



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
CONTRATO DE ALUGUEL DO CONSELHO TUTELAR
URBANO NO MUNICÍPIO DE ABAETETUBA/PA**

DATA DA AVALIAÇÃO: março de 2022

Elaborador: Élide Melo Margalho

Engenheira Civil – Semob

CREA PA 1519984405



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A presente avaliação é uma solicitação da Secretária Municipal de Administração (SEMAD) de Abaetetuba.

2. IDENTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO

O locatário em questão trata-se da Prefeitura municipal de Abaetetuba

3. OBEJTIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo é estabelecer a avaliação imobiliária de imóvel para contrato de locação do Conselho Tutelar Urbano do município de Abaetetuba.

4. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade deste laudo é obter o valor da locação mensal do imóvel.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel fica localizado na rua Joaquim Mendes Contente, 1247, bairro Santa-Rosa, Abaetetuba/Pa, em região com infraestrutura urbana.

6. FUNDAMENTAÇÃO

A Metodologia utilizada na avaliação do ativo patrimonial baseia-se nas normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além de estar em conformidade com a lei Federal nº94 de 24/12/66, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pela Resolução nº218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura.

7. VALIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme art. 85, §1º da Lei nº 1.465/2014 o prazo de validade deste laudo de avaliação do imóvel será de no máximo **12 (doze) meses**.

8. METODOLOGIA

Para este laudo é utilizada a Norma ABNT para avaliação de imóveis, NBR -14653-1 (Parte 01: Processos Gerais) e 14653-2 (Parte 02: Imóveis Urbanos), sendo a metodologia escolhida para avaliar o ativo fundamentada no método comparativo de dados de mercado na avaliação dos imóveis.

Édile Melo Myello



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Segundo a NBR 14653-1 o método comparativo de dados “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Neste sentido, o valor do imóvel foi obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares.

Os procedimentos que refere ao imóvel em análise seguiram as seguintes etapas:

- Vistoria do imóvel;
- Coleta de dados;
- Escolha da metodologia;
- Tratamento dos dados;
- Identificação do valor de mercado.

As diretrizes de cada uns dos subitens acima relacionados estão descritos no texto da NBR 14653-1.

Para cada um dos imóveis aproveitados como comparáveis nessa avaliação foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas entre eles.

9. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

De acordo com os dados do Índice Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE), Abaetetuba é um município com extensão territorial 1.610,654 km² e população estimada de 160.439, ocupando o 89º lugar no estado do Pará em renda per capita, com valor anual de 9.461,30 por habitante.

10. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel está localizado na Rua Joaquim Mendes Contente, no bairro Santa Rosa. É uma região com comércio local formado por lojas, restaurantes, bares, lanchonetes e demais atividades comerciais. Localizado em frente ao Hospital Regional do Baixo Tocantins possui pavimentação asfáltica e passeio cimentados, iluminação pública, rede de drenagem de água, distribuição de água, energia elétrica, arborização e coleta de lixo.

A Figura 1 representa a localização via satélite do do terreno e seu entorno.

Élde Melo Magalhães



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Figura 1- Localização do terreno



Fonte: Google Maps

11. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA

O prédio referente ao espaço que estima-se ser útil para acomodação das atividades laborais do Conselho Tutelar urbano, possui uma área total de ambientes construídos de 315,90 m², aproximadamente. Trata-se de um imóvel comercial térreo, dotado de um padrão construtivo bom contendo os ambientes, abaixo listados, com suas respectivas metragem quadrada.

Ambientes	Área (m ²)
Área Externa	181,09
Recepção	13,87
Corredor	5,98
Brinquedoteca	16,69
Sala 1	16,74
Sala 2	13,66
Sala 3	10,16
Sala 4	10,34
Sala 5	18,56
Bho (Sala 5)	4,407
Bho Social	3,43

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

Cozinha	11,46
Área de Serviço	6,37
Bho Serviço	3,19
Área Total	315,90

Relativamente ao estado de conservação, o laudo de vistoria, em anexo, registra todas as informações relevantes sobre a infraestrutura do imóvel e seu estado de conservação.

