



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA
CNPJ: 05.105.127/0001-99

Memorando nº 044/2021 – SEMOB- PARA

Abaetetuba, 18 de março de 2021

Francinete Lobato
Secretaria municipal de saúde
Prefeitura municipal de Abaetetuba
Assunto: Encaminhamento Avaliação imobiliária - SAÚDE

A **secretaria municipal de obras e aviação pública de Abaetetuba** vem através deste encaminhar o laudo de avaliação do seguinte imóvel em anexo:

- Samu (localizado na RUA ARMANDO COSTA BAIA, nº 1587, bairro CRISTO REDENTOR, Abaetetuba/Pará.

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

Cordialmente,


Zenilda Trindade da Costa
Sec. Municipal de Obras
SECRETARIA MUNICIPAL DE
OBRAS E VIAÇÃO
Portaria nº 036/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DO SAMU NO MUNICÍPIO DE ABAETETUBA/PA.**

DATA DA AVALIAÇÃO: Março de 2021

Elaborador: Marcus Antonio Ferreira Pradp

Engenheiro Civil– Semob

CREA PA 1514026414



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



01. IMÓVEL:

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na RUA ARMANDO COSTA BAIA, nº 1587, bairro CRISTO REDENTOR, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SESMAB

03. LOCADOR(A):

Não informado – Renovação.

04. LOCATÁRIO:

Nome: Prefeitura Municipal De Abaetetuba, através da SESMAB

Endereço: - Centro, Abaetetuba: RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 1232 - CEP: 68.440-000.

Cnpj: 05.105.127/0003-50

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 – 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 03/03/2021;
- 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

Adriano Prado
Eng.º em Engenharia Civil
CPEA-PA1514026414



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 115,24 m²**. Quanto ao espaço trata-se de um imóvel comercial de um pavimento, com pátio, 01 sala para atendimento, 2 banheiros, 1 quarto, almoxarifado, cozinha e área de serviço, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

O segmento em análise, valor de mercado de imóvel 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 = $115,24m^2 \times 30,43 R\$/m^2 = R\ \$ 3506,75$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total de **R\$ 3506,75 (Três mil quinhentos e seis reais e setenta e cinco centavos)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 3.500,00

Três mil e quinhentos reais

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

Abaetetuba, 16 de março de 2021

Marcus Antonio Ferreira Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA1514026414 Engenheiro Civil – PMA

Handwritten signature: Amélia Trindade da Costa
17/03/21

Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/222)
Amélia Trindade da Costa
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO
Portaria nº 036/2021



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	36,3	1,00	1,00	1,00	36,3
B	36	1,10	1,10	1,10	36
C	31,5	1,00	1,00	1,00	31,5

$$X = (A + B + C) / 3$$

$$X = 36,3 + 36 + 31,5 / 3$$

ONDE 35,80 É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M²;

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 35,80 + 15\% = 41,17$$

$$V_{\text{mín}} = 35,80 - 15\% = 30,43$$

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

$$V_u = R\$ 30,43$$

1.4. VALOR TOTAL

$$A_t = 115,24$$

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

$$\text{Valor do espaço por mês} = R\$ 3506,75$$



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

Marcos Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA/5.4026/14