



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ 01.611.858/0001-55



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO PARA ATENDER AS
NECESSIDADES DOS PACIENTES TFD (TRATAMENTO FORA
DOMICILIO) - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE PLACAS -PA**

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 041735217-3
Regional: 982846-PA



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ 01.611.858/0001-55



DATA DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2021

Elaborador: JOÃO PAULO COELHO DO NASCIMENTO - ENGENHEIRO CIVIL
CREA/AM NACIONAL N° 041733217-3 REGIONAL 922846PA
ART: PA2020210568140

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 041733217-3
Regional: 922846-PA



1.0 IMÓVEL

Trata-se de um imóvel Residencial, com área total construída de 253,24m² e 273,51m² de área de terreno, a edificação contempla 3 pavimentos sendo 2 superiores destinado a área de serviço. É composto por 1 sala, 1 cozinha, 1 suíte, 3 quartos, 3 banheiros, 1 hall interno, 1 varanda, 1 corredor externo, 1 despensa, 3 áreas de serviços. Localizado na Rua Rosa Vermelha, 2278 na Esq. Da AL. 18, Aeroporto Velho, CEP: 68010-200 Santarém – PA.

2.0 SOLICITANTE

FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE PLACAS

3.0 LOCADOR (A)

Nome: MARIA DA CONCEIÇÃO SOUSA DE SUZA

CPF: 632.969.342-00

Endereço: R. Magnolia, 2292, apt 4, Residencial Aline, Aeroporto Velho, CEP: 68.010-190, Santarém-PA

4.0 LOCATÁRIO (A)

Nome: FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE PLACAS

Endereço: Av. Perimetral Sul – Centro – Placas-PA, CEP: 68.138-000

CNPJ: 12.566.342/0001-52

Representante: GILBERTO BIANOR DOS SANTOS PAIVA

CPF: 138.610.342-04

05. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Santarém/PA.

6.0. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NRB 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 07 de Fevereiro de 2020;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc.).

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM-0419/53217-3
Registrat: 6922846-PA



07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Santarém é um município brasileiro do estado do Pará, o terceiro mais populoso do estado, atrás somente da capital, Belém, e Ananindeua, sendo o principal centro urbano, financeiro, comercial e cultural do oeste do estado.

É sede da Região Metropolitana de Santarém, o segundo maior aglomerado urbano do Pará. Pertence à mesorregião do Baixo Amazonas e a microrregião de mesmo nome. Situa-se na confluência dos rios Tapajós e Amazonas. Localizada a cerca de 800 km das metrópoles da Amazônia (Manaus e Belém), ficou conhecida poeticamente como "Pérola do Tapajós".

Em 2020, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 306 480 habitantes, sendo então o terceiro município paraense mais populoso, o oitavo mais populoso da Região Norte e o 91º mais populoso município do Brasil. Ocupa uma área de 22 887,080 km², sendo que 97 km² estão em perímetro urbano.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

Trata-se de uma residência construída em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada e pintada, pé direito alto, cobertura em telha cerâmicas sustentada em tramas de madeira, casa forrada em PCV branco liso, piso cerâmico em bom estado de conservação, portas e janelas pintadas, terreno espaçoso e murado, contem portão de garagem metálico para entrada de veículos, e portão metálico social para entrada de pedestres. O Imóvel contempla: 3 pavimentos sendo 2 superiores destinado a área de serviço. É composto por 1 sala, 1 cozinha, 1 suíte, 3 quartos, 3 banheiros, 1 hall interno, 1 varanda, 1 corredor externo, 1 despensa, 3 áreas de serviço, iluminação e ventilação natural pelas janelas e portas, elétrica e hidrossanitária em bom funcionamento, não apresenta goteiras nem infiltração, há coleta de resíduos sólidos e água potável.

Tabela de áreas de ambientes

| QUADRO DE ÁREAS | | |
|-----------------|---------------|------------------------|
| AMBIENTE | PERIMETRO (m) | ÁREA (m ²) |
| Sala | 21,30 | 36,61 |
| Cozinha | 20,80 | 22,98 |
| Suíte | 16,02 | 15,84 |
| Quarto 01 | 13,76 | 11,57 |
| Quarto 02 | 10,72 | 6,76 |
| Quarto 03 | 12,52 | 9,80 |
| W.C.S | 8,16 | 3,89 |
| W.C. | 7,80 | 3,38 |
| Hall | 5,04 | 3,30 |
| Área Serv. 01 | 17,88 | 19,76 |
| Área Serv. 02 | 21,76 | 28,22 |
| Área Serv. 03 | 21,76 | 28,22 |
| W.C.A.S | 5,64 | 1,54 |
| Varanda | 24,98 | 36,61 |
| Corredor | 12,56 | 12,18 |
| Despensa | 14,28 | 7,59 |



| | |
|-------------------------------|--------|
| Total área construída Coberta | 253,24 |
| Área do terreno | 273,51 |

Obs: A área do terreno e construída foi levantada a partir da planta baixa elaborada "in loco".

