



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SINFRO
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

CENTRO DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF) E
ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1. OBJETIVO	4
2.2. FINALIDADE DO IMÓVEL	4
3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
4.1. INFORMAÇÕES GERAIS	5
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
4.3. INFORMAÇÕES DO TERRENO	5
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
6. VISTORIA	6
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	8
9. METODOLOGIA	8
10. FONTE TEÓRICA BASE PARA CÁLCULO	9
11. VALOR DA BENFEITORIA	10
12. CONCLUSÃO	11
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
14. ANEXOS	12
14.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	12
14.2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	13
15. ENCERRAMENTO	15



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS – SINFRO
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO

1. RESUMO

- **ENDEREÇO:** Av. Barão do Rio Branco, s/n, térreo, ao lado do Mercado São José, bairro Vila Alta, cep 67830-000, Nova Timboteua/PA.
- **LOCADOR/PROPRIETÁRIO:** JOSÉ BRUNO FARIAS DE SOUZA, inscrito no CPF: 718.643.002-30.
- **LOCATÁRIO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA a fim de suprir a demanda da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, representada por seu Secretário Municipal o Sr. ADENILSON NITO DA SILVA PEREIRA.
- **DESTINAÇÃO:** INICIAR O FUNCIONAMENTO DO **CENTRO DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF) E ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DE SAÚDE**, a fim de atender às necessidades da PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA TIMBOTEUA.
- **OBJETIVO:** Determinação do valor mensal do aluguel do imóvel baseado em sua avaliação.
- **METODOLOGIA:** Método comparativo direto baseado no valor da benfeitoria.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL BASEADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$ 4.000,00 (QUATRO MIL REAIS)



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem finalidade a determinação do valor mensal de aluguel do imóvel com base em pesquisa de mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, bem como a negociação com o locador e sua justa remuneração.

O imóvel está localizado na Av. Barão do Rio Branco, s/n, térreo, ao lado do Mercado São José, bairro Vila Alta, cep 67830-000, Nova Timboteua/PA, possuindo aproximadamente 191 m² (cento e noventa e um metros quadrados) de área construída.

2.2. FINALIDADE DO IMÓVEL

Imóvel à disposição da Prefeitura Municipal de Nova Timboteua para INICIAR O FUNCIONAMENTO DO **CENTRO DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF) E ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DE SAÚDE**, a fim de atender às necessidades da Prefeitura Municipal De Nova Timboteua.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

- A. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne e descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- B. No relatório apresentado utiliza-se dimensões aproximadas.
- C. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” realizada no dia **07/01/2025** e registros fotográficos.



4. O IMÓVEL

4.1. INFORMAÇÕES GERAIS

- Tipo de imóvel: Comercial.
- Ano aproximado de construção do imóvel: 2001.
- Tamanho do imóvel: 191 m² (cento e noventa e um metros quadrados)
- Número de compartimentos: 6 (seis)
- Mobiliado: parcialmente.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel contém compartimentos típicos de um ponto comercial. Partes interna e externa possuem cobertura em laje, piso cerâmico, banheiro com revestimento nas paredes, pintura com bom padrão de qualidade, instalações e hidráulicas em perfeitas condições de uso.

O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, sem necessidade qualquer tipo de reparo ou manutenção e não necessitando, aparentemente, de modificações na estrutura.

Trata-se de imóvel no pavimento térreo, de padrão de construção regular, estrutura em concreto armado, distribuído em:

- 1 (uma) área destinada ao centro de abastecimento
- 1 (uma) área destinada ao almoxarifado
- 1 (um) compartimento destinado a câmara fria
- 1 (uma) recepção
- 1 (uma) cozinha/copa
- 1 (um) banheiro



4.3. INFORMAÇÕES DO TERRENO

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área construída de aproximadamente **191 m² (cento e noventa e um metros quadrados)**. O terreno referente ao imóvel avaliando possui tipo de solo arenoargiloso; apresenta-se ao nível dos logradouros para os quais entesta, exibindo uma topografia de inclinação regular ao longo de toda a sua extensão.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no Município de Nova Timboteua, sendo sua via de acesso a Av. Barão do Rio Branco. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- A. Energia elétrica
- B. Abastecimento de água
- C. Iluminação Pública
- D. Rede telefônica e de Internet
- E. Coleta de lixo
- F. Pavimentação

6. VISTORIA

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal De Nova Timboteua a fim de suprir a demanda da **Secretaria Municipal De Saúde**, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que no geral, o imóvel encontra-se em excelentes condições para uso nem nada que comprometa a sua segurança e a vida útil (de forma mais simples a NBR 15575-2013 define vida útil como “uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes”). São estas:



Foto 4: cozinha.

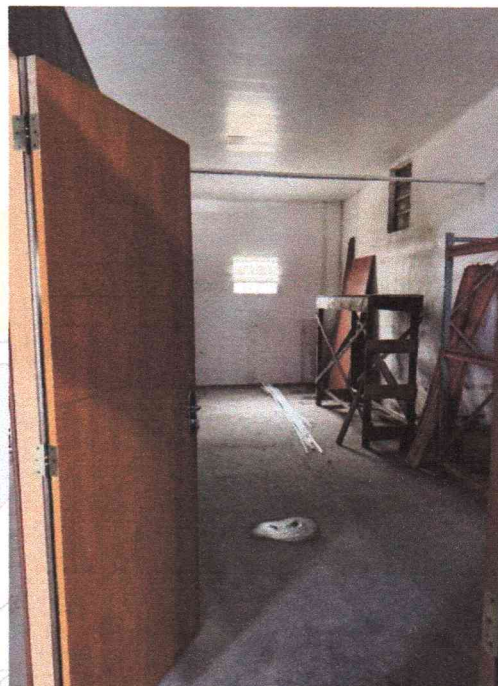


Foto 5: área destinada a câmara fria.



15. ENCERRAMENTO

Encerrado o trabalho o qual foi regido e impresso, este laudo se compõe de 15 folhas escritas de um só lado (inclusos os dois anexos mencionados no sumário), que vai datado e assinado pelo respectivo responsável técnico.

Nova Timboteua, PA, 07 janeiro de 2025.

Camila da Silva Carneiro

CAMILA DA SILVA CARNEIRO

Engenheira Civil - CREA-PA nº 1522926267

Matrícula Municipal 4563513

NOVA TIMBOTEUA
FUNDADA EM 30.12.1943