



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA, NO MUNICÍPIO DE
ABAETETUBA/PA**

DATA DA AVALIAÇÃO: 05 DE JANEIRO 2022
Elaborador: Marcus Antonio Ferreira Prado
Engenheiro Civil – Semob
CREA PA 1514026414

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 COMERCIAL, localizado na Rua Lauro Sodre nº 1745- Bairro Centro, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ABAETETUBA – SESMAB

03. LOCADOR(A):

JAIME PINTO VIEIRA FILHO

04. LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, ATRAVÉS DA UNIDADE SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ABAETETUBA – 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 05/01/2022;
- 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:

O prédio referente ao espaço que será alugado possui uma **área total construída de 168 m², aproximadamente**. Quanto ao espaço trata-se de um imóvel comercial térreo, dotado



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

de bom padrão construtivo e regular estado de conservação, sendo a edificação com fechamento em alvenaria, cobertura cerâmica, piso cerâmico, pintura em tinta acrílica, esquadrias de madeira e vidro, contendo os ambientes abaixo listados em um lote 12 x 60 m:

Pátio coberto, copa / cozinha, 2 banheiros, 1 garagem coberta, 03 salas , 1 corredor interno, dispensa/ depósito.

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 = $168 \text{ m}^2 \times 21,00 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 3.528,00$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 3.528,00 (Três mil, quinhentos e vinte e oito reais)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

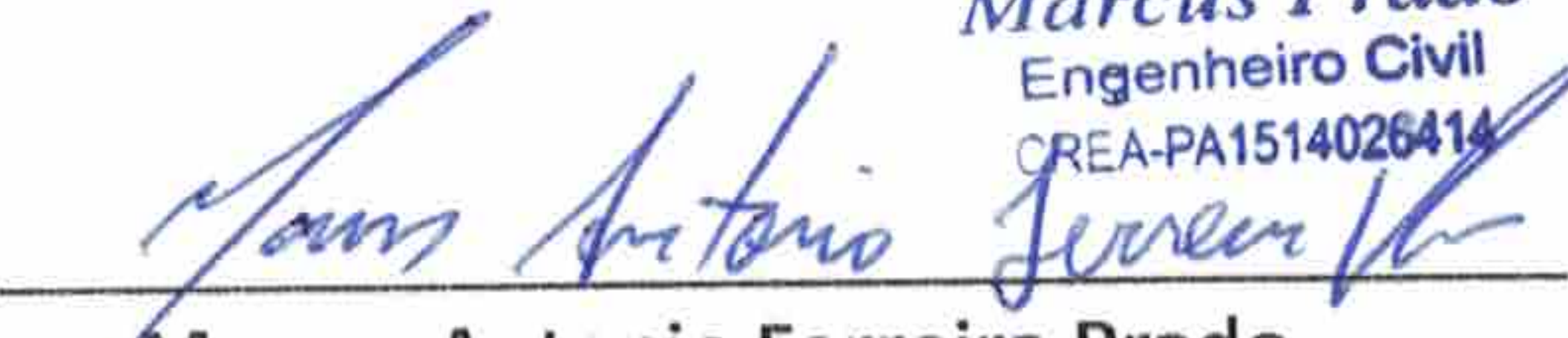
VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 3.500,00

Três mil e quinhentos reais

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

Abaetetuba, 05 de Janeiro de 2022


Marcus Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA1514026414
Marcus Antonio Ferreira Prado
Engenheiro Civil – 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	23,15	1,00	1,00	1,00	23,15
B	21,00	1,10	1,10	1,10	27,95
C	23,00	1,00	1,00	1,00	23,00

