



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

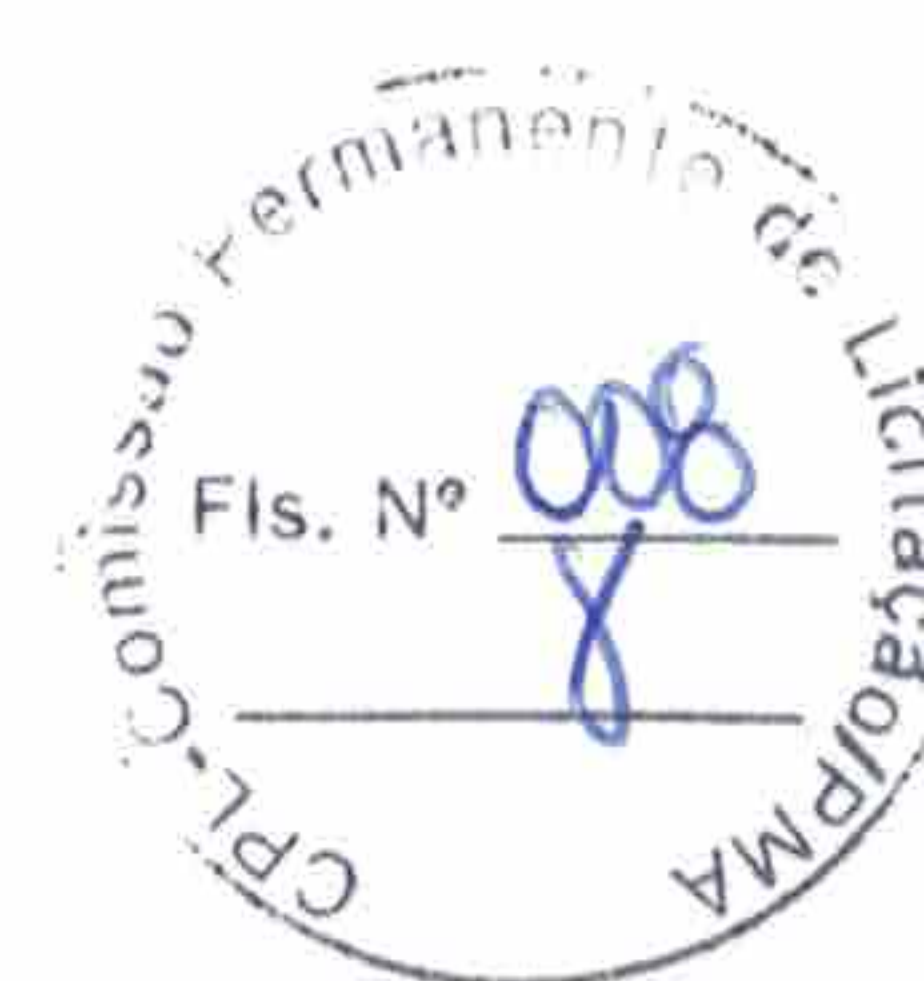
**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
RENOVAÇÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL DA CASA DO
CIDADÃO NO MUNICÍPIO DE ABAETETUBA/PA**

DATA DA AVALIAÇÃO: Janeiro 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. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo é estabelecer a avaliação imobiliária de imóvel para renovação do contrato de locação da Casa do Cidadão 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 Barão do Rio Branco, 1168, bairro Centro, Abaetetuba/Pa, em região com infraestrutura urbana.

6. FUNDAMENTAÇÃO

A Metodologia utilizada na avaliação do ativo patrimonial baseia-se na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes e, sobretudo, no princípio da liberdade contratual, consagrado artigo 2.035 e nos artigos 421 e 422 do Código Civil, à medida que fora fixado, de comum acordo entre as partes, na Cláusula 06, sub item 06.02 do Contrato Administrativo nº 2019/001, que o valor do imóvel poderá ser reajustado através do índice IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado).

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, o IGP-M foi o índice padrão usado no reajuste do contrato de aluguel.