No anexo 2 consta o relatório fotográfico de todos os ambientes mencionados anteriormente.

12. VALOR DO IMÓVEL

O valor do aluguel imóvel em questão é dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando:

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{unit.}} \times \text{Área}$$

$$V_{\text{imóvel}} = 15,90 \times 315,90$$

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 5.021,23$$

A memória de cálculo utilizada na obtenção deste valor é encontrado no anexo 3, deste documento.

13. CONCLUSÃO

Isto posto, fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor arredondado de **R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS)**.

Abaetetuba, 19 de março de 2022

Élide Melo Margalho
Engenheira Civil – PMA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

ANEXO 1 - LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL

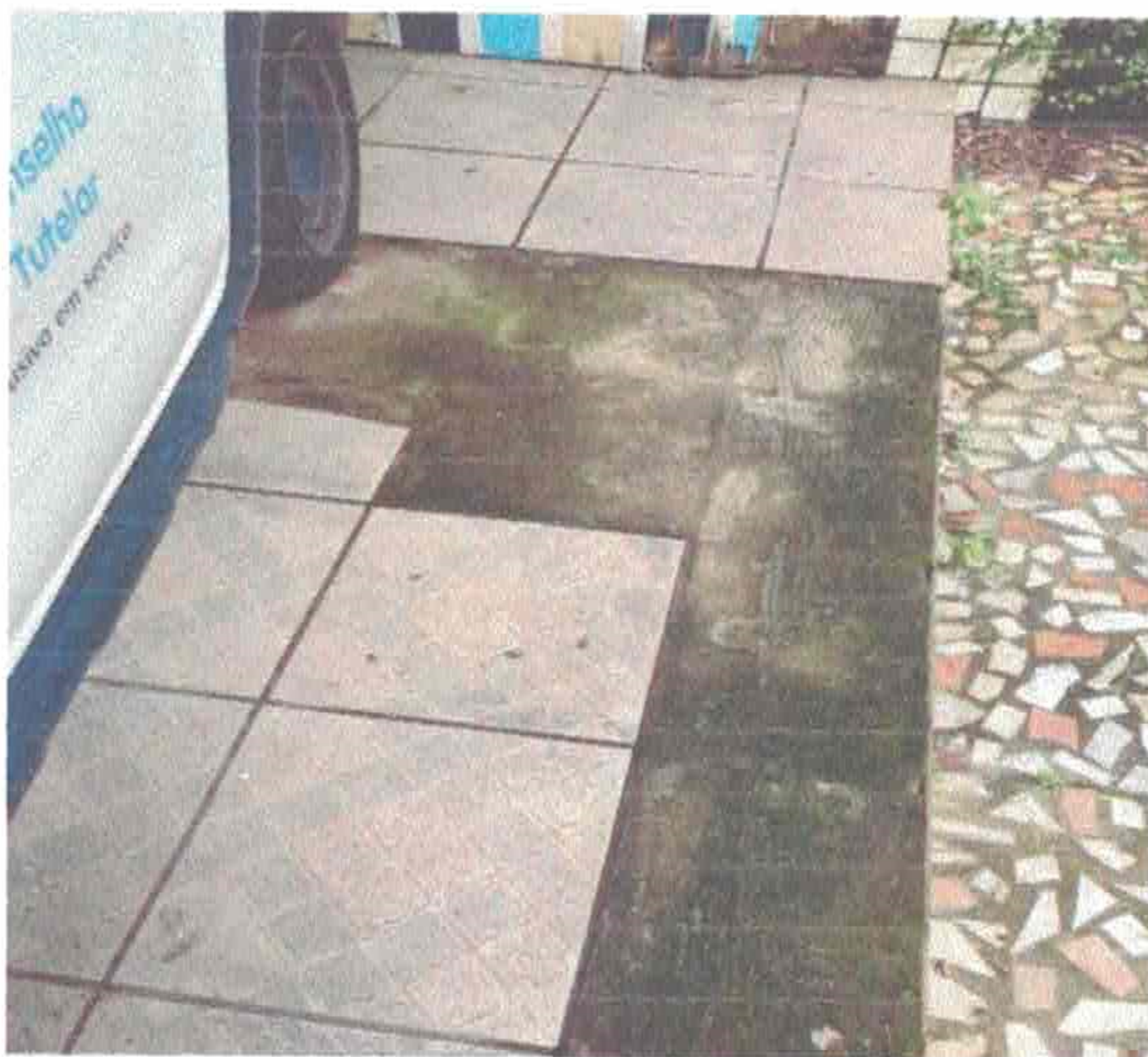
Este laudo registra todas as informações relevantes sobre a infraestrutura do imóvel e seu estado de conservação.

