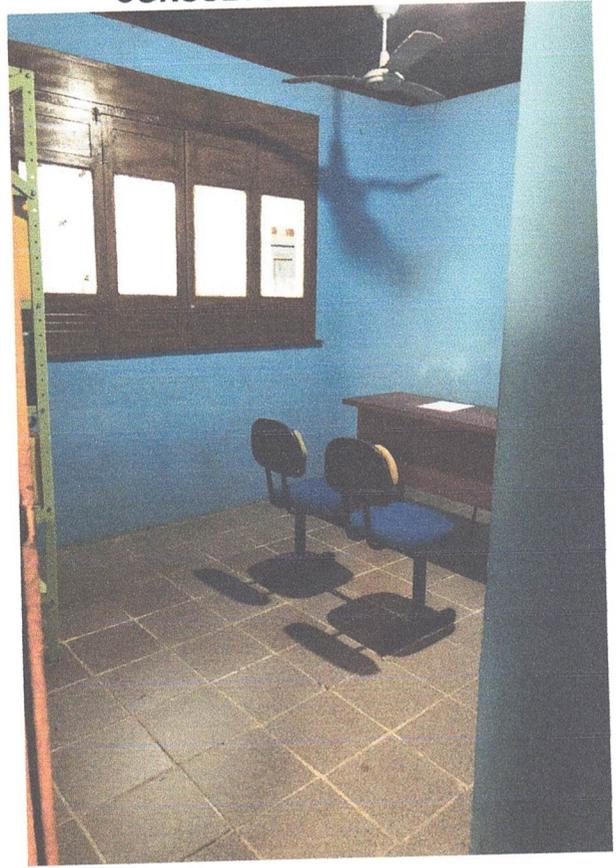




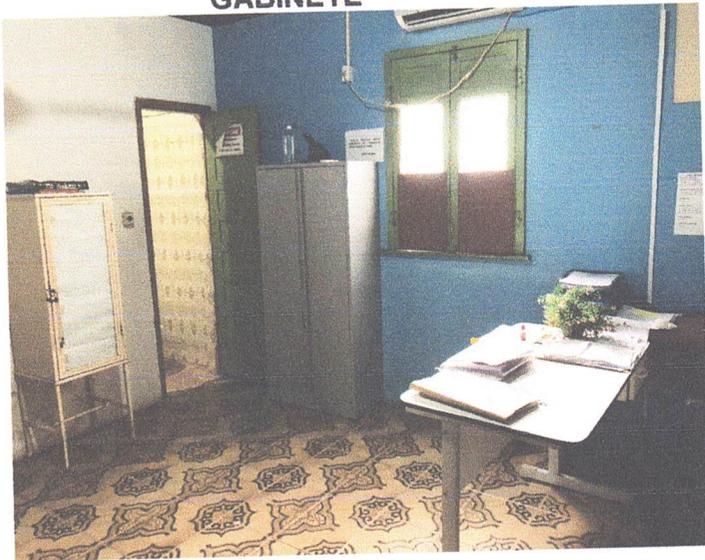
SALA DE ESPERA



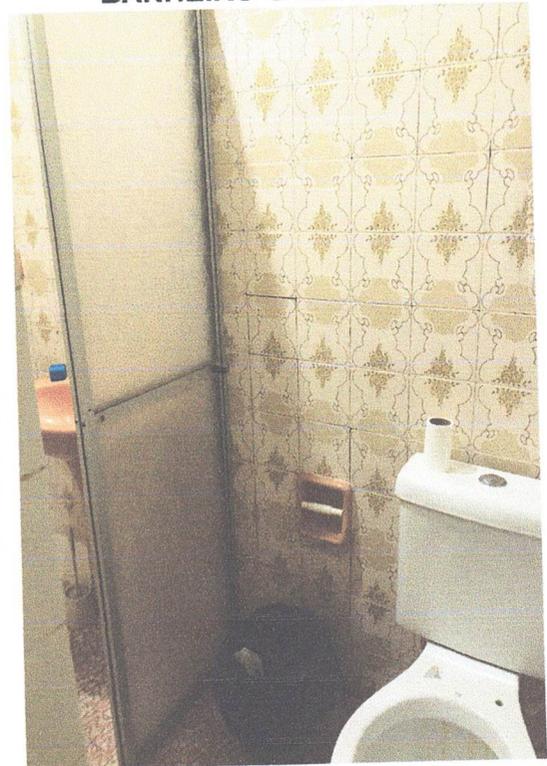
CONSULTÓRIO MÉDICO 01



GABINETE



BANHEIRO GABINETE





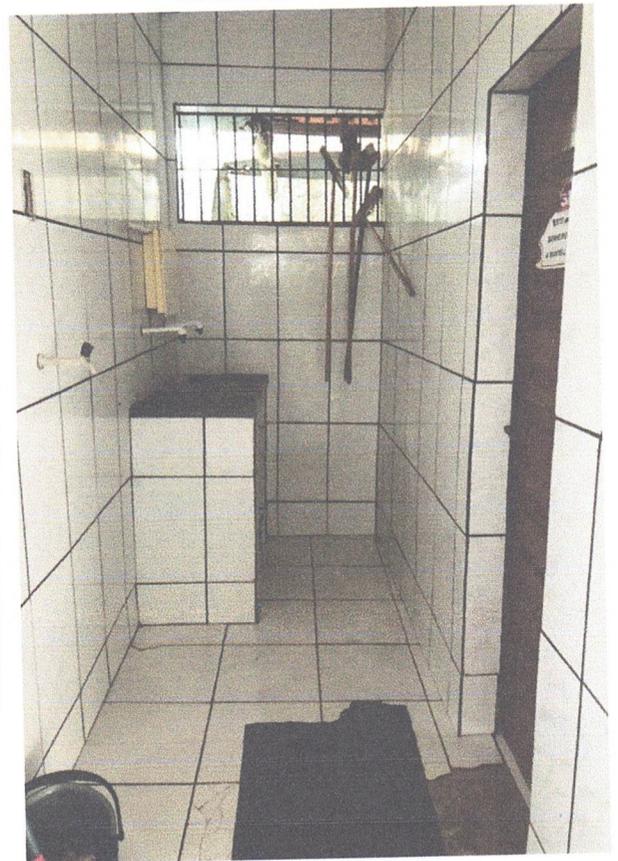
CONSULTÓRIO MÉDICO 02



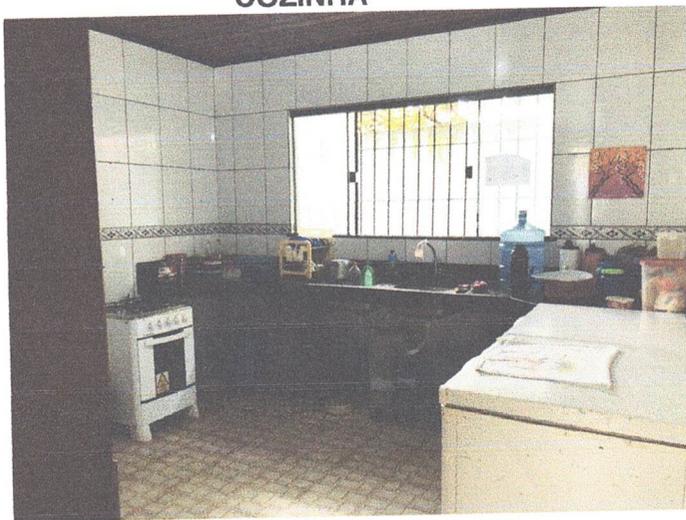
