



## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA



**OBJETO:** Imóvel sito a Rua José Barbosa de Souza, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação para a destinação a abrigar o Hospital Municipal – Maria Cecília de Oliveira, deste Município.

**RESPONSÁVEL PELA LOCAÇÃO:** Prefeitura Municipal de Jacundá – PA, com sede situada à Rua Pinto Silva, s/n, Bairro Centro – CNPJ: 05.854.633/0001-80.

**DATA BASE:** maio de 2020.

**PROPRIETÁRIO:** Sra. Bruna Gabriela Bravin Rabello, brasileira, casada, fisioterapeuta, portadora da cédula de identidade N°. 2525981 PC/PA, e CPF N°. 841.025.432-87, residente e domiciliada à Rua José Soares, nº. 380, Bairro Santa Rita, nesta cidade de Jacundá, Estado do Pará.

### 1. OBJETO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de locação para a edificação, imóvel sito a Rua José Barbosa de Souza, S/N, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

### 2. METODOLOGIA

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

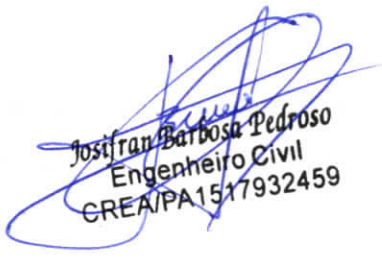
### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel possui uma área edificada de 747,11 m<sup>2</sup> (Setecentos e quarenta e sete, vírgula onze metros quadrados). Logo, tal área edificada está distribuída em trinta (30) salas, oito (08) banheiros, uma (01) recepção, uma (01) cozinha com dispensa, seis (06) corredores de acessos às salas e uma (01) lavanderia. A referida edificação está executada em um terreno de área de 1.033,21 m<sup>2</sup> (Hum mil e trinta e três, vírgula vinte e um metros quadrados).

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá  
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000  
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80

*Silvano dos Santos Souza*  
Agente de Fiscalização  
Matricula 400158/05

*Josefren Barbosa Pedroso*  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459

  
José Francisco Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459



- Desta forma segue abaixo as características construtivas do imóvel:
- ✓ Vedações internas e externas em alvenaria – com tratamento de pintura;
  - ✓ Sistema de esgotamento sanitário – fossa;
  - ✓ Possui instalação hidráulica com captação advinda de poço artesiano;
  - ✓ Instalações elétricas se encontram em funcionamento;
  - ✓ Cobertura em telhas cerâmicas e forro em laje/lambri;
  - ✓ Piso em korodur.

Obs.: Para maiores compreensão do real estado da edificação, segue anexo o registro fotográfico da referida edificação. Segue ainda como parte deste trabalho o Memorial de Cálculo de Depreciação e a Tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – referência - ABRIL/2020.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma área no Bairro Centro da cidade de Jacundá e próximo ao comércio local. Tal localidade não possui rede de tratamento de esgoto, Arruamento possui pavimentação, possui rede elétrica de energia e sistema hidráulico público.

#### 5. MEMORIAL DE CÁLCULO

##### 5.1 Determinação do valor da edificação

Para a determinação do valor de um imóvel recém-construído foi baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (NBR 12.721: 2006 - CUB 2006) – referência - ABRIL/2020. Cujo foi utilizada a referência R1-N – Residência de padrão normal. Assim, a partir dos dados da tabela de Custos Unitários Básicos de Construção (Referência ABRIL/2020), cujos custos médios para a execução de uma obra no estado do Pará está em torno de R\$ 1.560,32/m<sup>2</sup> para a edificação (em anexo). Assim, desta forma, o valor da referida edificação nova foi de **R\$ 1.165.730,68 (Hum milhão, cento e sessenta e cinco mil e setecentos e trinta reais e sessenta e oito centavos).**

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá  
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000  
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80

*Silvano dos Santos Souza*  
Agente de Fiscalização  
Matrícula 400158/05

*Jostruan Barbosa Pedroso*  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459



Josifran Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ  
Sec. Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos



Prefeitura de  
**Jacundá**  
Instituído em 1988 - FLS. 2

Processo de Licitação  
n.º 33  
RUY  
Rubrica

Logo para a determinação da depreciação, conforme vistoria in loco, através do método de HEIDECKE, levou-se em consideração que o estado da edificação se encontra no seguinte item: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, com o percentual de depreciação de 8,09 %.

Para definir o valor da edificação foram realizados os cálculos de depreciação das edificações e benfeitorias existentes, obtivemos a idade aparente "in loco", levamos em conta a idade (definida em 15 anos) e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

EDIFICAÇÃO	Superior	Inferior	Adotado
Prédio Residencial	R\$ 1.025.121,14	R\$ 848.261,15	R\$ 936.691,15

Assim, mediante os resultados expostos na tabela acima, o valor adotado para a edificação foi de **R\$ 936.691,15 (Novecentos e trinta e seis mil e seiscentos e noventa e um reais e quinze centavos).**

## 5.2 Determinação do valor do terreno

Para a realização do levantamento do valor do m<sup>2</sup> de terrenos na região foram levantadas informações *in loco* para que se obtivesse dados reais sobre a especulação imobiliária daquela localidade. Assim, considerando que o referido terreno se situa na área central desta cidade (próximo à bancos, comércios e órgãos públicos), foi adotado o valor do m<sup>2</sup> de terreno para aquela região em torno de R\$ 1.500,00. Assim, o valor calculado para o referido terreno foi de **R\$ 1.549.815,00 (Hum milhão e quinhentos e quarenta e nove mil e oitocentos e quinze reais).**

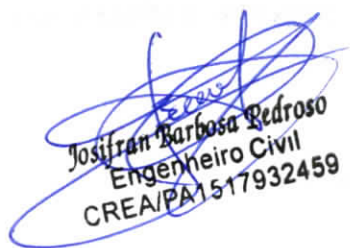
A composição do valor total do imóvel avaliado foi obtida através da conjugação de métodos, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá  
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000  
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80

ENALDO DE SOUZA  
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E  
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT  
PORTARIA Nº 961/2019 - GP

Silvano dos Santos Souza  
Agente de Fiscalização  
Matricula 400158/05

Justivan Barbosa Pedroso  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1517932459

  
Josifran Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459



$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

**Logo:**

$$VI = (1.549.815,00 + 936.691,15) \cdot 0,95 = 2.362.180,84$$

Baseado nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento é:

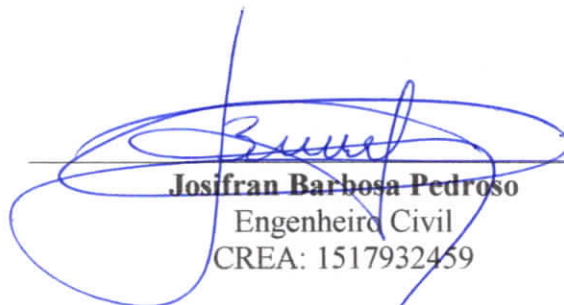
**R\$ 2.362.000,00 (dois milhões e trezentos e sessenta e dois mil reais)**

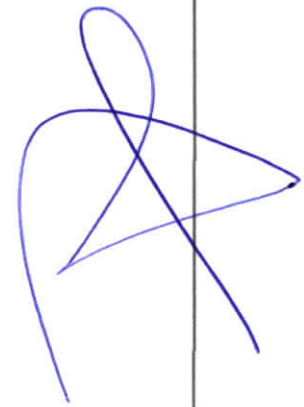
Assim, com o objetivo de alcançar o valor de locação de uma edificação, é necessário levar em consideração um valor que gira em torno de 0,5% a 0,6% do valor de venda do imóvel.

## 6. AVALIAÇÃO FINAL

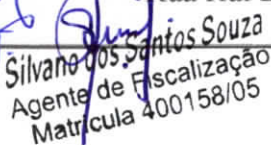
Levado em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário. Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção ao seguinte valor para fins de locatícios, sendo o valor final arredondado de:

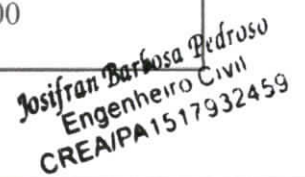
**R\$ 13.000,00 (treze mil reais)**

  
**Josifran Barbosa Pedroso**  
Engenheiro Civil  
CREA: 1517932459



Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá  
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000  
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80

  
**Silvana dos Santos Souza**  
Agente de Fiscalização  
Matrícula 400158/05

  
**Josifran Barbosa Pedroso**  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1517932459





Josivan Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459





REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO



Figura 1 – Vista frontal da edificação



Figura 2 – Piso korodur

*João*  
João Fran Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459

ERIVALDO DE SOUZA VIAN  
SECRETÁRIO DE HABITACÃO URBANA E  
TERREJOS PATRIMONIAIS - SEMAT  
PORTARIA Nº 961/2019 GP

*Silvano*  
Silvano dos Santos Souza  
Agente de Fiscalização  
Matricula 400158/05

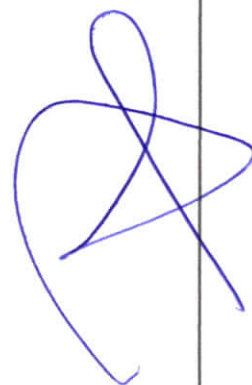
  
Josivan Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1517932459



Figura 3 – Piso cerâmico



Figura 4 – Teto Laje



*Josefran Barbosa Pedraso*  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1517932459

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL  
SECRETARIA DE PATRIMÔNIO - SEMAT  
PORTARIA Nº 961/2019 - 6º  
CAPITULO DE SOUZA VIAN  
Silvano dos Santos Souza  
Agente de Fiscalização  
Matricula 400158/05


  
Josifran Barbosa Pedroso  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1517932459



Figura 5 – Teto Lambril

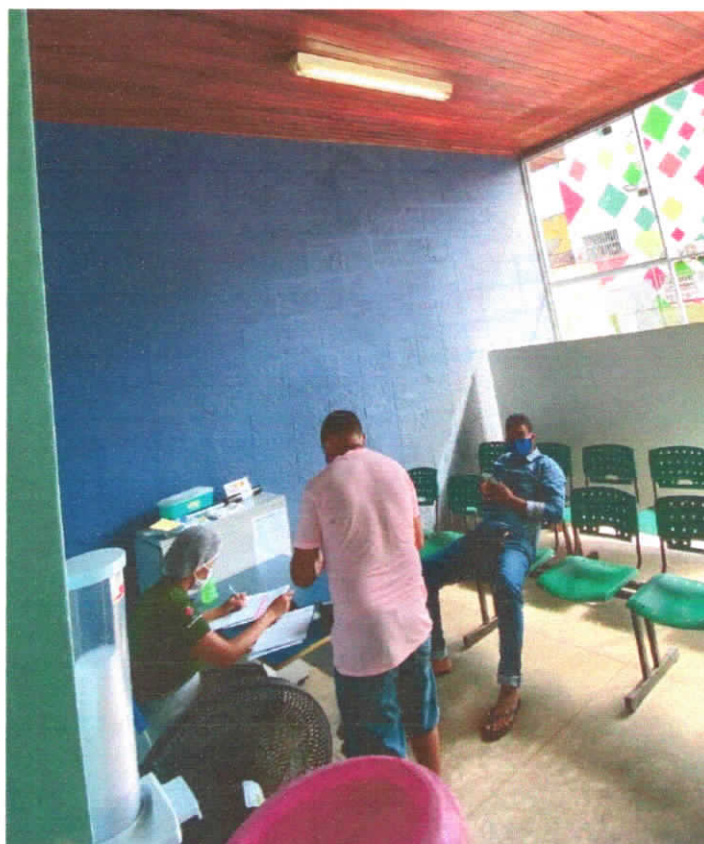


Figura 6 – Sala de espera

*Josefran Barbosa Pedrosa*  
 Josefran Barbosa Pedrosa  
 Engenheiro Civil  
 CREA/PA 1517932459

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS  
 SECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL E  
 EMPLEIO DE SOUZA VIAN  
 TERMO PATRIMONIAIS - SEMHAI  
 PORTARIA Nº 961/2019 - GP

*Silvano dos Santos Souza*  
 Silvano dos Santos Souza  
 Agente de Fiscalização  
 Matrícula 400158/05

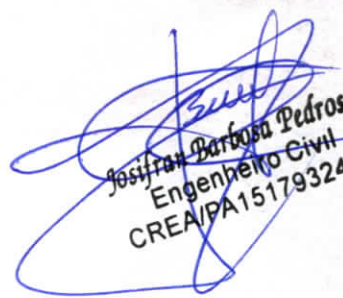
  
José Francisco Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459



Figura 7 – Área de circulação interna

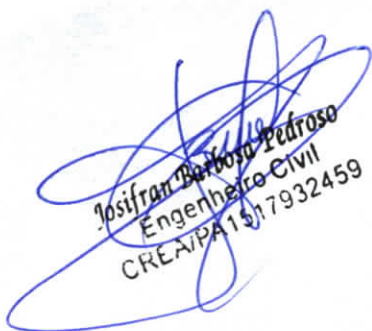


Figura 8 – Área da pediátrica

*Joisfran Barbosa Pedrosa*  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1517932459

ERALDO DE SOUZA VALLIN  
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E  
TERCEIROS PREFERENCIAIS - SCSAT  
PORTARIA Nº 961/2019 - GP