PISO

De modo geral, todos os pisos dos **ambientes internos** litados no item 11 deste documento, possuem revestimento cerâmico em boas condições de acabamento e utilização. Não foi encontrado pisos danificados, soltos, ou com outras avarias que possam causar problemas de utilização do espaço.

Em relação à área externa, utilizada principalmente como garagem, foi notada a ausência de alguns revestimentos.

Figura 2- Piso danificado (Ambiente Externo)



PAREDE

As paredes são construídas em alvenaria de tijolo cerâmico, e são acabadas com massa corrida e pintura. De maneira geral, todos os ambientes internos possuem um estado de conservação bom, relativamente a pintura. Não foram encontradas rachaduras, pontos com mofo ou infiltração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

As paredes de cozinha, banheiros e área de serviço possuem revestimento cerâmico na sua extensão total e não foram encontrados nenhum tipo de avaria no revestimento.

PORTAS E JANELAS

As portas e janelas instaladas são de madeira, necessitando de retoque na pintura. Todas as portas estão abrindo e fechando corretamente.

Frisa-se a porta de passagem da cozinha para a área do serviço, que se encontra com a fechadura danificada.

Figura 3 - Porta com fechadura danificada (Cozinha)



Todas as janelas apresentam dificuldade no fechamento e abertura, necessitando de uma manutenção e reparo.

TETO E TELHADO

O teto do imóvel apresenta forro de madeira em ótimo estado de conservação para todos os ambientes.

Não há indícios de problemas no telhado.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com

