



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**- SOLICITANTE:**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ  
(HOSPITAL SANTA CLARA)**

**- PROPRIETÁRIO:**

**HESIO MOREIRA**, pessoa física, inscrita no CPF/MF sob o nº 311.282.387-72, residente na rua Sta Terezinha, 304 bairro centro CEP 68625-080, município de Paragominas.

**- OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

**Tipo do Bem:**

Prédio comercial, em ótima localização

**Descrição Sumária do Bem:**

Um prédio hospitalar, em um terreno urbano com formato regular, topografia plana, no nível acima da rua, localizado no antigo endereço de rua Ten. Gomes de Araújo – Vila Ipixuna e atual descrição do endereço de Rua Ulisses Guimarães S/N, bairro Vila Nova, cidade de Ipixuna do Pará-PA, CEP-68637-000

Área do imóvel: 1.418,11 m<sup>2</sup>:

Área do terreno total: 4.225,00 m<sup>2</sup>:

**Ocupantes do imóvel:**

**HOSPITAL SANTA CLARA**

**- FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:**

Determinação do Valor de Locação

**- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:**

O presente laudo de avaliação tem por objetivo, determinar o valor de locação do imóvel em questão, constituído de um prédio hospitalar em alvenaria e estrutura de concreto armado. A área do referido prédio (imóvel) é dividida por salas para atendimento médico hospitalar e internações de pacientes.



#### **- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

Para elaboração deste documento, foram utilizados os dados e informações fornecidas pela solicitante e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados "a priori" corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio de imóveis (edificações) da região.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação cedidas pelo solicitante, não tendo sido realizadas medições de conferência.

#### **- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:**

Período da vistoria: 04/12/2021

**Lote de Terreno:** Um terreno, com formato regular, topografia plana, no nível da rua, com frente para a rua Ulisses Guimarães, geograficamente no bairro Vila Nova no Município de Ipixuna do Pará, Estado do Pará, com área total de **4.225,00 m<sup>2</sup>**. Suas descrições, limites e confrontações estão no Título de Aforamento.

**Edificação:** Trata-se de um prédio hospitalar com um pavimento, posicionado para a referida Rua. O estado de conservação e aspecto geral é regular.

#### **- INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. No caso em questão, consiste em selecionar amostras cujos valores unitários são devidamente homogeneizados e ponderados em relação ao imóvel avaliando.

Para tal, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Para além disso, levamos em consideração o Custo de venda de reedição da benfeitoria que foi utilizada o Índice de Custo Unitário da Construção Civil fornecido pelo Sinduscon/PA, mês de outubro/2021, e depreciação aplicando o Método de Ross-



Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação da edificação. Diante do valor do imóvel, foi aplicado o percentual de 0,91%.

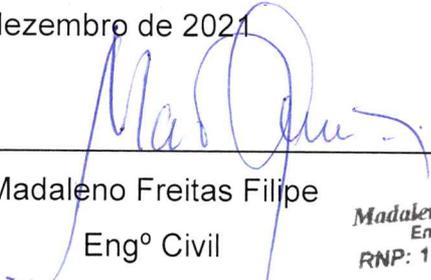
Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra (REGULAR) e atendendo ao reajuste de preço, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

Obs: incluído bens materiais e equipamentos.

R\$ 21.000,00 (vinte e um mil Reais).

Ipixuna do Pará – PA, 04 de dezembro de 2021

  
\_\_\_\_\_  
Madaleno Freitas Filipe

Engº Civil

RNP: 150154034-3

**Madaleno F. Filipe**  
Engº Civil  
RNP: 150154034-3