

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PROPRIETÁRIO: VANESSA PINHO FAVACHO

**VISTORIA DE IMÓVEL EM LOCAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO
INTEGRADO DE FISIOTERAPIA E REABILITAÇÃO - CIFIR, NO MUNICÍPIO DE SÃO
CAETANO DE ODIVELAS/PA**

Observação: Anexo Relatório Fotográfico (23 imagens)

SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA

2023

LAUDO DE VISTORIA

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, relatando seu estado de conservação relacionadas à estrutura de fundação, cobertura, forro (laje de forro), revestimento interno e externo (fachadas), revestimentos cerâmicos, piso cerâmico e outras análises referentes às áreas comuns do Edifício, caracterizando-o e realizando sua comparação direta com dados do mercado e com isso definir o valor do ALUGUEL do imóvel avaliado para suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

III. Identificação e Localização do Imóvel

O objeto desta avaliação está localizado na Travessa Aloísio Chaves, nº 32 (Título de 17/10/2022) – Bairro Pepéua, entre as Avenidas Presidente Vargas e Magalhães Barata, possuindo as coordenadas Latitude: 0°44'59.58"S, Longitude: 48°1'15.83"O, tendo como procuradora a Sr.^a VANESSA PINHO FAVACHO, portadora do CPF nº 781.861.962-34 e Carteira de Identidade nº 4483675-PC/PA.

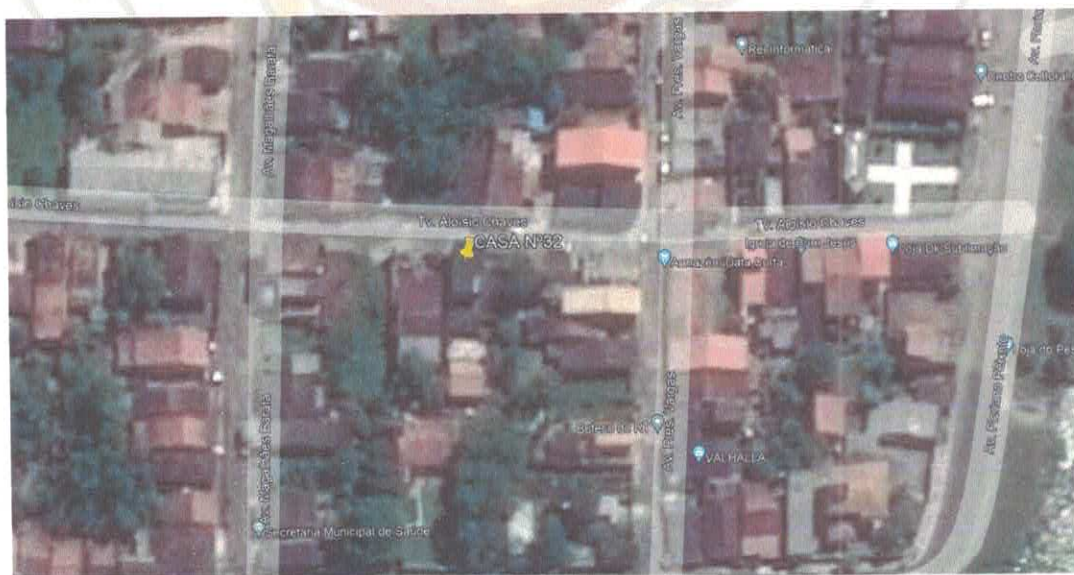


Imagem 01: Localização

IV. Características

- **Do Terreno**
O terreno mede 8,30 metros de frente por 27,00 metros de fundos, ocupando uma área de 224,10m².
- **Da Construção**

*Av. Floriano Peixoto, nº 01 – Bairro Centro – CEP: 68.775-000
São Caetano de Odivelas – Pará*

O terreno possui uma casa residencial de dois pavimentos contendo, entrada de garagem e pedestres, sala comercial, sala de estar, dois quartos, sendo um suíte, ao final uma cozinha com um banheiro social. Na saída para os fundos possui uma área de lazer com uma parte coberta com balcão, churrasqueira e banheiro e outra parte ao ar livre. No segundo andar a casa possui uma sacada, um salão, sala de estar com banheiro.

