



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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA  
FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
DE ABAETETUBA/PA (SESMAB)**

**DATA DA AVALIAÇÃO: 07/03/2022**

**Elaborador: Marcus Antonio Ferreira Prado**

Engenheiro Civil – Semob

CREA PA 1514026414

**Abaetetuba/2022**

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 COMERCIAL, localizado na Rodovia Dr. João Miranda, km 05, nº 4133 , bairro Bosque, Abaetetuba/Pa, composto de:

- Edificação comercial/ residencial em alvenaria, telhamento cerâmico com estrutura de madeira, esquadrias de madeira, pintura acrílica e piso cerâmico (151 m<sup>2</sup> de área construída);
- Galpão comercial com estrutura metálica, telhas zincadas e fechamento em alvenaria, com 194 m<sup>2</sup>.

**02. SOLICITANTE:**

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SESMAB.

**03. LOCADOR(A):**

JOEL SOARES MORAES

**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 07/03/2022;
- 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:**

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)

  
**Marcus Prado**  
Engenheiro Civil



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

O imóvel a ser alugado possui área total de 2603 m<sup>2</sup>, murado, com 345 m<sup>2</sup> aproximadamente de área contruída. Quanto ao espaço trata-se de um imóvel comercial/residencial térreo e um galpão comercial, ambos dotados de bom padrão construtivo e regular estado de conservação, contendo área livre de 2258 m<sup>2</sup> para guardar a frota municipal da Sesmab.

**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 = 345 m<sup>2</sup> x 18,03 R\$/m<sup>2</sup> = R\$ 6.219,13

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 6.219,13 Seis mil, duzentos e dezenove reais e treze centavos**) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

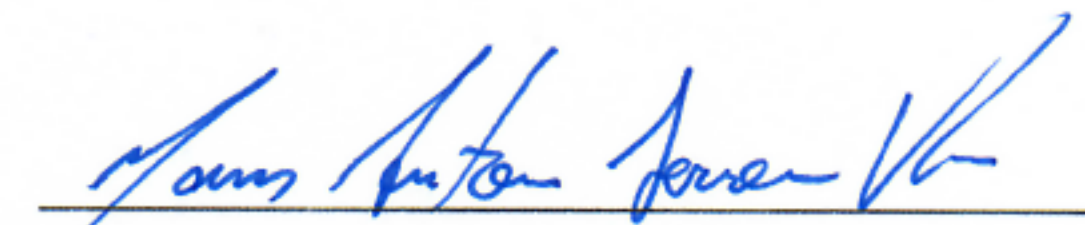
**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO**

**VALOR = R\$ 6.200,00**

**Seis mil e duzentos reais**

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

Abaetetuba, 07 de março de 2022

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

*Marcus Prado*  
Engenheiro Civil  
CREA-PA1514028414



**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	17,5	1	1	1	17,5
B	18,8	1,1	1,1	1,1	25,02
C	21,1	1	1	1	21,1

$$X = (17,5 + 25,02 + 21,10) / 3$$

$$X = 21,21$$

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

**1.3. CAMPO DE ARBITRIO**

$$V_{\text{máx}} = 11,85 + 15\% = 24,39$$

$$V_{\text{mín}} = 11,85 - 15\% = 18,03$$

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

$$V_u = 18,03$$

**1.4. VALOR TOTAL**

$$A_t = 345$$

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

$$\text{Valor do espaço por mês} = \text{R\$ } 6.219,13$$

Marcus Prado  
Engenheiro Civil  
CREA-PA1514026414



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

**ANEXO 02 – ANEXO FOTOGRÁFICO**



fig. 01- Vista edificação.



fig. 02- Sala edificação.



fig.03- Copa/ cozinha edificação.



fig.04- Hall edificação