

ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS

CNPJ Nº 05.351.614/0001-31

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E SANEAMENTO



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PROPRIETÁRIO: VALDILENE DO SOCORRO DE SOUSA RODRIGUES

VISTORIA DE IMÓVEL EM LOCAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SMS, NO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA

Observação: Anexo Relatório Fotográfico (08 imagens)

SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA

2023

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 Rua João Braz de Souza, nº 16 – Bairro Centro, entre as Av. Floriano Peixoto e Presidente Vargas, possuindo as coordenadas Latitude: 0°44'53.51"S, Longitude: 48°1'12.08"O, tendo como procurador a Sra. VALDILENE DO SOCORRO DE SOUSA RODRIGUES, portador do CPF nº 373.484.262-04 e RG nº 9340 CRC/PA.

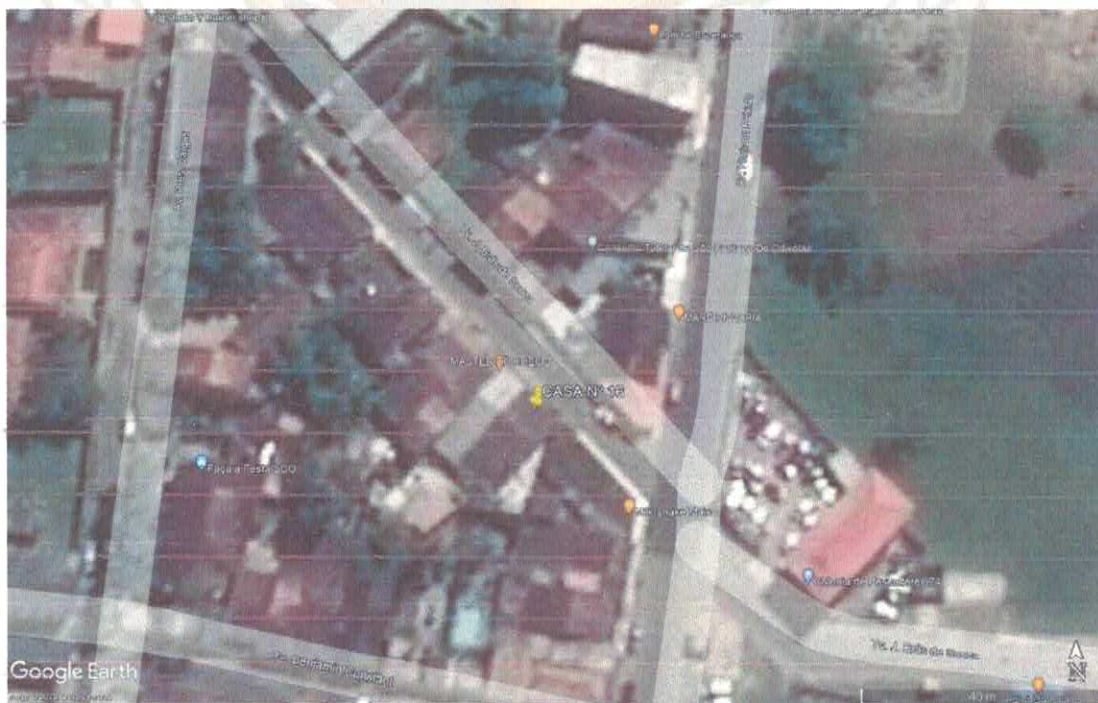


Imagem 01: Localização

IV. Características

• **Do Terreno**

O terreno mede 12,50 metros de frente, três medidas pela lateral direita, 14,50 metros, 09,00 metros e 07,45 metros, totalizando 30,95 metros em linhas quebradas, 30,70 metros pela lateral esquerda e 08,70 metros pelos fundos, ocupando uma área de 326,50 metros quadrados.

• **Da Construção**

O terreno possui uma casa residencial térrea, contendo pátio coberto, garagem, sala de estar, cozinha, uma suíte, dois quartos, banheiro social, área de serviço, quintal com piscina e área de churrasqueira coberta.

• **Da Infraestrutura**

A casa é construída em alvenaria rebocada e pintada, com forro de PVC nos quartos e suíte, revestimento cerâmico no piso em todos os ambientes internos, banheiros com revestimento cerâmico nas paredes até o teto. Estrutura da cobertura em madeira e telhas cerâmicas. Portão de entrada em grades de ferro e portão da garagem em metalon. Todas as portas em madeira. Janelas em vidro temperado, parte do quintal com piso cimentado e grama.

