



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ  
CNPJ: 05.854.633/0001-80



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Objetivo: destinado ao funcionamento dos serviços de saúde concernente a  
Unidade Básica de Saúde – E.S.F. Bela Vista**

**Jacundá-Pará, 03 de março de 2023.**

1



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**OBJETO:** Imóvel sito a Rua Pinto Silva, Nº. 108, Bairro Bela Vista, Município de Jacundá – PA.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor venal do imóvel que será destinado ao funcionamento dos serviços de saúde concernente a Unidade Básica de Saúde – E.S.F. Bela Vista, localizada neste 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:** fevereiro de 2023.

**PROPRIETÁRIO:** Sra. Karla Jamille Aragão Soares Diogenes, brasileira, portadora da cédula de identidade Nº. 2006009014748 e CPF Nº. 002.125.922-46, residente e domiciliada à Rua Vasco da Gama, Nº. 15, na cidade de Goianésia, Estado do Pará.

### 1. OBJETO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor venal para o imóvel para fins locativo, sito a Rua Pinto Silva, Nº. 108, Bairro Bela Vista, Município de Jacundá – PA.

### 2. METODOLOGIA

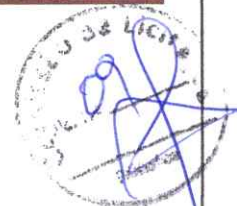
Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

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 141,83 m<sup>2</sup> (Cento e quarenta e um, vírgula oitenta e três metros quadrados). Logo, a referida área edificada está distribuída em seis (06) cômodos, três (03) banheiros, uma (01) área aberta e uma (01) garagem. A referida edificação está executada em um terreno de área de 373,10 m<sup>2</sup> (Trezentos e setenta e três, vírgula um metros quadrados).

*Diego Licena de Sousa*  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 151588319-1



Desta forma segue abaixo as características construtivas do imóvel:

- ✓ Vedações internas e externas em alvenaria – com tratamento de pintura;
- ✓ Sistema de esgotamento sanitário – fossa séptica;
- ✓ Possui instalação hidráulica com captação advinda do sistema público;
- ✓ Instalações elétricas se encontram em funcionamento;
- ✓ Cobertura em telhas cerâmicas e forro em pvc;
- ✓ Piso em cerâmica.

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.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado em uma área no Bairro Bela Vista da cidade de Jacundá. 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

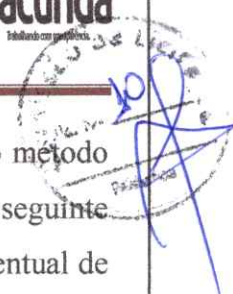
##### 5.1 Determinação do valor da edificação

Para a determinação do valor do imóvel recém-construído foi baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (NBR 12.721: 2006 - CUB 2006) – Referência: janeiro/2023. Cujo foi utilizada a referência Padrão Baixo – R1 – Padrão Residencial. Assim, a partir dos dados da tabela de Custos Unitários Básicos de Construção (Referência: janeiro/2023), cujos custos médios para a execução de uma obra no estado do Pará estão em torno de R\$ 1.854,21/m<sup>2</sup> para a edificação. Assim, desta forma, o valor da referida edificação recém-construída foi de R\$ **262.982,60 (Duzentos e sessenta e dois mil e novecentos e oitenta e dois reais e sessenta centavos).**

*Diego*  
Diego Lucena de Sousa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 15158831/a.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ  
CNPJ: 05.854.633/0001-80



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 de estado da edificação: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, com o percentual de depreciação de 18,10 %.

