



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



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO À  
MORADIA DA SENHORA MARIA DA CONCEIÇÃO POÇA BELO, À PEDIDO  
DA SESMAB**

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

**Abril – 2021**

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**



**01. IMÓVEL:**

IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado na Travessa José Gonçalves Chaves, nº 1889, Bairro Aviação, Abaetetuba/Pa.

**02. SOLICITANTE:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMAB

**03. LOCADOR(A):**

ANTONIO NEGRAO FERREIRA

**04. LOCATÁRIO:**

Nome: Prefeitura Municipal De Abaetetuba, através da SESMAB.

Endereço: RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 1232 - CENTRO - 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:**

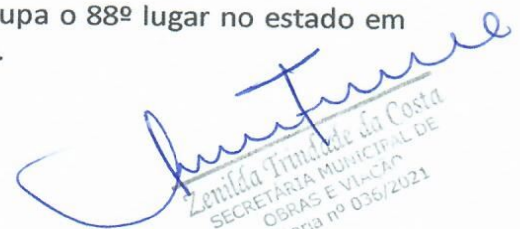
Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653 – Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1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

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 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.

**08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO:**

  
Zenilda Trindade da Costa  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
OBRAS E VIAÇÃO  
Portaria nº 036/2021

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 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	8,30	1,00	1,00	1,00	8,30
B	9,5	1,10	1,10	1,10	10,45
C	8,90	1,00	1,00	1,00	8,90

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

$$X = 8,30 + 10,45 + 8,90 / 3$$

ONDE 9,22 É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M<sup>2</sup>;

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 9,22 + 15\% = 10,60$$

$$V_{\text{mín}} = 9,22 - 15\% = 7,83$$

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

$$V_u = R\$ 7,83$$

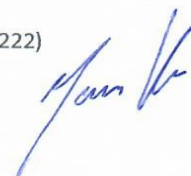
1.4. VALOR TOTAL

$$A_t = 128,44 \text{ m}^2$$

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

$$\text{Valor do espaço por mês} = R\$ 1006,22$$

  
Zenilda Trindade da Costa  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA  
Portaria nº 036/2021





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 128,44m<sup>2</sup>**. Quanto ao espaço trata-se de um prédio residencial de um pavimento, com sala, copa/cozinha, corredor, 2 quartos, banheiro, garagem, pátio e quintal.

**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 =  $128,44 \text{ m}^2 \times 7,83 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 1006,22$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total de **R\$ 1.000,00 ( Mil reais)** considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO**

**VALOR = R\$1.000,00**

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 Prado  
Engenheiro Civil  
CREA-PA1514026414

  
**Marcus Antonio Ferreira Prado**

Engenheiro Civil – PMA

  
Zenilda Trindade da Costa  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA  
Portaria nº 036/2021



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)

*Zenilda Trindade da Costa*  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
OBRAS E VIAÇÃO  
Portaria nº 036/2021