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 boa qualidade e estado de conservação e funcionalidade.

• **Manutenções Necessárias**

A edificação necessita de revitalização da pintura das paredes e limpeza do piso na área do quintal e instalação de forro na cozinha, porém tais reparos não impossibilitam sua locação e uso imediato.

• **Conclusão sobre a Construção**

O imóvel encontra-se apto para uso, necessitando de reparos pontuais, nenhum significativo.

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.

Av. Floriano Peixoto, nº 01 – Bairro Centro – CEP: 68.775-000

São Caetano de Odivelas – Pará



- **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. Resultado Da Avaliação

- **Valor Médio Final**

R\$3.000,00 (Três mil reais).

IX. Encerramento

Portanto, importa a presente Avaliação em 3.000,00 (Três mil reais) para Aluguel deste Imóvel.

São Caetano de Odivelas/PA, 15 de Junho de 2023.



JOÃO PAULO DE OLIVEIRA VIEIRA
Secretário Municipal de Obras, Transporte, Urbanismo e Saneamento
CREA-PA 1518435068
Decreto Nº 004/2021

ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS

CNPJ Nº 05.351.614/0001-31

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E SANEAMENTO



ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 02: Fachada



Imagem 03: Cozinha

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

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS

CNPJ Nº 05.351.614/0001-31

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E SANEAMENTO

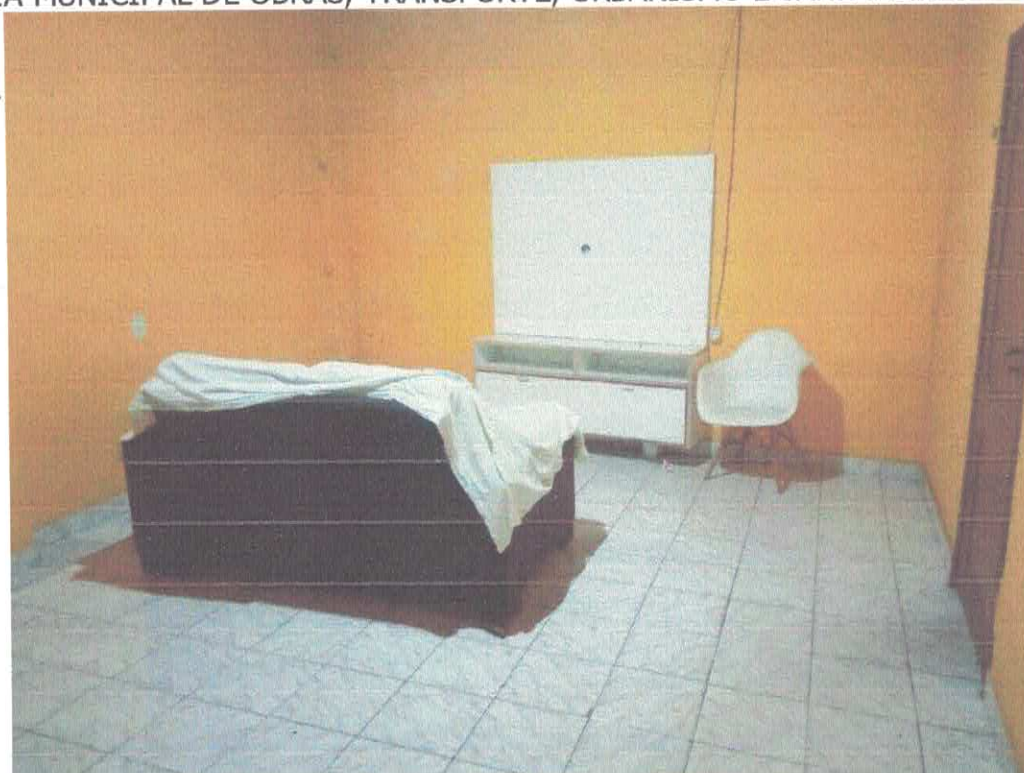


Imagem 04: Sala de estar



Imagem 05: Suíte



Imagem 06: Quarto



Imagem 07: Área de serviço



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS

CNPJ Nº 05.351.614/0001-31

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E SANEAMENTO



Imagem 08: Quintal, Piscina e Churrasqueira

JOÃO PAULO DE OLIVEIRA VIEIRA

Secretário Municipal de Obras, Transporte, Urbanismo e Saneamento

CREA-PA 1518435068

Decreto Nº 004/2021