



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Cozinha do Hospital de
Pequeno Porte (HPP) Osvaldo Cruz - SEMSAU

1

Sumário

1.0. Introdução.....	2
2.0. Vistoria	2
3.0. Estrutura	2
4.0. Localização	3
5.0. Avaliação mercadológica.....	4
6.0. Relatório Fotográfico	6
7.0. Conclusão	9





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo

1.0. Introdução

Através do processo administrativo n. 1959/SEMSAU/2025 a Comissão responsável para a avaliação de imóvel a ser locado pela Prefeitura Municipal de Alto Paraíso – RO, constituída pela Portaria n. 217 de 02 de Abril de 2024 tem por finalidade realizar o parecer e relatar a vistoria efetuada no imóvel lote 003, quadra 014, Setor 01, localizado na Rua Francisco Gomes, 3101, Setor 01, município e Alto Paraíso/RO. Nesse contexto, a comissão conduziu a referida vistoria com o objetivo de avaliar a viabilidade do aluguel deste imóvel, visando a sua utilização como funcionamento da Cozinha do Hospital de Pequeno Porte (HPP) Osvaldo Cruz.

2

2.0. Vistoria

Aos terceiro dias do mês de setembro de 2025, essa comissão realizou a vistoria no imóvel localizado no lote 003 quadra 014, Setor 001, Rua Francisco Gomes, 3101, Setor 01, Município e Alto Paraíso/RO com as necessidades de acordo com solicitado (TERMO DE REFERÊNCIA) para locação destinada ao funcionamento da Cozinha do Hospital de Pequeno Porte (HPP) Osvaldo Cruz - SEMSAU, em visita à imóvel residencial da Senhora RUTE CAMPOS DE OLIVEIRA, inscrito no cadastro de pessoa física (CPF) nº 817.XXX.802-XX , representado pela sua Procuradora senhora MARCIELLE LOPES DE OLIVEIRA, inscrito no cadastro de pessoa física (CPF) nº 718.XXX.922-XX de acordo com os Documentos em anexo ao PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 1959/SEMSAU/2025.

3.0. Estrutura

De acordo com o Termo de Referência, é requisitado que o imóvel da locação de uma edificado em alvenaria, piso em cerâmica, forrado contendo no mínimo os seguintes padrões:

O imóvel deverá atender, no mínimo, às seguintes especificações:

- Localização de fácil acesso e de no máximo 50 metros do HPP Osvaldo Cruz;
- Estrutura física composta por:
 1. Imóvel contendo no mínimo 100 m² o 02 (duas) salas amplas (funcionamento da cozinha e dispensa);
 2. 01 (um) cômodo adicionais com banheiro em anexo (funcionamento de dormitório para equipe);
 3. Varanda coberta ou espaço equivalente destinado à área de alimentação ou apoio externo;
 4. Rede elétrica e hidráulica em pleno funcionamento;





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo

5. Condições adequadas de ventilação e iluminação;

Preliminarmente, o imóvel examinado ocupa um terreno com área de 287,39m², abrangendo uma edificação de onde foi disponibilizado para o aluguel sendo de 133,19 m² que inclui:

- 01 Varanda com 36,21 m²
- 01 Sala de Entrada com 9,66 m²
- 01 Sala Denominada Cozinha com 10,22 m²
- 01 Suite denominada 01 com 13,80 m² + Banheiro com 3,66 m²
- 01 Suite denominada 02 com 13,80 m² + banheiro com 3,66 m²
- 01 Área denominada Lavanderia com 25,40 m²

Destaca-se ainda que o imóvel é provido de recursos essenciais, localizado a 20 metros do Hospital de Pequeno Porte Osvaldo Cruz, como iluminação elétrica, abastecimento de água encanada, além de iluminação e ventilação naturais. A qualidade do revestimento é notável. As informações detalhadas anteriormente são corroboradas pelas imagens anexas a este parecer.

Dessa forma, fica evidente que o imóvel atende satisfatoriamente aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência.

