



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 Saúde -SEMUS /PMSDC

2. DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome: Maria de Fatima da Silva Pinho

RG: 6550518

CPF: 486.660.172-87

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 Rurais.

3.1. Objetivo

Realizar vistoria com o objetivo de emissão de parecer técnico para locação de imóvel para o funcionamento da **Centros de Atenção Psicossocial - CAPS I**.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. Endereço do Imóvel:

Rua Padre José de Anchieta, Bairro Centro, Número: S/N, CEP:68635-000, Município de São Domingos do Capim – PA.

4.2. Tipologia e Características Construtivas do Imóvel:

- Tipologia: comercial
- Área: 376,25 m²
- Número de Cômodos: 7 cômodos (1 banheiros, 2 suítes; 1 quarto; 1 pátio, 1 quintal, 1 copa/cozinha, 1 sala grande)



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

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 durante a vistoria realizada em 03 de janeiro de 2025. Dessa forma, essas informações foram adotadas na avaliação como oficiais e consideradas válidas.



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\$ 900,00 reais.

VVM: 900,00 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

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

$$VM = R\$ 900,00 \times 1,20 \times 1,20 \times 1,20 = 1.555,20 \text{ Reais}$$

$$VM = R\$ 1.555,20 \text{ Reais}$$

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

- Fachada: fachada simples. Fachada com portões de ferro para entrada de pedestre e veículos;
- Piso: Cerâmica internamente e concreto externamente;
- Paredes externas e internas: Pintadas e algumas partes revestidas de cerâmicas.
- Cobertura: A cobertura é sustentada por madeiras e cobertas por telhas de cerâmicas, apresenta forro. O telhado precisa de reformas, pois está com infiltração;
- Instalação elétrica: Embutida, apresentando problemas de curtos-circuitos
- Instalação Hidráulica: instável.

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



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



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\$ 900,00 \geq VALOR DE ALUGUEL \leq R\$ 1.555,20

Foi firmado um acordo entre o proprietário do imóvel e a Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS/PMSDC no qual foi estabelecido o 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



Documento assinado digitalmente
JOAO MATHEUS BRITO DO NASCIMENTO
Data: 20/03/2025 16:17:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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

Prefeitura Municipal de São Domingos do Capim