*Silvano dos Santos Souza*  
Agente de Fiscalização  
Matrícula 400158/05



Josifran Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 1517932459



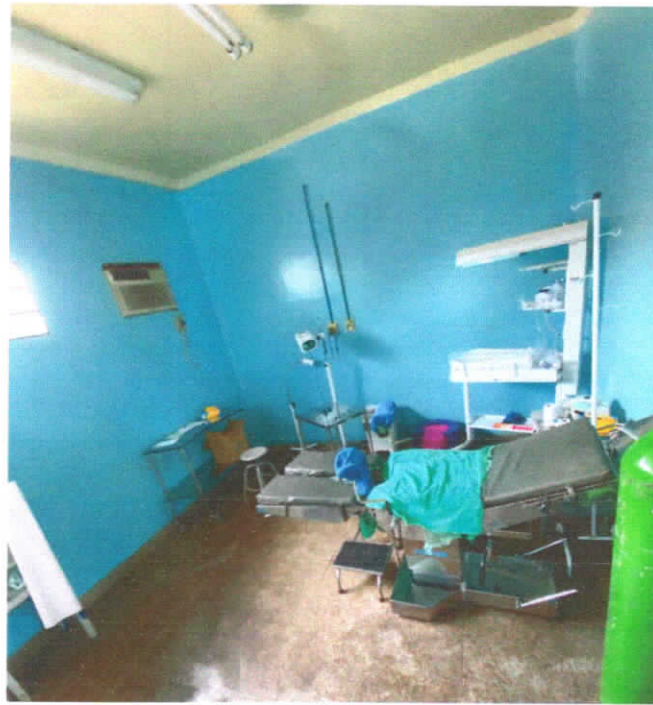


Figura 9 – Sala de parto

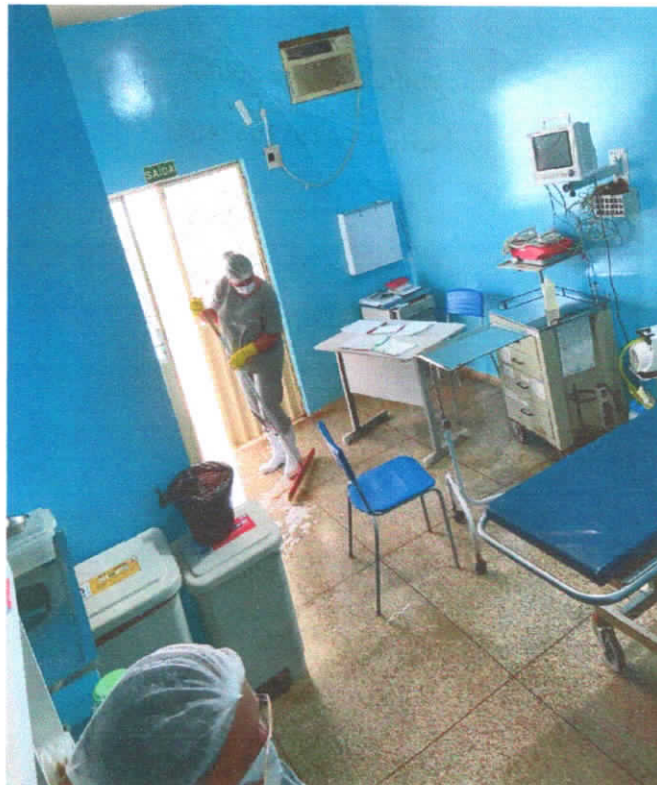


Figura 10 – Sala de emergência

**Josifran Barbosa Pedrosa**  
 Engenheiro Civil  
 CREA/PA 1517932459

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS  
 TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT  
 PORTARIA Nº 961/2019 - GP

ERALDO DE SOUZA VALIN

**Silvano dos Santos Souza**  
 Agente de Fiscalização  
 Matrícula 400158/05

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá  
 Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000  
 Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80

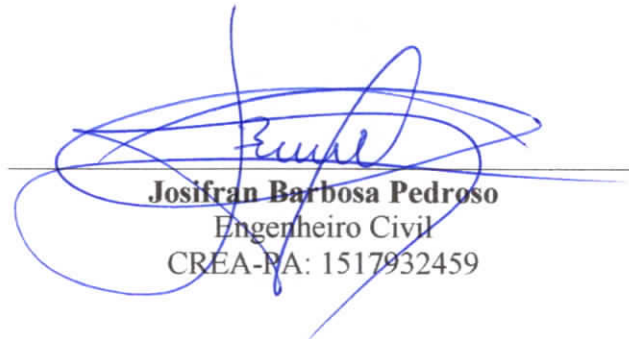


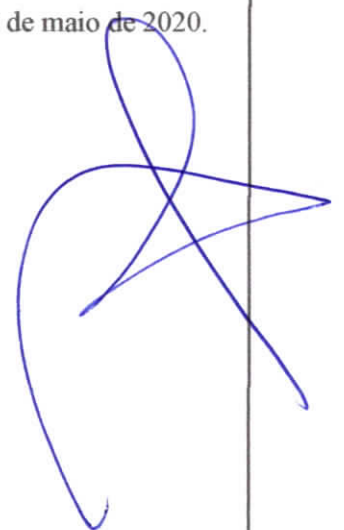
Josifran Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459




Figura 11 – Área de circulação externa

Jacundá – PA, 06 de maio de 2020.

  
**Josifran Barbosa Pedroso**  
Engenheiro Civil  
CREA-PA: 1517932459



ERALDO DE SOUZA VALEN  
SECRETARIO DE HABITACAO SOCIAL E  
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT  
PORTARIA Nº 961/2019 - GP

  
**Silvano dos Santos Souza**  
Agente de Fiscalização  
Matricula 400158/05

Secretaria Municipal Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos de Jacundá  
Rua Rui Barbosa, nº s/n – Bairro Centro – Jacundá – PA – CEP 68.590-000  
Telefone: (94) 3345-1312 – CNPJ:05.584.633/0001-80



Josifran Barbosa Pedrosa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA1517932459



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS HOSPITALARES**



**1- OBJETO:**

Avaliação para locação dos equipamentos hospitalares na CLINICA E MATERNIDADE SAMARITANO LTDA sito Rua José Barbosa s/n, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

**DATA BASE:** Maio de 2020.

**2- OBJETIVO**

O presente trabalho tem por objetivo determinação do valor de locação de equipamentos hospitalares localizados na CLINICA E MATERNIDADE SAMARITANO LTDA sito a Rua José Barbosa s/n, Bairro Centro, Município de Jacundá – PA.

**3- METODOLOGIA**

Foi procedida como método de avaliação o valor patrimonial e depreciação dos equipamentos existente em função de sua idade, vida útil e estado de conservação.

**4-DISTRIBUIÇÕES DOS EQUIPAMENTOS**

Os equipamentos objeto da avaliação estão distribuídos em:

- 05 - Enfermarias com 25 leitos
- 01 - Sala de Parto Humanizado
- 01 - Sala de Parto Normal
- 01 - Sala para o recém-nascido
- 01 - Centro Cirúrgico
- 01 - Pronto Socorro



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ  
Secretaria Municipal de Saúde



01 - Sala de Isolamento

01 - Farmácia

01 - Cozinha

01 - Escritório (Administração)

01 - Sala de Repouso



**5- DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS**

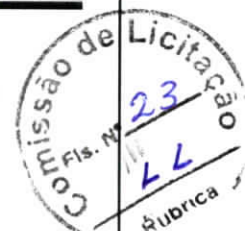
NR.	ITEM	QUANTIDADE
1	AR CONDICIONADO	6
2	ARMÁRIO BRANCO	1
3	ARMARIO DE AÇO	4
4	ARMÁRIO DE MADEIRA	1
5	ARMÁRIO DE VIDRO PARA MEDICAÇÃO	9
6	ARMÁRIO DE VIDRO	6
7	SUGADOR CIRURGICO	1
8	AUTOCLAVE GRANDE	1
9	AUTOCLAVE PEQUENA	1
10	BALANÇA PARA PESAR RECEM -NACIDOS	1
11	BANCO ACOLCHOADO	1
12	BANCO ACOLCHOADO AZUL	2
13	BERÇO DE AÇO	4
14	CADEIRA PARA BANHO	1
15	CADEIRA DE ESCRITÓRIO PARA PACIENTE	1
16	CADEIRA DE ESCRITÓRIO TIPO POLTRONA AZUL	1
17	CAIXA INOX PARA REVELAR RAO-X	1
18	LEITOS PARA INTERNAÇÃO COMPLETOS	25
19	CENTRAL DE AR-CONDICIONADO	6
20	CHAPA DE CHUMBO COM VISOR	1
22	COLGADURAS PARA RAO-X G	2
23	COLGADURAS PARA RAO-X M	2
24	COLGADURAS PARA RAO-X P	2
25	CRIADO MUDO PARA APOIO	27
26	ESCADA PARA MACA	2



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ  
Secretaria Municipal de Saúde



27	EXTINTOR DE ENCENDIO	4
28	FOCO CIRURGICO	2
29	FOGÃO 4 BOCAS INDUSTRIAL	1
30	FREEZER MEDIO	1
31	GELADEIRA CONSUL C/ CONGELADOR SEPARADO	1
32	LIXEIRA DE INOX COM RODAS	1
33	LONGARINA	1
35	MESA AZUL	1
36	MESA CIRÚRGICA	1
37	MESA CIRURGICA COMPLETA	1
38	MESA DE MADEIRA PEQUENA	1
39	MESA DE NYLON	1
40	MESA DE RAI0-X	1
41	MESA INOX	10
42	MESA INOX PEQUENA	1
43	MESAS INSTRUMENTAL	2
44	PIA DE INOX	1
45	PIAS INSTALADAS NAS ENFERMARIAS	4
46	PLACAS PARA RADIOGRAFIA - PEQUENA	1
47	PLACAS PARA RADIOGRAFIA - MEDIA	1
48	PLACAS PARA RADIOGRAFIA - GRANDE	1
49	POLTRONAS AZUL PARA DESCANSO DE ACOMPANHANTE	1
50	PRATELEIRAS DE AÇO	2
51	SOFÁ NAS SALA DA DIREÇÃO	1
52	SUPORTE PARA SORO	2
53	SUPORTE DE INOX PARA LIXEIRA	4
54	SUPORTE DE INOX PARA MACA	1
55	CARRO DE ANESTÉSIA	01
56	SUPORTE DE TETO PARA SORO	29
57	VASILHAME DE GÁS	3
58	VENTILADOR DE TETO	6



### 1. MEMORIAL DE CÁLCULO

Para definir o valor dos equipamentos hospitalares existentes, obtivemos a idade aparente "in loco", levamos em conta a idade e as condições atuais dos equipamentos, onde resumimos os resultados depreciados na tabela acima:



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ  
Secretaria Municipal de Saúde



## 2. AVALIAÇÃO FINAL

Levando em consideração os critérios para determinação do valor dos equipamentos, valor patrimonial conforme pesquisa no mercado de equipamentos hospitalares e depreciação e condições que se encontram, chegando, portanto ao valor final de:

**R\$ 7.100,00 (Sete mil e cem reais)**

Jacundá – PA, 06 de Maio de 2020.