SALA DE ATENDIMENTO



ÁREA DE SERVIÇO



COZINHA





BANHEIRO-PACIENTE



DEPÓSITO



ÁREA COBERTA

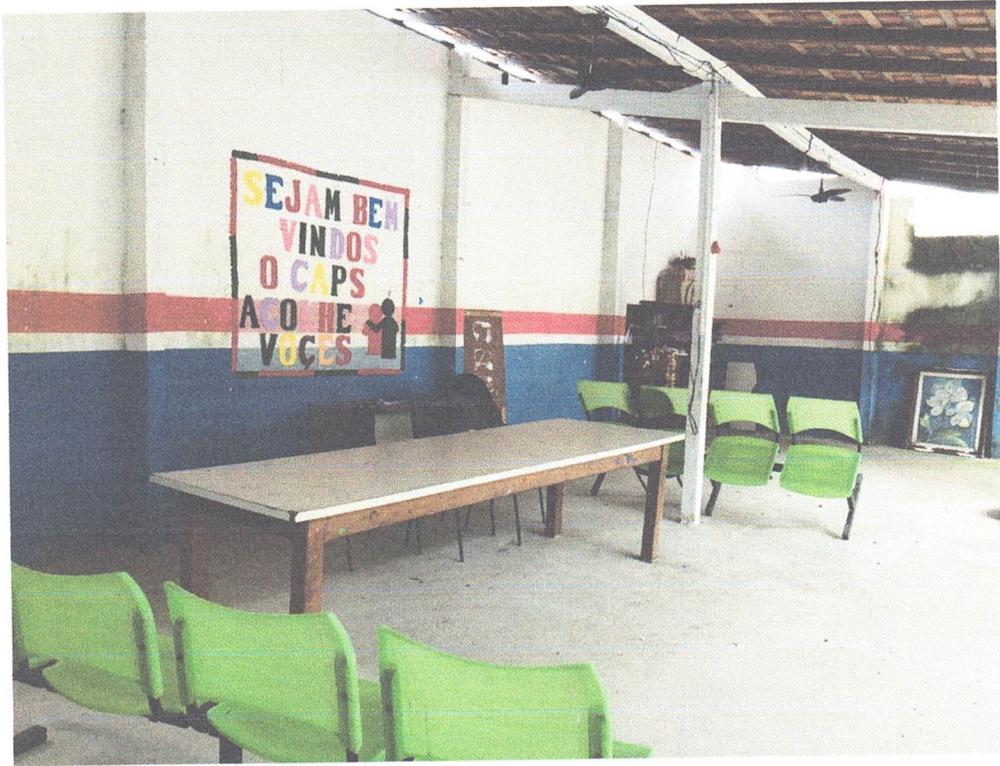


ÁREA LIVRE-FUNDOS





ÁREA COBERTA



Marituba-PA, 25 de Maio de 2020

Jessica I. P. Garcia

Jessica Iracema Pinheiro Garcia
Eng^a. Civil/ SEIDUR
CREA-1518432530