



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.: 922846-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 PRECOS

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