### MEMBROS DA COMISSÃO TÉCNICA

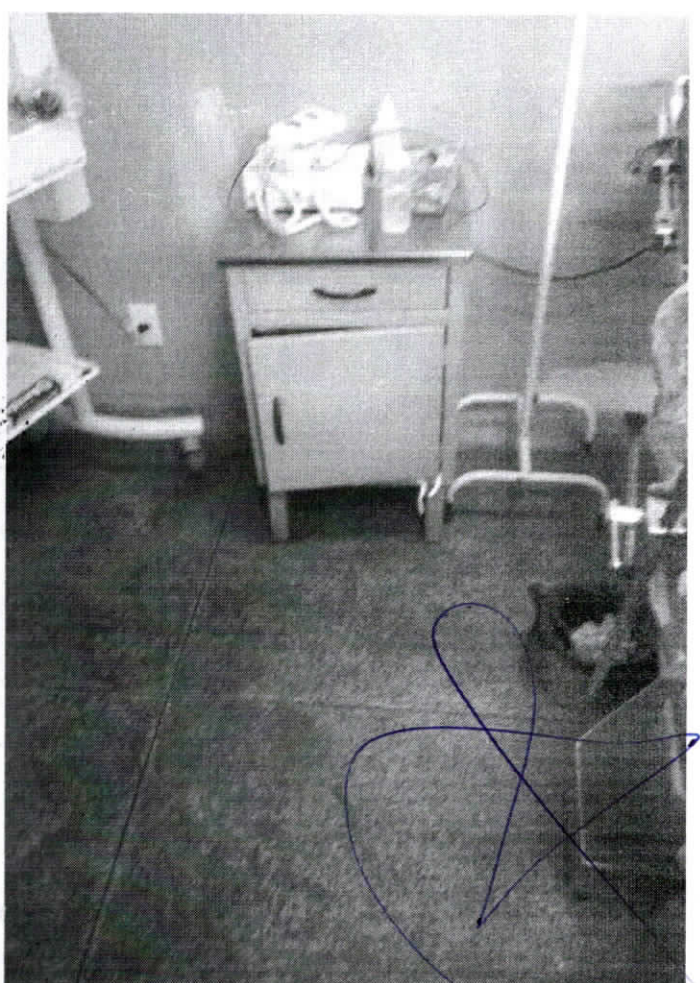
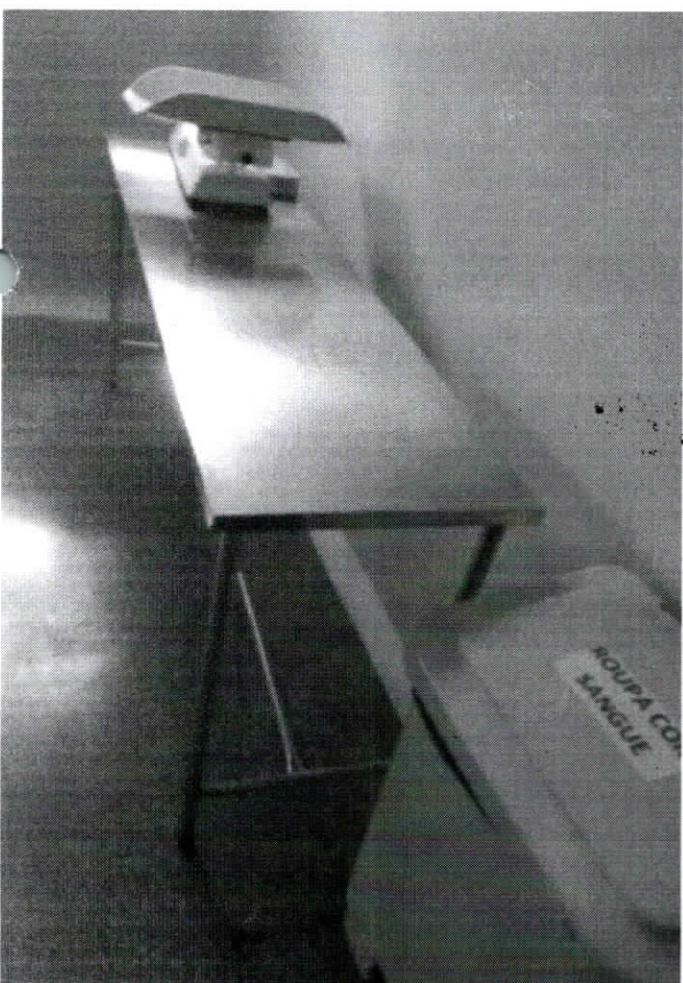
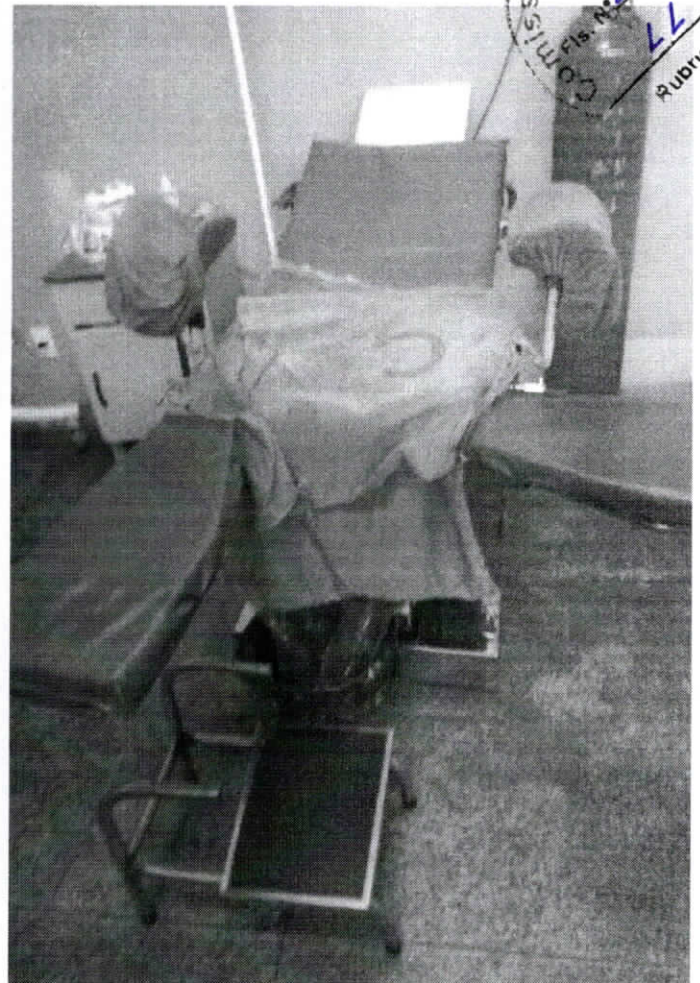
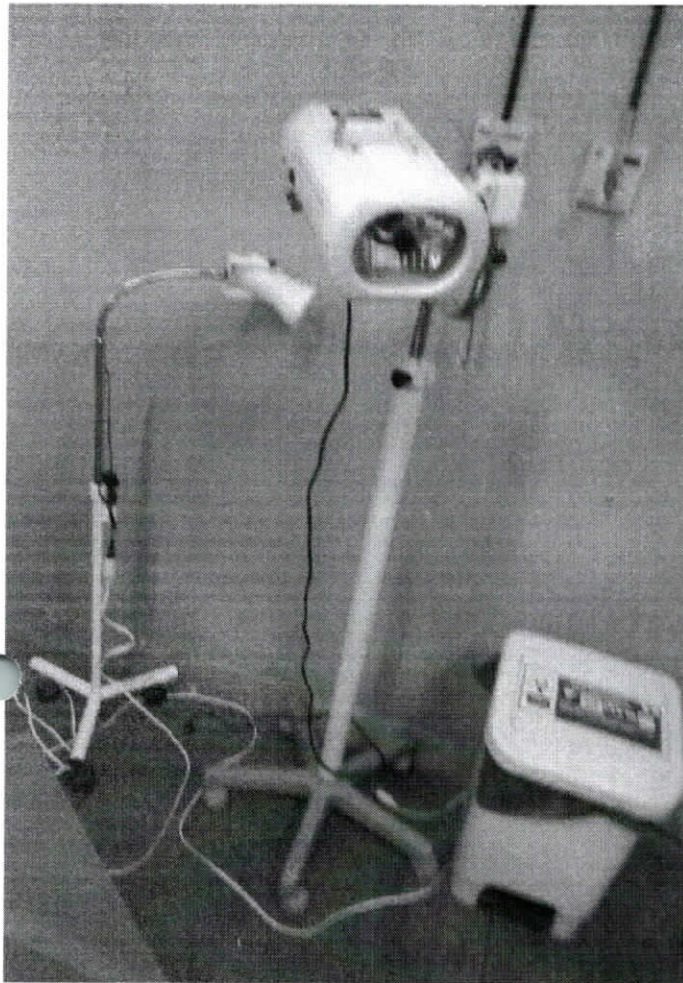
Ailma Lima Santos Silva – Enfermeira

Ruy Pereira da Silva – Regulação

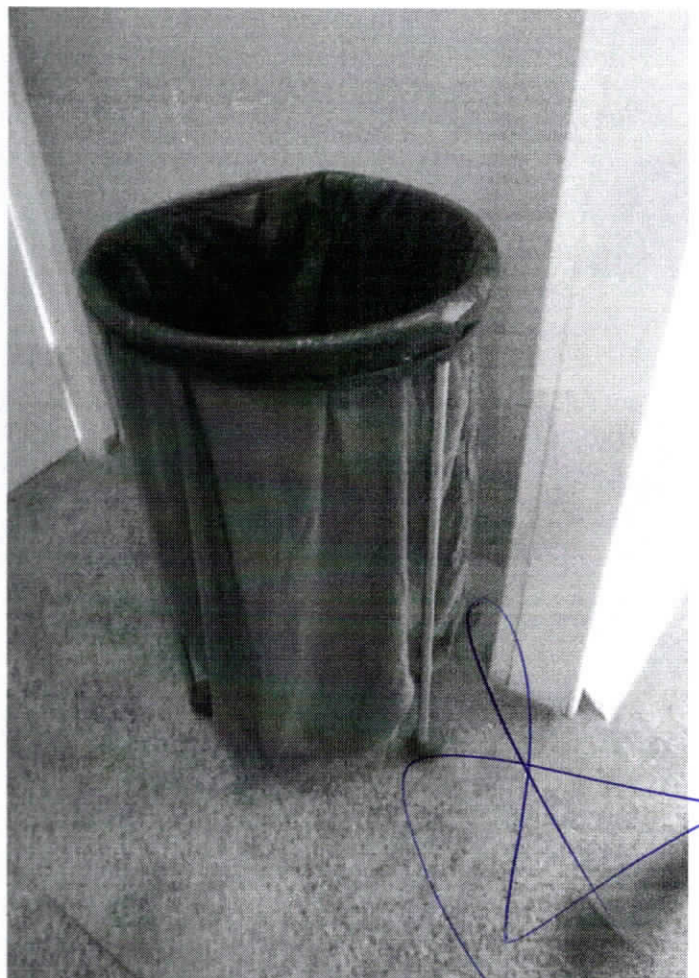
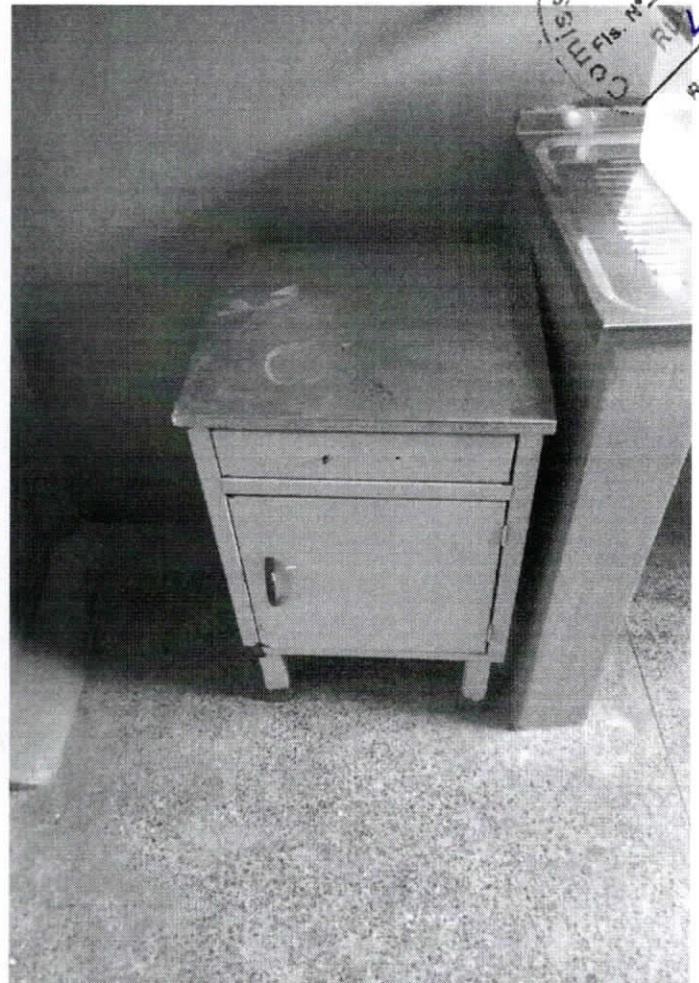
Eris Fagner de Souza Luz – Servidor da SMS