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para locação a fim do funcionamento da casa de apoio para atender às necessidades dos pacientes TFD (Tratamento Fora Domicilio) - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE PLACAS – PA, localizado no município de Santarém - PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e demanda, como é o caso em análise.

10.0 NÍVEL DE RIGOR

Avaliação de nível Expedito.

11.0 CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem de área construída do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total = $253,24 \text{ m}^2 \times 13,03 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 3.300,00}$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 3.300,00 (Três mil e trezentos reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NRB 14653-2.

VALOR RESULTANTE DA AVALIZAÇÃO

VALOR = R\$ 3.300,00

(Três mil e Trezentos reais)

E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Placas/PA, 19 de Janeiro de 2021


JOÃO PAULO COELHO DO NASCIMENTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/PA 922846PA


GILBERTO BIANOR DOS SANTOS PAIVA
ORDENADOR DE DESPESAS
CPF: 138.610.342-04



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ 01.611.858/0001-55



Prefeitura Municipal de
PLACAS
O MELHOR PRA NOSSA GENTE!

ANEXOS

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 041783217-3
Regional: 922846-PA



ANEXO 01 - LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Data base: 12/01/2021

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor de aluguel do objeto dessa avaliação.

PESQUISA DE PREÇOS

Amostra A

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Situação: EM OFERTA

Dimensões: Área construída: 253,12 m²; Terreno: 268,00 m²

Valor do m2 em relação à mês: R\$ 11,85

Valor do aluguel: R\$ 3.000,00

Endereço Completo: Rua Rosa Vermelha, 2875, Aeroporto velho, CEP: 68.010-200

Cidade: SANTARÉM - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Franciele Fetisch: (93) 99218-1474

Polos de Influência: Centro comercial/Centro Universitário.

Amostra B

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Situação: ALUGADO

Dimensões: Área construída: 185,21 m²; Terreno: 268,00 m²

Valor do m2 em relação à mês: R\$ 16,20

Valor do aluguel: R\$ 3.000,00

Endereço Completo: Rua Rosa Vermelha, 2398, Aeroporto velho, CEP: 68.010-200

Cidade: SANTARÉM - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Alex Brito: (93) 98120-4021

Polos de Influência: Centro comercial/Centro Universitário.

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-PA: 0417433217-3
Regional: 722846-PA



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
GABINETE DA PREFEITA
CNPJ 01.611.858/0001-55



Prefeitura Municipal de
PLACAS
O MELHOR PRA NOSSA GENTE!

Amostra C

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Situação: ALUGADO

Dimensões: Área construída: 226,75 m²; Terreno: 264,00 m²

Valor do m2 em relação à mês: R\$ 11,03

Valor do aluguel: R\$ 2.500,00

Endereço Completo: Rua Rosa Vermelha, 2398, Aeroporto velho, CEP: 68.010-200

Cidade: SANTARÉM - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Franciele Fetisch: (93) 99218-1474

Polos de Influência: Centro comercial/Centro Universitário.

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM 041143217-3
Regional 922846-PA



ANEXO 02 - MEMORIAL DE CALCULO

1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO METRO QUADRADO.

1.1 METODOLOGIA

Foi utilizado o parâmetro de MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim realizado a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

1.2 HOMOGENEIZAÇÃO

| IMÓVEL | PREÇO R\$/M ² | FATOR DE OFERTA | FATOR DE LOCALIZAÇÃO | FATOR DE MELHORAMENTOS DO ESPAÇO | PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$) |
|--------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|--|---------------------------------|
| A | 11,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 11,85 |
| B | 16,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 16,20 |
| C | 11,03 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 11,03 |

$$X = (A + B + C) / 3$$

$$X = (11,85 + 16,20 + 13,03) / 3$$
$$X = 13,03 \text{ R\$/m}^2$$

Onde, X é a média homogeneizada das amostras do preço por metro quadrado.

1.3 CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = X + 15\% = 14,98 \text{ R\$/m}^2$$

$$V_{\text{mín}} = X - 15\% = 11,07 \text{ R\$/m}^2$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização e estado de conservação do espaço avaliado, encontramos:

$$V_r = 13,03 \text{ R\$/m}^2$$

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR MÊS

VL = At x Vr, onde At: Área total do espaço, Vr: Valor do metro quadrado
VALOR DO ESPAÇO POR MÊS = 253,24 m² x 13,03 R\$/m² = R\$ 3.300,00

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 041.3217-3
Regional: 87.2846-PA