

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

1.0 – PRELIMINARES

1.1 – Objeto: Avaliação do Imóvel para procedimento de locação pela Secretaria Municipal de Saúde.

1.2 – Endereço do Imóvel: Rua do Jambeiro, Nº 284, Lote 051, Quadra 014, Setor 004, Bairro Morumbi, CEP 68.385-000, Tucumã-PA.

2.0 - OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a Estratégia de saúde da Família I.

2.1 – Interessado: Secretaria Municipal de Saúde

2.2 – Proprietário: LUCIENE LIMA SILVA, portador do CPF 607.201.742-87 e identidade 3330682 PC/PA.

3.0 – VISTORIA

3.1 – Logradouro e suas características

Trata-se logradouro secundário, em avenida pavimentada, em regular estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, imóvel residencial, com passeio público.

3.2 – Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é misto (comercial e residencial), obedecendo às áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficientes de aproveitamento dentro das normas legais. Trata-se de zona habitacional e taxa de ocupação de alta densidade.

4.0 – IMÓVEL

4.1 – Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal. O imóvel está constituído em 02 (dois) pavimentos, sendo 08 (oito) compartimentos, 02 (dois) banheiros. O imóvel já funcionava como prédio comercial, perfazendo uma área construída total de 200,80 m² (duzentos metros quadrado e oitenta centímetros quadrados).

O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, em estrutura em alvenaria com bloco cerâmico, com pintura acrílica, piso em revestimento cerâmico, cobertura em telha cerâmica com estrutura em madeira de lei, forro misto (PVC e gesso), esquadrias externas e internas em vidro e em madeira semi-oca e piso cimentado nas áreas externas. O imóvel encontra-se em ótimo estado para funcionamento, não foi constatada nenhuma patologia ou deterioração do prédio, seja de ordem estrutural ou qualquer outra natureza, que impeça que o mesmo seja utilizado de forma normal e adequado.



5.0 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1 – Do terreno: Conforme é previsto em 14653-1 da NBR

5.2 – Da benfeitoria: Conforme é previsto em 14653-2 da NBR

00012

Metodologia

Do terreno: método comparativo de dados do mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão.

Da benfeitoria: Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel, padrão médio de construção, método comparativo de dados do mercado e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

6.0 – VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 155,36 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 381,61 m² (Área do terreno).

$$VT = 155,36 \times 381,61$$

VT = R\$ 59.286,93 (cinquenta e nove mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e três centavos).

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = vb \times Ac \times d \times Fc$$

Vb = R\$ 2.249,65 (valor básico para construção) – CUB FEV/2024 (SINDUSCON-PA)

Ac = 200,80 m² (área construída)

d = 0,86 (depreciação)

Fc = 1,18 (fator de comercialização)

$$VB = 2.249,65 \times 200,80 \times 0,86 \times 1,18$$

VB = R\$ 458.415,32 (quatrocentos e cinquenta e oito mil e quatrocentos e quinze reais e trinta e dois centavos).

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)

$$VCF = 13,5 \% VB$$

$$VCF = 13,5\% \text{ R\$ } 458.415,32$$

VCF = R\$ 61.886,07 (sessenta e um mil e oitocentos e oitenta e seis reais e sete centavos).



9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + VCF$$

$$VI = 59.286,93 + 458.415,32 + 61.886,07$$

VI = R\$ 579.588,32 (quinhentos e setenta e nove mil e quinhentos e oitenta e oito reais e trinta e dois centavos).

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 0,40\% VI$$

$$VE = 0,40\% 579.588,32$$

VE = R\$ 2.318,35 (dois mil e trezentos e dezoito reais e trinta e cinco centavos).

11.0 – CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de R\$ 2.318,35 (dois mil e trezentos e dezoito reais e trinta e cinco centavos).

Imagens detalhadas das áreas internas e externas do imóvel, inclui as qualidades de cada cômodo do mesmo.

Relatório fotográfico do imóvel em questão:

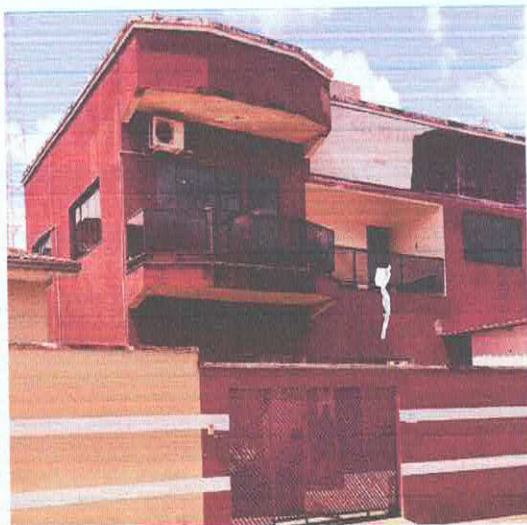


Imagem 1: Fachada Frontal – Perspectiva.



