



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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE 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 Rua Manoel de Abreu, nº 1756 , bairro Mutirão, Abaetetuba/Pa.

**02. SOLICITANTE:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SEMEIA

**03. LOCADOR(A):**

Nome: Joelson Azevedo Fonseca

Endereço: Avenida Dom Pedro II, nº 810, bairro: centro

Cpf: 279.794.822-04

**04. LOCATÁRIO:**

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, ATRAVÉS DA SEMEIA.

**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 12/02/2021;
- 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:**



**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 446,00 m<sup>2</sup>**. Quanto ao espaço trata-se de três edificações, sendo a principal com pátio e varanda, sala, biblioteca, três suítes sendo uma com closet, banheiro social e cozinha com 210 m<sup>2</sup>. Galpão sem divisórias (faltando reboco, piso e forro) com 171 m<sup>2</sup>. Garagem coberta com piso cimentado 65 m<sup>2</sup>.

**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 = 446,00m<sup>2</sup> x 11,23 R\$/m<sup>2</sup> = **R\$ 5010,44**

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total de **R\$ 5010,44 (CINCO MIL E DEZ REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO**


**VALOR = R\$ 5.000,00**

**Cinco mil reais**

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

Marcus Prado  
Engenheiro Civil  
CREA-PA1514026414

Abaetetuba, 15 de fevereiro de 2021

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

  
**Zenilda 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 02 – 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	13,8	1,00	1,00	1,00	13,8
B	12,5	1,10	1,10	1,10	13,75
C	12,1	1,00	1,00	1,00	12,1

$$X = ( 13,80 + 13,75 + 12,10 ) / 3$$

$$X = 13,22$$

ONDE 13,22 É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M<sup>2</sup>;

**1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO**

$$V_{\text{máx}} = 13,22 + 15\% = 15,20$$

$$V_{\text{mín}} = 13,22 - 15\% = 11,23$$

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

$$V_u = R\$ 11,23$$

**1.4. VALOR TOTAL**

$$A_t = 446 \text{ m}^2$$

VL =  $A_t \times V_u$ , ONDE  $A_t$  é a área total do espaço, e  $V_u$  é o valor unitário por /m<sup>2</sup>.

$$\text{Valor do espaço por mês} = R\$ 5010,44$$



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



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)



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



**ANEXO 03 – 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)