



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



Memorando n° 16/2021- SEMOB/PMA

Abaetetuba, 23 de fevereiro de 2021

Francinete Lobato
Secretária Municipal de Saúde - SESMAB
Rua Barão do Rio Branco, n° 1232, Centro Abaetetuba-PA.

A **Secretaria Municipal de Obras e Viação Pública**, vem através deste encaminhar as avaliações dos seguinte imóveis:

- Dr. João Miranda, n° 2194 – Rede de Frio.

Estamos nos colocando à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Zenilda Trindade da Costa
~~Secretária Municipal de Obras - PMA~~
Zenilda Trindade da Costa
SECRETÁRIA MUNICIPAL
OBRAS E VIAÇÃO
Portaria n° 036/2021

Marcus Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA/614026414

Marcus Antonio Ferreira Prado
Engenheiro Civil – PMA

Antonia do Socorro S. Negrão
CHEFE DE RH DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE SAÚDE
Portaria n° 155/2021

24/02/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO À REDE
DE FRIO MUNICIPAL -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 Rodovia Dr. João Miranda, 2194 , bairro São Sebastião, Abetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ABAETETUBA – SESMAB.

03. LOCADOR(A):

Nome: Endio Cassius Costa Felgueiras

CPF: 851.724.302-10

Endereço: Rodovia Dr. João Miranda, 2194 , bairro São Sebastião, Abetetuba/Pa.

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 01/02/2021;
- 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:

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

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



O prédio referente ao espaço que será alugado possui uma **área total construída de 60 m²**. Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial de um pavimento, com salão principal, depósito e banheiro, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

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 = $60 \text{ m}^2 \times 45,05 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$}2.703,00$.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 2.703,00 (Dois mil setecentos e três reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

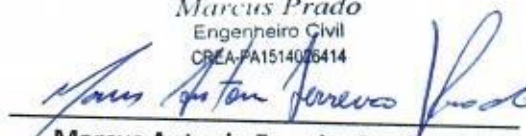
VALOR = R\$ 2.700,00

Dois mil e setecentos reais

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

Abaetetuba, 1 de fevereiro de 2021

Marcus Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA15140/6414


Marcus Antonio Ferreira Prado
Engenheiro Civil – PMA



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 M².

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 ²) | FATOR DE OFERTA | FATOR DE LOCALIZAÇÃO | FATOR DE MELHORAMENTO DE ESPAÇO | PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$) |
|--------|-----------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|
| A | 58,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 58,00 |
| B | 53,00 | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 53,00 |
| C | 48,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 48,00 |

$$X = (58,00 + 53,00 + 48,00) / 3$$

$$X = 53,00$$

ONDE X É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M²;

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 53,00 + 15\% = 60,95$$

$$V_{\text{mín}} = 53,00 - 15\% = 45,05$$

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

$$1.4. Vu = 45,05$$

VALOR TOTAL

$$At = 60 \text{ m}^2$$

$VL = At \times Vu$, ONDE At é a área total do espaço, e Vu é o valor unitário por /m².

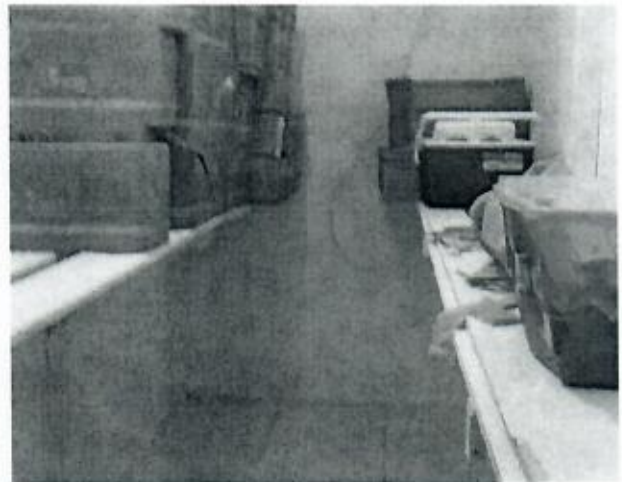
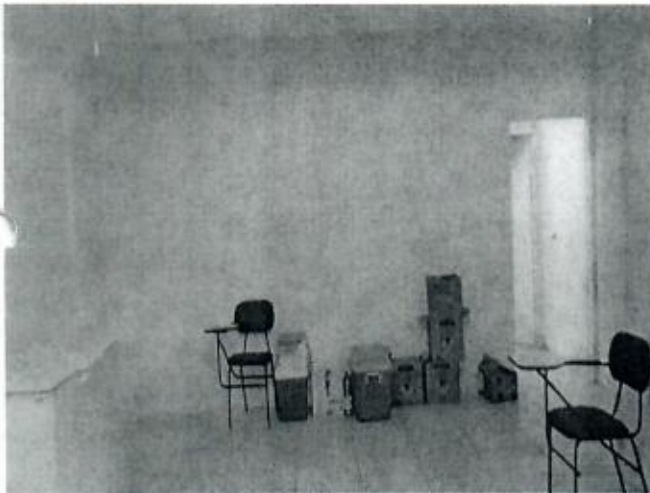
$$\text{Valor do espaço por mês} = \text{R\$ } 2703,00$$



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