



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DO CREAS (CENTRO DE REFERENCIA DE ASSISTENCIA
SOCIAL) 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/RESIDENCIAL, localizado na Travessa Santos Dumont, nº 657, bairro Centro, Abaetetuba/PA.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL – SEMAS

03. LOCADOR(A):

Mari Oscarina do Socorro da S. Pires

04. LOCATÁRIO:

Nome: Prefeitura Municipal De Abaetetuba, através da SEMAS.

Endereço: Rua Siqueira Mendes - Centro, Abaetetuba - PA, 68440-000

Cnpj: 05105127000199

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 09/02/2021;
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO:

O prédio referente ao espaço que será alugado possui uma **área total construída de 325,00m²**. Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial/residencial de dois pavimentos, 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 = $325 \text{ m}^2 \times 10,79 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 3.508,38$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total de **R\$ 3.508,38 (três mil quinhentos e oito reais e trinta e oito centavos)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 3500,00

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



ANEXO 02 – 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	11,00	1,00	1,00	1,00	11,00
B	13,00	1,10	1,10	1,10	14,30
C	12,80	1,00	1,00	1,00	12,80

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

$$X = 11 + 14,30 + 12,80 / 3$$

ONDE 12,70 É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M²;

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 12,70 + 15\% = 14,60$$

$$V_{\text{mín}} = 12,70 - 15\% = 10,79$$

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

$$V_u = R\$ 10,79$$

$$A_t = 325 \text{ m}^2$$

1.4. VALOR TOTAL

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

Valor do espaço por mês = R\$ 3.508,38



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



ANEXO 03 – ANEXO FOTOGRÁFICO