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

- Análise do Contrato;

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



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

9. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

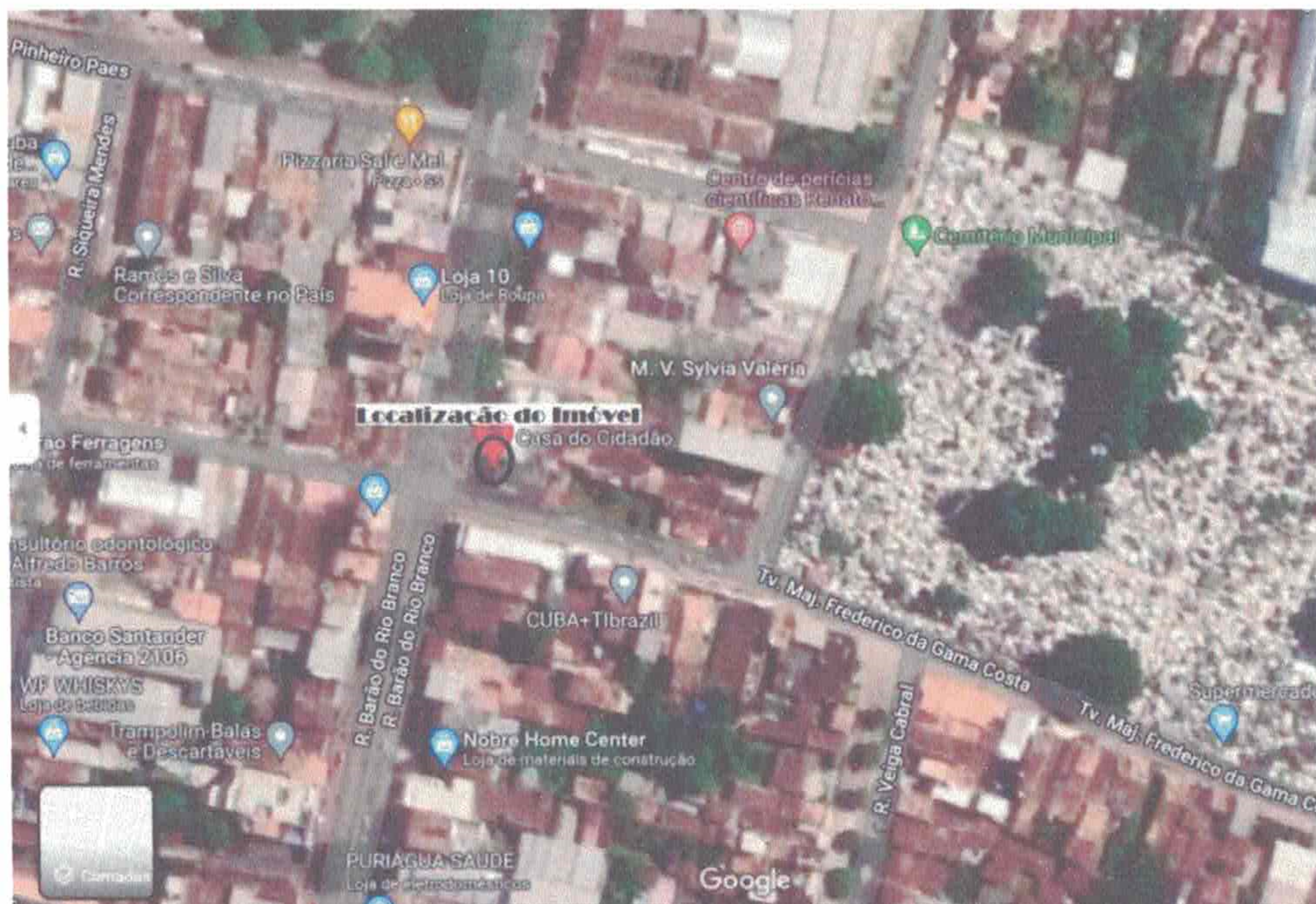
De acordo com os dados do Índice Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE), Abaetetuba é um município com extensão territorial 1.610,654 km² e população estimada de 160.439, ocupando o 89º lugar no estado do Pará em renda per capita, com valor anual de 9.461,30 por habitante.

10. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel está localizado na Rua Barão do Rio Branco, no bairro Centro. É uma região com comércio local formado por lojas, supermercados, bares, lanchonetes e demais atividades comerciais. Localizado próximo a prefeitura de Abaetetuba 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 terreno e seu entorno.

Figura 1- Localização do terreno



Fonte: Google Maps

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

11. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA

O prédio referente ao espaço que pretende-se renovar o aluguel para acomodação das atividades laborais da Casa do Cidadão, possui uma área total de ambientes construídos de 287,18 m², aproximadamente, e uma área arborizada de 212,20 m², totalizando 499,38 m². Trata-se de um imóvel comercial de dois pavimentos, dotado de um padrão construtivo antigo e contendo, no:

- **Primeiro pavimento:** área de entrada ao imóvel, recepção, banheiro, copa, sala destinada as atividades do PROCON, sala destinada a emissão de documentos, área de fundos, e por fim uma área arborizada.
- **Segundo pavimento:** sala de espera, sala coordenação, banheiro, sala de habilitação com banheiro, e sala de assessoria jurídica.

Abaixo encontra-se os ambientes anteriormente citados, com suas respectivas metragens quadrada.

Pavimento	Ambientes	m ²
1º PAVIMENTO	Área de entrada	65,93
	Sala do PROCON	18,24
	Recepção	26,36
	Banheiro 1	4,65
	Sala de emissão de documentos	15,60
	Copa	14,44
	Área fundos	58,48
	Área arborizada	212,20
2º PAVIMENTO	Sala de espera	10,86
	Sala coordenação	15,56
	Sala de habilitação	28,78
	Banheiro sala habilitação	9,192
	Banheiro 2	4,65
	Sala assessoria jurídica	14,44
Área Total		499,38

No anexo 1 consta o relatório fotográfico de todos esses ambientes.

12. VALOR DO IMÓVEL

O valor do aluguel é dado pela correção do valor do imóvel pelo IGP-M, conforme o cálculo da Fundação Getúlio Vargas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

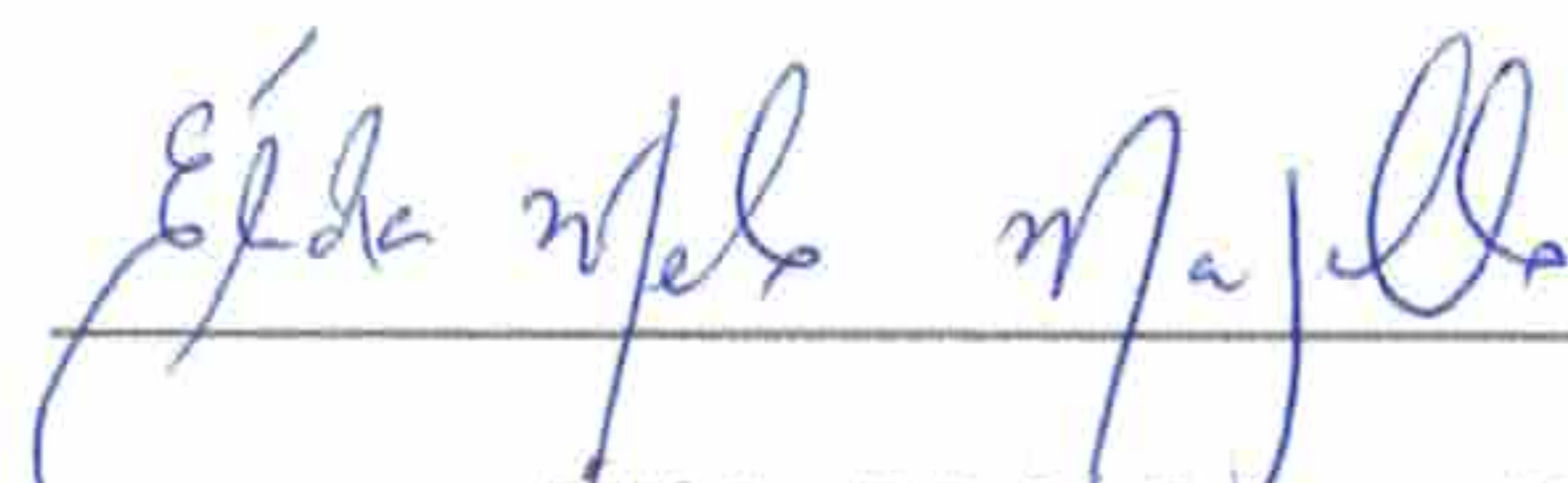
Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	01/2019
Data final	03/2022
Valor nominal	R\$ 2.300,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,64171710
Valor percentual correspondente	64,171710 %
Valor corrigido na data final	R\$ 3.775,95 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).

