



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL-
CRAS SÃO LOURENÇO**

DATA DA AVALIAÇÃO: Abril de 2021

Elaborador: Arnaldo Figueiredo

Arquiteto – Semob

CAU PA A123762-4

Maio – 2021

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

01. IMÓVEL:

IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado na Rua Lauro Sodré nº1888 Bairro São Lourenço, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS

03. LOCADOR(A):

Maria Bittencourt Lobato

04. LOCATÁRIO:

Nome: Prefeitura Municipal De Abaetetuba, através da SEMAS.

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:



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 319,50m²**. Quanto ao espaço trata-se de um prédio residencial de um pavimento, 5 salas, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 salão na área nos fundos, 1 depósito e 1 área de serviços.

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 = $383,20 \text{ m}^2 \times 7,83 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 3.000,46$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total de **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)** considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$3.000,00

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

Abaetetuba, 14 de maio de 2021


Arquiteto Urbanista
CAU/PA 123762-4
Arnaldo Figueiredo

Arquiteto – 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	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 M²;

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

$$A_t = 383,20 \text{ m}^2$$

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

$$\text{Valor do espaço por mês} = R\$ 3000,46$$