$$X = (23,15 + 27,95 + 23,00) / 3$$

$$X = 24,70$$

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

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 27,70 + 15\% = 28,41$$

$$V_{\text{mín}} = 24,70 - 15\% = 21,00$$

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

$$V_u = 21,00$$

1.4. VALOR TOTAL

$$A_t = 168 \text{ m}^2$$

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

$$\text{Valor do espaço por mês} = \text{R\$ } 3.528,00$$

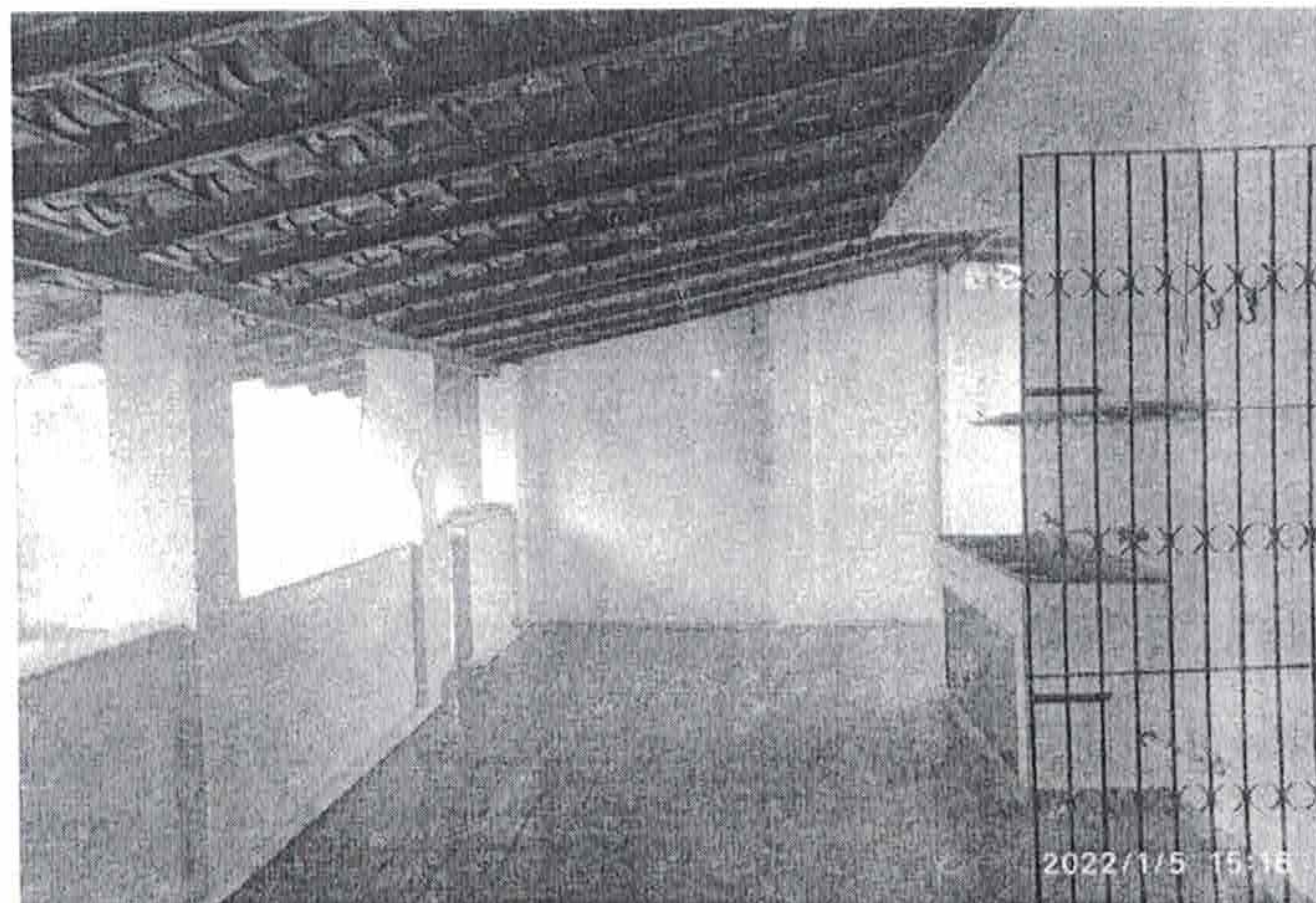
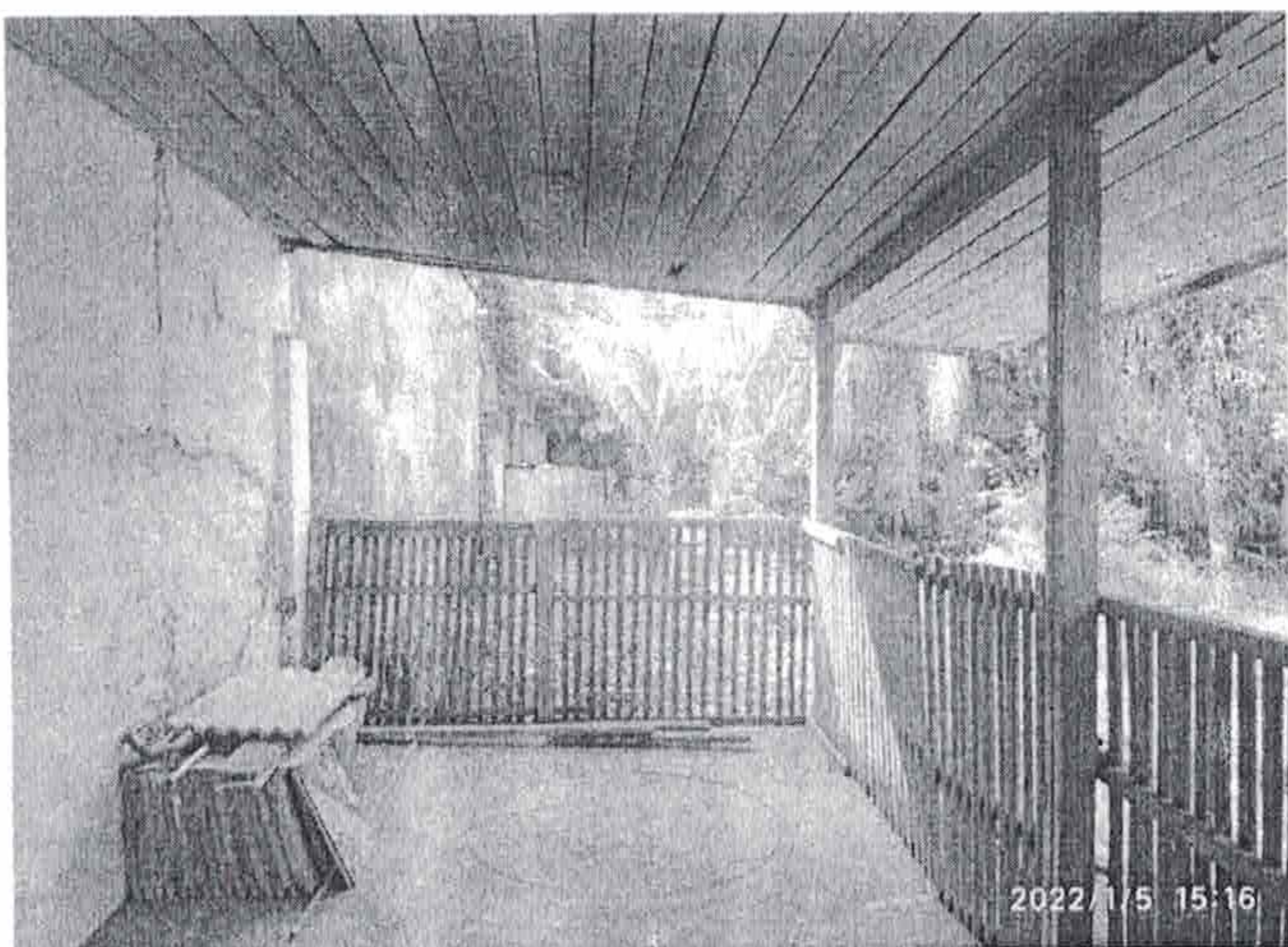
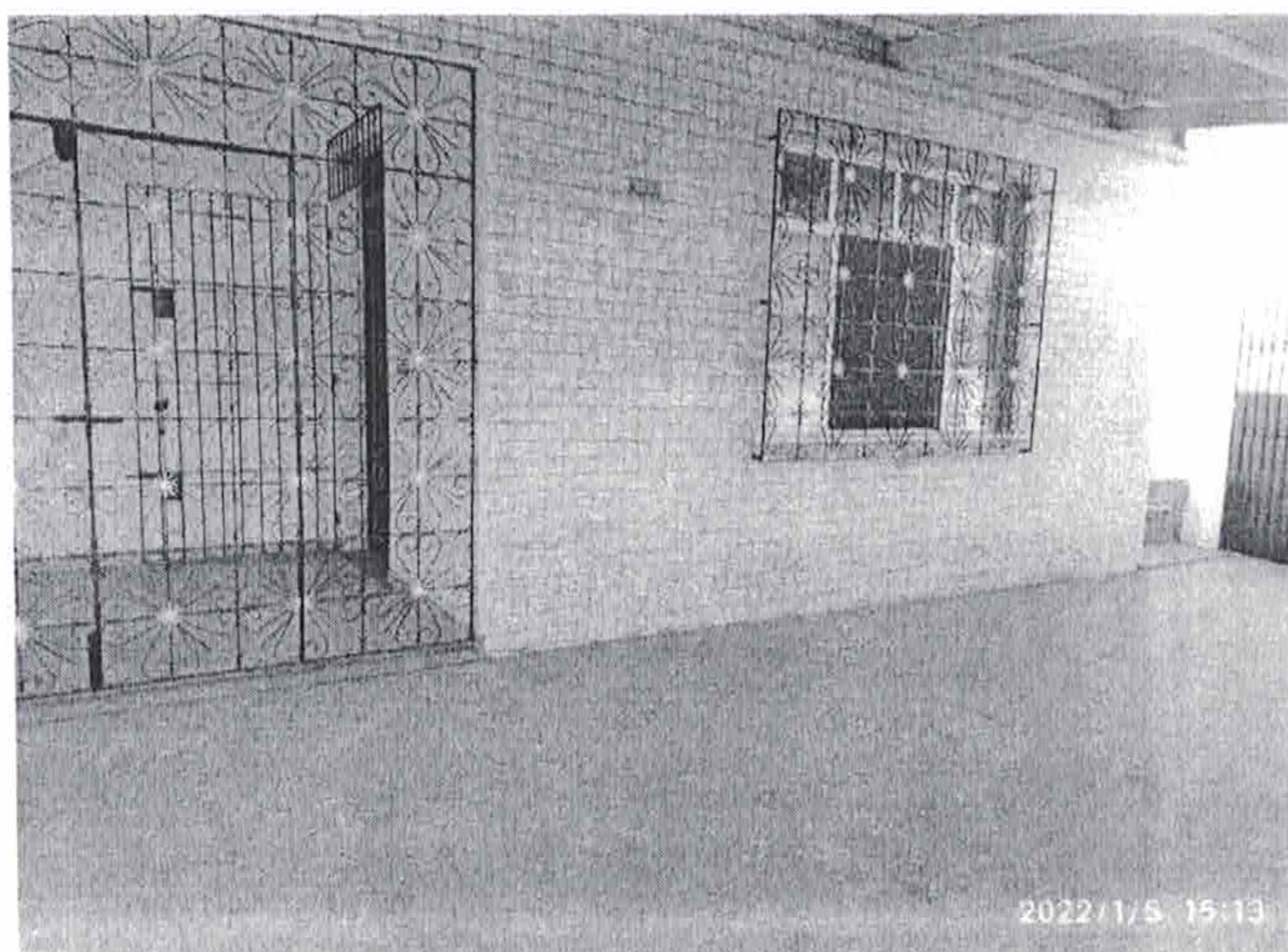
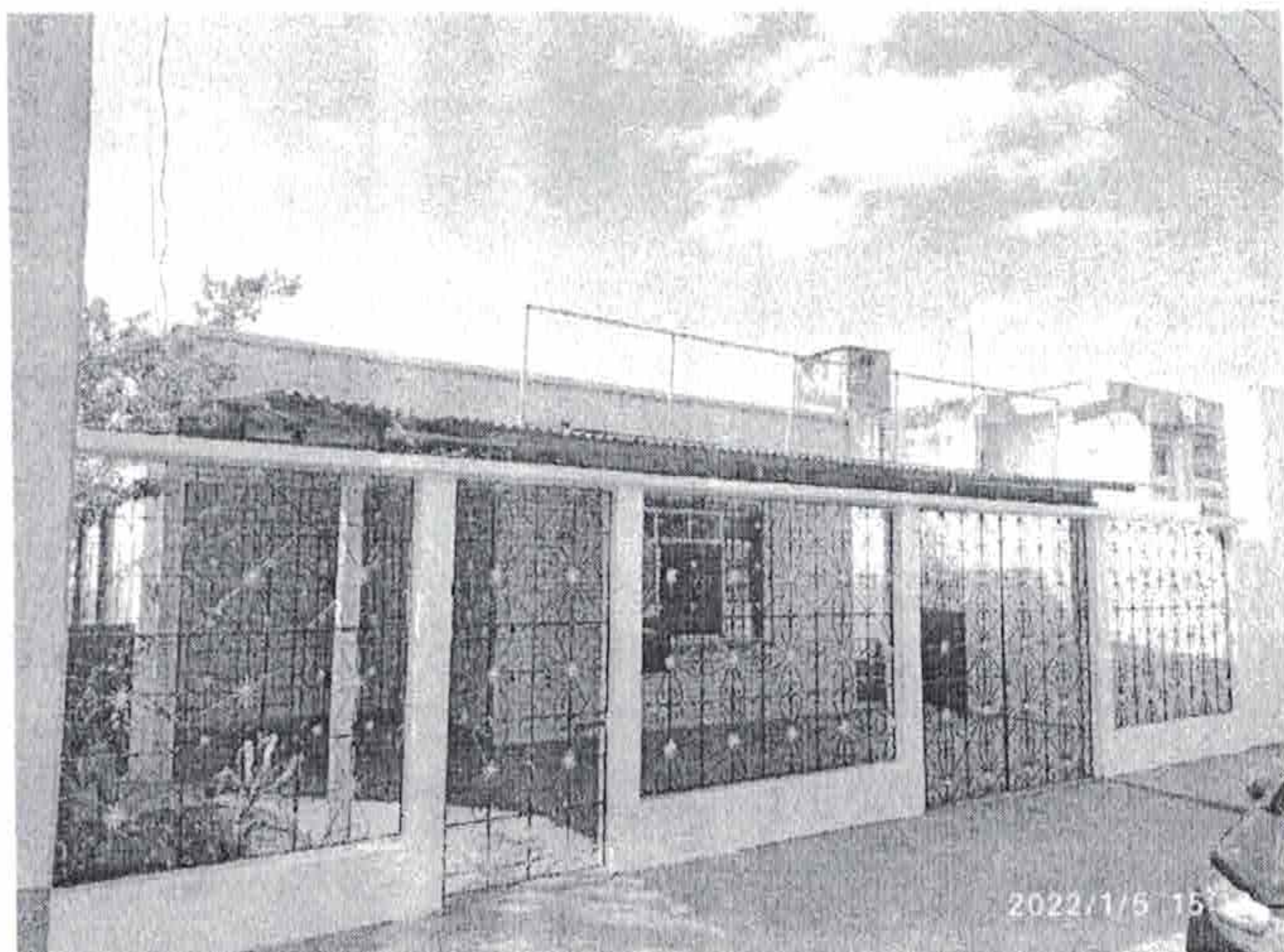

