

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Memorando nº 073/2021 – SEMOB- PARA

Abaetetuba, 12 de maio de 2021

Sr^a. Maria Francinete Carvalho Lobato
Secretária Municipal de Abaetetuba

Secretaria Municipal de Administração – SEMAD
Cópia: Raimunda Rosa Rodrigues Carvalho

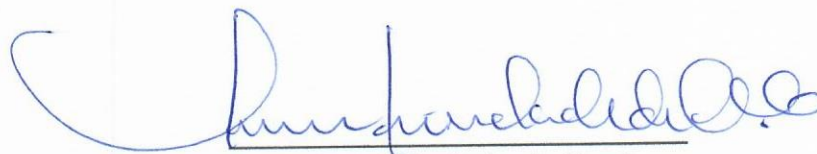
Assunto: Encaminhamento de Reavaliação Imobiliária – CAPS II Abaetetuba.

A **Secretaria Municipal de Obras e Aviação Pública de Abaetetuba** vem através deste encaminhar o laudo de reavaliação do seguinte imóvel em anexo:

CAPS II – Centro de Atenção Psicossocial (Localizado na rua Magno de Araújo, nº 2306, bairro São Lourenço, Abaetetuba/Pará).

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

Cordialmente,



Zenilda Trindade da Costa
SECRETÁRIA DE OBRAS

Zenilda Trindade da Costa
SECRETÁRIA 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 CAPS 2 (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL) DO
MUNICÍPIO DE ABAETETUBA/PA**

DATA DA AVALIAÇÃO: Abril 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 Magno de Araújo, nº 2306, bairro São Lourenço, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ABAETETUBA – SESMAB

03. LOCADOR(A):

ASSOCIAÇÃO OBRAS SOCIAIS DAS DIOCESE DE ABAETETUBA/
JOSÉ MARIA CHAVES DO REIS.

04. LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, ATRAVÉS DA SESMAB.

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 14653-2 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 9/04/2021;
- 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:

O prédio referente ao espaço que será alugado possui uma **área total construída de 565m²**, num **lote de 1920 m²**. Quanto ao espaço trata-se de um imóvel residencial térreo, composto de 03 edificações anexas, dotado de regular padrão construtivo.

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

O imóvel é composto de garagem, pátios cobertos e 03 edificações anexas, sendo a maior composta por 07 quartos e 01 banheiro coletivo (vestiário), com aproximadamente 345 m², a outra edificação possui, suíte e banheiro da suíte, com aproximadamente 70 m² e a restante possui copa/cozinha, lavanderia, auditório, depósito, sala e banheiro, também com 150 m², estando essa precisando de maior manutenção. O imóvel possui amplo terreno com quadra descoberta (necessitando reparo no piso) e áreas de pátio coberta.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

O segmento em análise, valor de mercado de prédio com potencial residencial e 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 = 565 m² x 14,17 R\$/m² = R\$ 8.004,97

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 8.004,97 (Oito mil e quatro reais e noventa e sete centavos)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

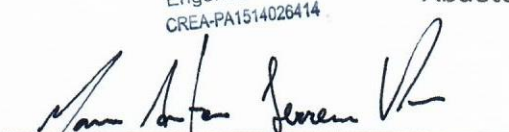
VALOR = R\$ 8.000,00

Oito 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, 14 de abril de 2021



Marcus Antonio Ferreira Prado
Engenheiro Civil – PMA


Zilda Andrade 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	16,90	1,00	1,00	1,00	16,90
B	16,55	1,10	1,10	1,10	18,20
C	14,90	1,00	1,00	1,00	14,90

$$X = (16,90 + 18,20 + 14,90) / 3$$

$$X = 16,67$$

ONDE X É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M²;

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 16,67 + 15\% = 19,17$$

$$V_{\text{mín}} = 16,67 - 15\% = 14,17$$

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

$$V_u = 14,17$$

1.4. VALOR TOTAL

$$A_t = 565$$

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

$$\text{Valor do espaço por mês} = \text{R\$ } 8.004,97$$

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



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

Handwritten signature in blue ink.



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