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 20 anos) e as condições atuais da edificação, onde resumimos os resultados depreciados na tabela abaixo:

EDIFICAÇÃO	Superior	Inferior	Adotado
Prédio Residencial	R\$ 199.530,30	R\$ 156.684,05	R\$ 178.107,17

## 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 obtivessem dados reais sobre a especulação imobiliária daquela localidade. Assim, considerando que o referido terreno se situa na área periférica desta cidade, foi adotado o valor do m<sup>2</sup> de terreno para aquela região em torno de R\$ 150,00. Assim, o valor calculado e arredondo para o referido terreno foi de **R\$ 55.965,00 (Cinquenta e cinco mil e novecentos e sessenta e cinco 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:

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

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

*Diego Lucena de Sousa*  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 151588319-1



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ  
CNPJ: 05.854.633/0001-80



VB é o valor da benfeitoria;  
FC é o fator de comercialização.

Logo:

$$VI = (55.965,00 + 178.107,17) \cdot 0,93 = 217.687,12$$

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

**RS 218.000,00 (Duzentos e dezoito 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

Levando 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:

**RS 1.308,00 (Hum mil e trezentos e oito reais)**

Diego Lucena de Sousa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 15158831-1

  
Diego Lucena de Sousa  
Engenheiro Civil  
CREA: 1515883191



**REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO**

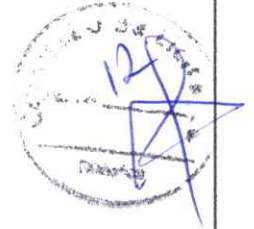


Figura 1 – Vista frontal da edificação

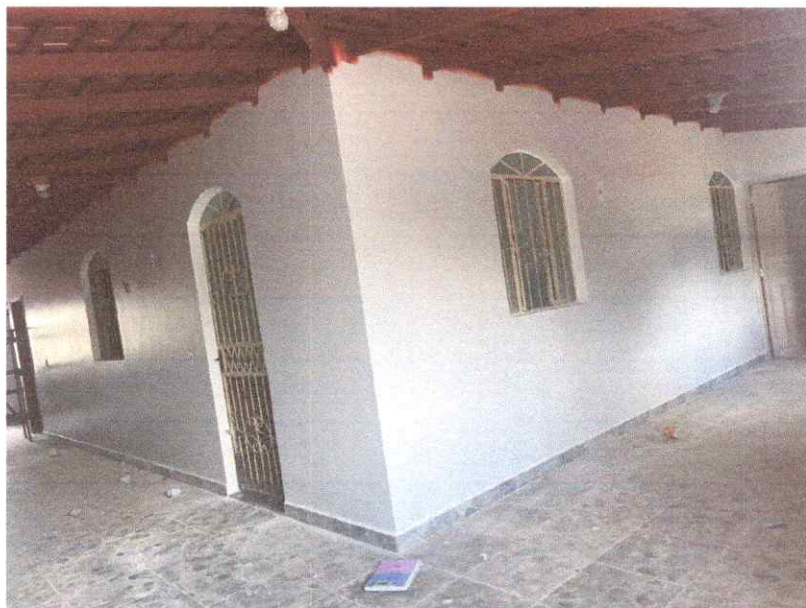
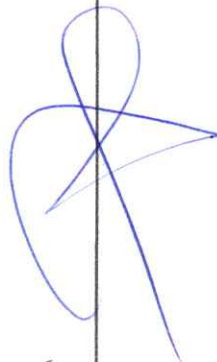


Figura 2 – Vista interna a área

*Diego*  
Diego Lucena de Sousa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 151588319-1





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUNDÁ  
CNPJ: 05.854.633/0001-80