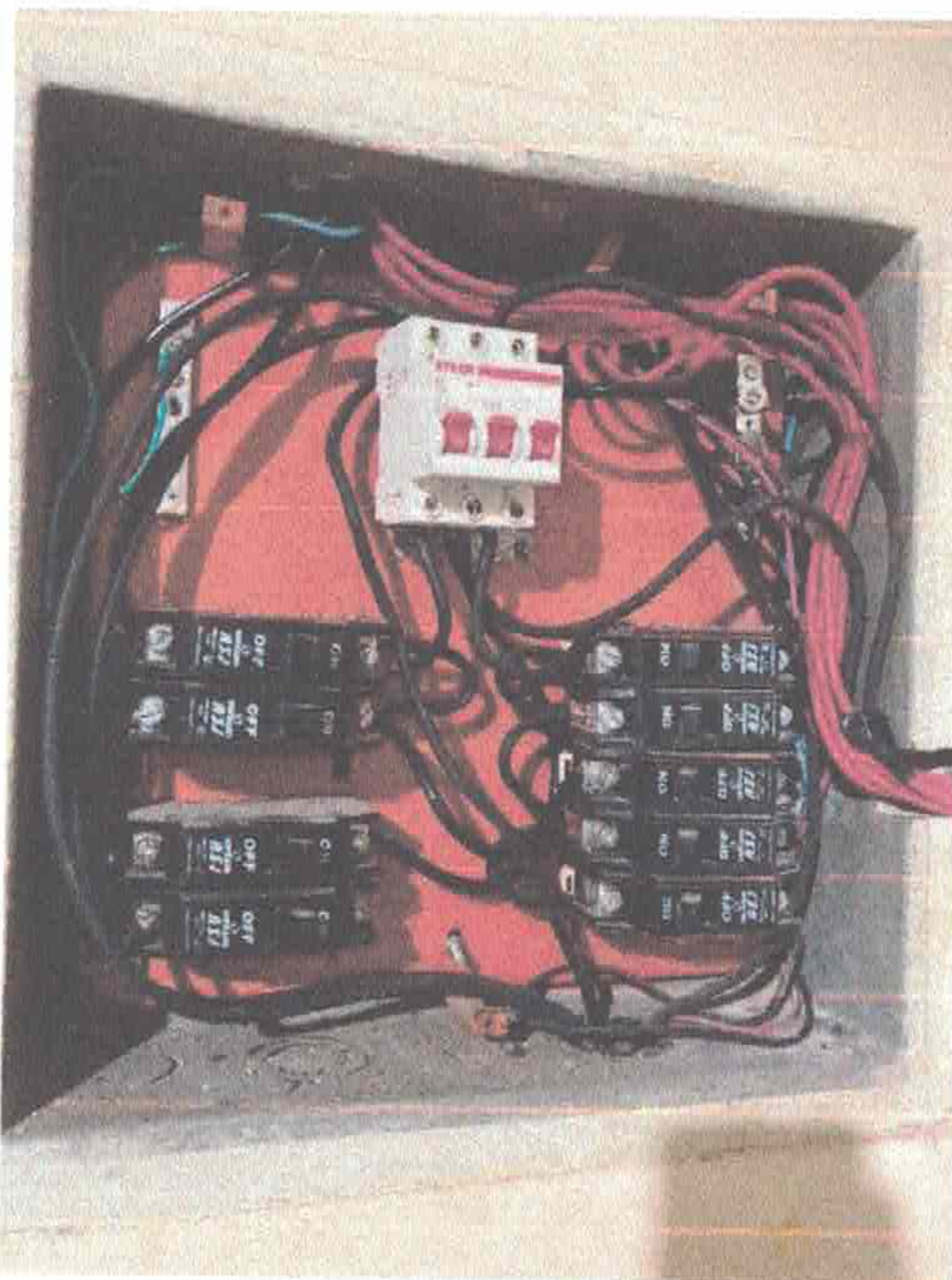
Edo mlo mello



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

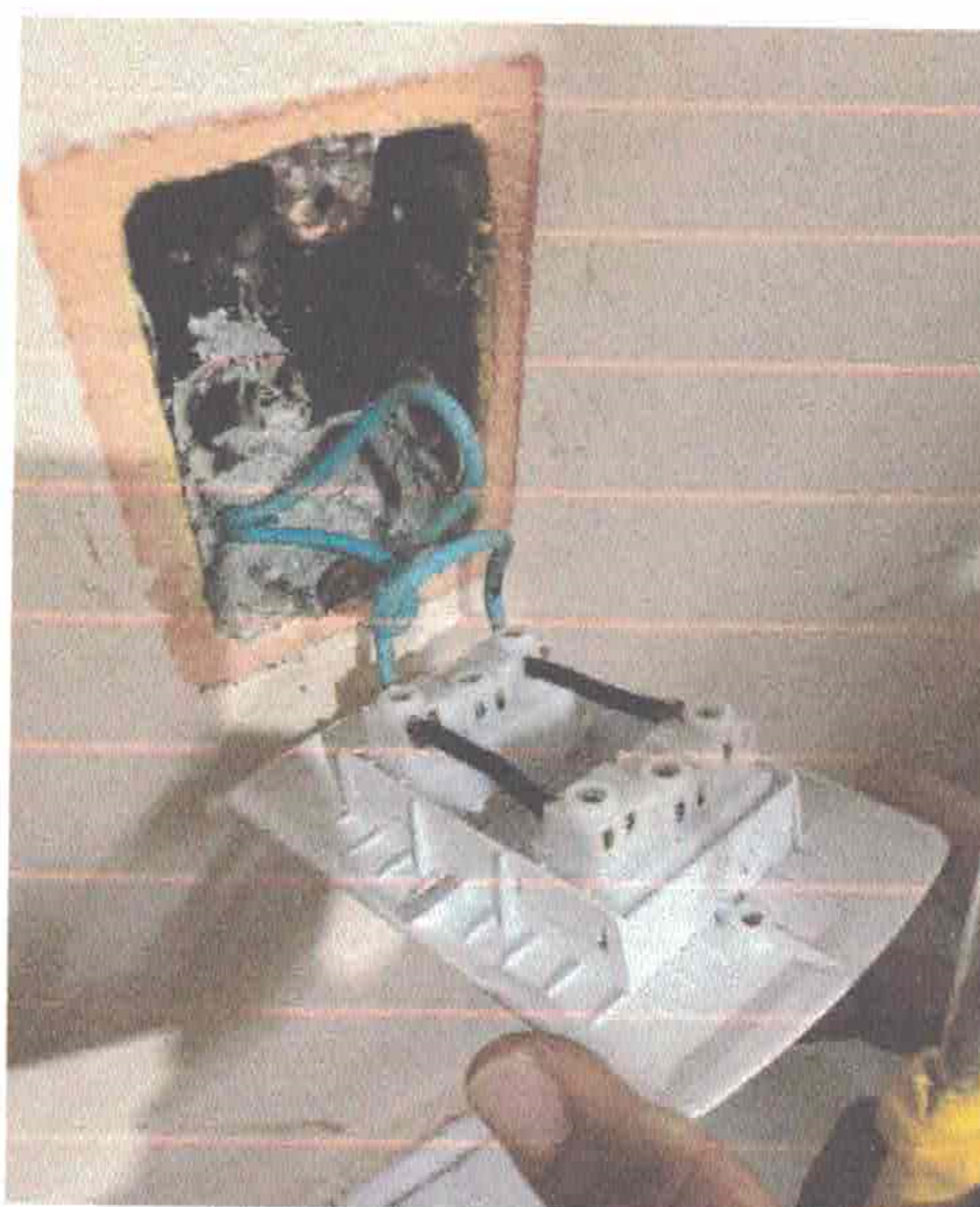
O imóvel apresenta problemas referente as instalações elétricas. O quadro elétrico não tem barramentos internos e a maior parte dos disjuntores são de padrão antigo.

Figura 4 - Quadro elétrico sem barramento interno e com disjuntores fora do padrão



Os circuitos de tomadas não estão aterrados, apresentando apenas o condutor fase e neutro.

Figura 5- Circuito de tomada sem aterramento



Édson Melo de Fajardo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

O prédio apresenta alguns sinais de sobrecarga, queda de energia, lâmpadas que queimam com frequência. É necessária uma revisão geral da parte elétrica desde o painel elétrico até os circuitos de distribuição.

INSTALAÇÕES HIDRAULICAS

Foi verificado falta de água apenas nos chuveiros do imóvel, podem existir muitas razões para existência deste problema sendo, portanto, importante revisar alguns aspectos mais específicos para identificar a causa do problema, por exemplo:

- Verificar se existe entupimento devido ao uso chuveiro por muito tempo.
- Verificar se o problema é resultante da baixa pressão da água distribuída pela concessionária de água.
- Verificar se existe problema no encanamento.