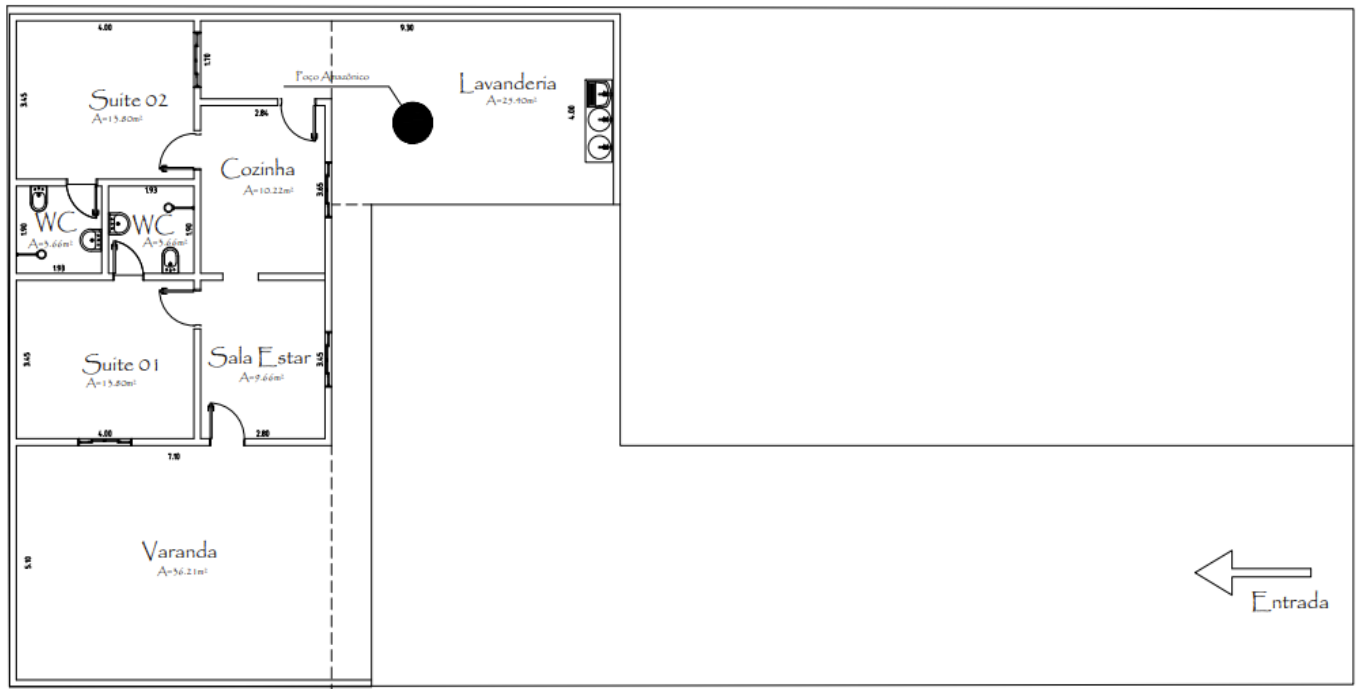
4.0. Localização

Localizado na Rua Francisco Gomes, nº 3101, Setor 01, no município de Alto Paraíso/RO, o imóvel situa-se a aproximadamente 20 metros do HPP - Hospital de Pequeno Porte Osvaldo Cruz. Trata-se de uma localização estratégica, com fácil acesso para Funcionamento da Cozinha do hospital que favorece a prestação de atendimento aos pacientes e servidores público. A via conta com infraestrutura completa, incluindo iluminação pública, pavimentação asfáltica, calçadas em bom estado de conservação e serviço regular de coleta de lixo. Ressalta-se, contudo, que o município ainda não dispõe de rede coletora de esgoto.