Ildo Matos Lima – Secretaria de Saúde

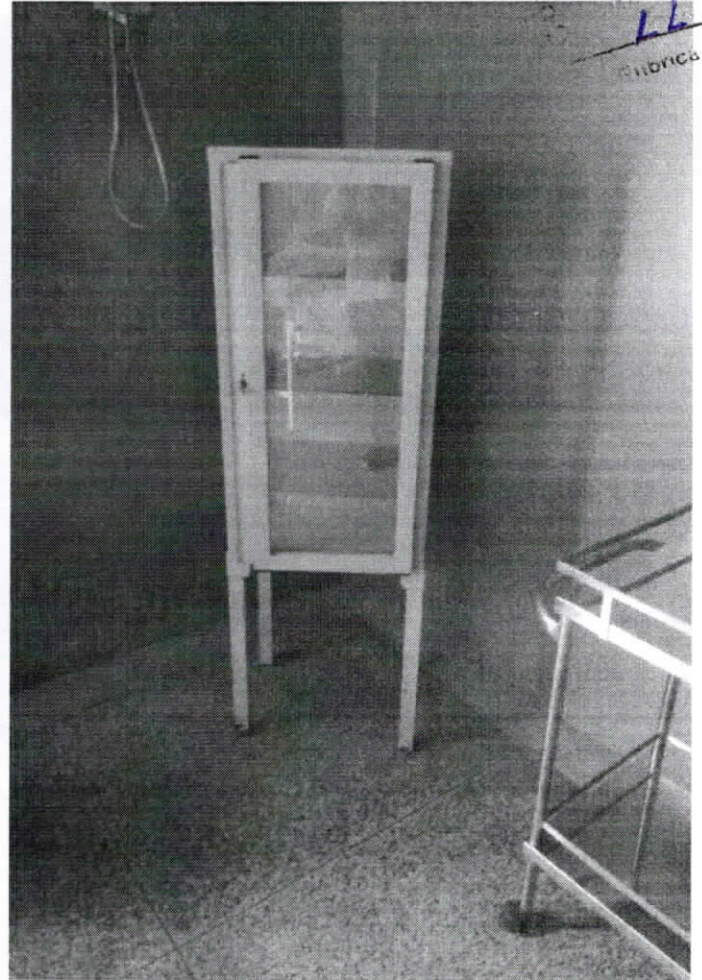




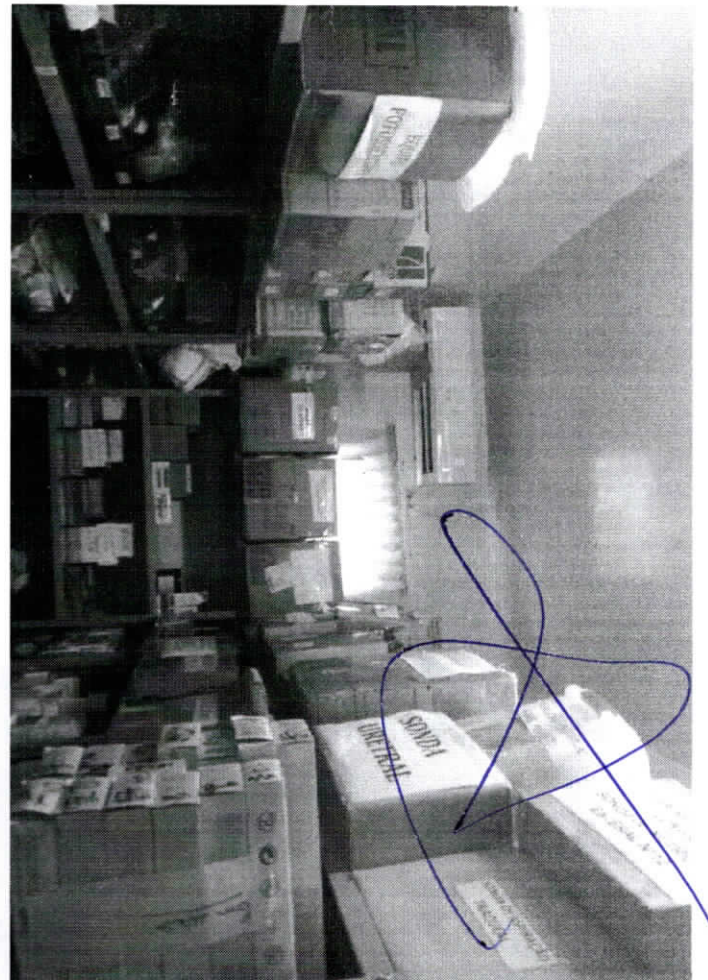
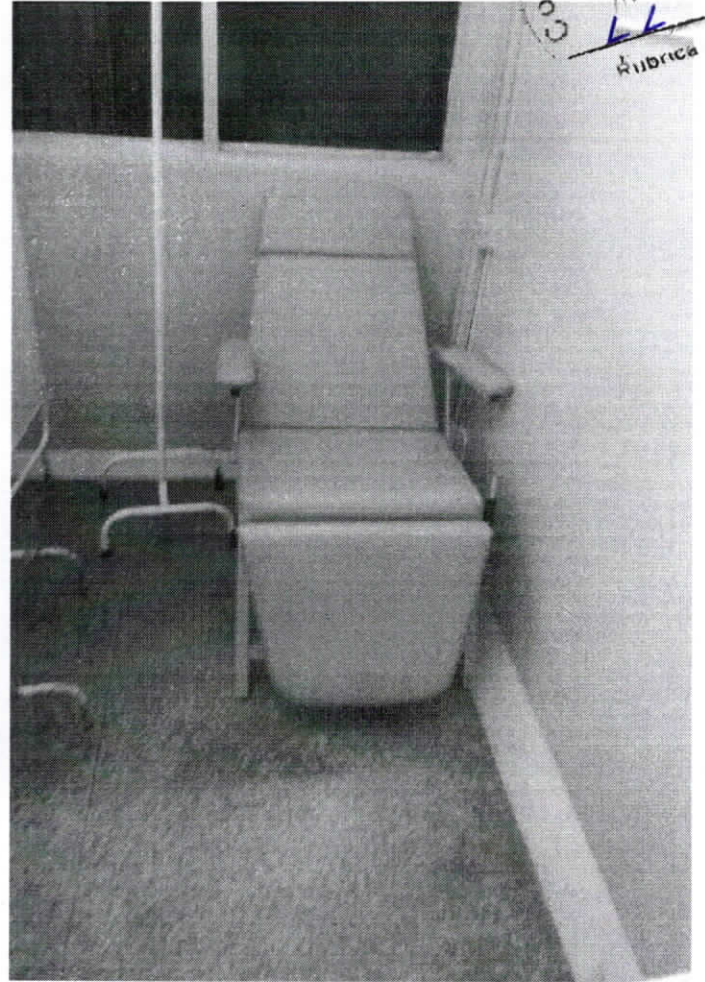
Comissão de Licitação  
Fis. Nº 26  
RUBRICA  
RUBRICA



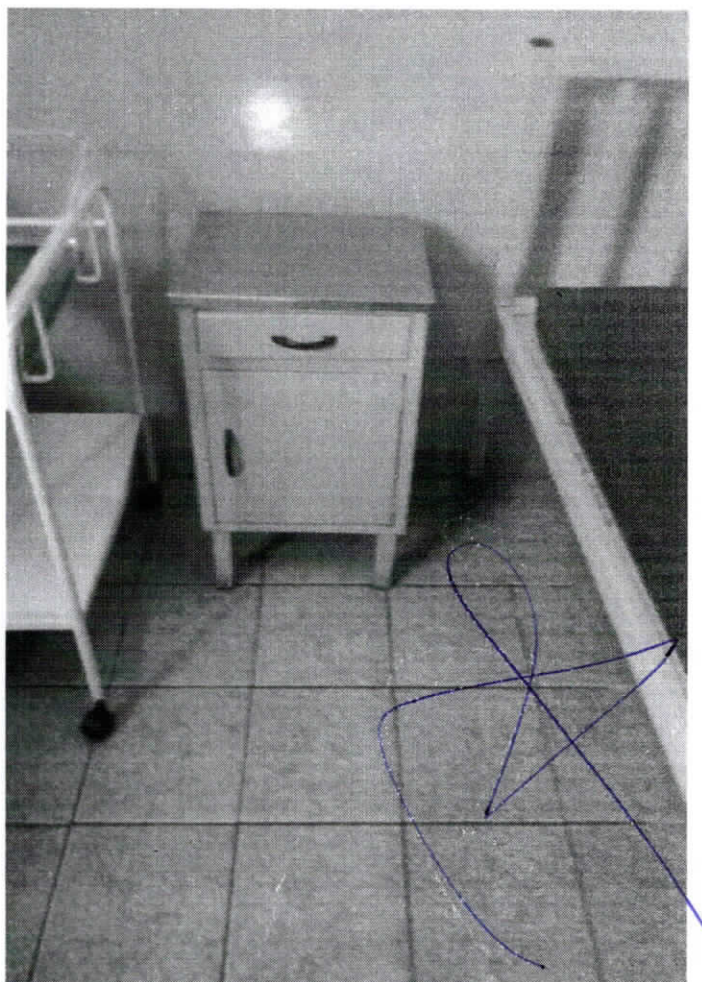
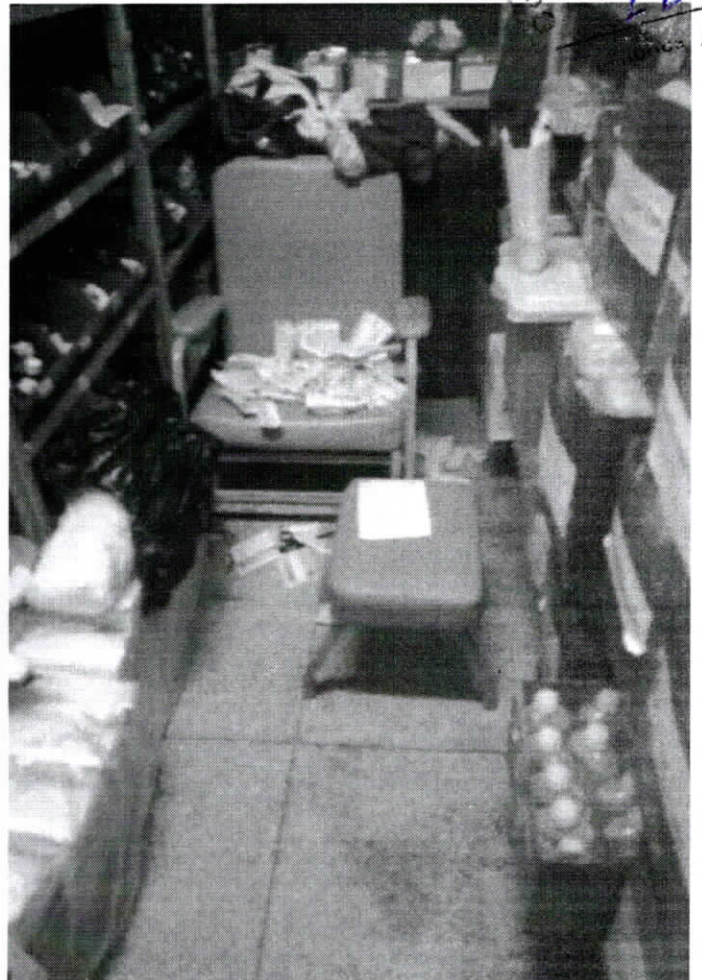
Comissão de Licitação  
Fls. Nº 27  
111-  
LL  
FABRICA



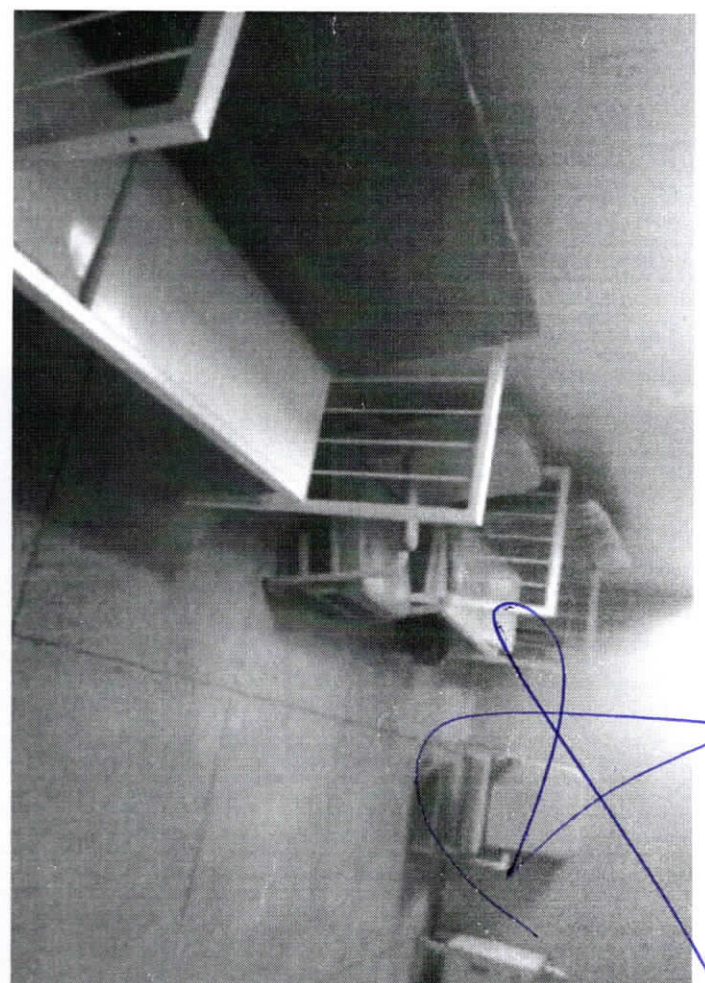
Comissão de Licitação  
Fis. Nº 28  
RV  
Lk  
Rubrica