13. CONCLUSÃO

Isto posto, fica definido para efeito renovação de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor de R\$ 3.775,95 (**TRÊS MIL SETECENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS**).

Abaetetuba, 05 de Janeiro de 2022



Elida Melo Margalho
Engenheira Civil – PMA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA
ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS AMBIENTES

Figura 1- Vista Fachada/Entrada do Imóvel



Figura 2- Recepção/ Acesso ao 2º Pavimento



Gláucia M. P. M. Araújo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Figura 3 - Sala emissão de documentos/Copa



Figura 4 – Banheiro 1



Elide M. M. M. M.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Figura 5 – Área Fundos



Figura 6 – Área Arborizada



Édile Nóbrega



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Figura 7 - Sala de Espera



Figura 8 - Sala Habilitação/ Banheiro Habilitação

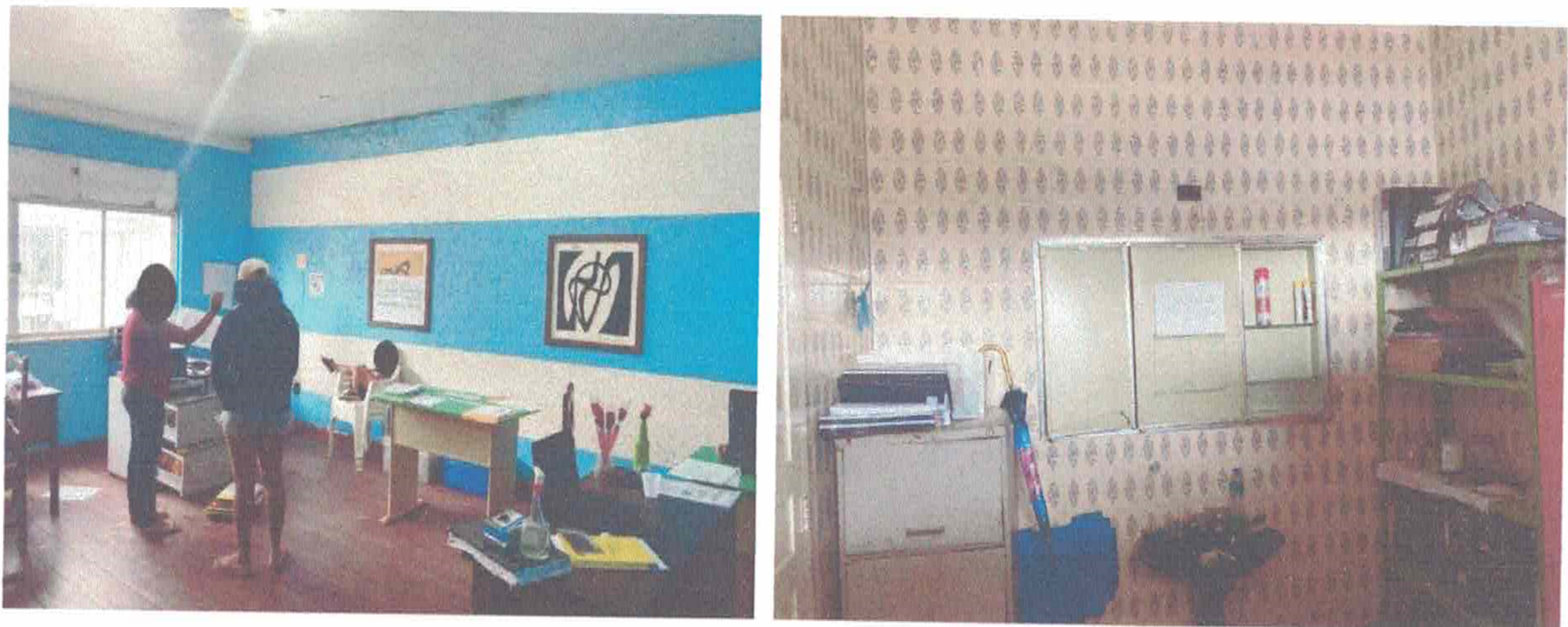


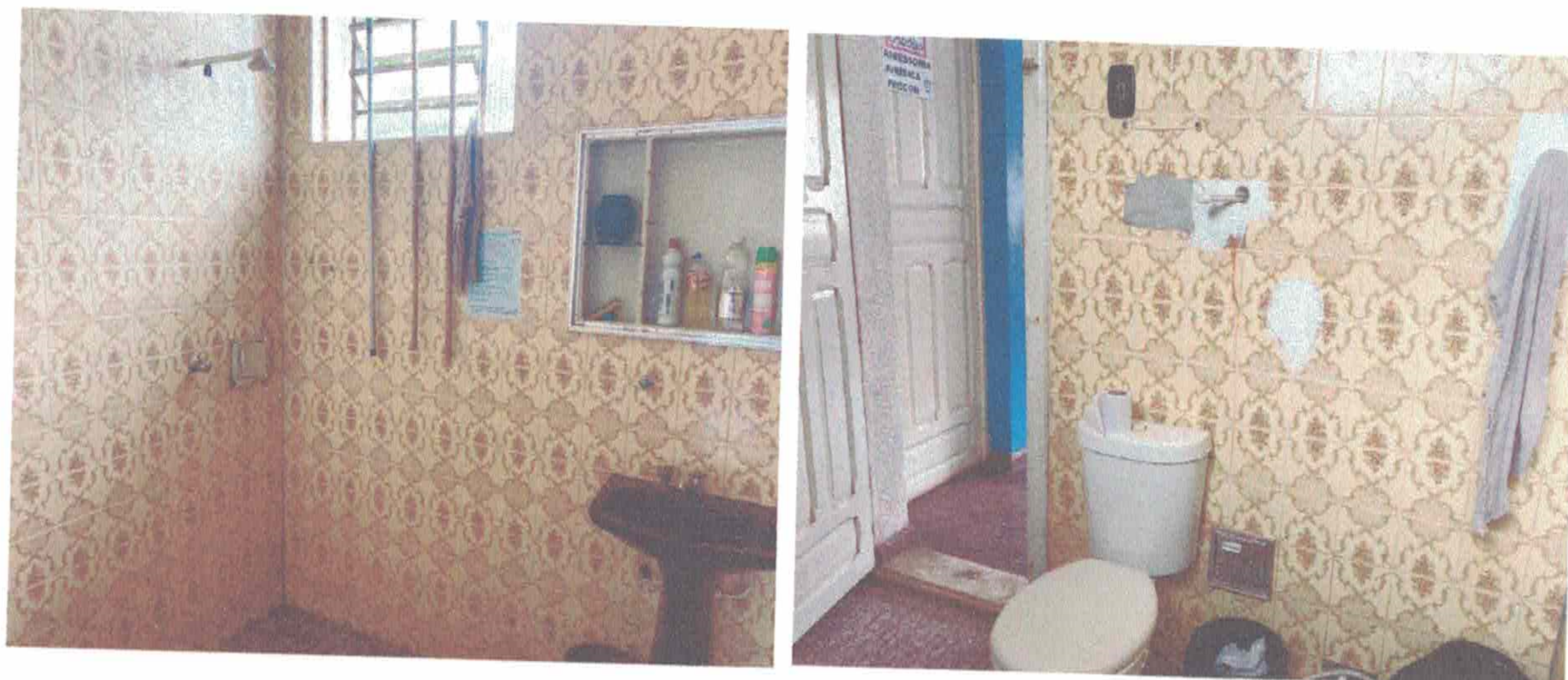
Figura 92 - Sala Coordenação





PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Figura 30 – Banheiro 2



Eldeir de Melo