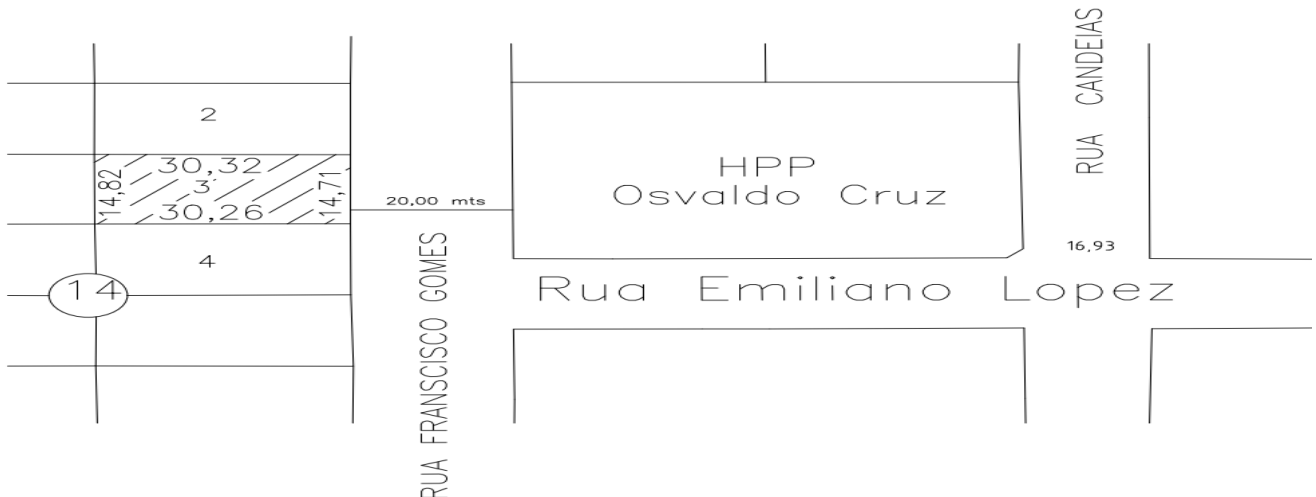




PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo



4



5.0. Avaliação mercadológica

A participante do certame propôs o valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para a locação de imóvel pelo período de 12 (doze) meses, o que representa um custo anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Para verificar a razoabilidade desse valor, realizou-se uma análise com base em parâmetros técnicos de avaliação de imóveis.

Atualmente, é comum considerar que o valor mensal de aluguel corresponde, em média, a 0,7% do valor total do imóvel. Para estimar esse valor patrimonial, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, índice reconhecido pelo setor da construção civil e divulgado regularmente pelos órgãos competentes.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo

O imóvel Residencial em questão possui área construída de 133,19 m², com terreno de 278,39 m² toda murada, tomando-se como base exclusivamente o custo total do imóvel (Valor terreno + edificação existente), Aplicando-se o percentual de 0,7% sobre esse valor total do imóvel.

Utilizado como Parametro;

Tipo de Imóvel	Percentual médio (%) sobre valor de mercado
Imóveis residenciais	0,4% a 0,7% por mês
Imóveis comerciais	0,7% a 1,2% por mês
Imóveis industriais	0,8% a 1,5% por mês
Terrenos murados (garagem, pátio)	0,6% a 1,2% por mês

5

Terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Foram pesquisados terrenos similares, com características urbanas compatíveis (localização, zoneamento, área, infraestrutura):

Oferta	Área (m ²)	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m ²)	Localização
A	450	120.000	266,66	Próximo ao centro
B	450	60.000	133,33	Zona mista

Valor médio unitário ajustado (após homogeneização): R\$ 199,99 /m²

Cálculo: Valor do Terreno = 278,39 m² × R\$ 199,99 / m² = R\$ 55.675,21

Benfeitorias – Método do Custo (Evolutivo)

a) Edificação de Residencial (alvenaria)

- Área: 133,19 m²
- Custo de construção estimado: R\$ 2.047,25/m² (tabela sinapi – agosto 2025)
- Depreciação estimada: 40%

Valor da edificação = 133,19 × R\$ 2.047,25 × (1–0,40) = R\$ 163.603,94

VALOR TOTAL DO IMOVÉL = Terreno + Benfeitorias

VALOR TOTAL DO IMOVÉL = R\$ 55.672,21 + R\$ 163.603,94 = R\$ 219.276,15





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo

Dessa forma, observa-se que o valor total do Imóvel (valor do terreno (R\$ 55.672,21) + valor da benfeitoria (R\$ 163.603,94) é de R\$ 219.276,15 (duzentos e dezenove mil, duzentos e setenta e seis reais e quinze centavos), tomando como base exclusivamente o custo de imóvel. Aplicando-se o percentual de 0,7% sobre esse valor, a referência para locação mensal seria de R\$ 1.534,93 (um mil quinhentos e trinta e quatro reais e noventa e três centavos).

Dessa forma, observa-se que o valor mensal solicitado pela proponente — R\$ 1.500,00 — encontra-se abaixo do montante estimado com base nos parâmetros técnicos adotados, demonstrando compatibilidade com os valores praticados no mercado imobiliário. Além disso, o valor proposto está em conformidade com os princípios da razoabilidade, economicidade e legalidade que regem a Administração Pública.

Portanto, conclui-se que a proposta apresentada pela participante está adequadamente fundamentada e encontra dentro dos parametros indicados no calculo mercadológicos quanto nas diretrizes estabelecidas pelos órgãos públicos.