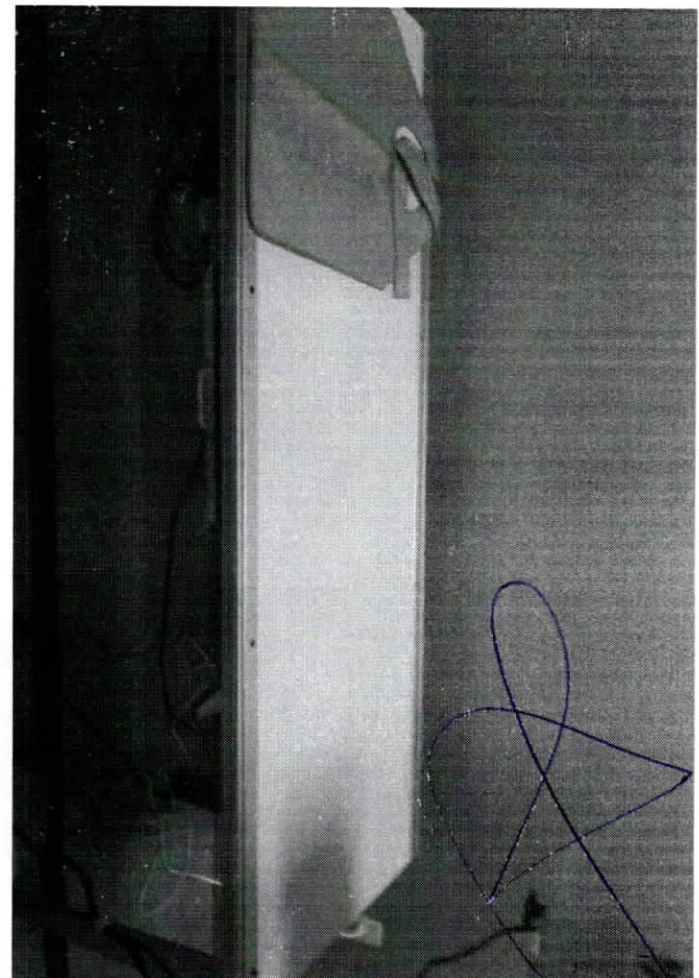
Comissão de Licitação  
Fls. Nº 29  
14



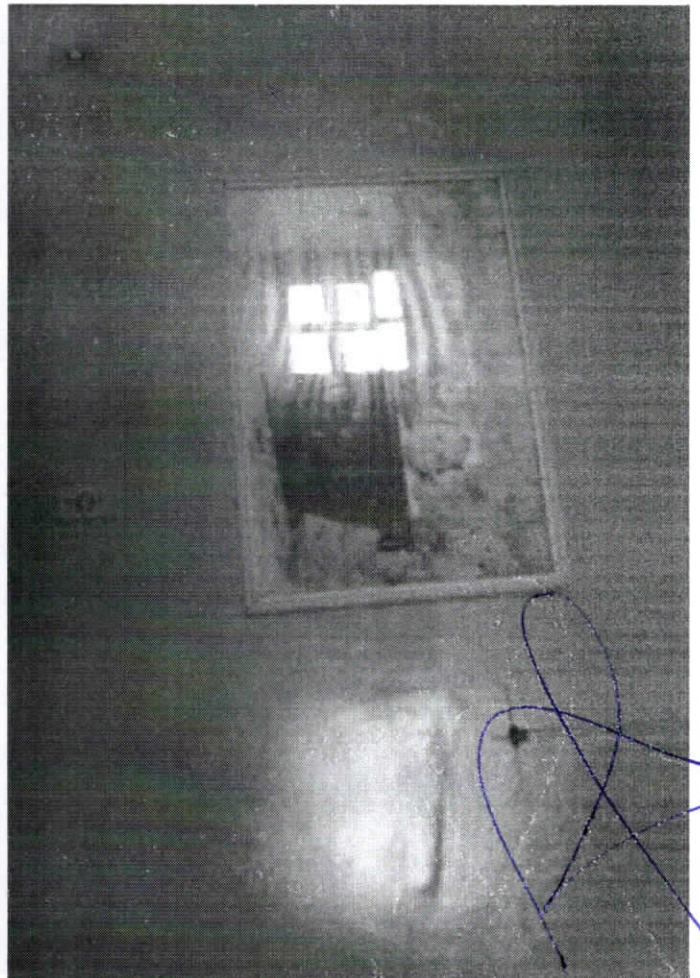
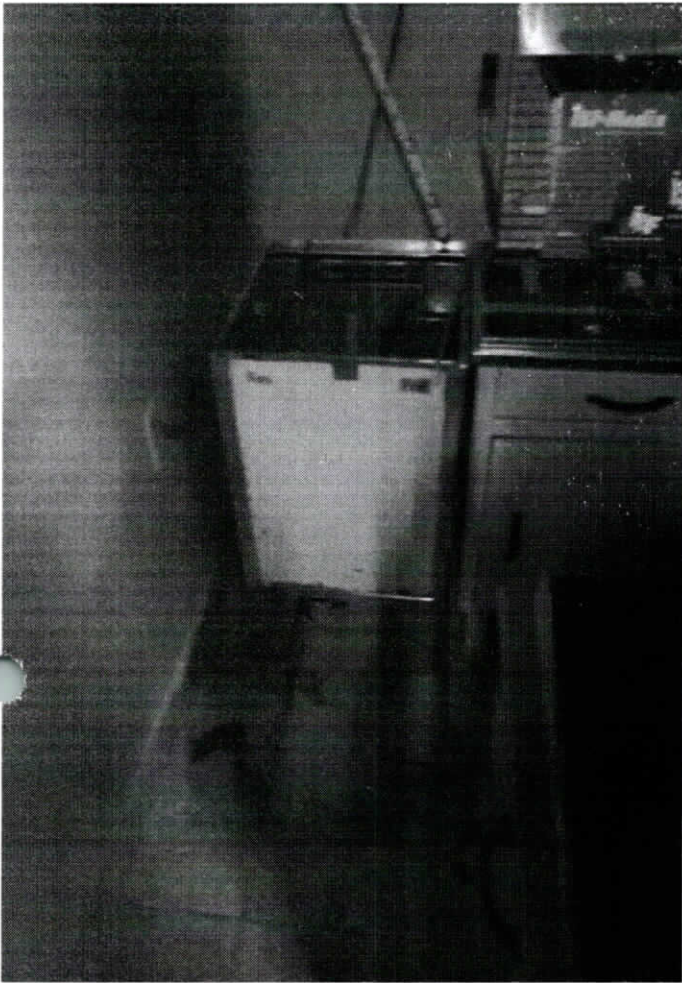
Comissão de Licitação  
Fls. Nº 30  
LL  
Rubrica



Comissão de Licitação  
Fls. Nº 38  
LL  
Rúbrica



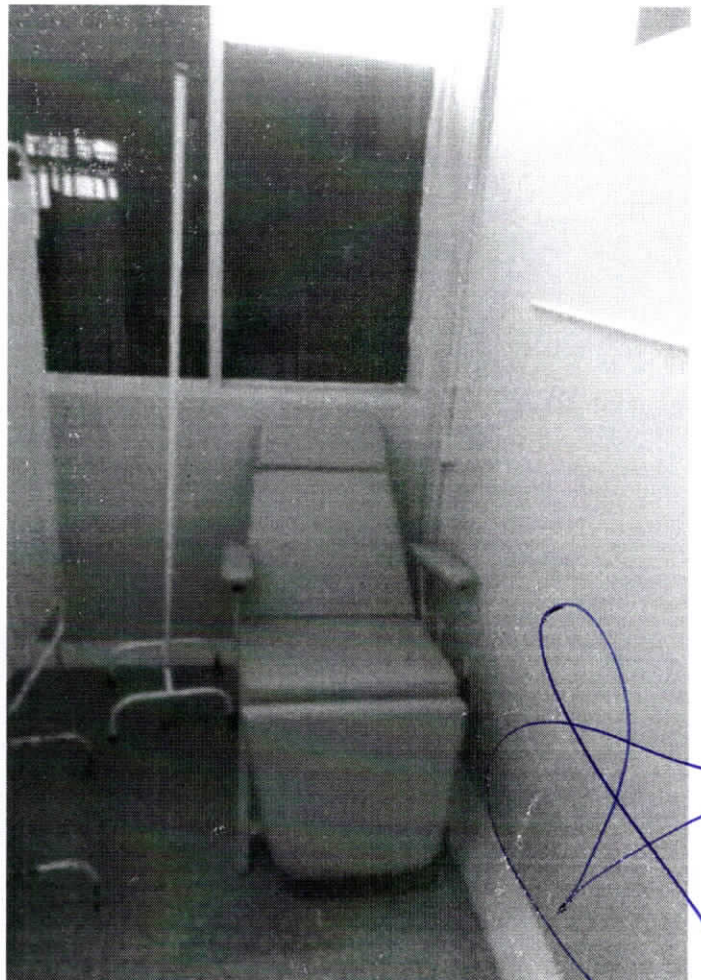
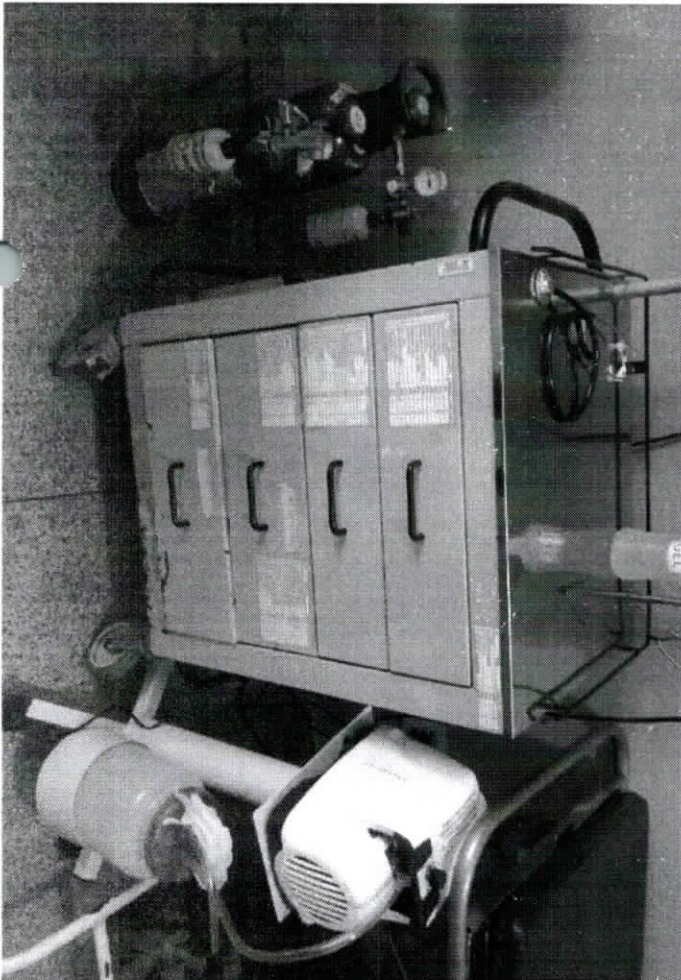
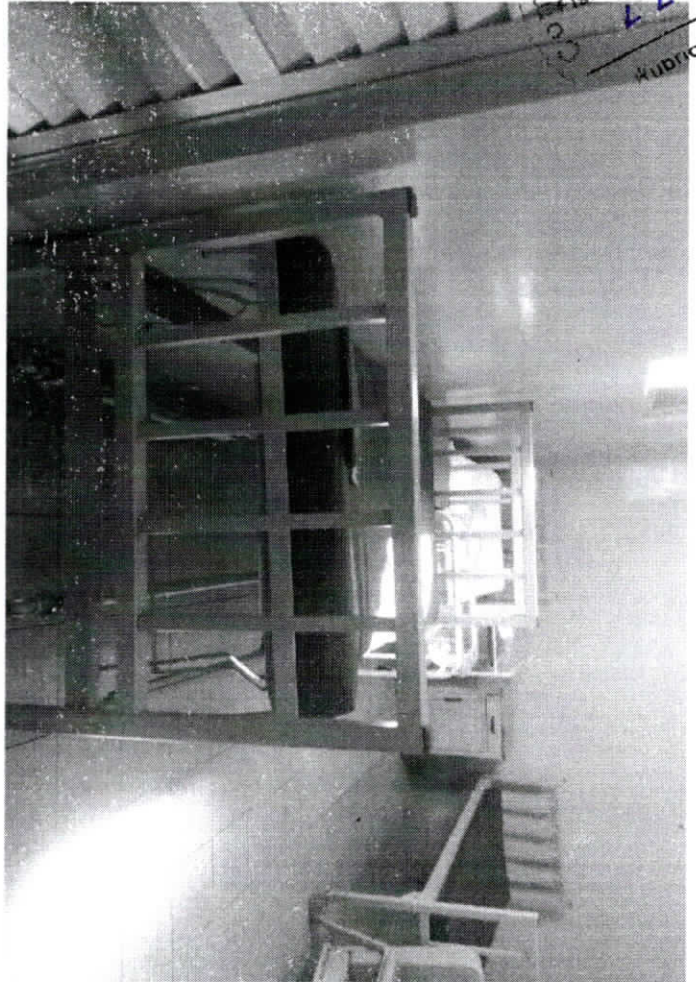
Comissão de Licitação  
Fls. Nº 32  
44  
Rubrica



*[Handwritten signature]*

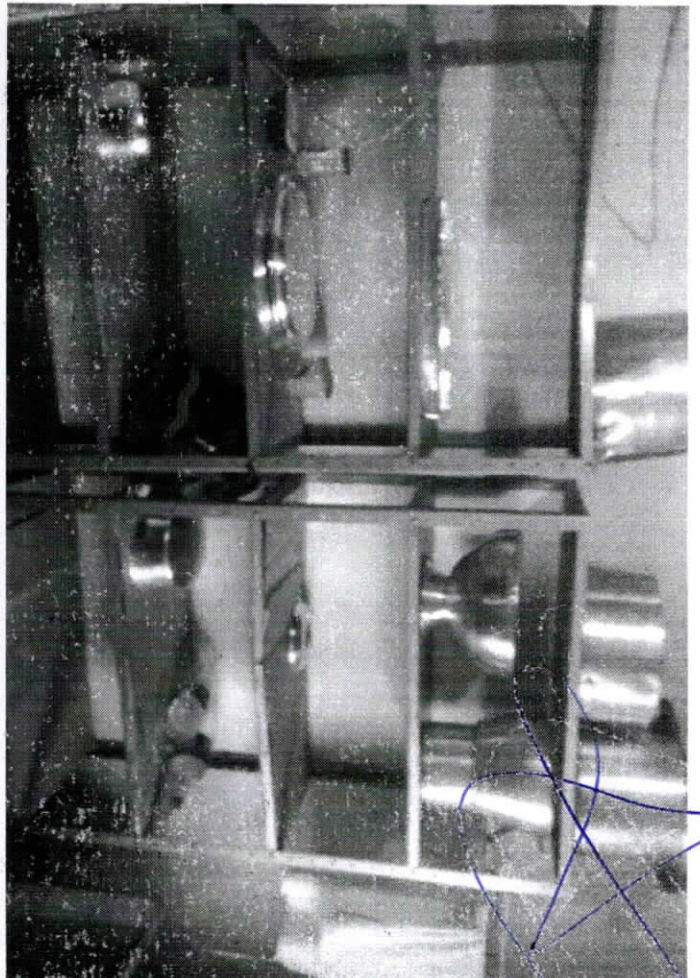
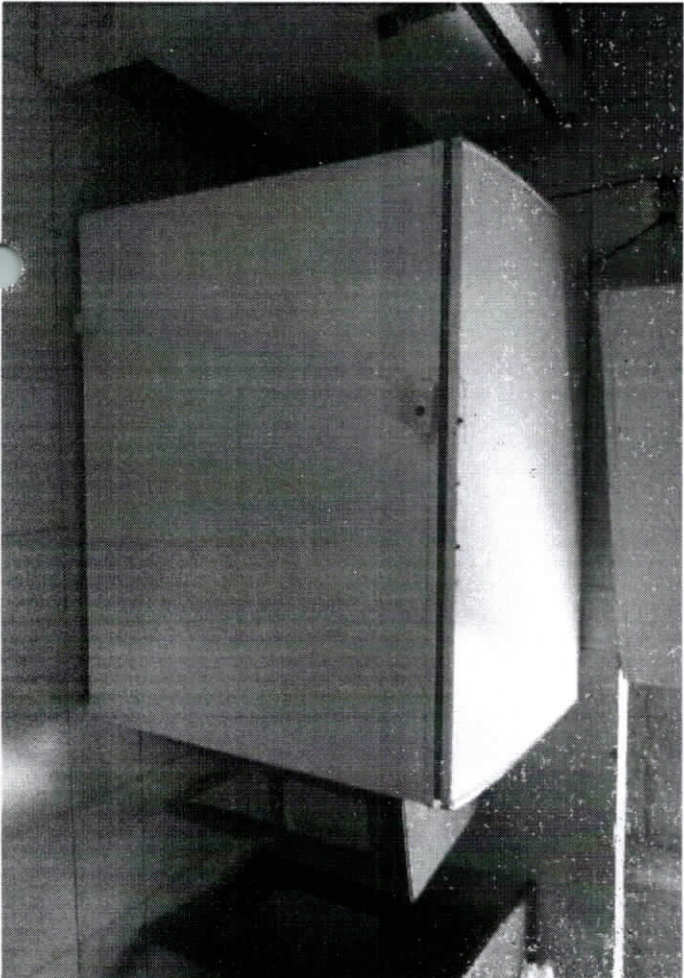
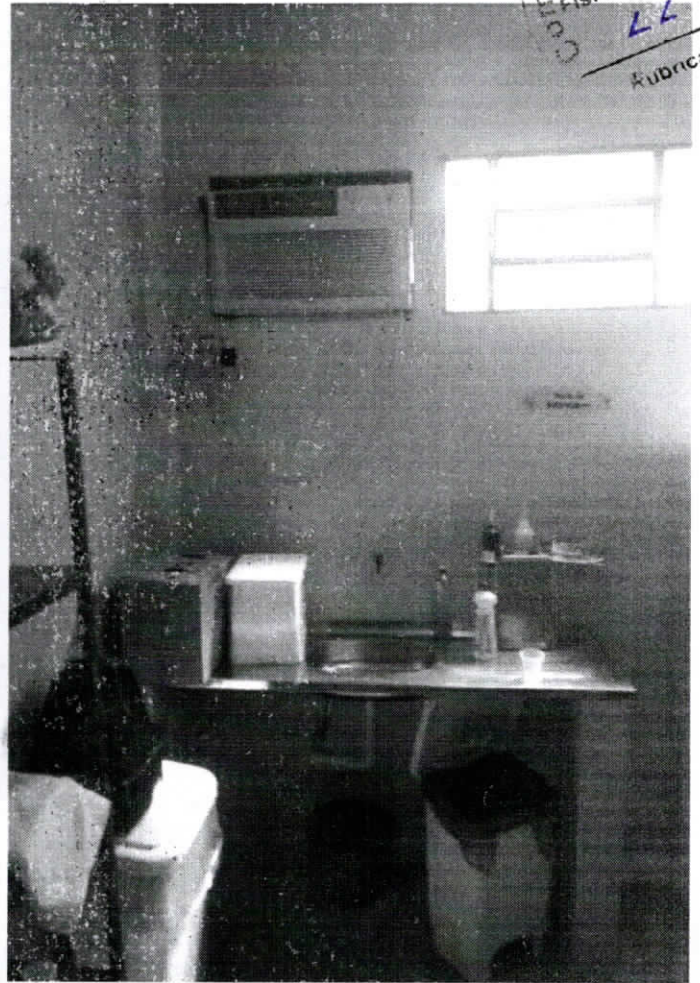