Éde M. M. Yello

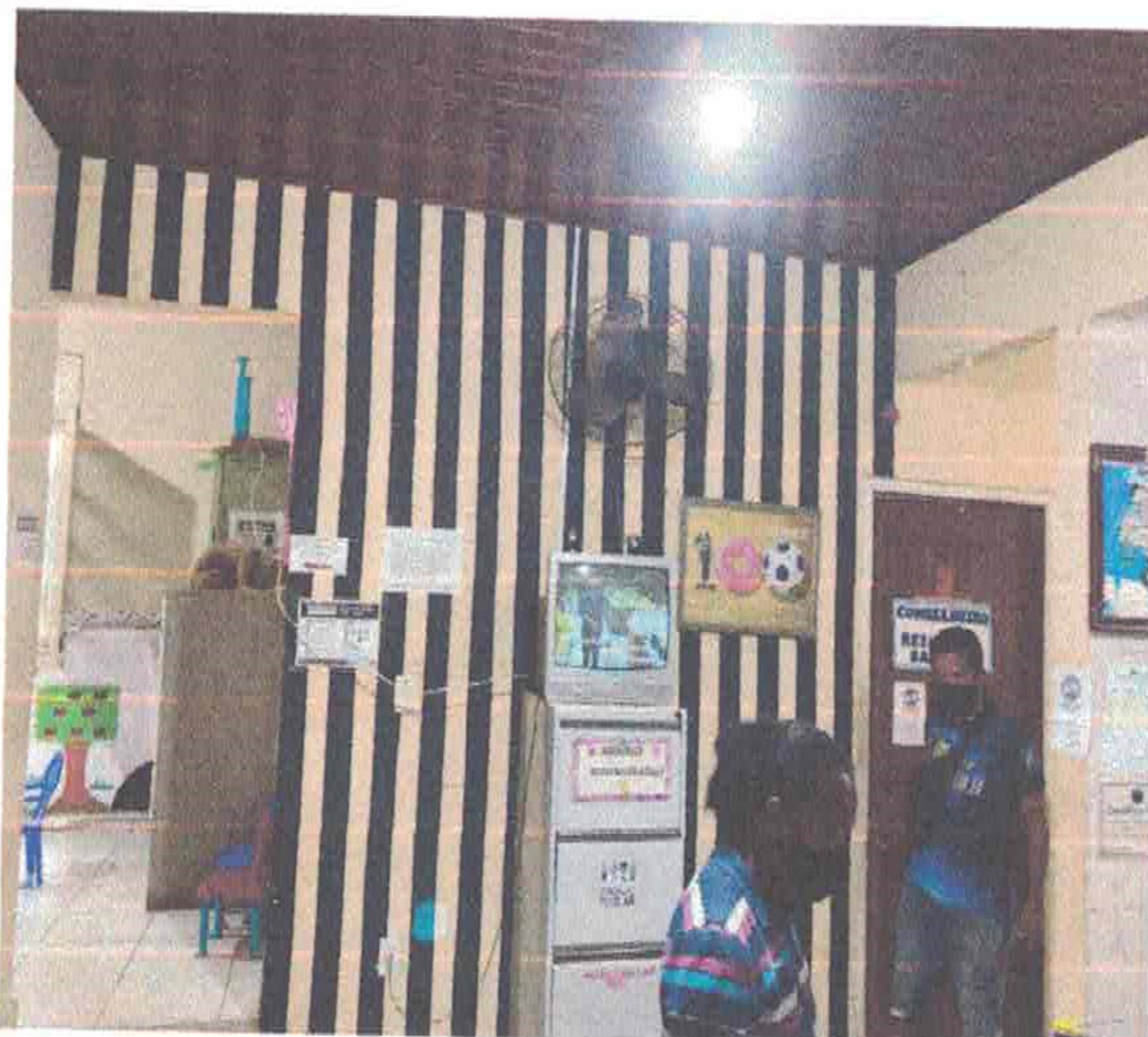


PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA
ANEXO 2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS AMBIENTES