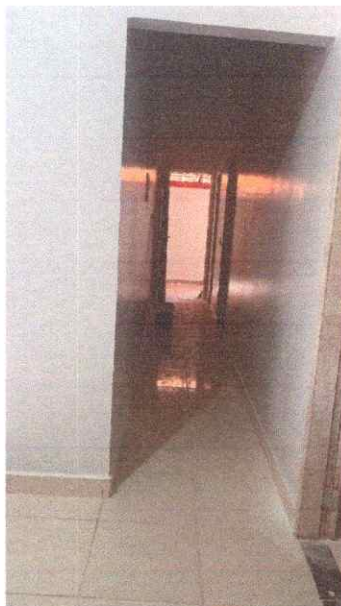


Figura 3 – Vista interna

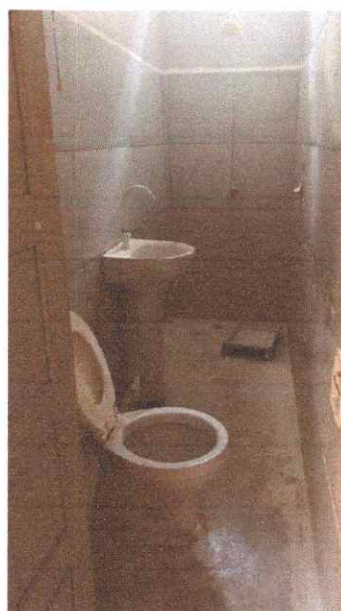


Figura 4 – Vista do banheiro

Jacundá – PA, 03 de janeiro de 2023.

Diego Lucena de Sousa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 151588319-1

Diego Lucena de Sousa  
Engenheiro Civil  
CREA: 1515883191

## MEMORIAL DE CÁLCULO DE DEPRECIAÇÃO - Imóvel - Rua Pinto Silva, Nº. 108, Bairro Bela Vista - Jacundá-PA

OBSERVAÇÃO: INSERIR OS VALORES EM VERMELHO

VALOR DO ORÇAMENTO: R\$ 262.982,60

## PARÂMETROS DOS MÉTODOS UTILIZADOS

PARÁBOLA DE KUENTZLE ( $\alpha$ ): 0,089106705

IDADE DA EDIFICAÇÃO: 20

LINHA RETA( $\alpha$ ): 0,298507463

VIDA ÚTIL: 67

MÉTODO DE ROSS( $\alpha$ ): 0,193807084

ESTADO DE CONSERVAÇÃO(%): 18,1

## CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

D\_PARÁBOLA: 0,7460

D\_LINHA RETA: 0,5745

D\_ROSS: 0,6603

## CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

V\_MÁXIMO\_PARÁBOLA: R\$ 199.530,30

95% DO IMÓVEL: R\$ 249.833,47

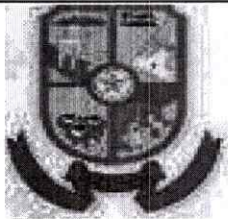
V\_MÁXIMO\_LINHA RETA: R\$ 156.684,05

5% DO IMÓVEL: R\$ 13.149,13

V\_MÁXIMO\_ROSS: R\$ 178.107,17

*Diego*  
Diego Lucena de Sousa  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 151588319-1





SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº 20230302003



Estado do Pará

Pag.: 1

Governo Municipal de Jacundá  
Fundo Municipal de Saúde

ÓRGÃO : 09 Fundo Municipal de Saúde - Fms

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA : 09 Fundo Municipal de Saúde

PROJETO / ATIVIDADE : 2.083 Aten o Primária (PAB - Piso da Aten o Básica)

CLASSIFICA O ECON MICA : 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física

SUBELEMENTO : 3.3.90.36.15 Loca o de imóveis

Submetemos   aprecia o de Vossa Senhoria a rela o do(s) item(ns) abaixo discriminado(s) necessário(s) a LOCA O DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O POSTO DE SAUDE DO BAIRRO BELA VISTA, para qual solicitamos as providências necessárias.

**Justificativa :** Manuten o das atividades da Administra o objetivando a consecua o do interesse público.

C�digo	Descri�o	Quant	Unidade	Vi. Estimado
035886	LOCA�O DE IM�VEL <i>Especifica�o: SUPRIR AS NECESSIDADES DA ADMINISTRA�O PUBLICA</i>	10,0000	M�S	1.308,00

Jacundá, 02 de Março de 2023

IRAILDE GONÇALVES BIZARRIAS  
RESPONSÁVEL

rp01