Marcus Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA1514026414



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

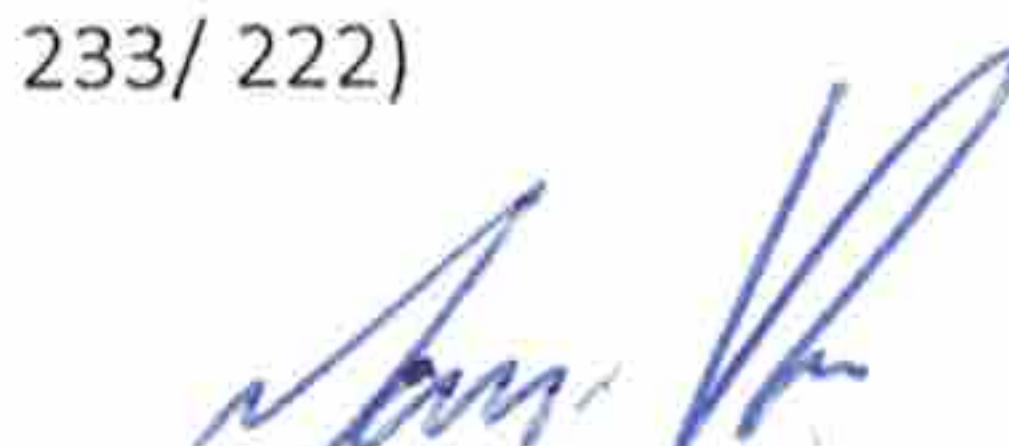


ANEXO 02 – ANEXO FOTOGRÁFICO



Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com


Marcus Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA1514026414