Figura 6- Vista Fachada/Entrada do Imóvel



Figura 7- Administração





PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Figura 8 - Brinquedoteca



Figura 9 - Sala 1





PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Figura 10 - Sala 2

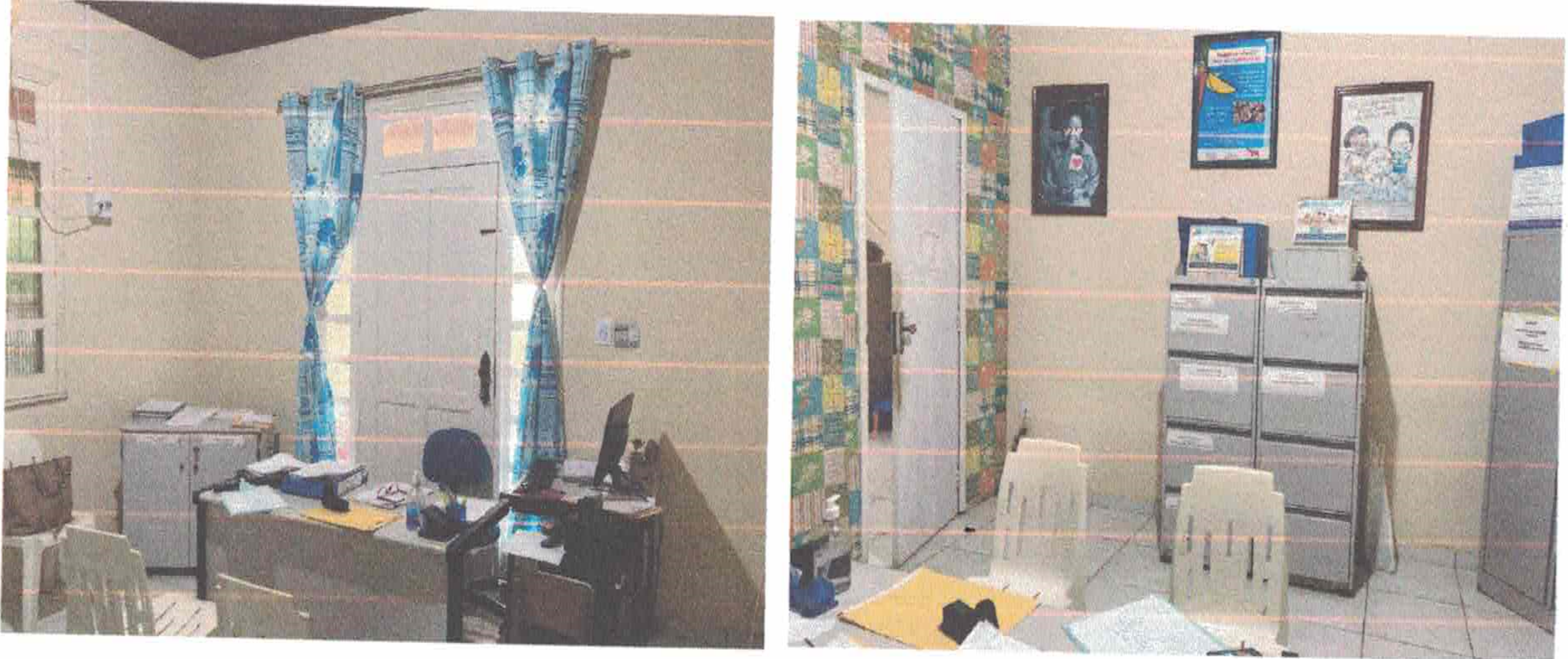
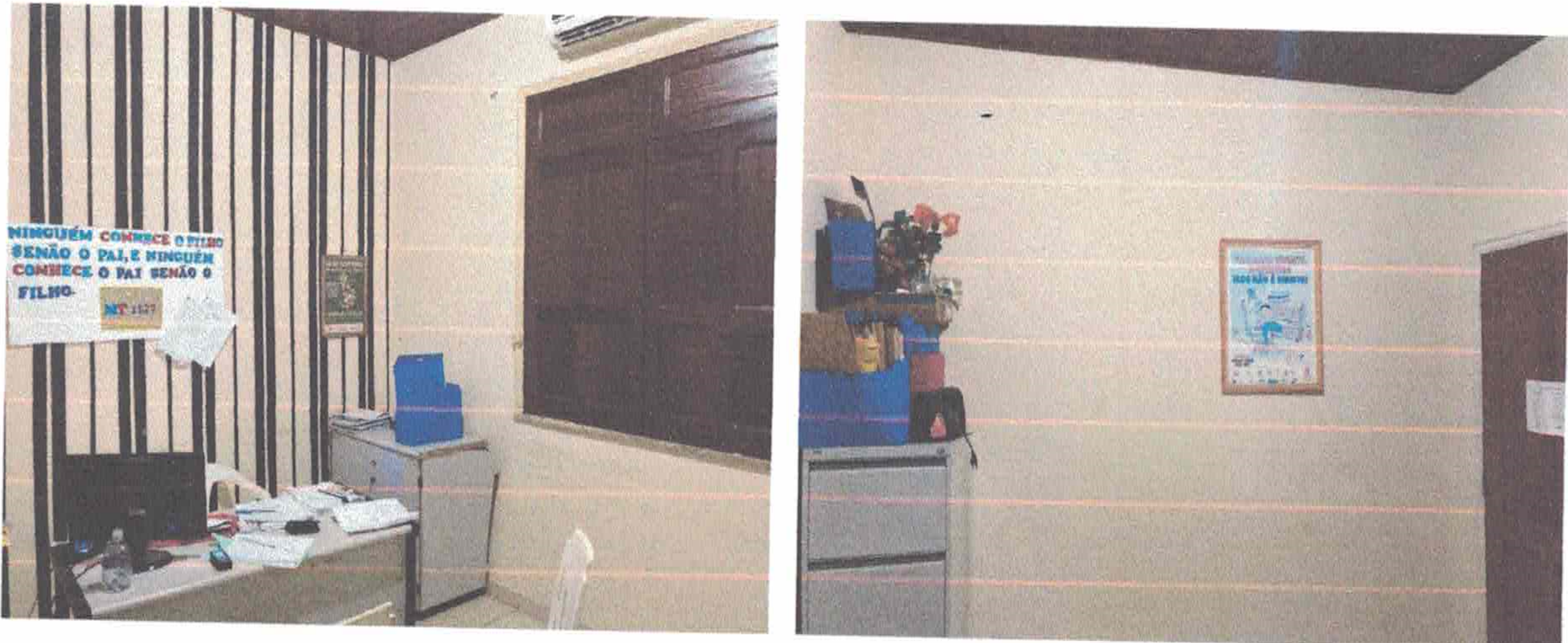


Figura 11 - Sala 3





PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Figura 12- Sala 4



Figura 13 - Sala 5





PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

ANEXO 3 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO EM RELAÇÃO AO M².

1.1.HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL	PREÇO (R\$/M ²)	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DE ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO
A	19	1	1,1	1	20,9
B	18,7	1	1	1	18,70
C	15	1	1	1,1	16,50

$$X = (20,9 + 18,7 + 16,50) / 3$$

$$X = 18,62$$

ONDE X é a média homogeneizada das amostras de preço por m²;

1.2.CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 18,62 + 15\% = 21,51$$

$$V_{\text{mín}} = 18,62 - 15\% = 15,90$$

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

$$V_u = 15,90$$

1.3.VALOR TOTAL

$$A_t = 315,90$$

$$V_L = A_t \times V_u,$$

ONDE A_t é a área total do espaço, e V_u é o valor unitário por /m².

Valor do espaço por mês = R\$ 5.021,23