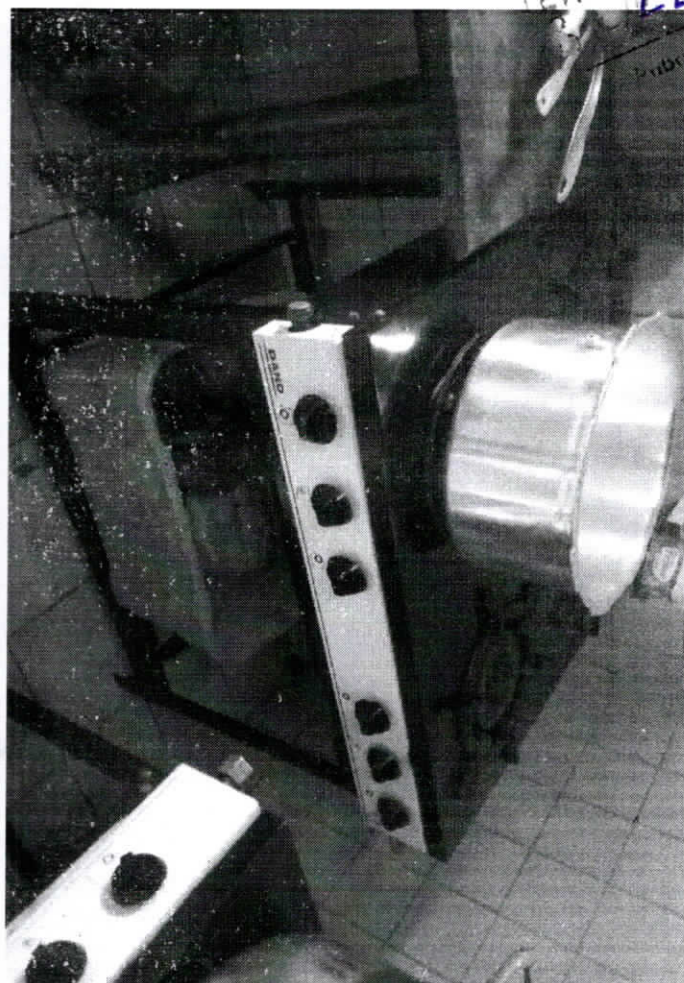
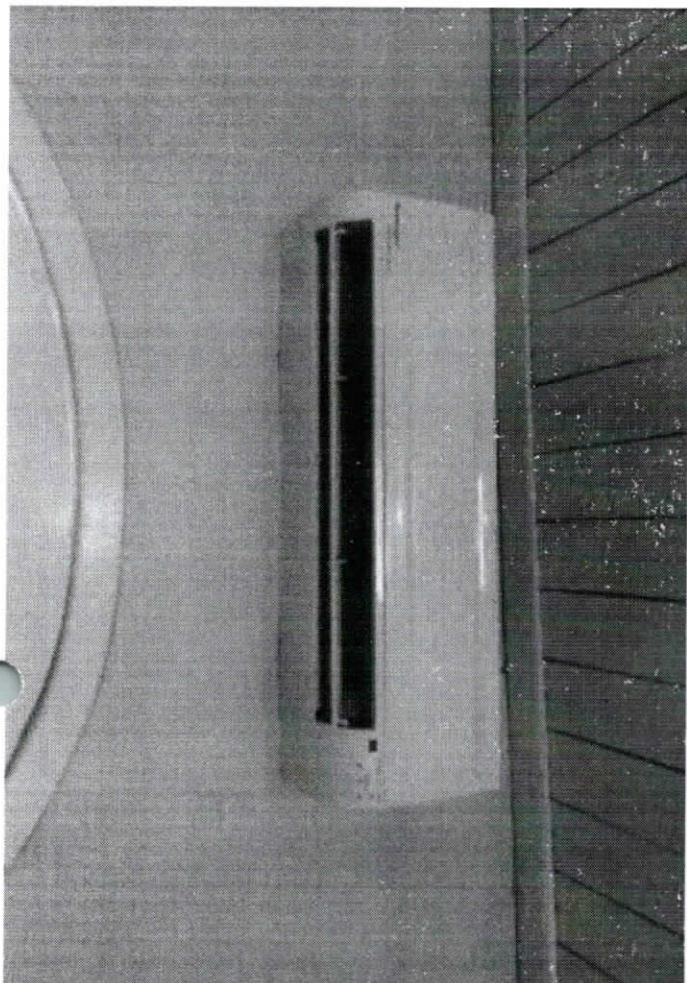
Missão de Licitação  
P. Fis. Nº 32  
44  
Rubrica



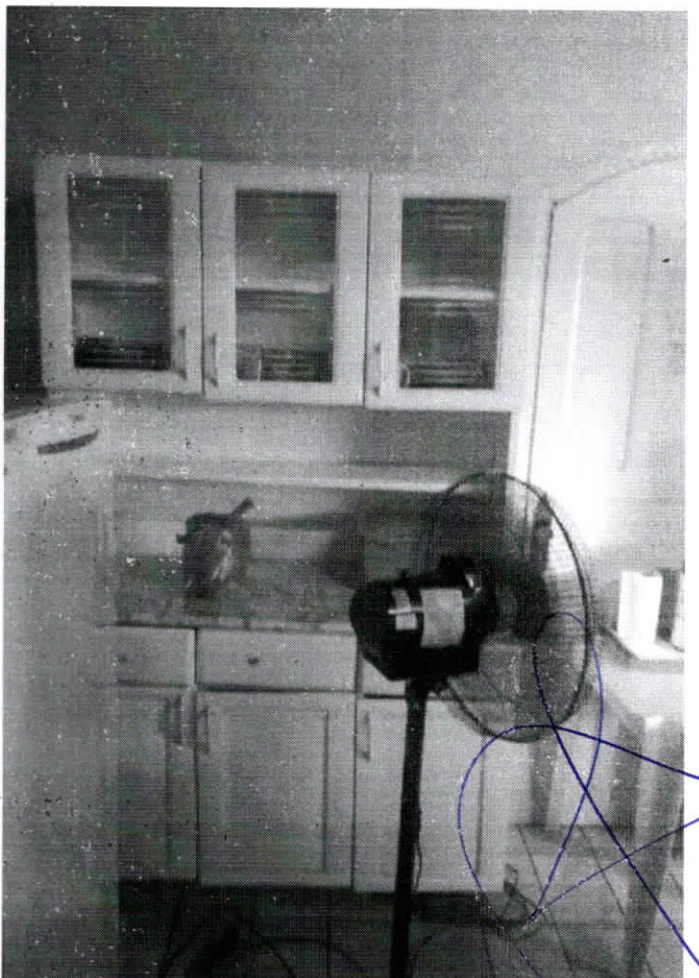
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, located in the bottom right corner of the page.

Comissão de Licitação  
Fls. Nº 34  
44  
Rubrica

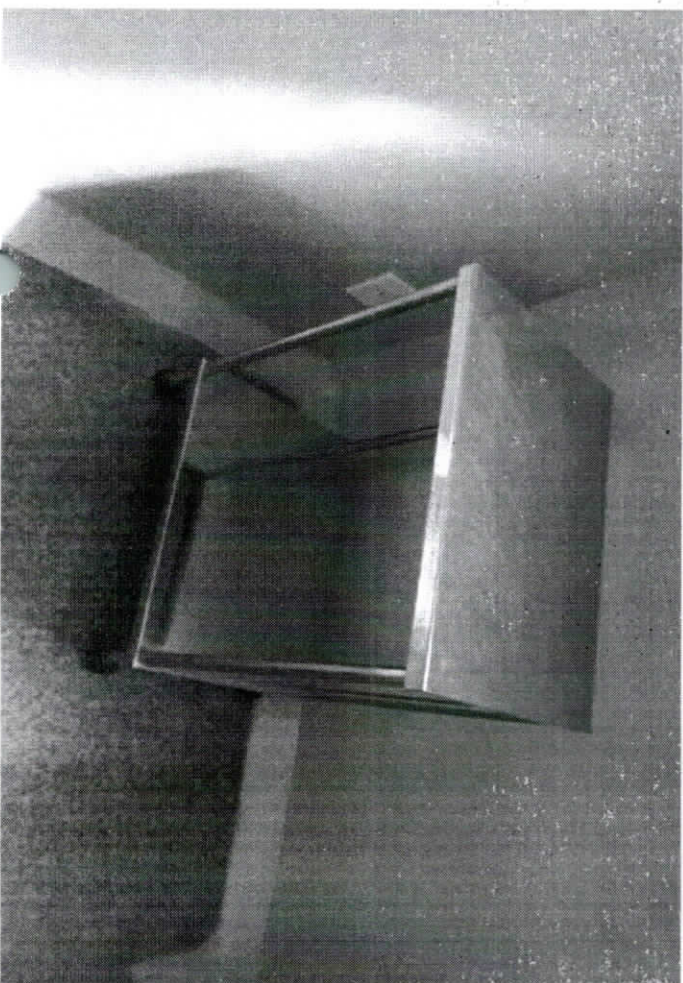
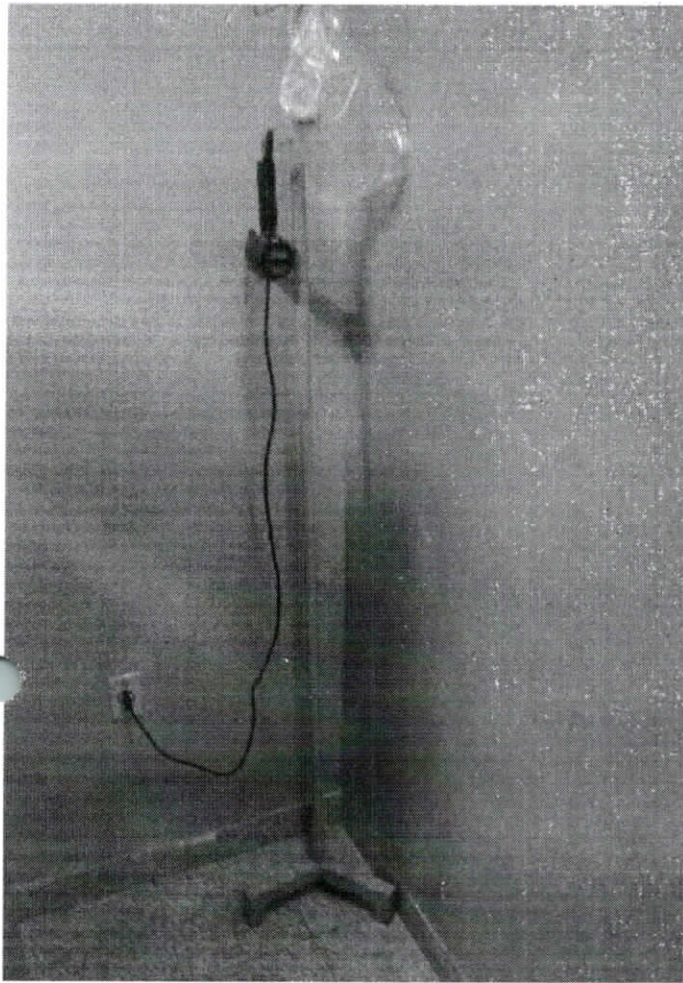