- **Da Infraestrutura**

A casa é construída em alvenaria rebocada e pintada, com forro e revestimento cerâmico no piso em todos os ambientes internos, banheiros e cozinha com revestimento cerâmico nas paredes sobre o balcão. Estrutura da cobertura em madeira e telhas ecológicas. Portão de entrada em metalon. Porta da sala comercial em vidro temperado e demais portas em madeira. Janelas em vidro e alumínio.

- **De Móveis e Objetos**

A casa não está mobiliada.

V. Vistoria e Condições físicas do Imóvel

- **Qualidade, conservação e funcionalidade**

A edificação encontra-se com sua estrutura boa e conservada, pisos e revestimentos em bom estado, instalações elétricas e hidráulicas em boas condições de uso. No geral, de modo visual o imóvel possui ótima qualidade e estado de conservação e funcionalidade.

- **Manutenções Necessárias**

A edificação não necessita de nenhuma manutenção nem reparos que impossibilitem sua locação e uso imediato. O que se faz necessária de imediato é uma renovação na pintura e limpeza fina geral.

- **Conclusão sobre a Construção**

O imóvel encontra-se apto para uso, não necessitando de nenhum reparo visual significativo. Apenas renovação na pintura e limpeza.

VI. Método Utilizado Na Avaliação

- **Metodologia**

Para chegar aos valores desta Avaliação foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado da Região, 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**

O crescimento constante do mercado imobiliário em 2021 e 2022, influencia diretamente nos valores dos aluguéis, para tanto temos um valor mais elevado, porém condizente com o mercado atual.

VII. Considerações Relevantes

- **Análise Crítica da Propriedade**
A propriedade está localizada em uma região bem desenvolvida e ainda em desenvolvimento, em bairro com comércios próximos, possui especificações técnicas adequadas para fins residenciais, mas também para o fim institucional a que se refere este Objeto.
- **Situação relativa do pagamento do IPTU**
O IPTU encontra-se pago em dias à Prefeitura Municipal de São Caetano de Odivelas/PA.

VIII. Observações

- **Adequações, Melhorias e Reparos**
Cabe ressaltar que, antes do fechamento do contrato, o imóvel avaliado neste laudo passou por melhorias e adequações para que se atendessem as necessidades do objeto (CIFIR), tais como, troca das portas para o tamanho adequado ao atendimento de Pessoa com Deficiência (PCD), melhoria do banheiro destinado ao público PCD, rampa de acesso a sala de fisioterapia, reparo no piso da área externa, pintura, revisão das instalações elétricas e instalação de splits. As melhorias, reparos e adequações foram realizadas pela Prefeitura Municipal de São Caetano de Odivelas.

IX. Resultado Da Avaliação

- **Valor Médio Final**
R\$2.500, 00 (Dois e quinhentos reais).

X. Encerramento

Portanto, importa a presente Avaliação em 2.500,00 (Dois e quinhentos reais) para Aluguel deste Imóvel.

João Paulo Oliveira Vieira
Secretário Municipal de Obras
Data: 17/04/2023

ENG. CIVIL JOÃO PAULO DE OLIVEIRA VIEIRA
CREA-PA 151843506-8

São Caetano de Odivelas/PA, 17 de ABRIL de 2023.

ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 02: Fachada



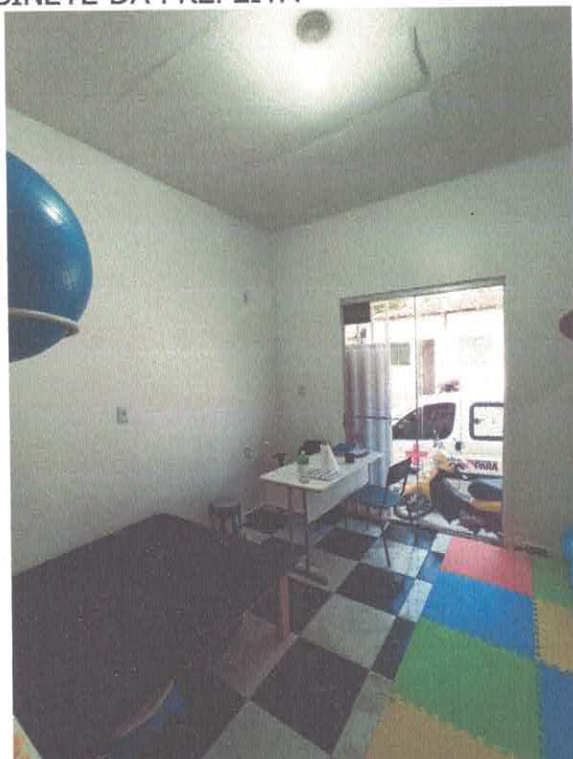
Imagem 03: Entrada (garagem)



Imagem 04: Sala de estar (sala de espera)



Imagem 05: Cozinha (recepção)



*Imagem 06: Sala comercial (Sala de fisioterapia) -
Vista para fachada (porta de vidro)*



*Imagem 07: Sala comercial (Sala de fisioterapia) -
Vista para porta de entrada (porta de madeira)*



*Imagem 08: Corredor (Vista da sala de estar) - entrada da sala comercial
Av. Floriano Peixoto, nº 01 - Bairro Centro - CEP: 68.775-000
São Caetano de Odivelas - Pará*



Imagem 09: Suíte (sala de fisioterapia)



Imagem 10: Vista da suíte p/porta de entrada



Imagem 11: Banheiro da suíte



Imagem 12: Quarto (Triagem) – vista da porta de entrada



Imagem 13: Quarto (triagem) - vista p/ porta de entrada



Imagem 14: Porta p/ área externa



Imagem 15: Banheiro social



Imagem 16: Área externa



Imagem 17: Área externa (vista p/ porta de entrada)



Imagem 18: Banheiro da área externa (banheiro PCD)

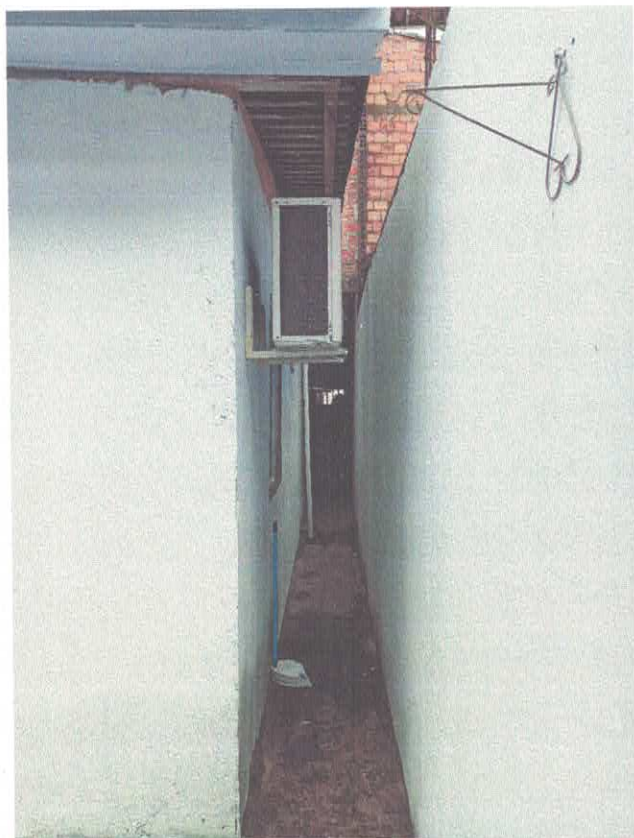


Imagem 19: Vista da lateral esquerda da casa pelos fundos.