Imagem 2: Fachada Frontal





gente que
CUIDA
da gente!

GOVERNO MUNICIPAL DE TUCUMÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prefeitura de
TUCUMÃ
ADM 2021 | 2024



Imagem 3: Entrada Principal.



Imagem 4: Sala Piso Térreo.



Imagem 5: Sala Térrea, acesso ao piso superior.



Imagem 6: Hall, acesso as salas do piso superior.



Imagem 7: Hall, Piso superior.



Imagem 8: Sacada.



RODOVIA PA 279, SETOR INDUSTRIAL, CEP: 68.385-000, TUCUMÃ-PA.
E-MAIL: INFRAESTRUTURA-PMT@OUTLOOK.COM



gente que
CUIDA
da gente!

GOVERNO MUNICIPAL DE TUCUMÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prefeitura de
TUCUMÃ
ADIM 2021/2024



Imagem 9: Sala, Piso superior.

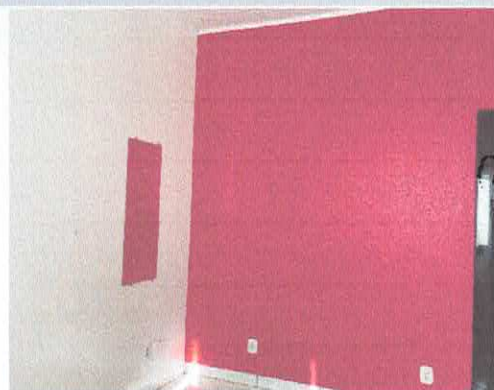


Imagem 10: Sala com Banheiro, Piso superior.



Imagem 11: Banheiro da Sala.



Imagem 12: Banheiro Social, Piso superior.

12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 05 (cinco) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada do técnico responsável pela avaliação.

TUCUMÃ-PA, 08 de fevereiro de 2024.

Isabel Cristina T. S. Almeida
Isabel Cristina T. S. Almeida
CREA 151877921-2 PA
Engenheira Civil



RODOVIA PA 279, SETOR INDUSTRIAL, CEP: 68.385-000, TUCUMÃ-PA.
E-MAIL: INFRAESTRUTURA-PMT@OUTLOOK.COM

CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS PARA LOCAÇÃO

Eu, **Isabel Cristina Teixeira de Souza Almeida**, inscrita no CPF sob o número 020.910.192-08 e devidamente credenciado como agente técnico competente perante a Secretaria Municipal de Saúde, CERTIFICO, para os devidos fins legais, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto de interesse da Administração Pública, conforme previsão legal constante no Art. 74, § 5º, Inc. II, da Lei 14.133/2021, referente à locação de imóvel para a **locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade de Saúde da Família**.

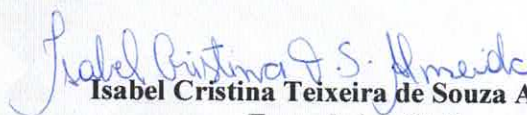
Esta certificação é emitida após minuciosa análise dos registros e informações disponíveis. Além disso, foi realizada consulta a diversas Imobiliárias quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa.

É importante ressaltar que, mesmo havendo imóveis públicos sob responsabilidade da **Secretaria Municipal de Saúde**, a escolha por locação de imóvel particular se justifica pelas condições específicas do imóvel desejado para atender de forma eficaz às necessidades da Administração Pública, conforme detalhado na justificativa apresentada.

Declaro ainda que, diante da ausência de imóveis públicos que atendam integralmente aos critérios necessários para o pleno funcionamento e segurança da atividade administrativa, a locação de imóvel particular se mostra como a opção mais adequada e vantajosa para a Administração Pública.

Por fim, comprometo-me a manter esta certificação atualizada, informando imediatamente qualquer alteração nas condições dos imóveis públicos sob responsabilidade deste órgão que possam influenciar na decisão de locação.

Tucumã-PA, 08 de fevereiro de 2024.


Isabel Cristina Teixeira de Souza Almeida
Engenheira Civil
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