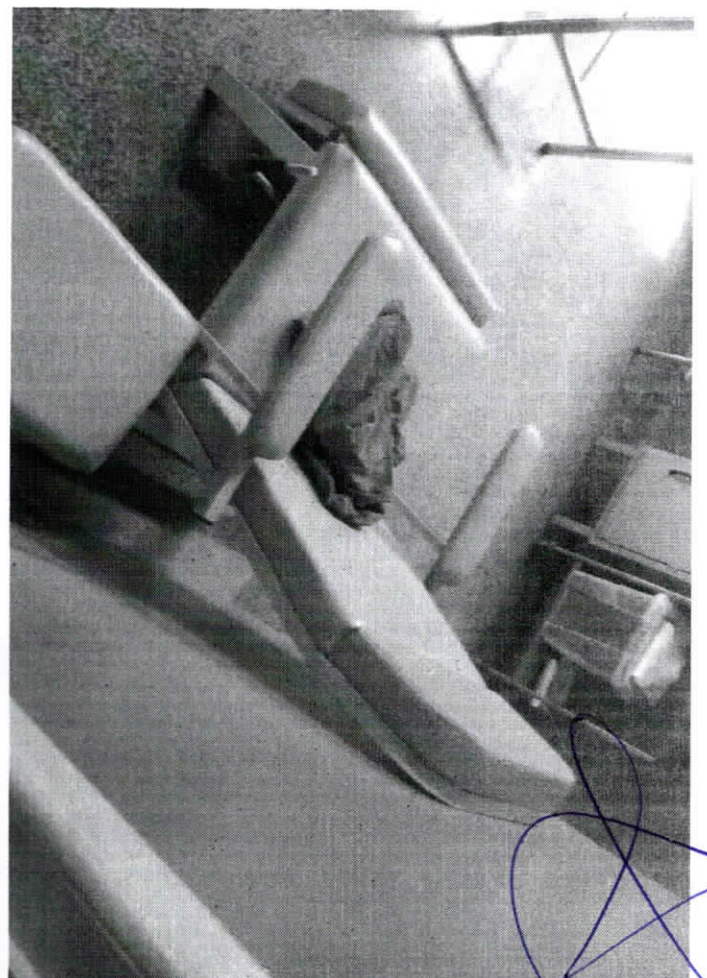
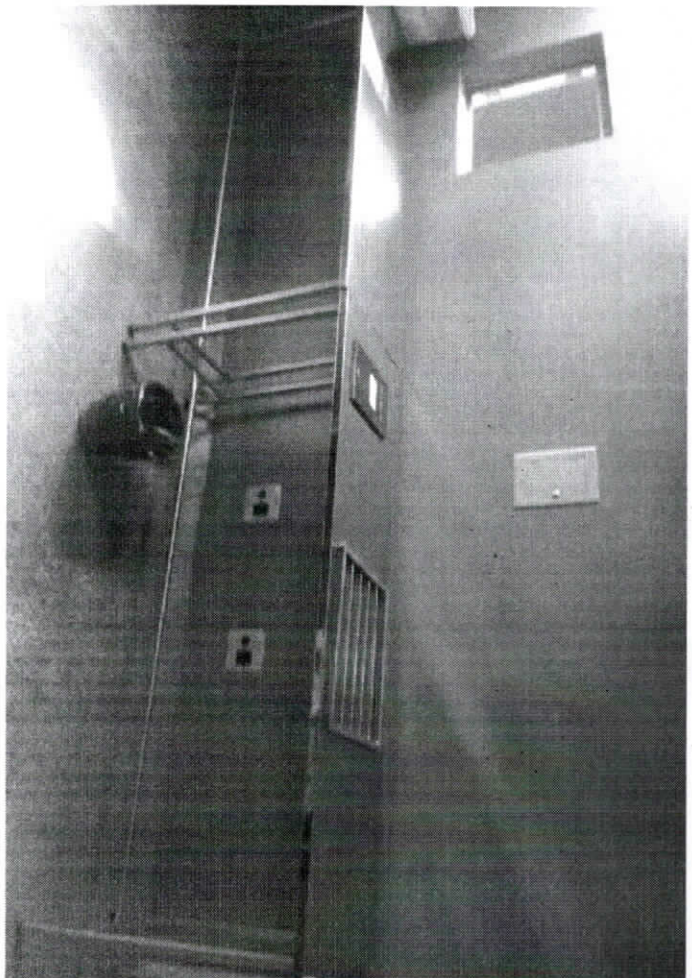
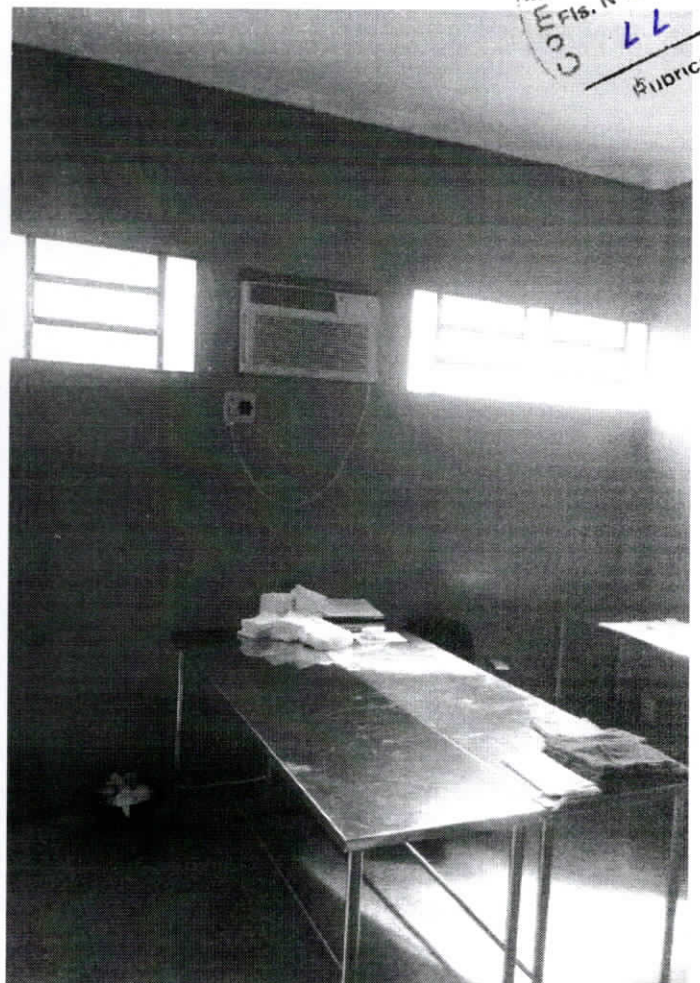
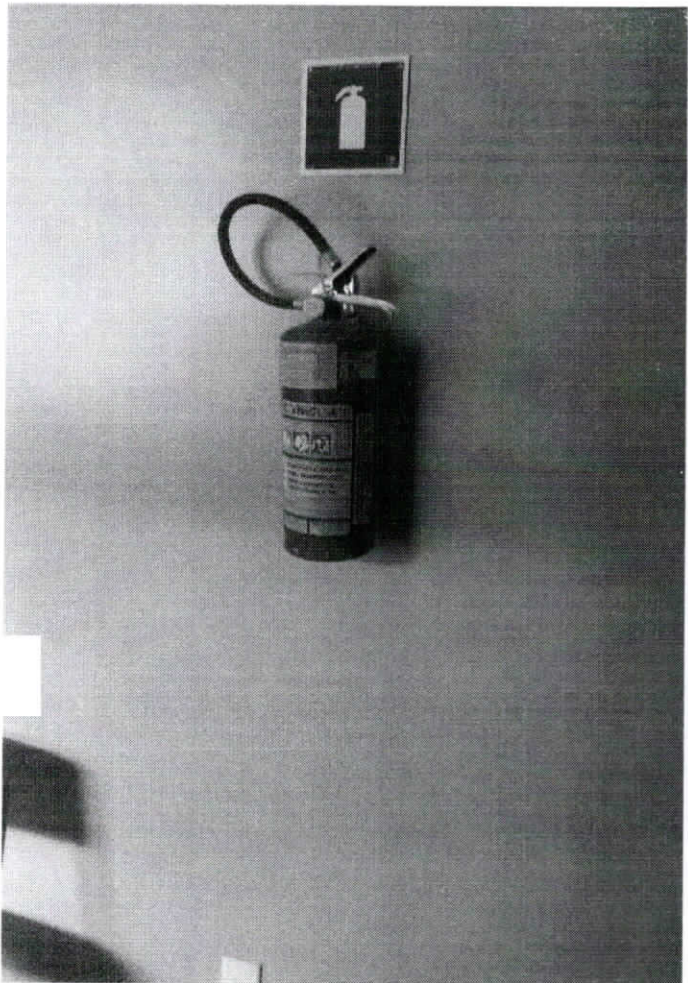
Comissão de Licitação  
Pis. Nº 36  
LL  
Rubrica



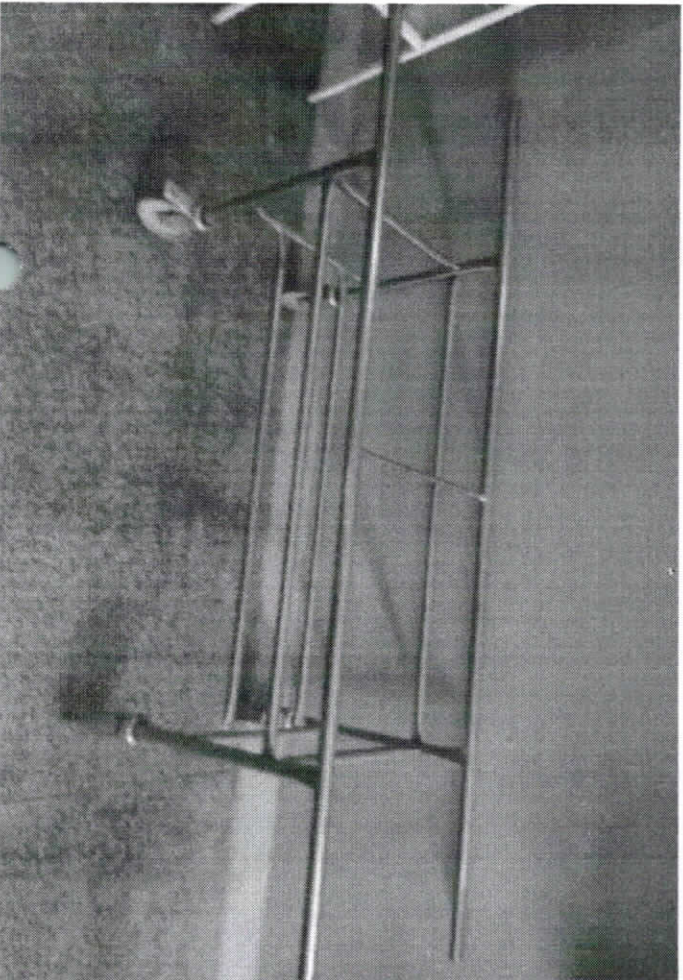
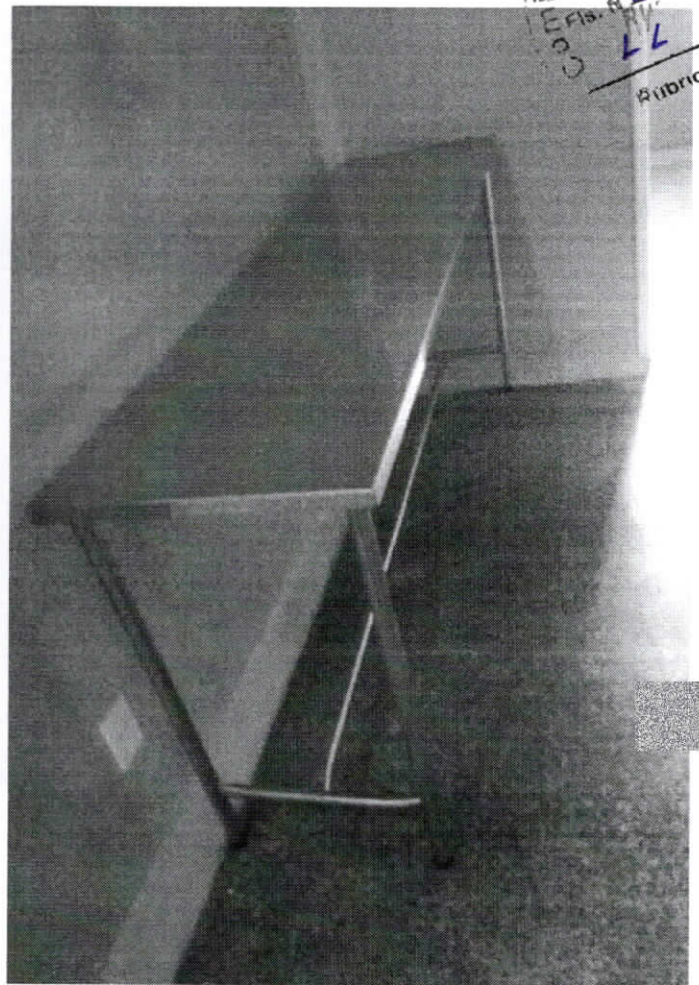
Comissão de Licitação  
Fls. Nº 37  
LL



