



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA (SESMAB) DO MUNICÍPIO  
DE ABAETETUBA/PA**

**DATA DA AVALIAÇÃO:** Fevereiro de 2021  
**Elaborador:** Marcus Antonio Ferreira Prado  
Engenheiro Civil – Semob  
CREA PA 1514026414



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**



**01. IMÓVEL:**

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Av. Lauro Sodré, nº 1654, Bairro Centro, Abaetetuba/PA.

**02. SOLICITANTE:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ABAETETUBA – SESMAB

**03. LOCADOR(A):**

Não informado

**04. LOCATÁRIO:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, ATRAVÉS DA SESMAB.

**05. OBJETIVO:**

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Abaetetuba/PA.

**06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:**

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653-2 Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 15/02/2021;
- Em informações obtidas junto a agentes de mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc).

**07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

Abaetetuba é um município com população de 159.080, ocupa o 88º lugar no estado em renda per capita, com valor anual de 9.461,30 por habitante.

**08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO:**

Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial de dois pavimentos, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular, com garagem para 4 carros, copa/cozinha no térreo, 3 banheiros, mais sala com banheiro e sala ampla. No superior possui 4 salas com banheiro e auditório. A **área total construída é de aproximadamente 370 m<sup>2</sup>.**

Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: [semob\\_abaetetuba@hotmail.com](mailto:semob_abaetetuba@hotmail.com)

Marcus Prado  
Engenheiro Civil  
CREA-PA1514026414



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



**09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:**

O segmento em análise, valor de mercado de prédio com potencial comercial, localizado no Município de Abaetetuba/PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

**10. NÍVEL DE RIGOR:**

Expedido.

**11. CONCLUSÃO:**

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliando multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. Assim o valor total =  $370 \text{ m}^2 \times 18,95 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 7.011,50$ . O imóvel possui potencial para abrigar mais de uma secretaria ou departamento.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 7.011,50 ( Sete mil e onze reais e cinquenta centavos)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89,.

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO**

**VALOR = R\$ 7.010,00**

**Sete mil e dez reais**

E nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Abaetetuba, 10 de fevereiro de 2021

  
**Marcus Antonio Ferreira Prado**  
Engenheiro Civil – PMA

Marcus Prado  
Engenheiro Civil  
CREA-PA1514026A14



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



ANEXO 01 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO EM RELAÇÃO AO M<sup>2</sup>.

1.1. METODOLOGIA:

Foi utilizado o parâmetro do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL	PREÇO (R\$/M <sup>2</sup> )	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DE ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
A	21,30	1,00	1,00	1,00	21,30
B	19,25	1,10	1,10	1,10	19,25
C	26,33	1,00	1,00	1,00	26,33

$$X = (21,30 + 19,25 + 26,33) / 3$$

$$X = 22,29$$

ONDE X É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M<sup>2</sup>;

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 22,29 + 15\% = 25,63$$

$$V_{\text{mín}} = 22,29 - 15\% = 18,95$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização dos espaço avaliado, encontramos:

$$V_u = 18,95$$

1.4. VALOR TOTAL

VL = At X Vu, ONDE At é a área total do espaço, e Vu é o valor unitário por /m<sup>2</sup>.

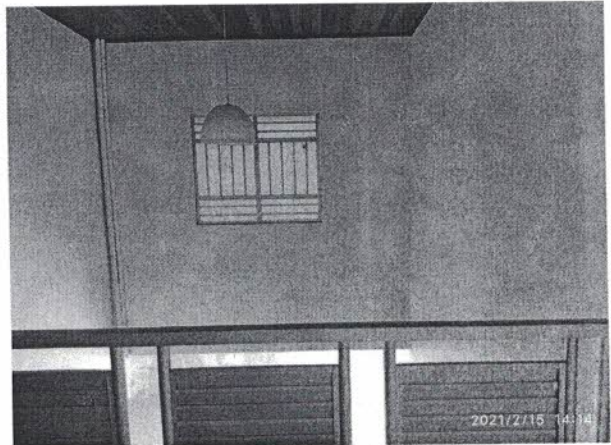
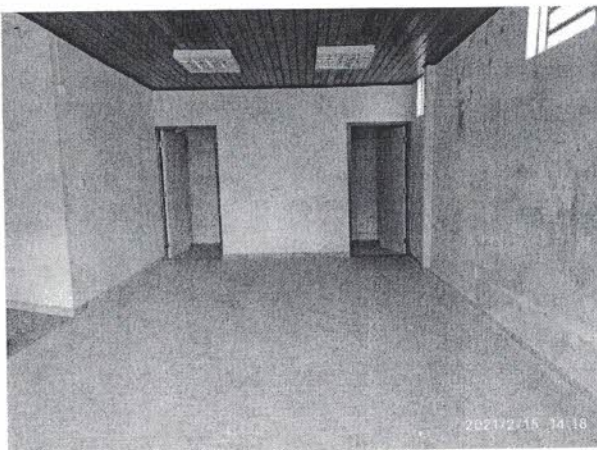
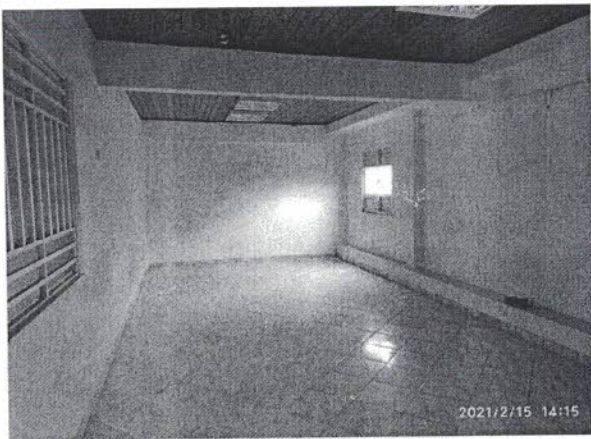
Valor do espaço por mês R\$ 7.011,50



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



ANEXO 02 – ANEXO FOTOGRÁFICO



Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: [semob\\_abaetetuba@hotmail.com](mailto:semob_abaetetuba@hotmail.com)

*Marcus Prado*  
Engenheiro Civil  
CREA-PA1514026414