Imagem 20: Escada de acesso ao segundo andar.

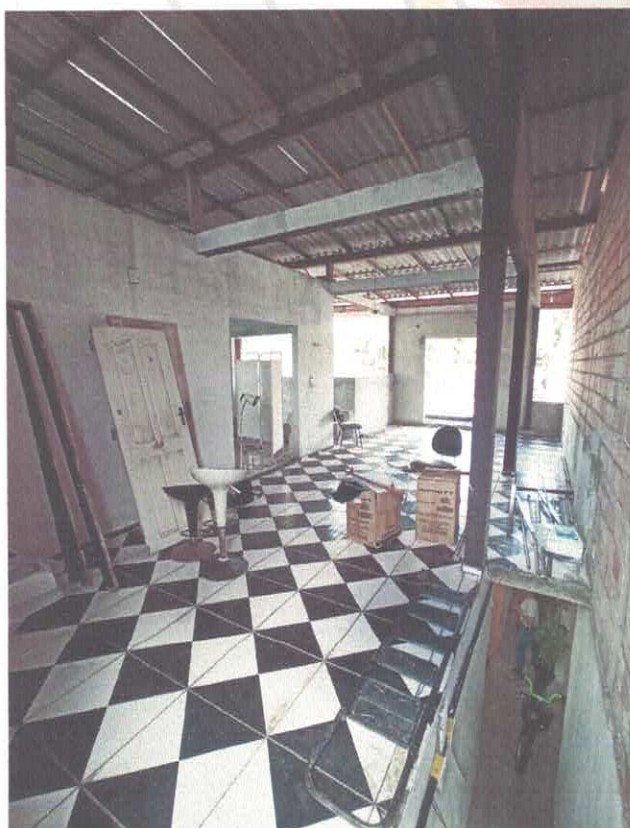


Imagem 21: Salão (segundo andar)

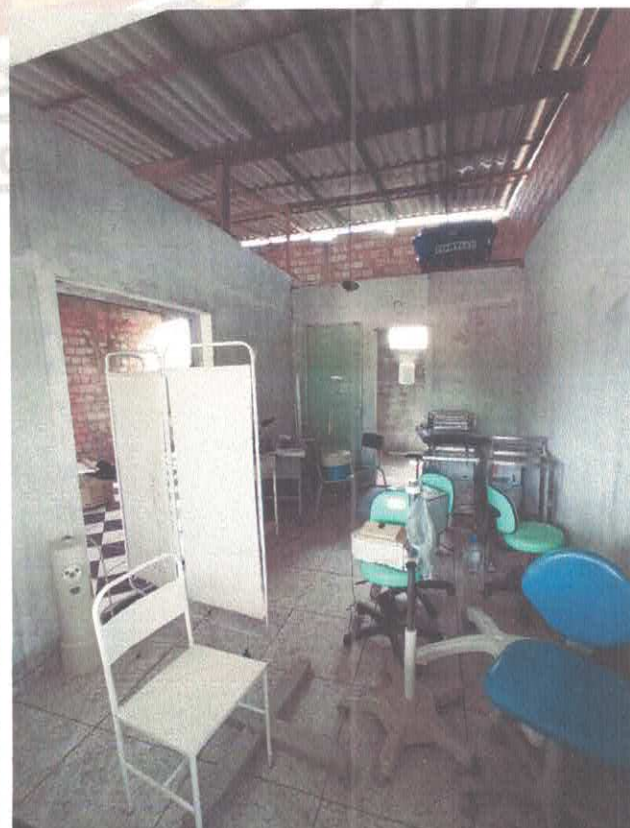


Imagem 22: Sala de estar (segundo andar)



Imagem 23: Banheiro (segundo andar)



Imagem 24: Sacada (segundo andar)

João Paulo Oliveira Vieira
Secretário Municipal de Obras
Decreto 004/2021

ENG. CIVIL JOÃO PAULO DE OLIVEIRA VIEIRA
CREA-PA 151843506-8