



**SECRETARIA DE URBANISMO, OBRAS E VIACÃO**

**DESPACHO**

Capanema, 27 de abril de 2023.

Ao Ilustríssimo Senhora  
**Henie Maria Neves de Sousa**  
Presidente da C.P.L

Venho por meio deste, fazer remessa a Vossa Senhoria de parecer técnico solicitado, requerendo a juntada aos autos de Dispensa de Licitação, autorizado pelo gestor municipal.

Cordialmente,

---

Elmir Leite Saady  
Secretário Mun. de Urbanismo, Obras e Viação



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E VIAÇÃO

---

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Eu, **MATEUS MEDEIROS CARVALHO**, Engenheiro Civil, registrado no CREA-PA nº CREA Nº 1520676409, e conforme contrato de prestação de serviços firmado entre a prefeitura municipal de Capanema - PA, apresenta seu laudo de avaliação técnico conforme segue:

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA/SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

**OBJETO VISTORIADO:** Imóvel situado na Rua Holanda Rios, s/n, Bairro Oliveira Brito, Capanema/PA.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA DA VISTORIA:** 28/04/2023.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E VIAÇÃO

---

### 1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na localidade na Rua Holanda Rios, s/n, Bairro Oliveira Brito, Capanema/PA, para fim não residencial e destinado ao FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPANEMA/PA.

### 2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizado uma vistoria "*in loco*" na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo.

### 3. PRINCÍPIO E RESSALVAS:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia do Estado do Pará – CREA/PA.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes; das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom; - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E VIAÇÃO

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Trata-se de um imóvel urbano, constituído de um prédio comercial e residencial, construído de alvenaria, com instalações elétricas em perfeito funcionamento, ampla área externa para descarga interna e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

**5. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:**

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, 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 e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

- R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais.

**6. ENCERRAMENTO:**

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 03 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Capanema – PA, 28 de abril de 2023.

  
**MATEUS MEDEIROS CARVALHO**  
Engenheiro Civil  
CREA-PA nº 1520676409