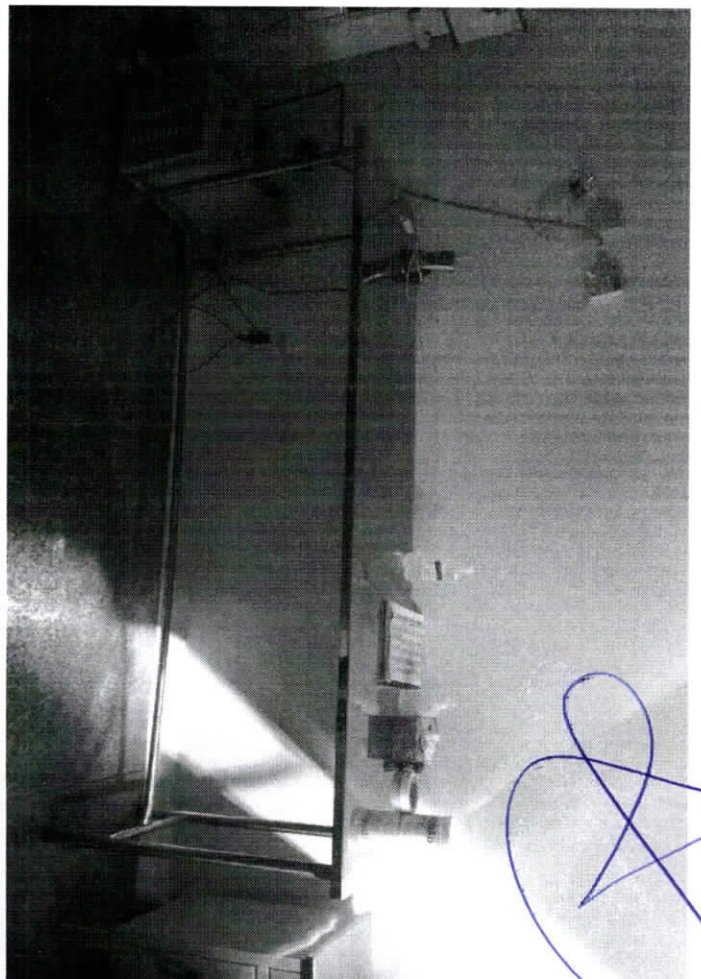
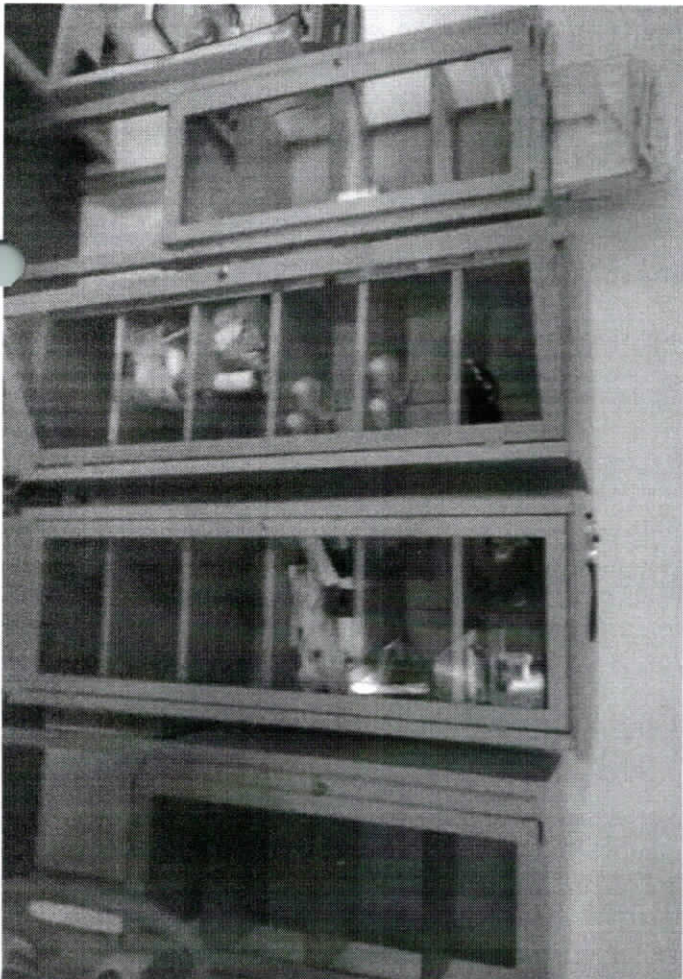
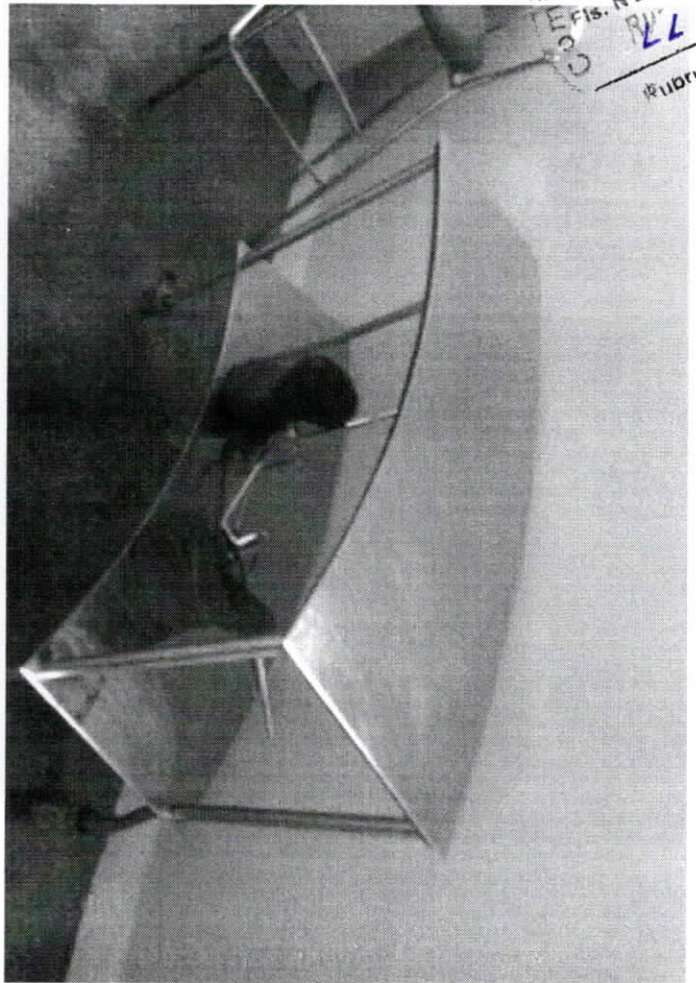
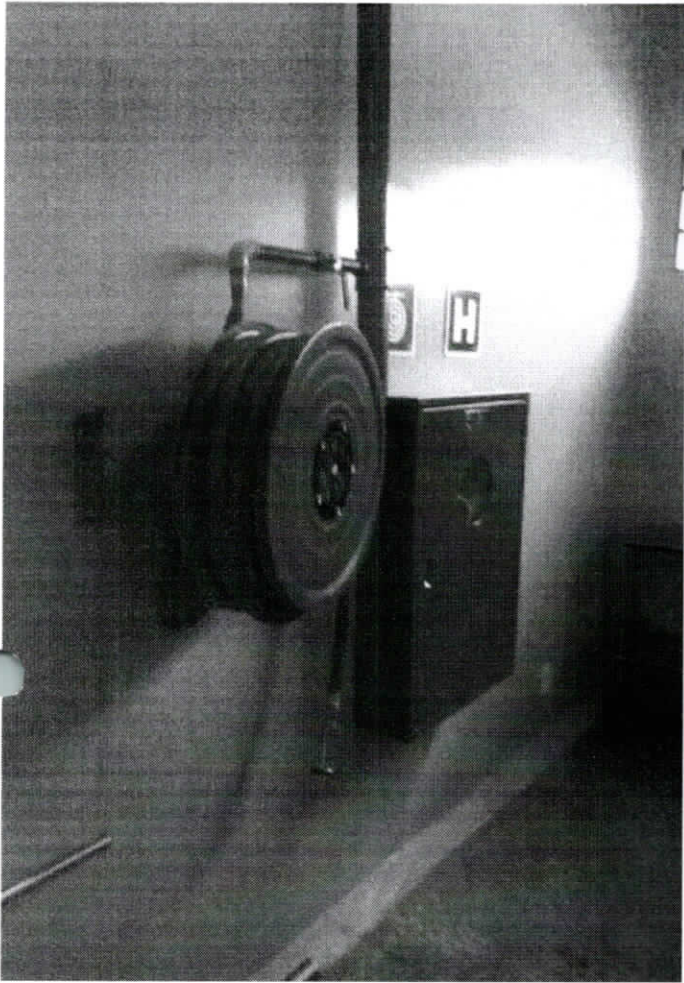
Comissão de Licitação  
Fls. Nº 38  
LL  
Fabrica



Comissão de Licitação  
Pregão nº 39  
24  
Ritrica



Comissão de Licitação  
P.F. N.º 40  
R/L  
Rubrica

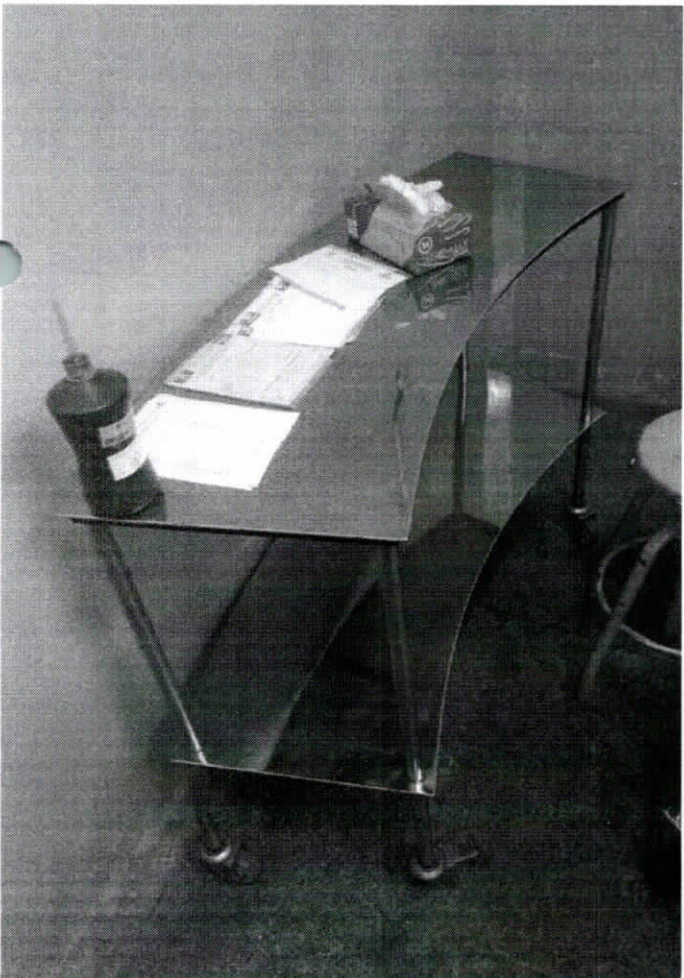
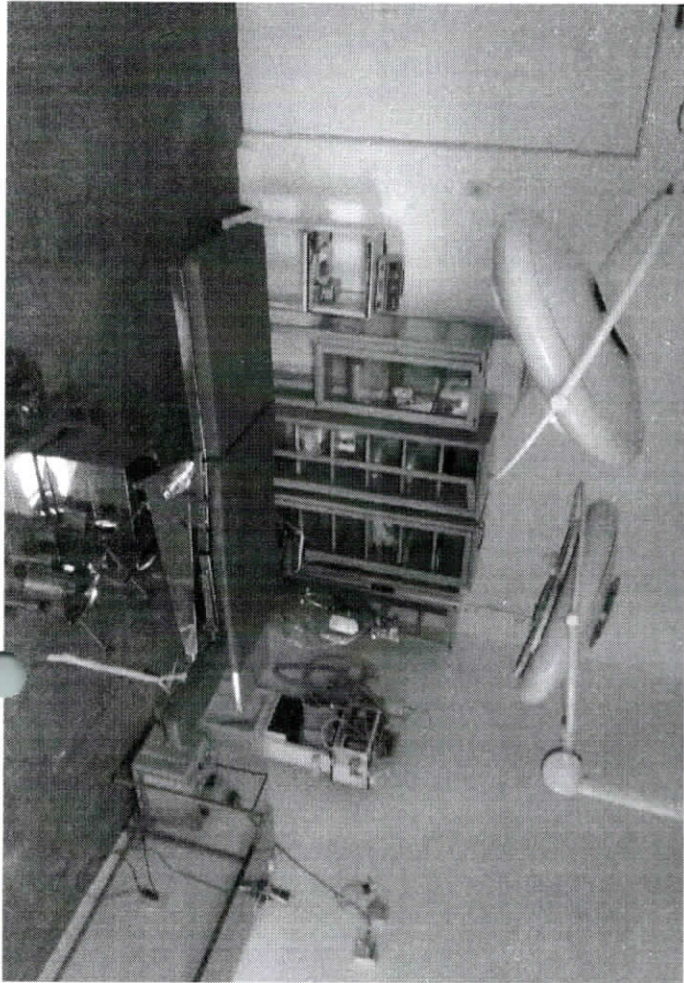




Comissão de Licitação  
Co. Fis. N.º 48  
LL  
RUBRICA



*[Handwritten signature]*



Comissão de Licitação  
Fls. N.º 42  
LL  
Rubrica