6.0. Relatório Fotográfico





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo



7





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo



8





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo



9



7.0. Conclusão

Após criteriosa análise da estrutura física, localização e avaliação mercadológica do imóvel em questão, a Comissão designada recomenda à Secretaria Municipal de Saúde (SEMSAU) que considere favoravelmente a proposta de locação do referido imóvel, destinado ao funcionamento da Cozinha do Hospital de Pequeno Porte (HPP) Osvaldo Cruz, durante o período de reforma da cozinha atualmente existente no HPP.

Embora o imóvel necessite de alguns reparos e adequações, especialmente pintura, orienta-se que a Secretaria negocie com a proprietária a execução dessa melhoria. Caso a pintura seja de responsabilidade da SEMSAU, esta poderá realizá-la, desde que não implique necessidade de manutenção adicional para a entrega do imóvel.

A localização do imóvel é adequada e favorável ao atendimento proposto pela Secretaria. Soma-se a isso o fato de que o valor mensal proposto para a locação — R\$ 1.500,00 — encontra-se compatível com os parâmetros de mercado,





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO
ESTADO DE RONDÔNIA
Poder Executivo

conforme análise realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado vigente, considerando a proporção usual de 0,7% sobre o valor estimado do imóvel.

Dessa forma, a proposta mostra-se viável e alinhada aos princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público que norteiam a Administração Pública, especialmente no contexto das necessidades operacionais da SEMSAU.

É importante destacar que esta Comissão Técnica atuou de forma isenta, imparcial e estritamente técnica, não possuindo qualquer vínculo ou interesse direto ou indireto com o imóvel ou com a proponente. As conclusões apresentadas baseiam-se exclusivamente nos aspectos físicos do imóvel, sua localização e nos critérios técnicos objetivos de avaliação adotados.

Ressalta-se que a responsabilidade desta Comissão se limitou à análise da localização e dos aspectos visíveis e mensuráveis do imóvel, não abrangendo a verificação de documentação legal, fiscal ou de regularidade fundiária, cabendo tais atribuições aos setores competentes da Administração. Assim, eventuais danos, inconformidades ou restrições legais que possam surgir em decorrência de fatores externos à presente avaliação não são de responsabilidade desta Comissão.

Diante do exposto, encaminha-se o presente parecer à consideração da Secretaria Municipal de Saúde (SEMSAU), para que a referida entidade delibere quanto à locação do imóvel.

Alto Paraíso/RO, 03 de setembro de 2025.

Natel Sidon Xavier
Presidente – Matrícula nº 14676

Edson Hippolito
Membro - Matrícula nº 994

Regiane Brito Vieira
Membro - Matrícula nº 1126

Rosimary Guedes Oliveira
Membro - Matrícula nº 3335

Thaís Vieira Rocha
Membro - Matrícula nº 3399
Licença Maternida





Município de Alto Paraíso

63.762.025/0001-42

Rua Marechal Cândido Rondon, 3031 - Centro

www.altoparaíso.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Parecer	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	03/09/2025

ID:	509493	Processo	Documento
CRC:	9DF1F4A6		
Processo:	1-1959/2025		
Usuário:	NATEL SIDON XAVIER		
Criação:	03/09/2025 10:29:31	Finalização:	03/09/2025 10:31:26

MD5:	CA95CF28B9690F00E11FCB2EB61EB0C4
SHA256:	E137BD469A67C34C9F665CC1D5A4FFCF5F9812A32ABCFDC9FDBB77FAD87A9710

Súmula/Objeto:
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

INTERESSADOS

FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE ALTO PARAISO	Alto Paraíso	RO	03/09/2025 10:29:31
--	--------------	----	---------------------

ASSUNTOS

LOCAÇÃO DE IMÓVEL	03/09/2025 10:29:31
-------------------	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

	NATEL SIDON XAVIER	TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES	03/09/2025 10:31:35
--	--------------------	------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.

	REGIANE BRITO VIEIRA	DIRETOR DE DEPARTAMENTO	03/09/2025 10:35:52
--	----------------------	-------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.

	ROSIMARY GUEDES OLIVEIRA	PROFESSOR 30 HORAS NIVEL IV CEDIDO	03/09/2025 11:58:15
--	--------------------------	------------------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.

	EDSON HIPOLITO	TECNICO EM CONTABILIDADE	03/09/2025 12:10:30
--	----------------	--------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3.202/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.altoparaíso.ro.gov.br informando o ID 509493 e o CRC 9DF1F4A6.