



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, RENOVAÇÃO DO
ALUGUEL DO CRÁS RIBEIRINHO URBANO (ACESSUAS) - NO MUNICÍPIO
DE ABAETETUBA/PA**

DATA DA AVALIAÇÃO: ABRIL de 2022
Elaborador: Michel Araújo Viana
Técnico em Edificações – Semob
CREA PA 8335



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

01. IMÓVEL:

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Travessa Santos Dumont, nº 63, Bairro Centro, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ABAETETUBA – PMA

03. LOCADOR(A):

Renovação de aluguel.

04. LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, ATRAVÉS DA ASSISTÊNCIA SOCIAL.

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 11/04/2022;
- 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 do ponto comercial que será alugado possui uma **área total construída de 107,8 m²**. Quanto ao espaço trata-se de um imóvel comercial com dois pavimentos, dotado de bom padrão construtivo e regular estado de conservação, contendo os ambientes abaixo listados.

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

Quadro de áreas – CRÁS SÃO LOURENÇO	
PONTO COMERCIAL	50,37 m ²
SALA 01	10,48 m ²
SALA 02	8,34 m ²
SALA 03	3,15 m ²
COZINHA	12,42 m ²
ÁREA DE SERVIÇO	5,92 m ²
BANHEIRO	3,12m ²
CIRCULAÇÃO	14,00 m ²
ÁREA TOTAL	107,8 m²

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

O segmento em análise, valor de mercado de prédio com potencial 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 = 107,8 m² x 22,65 R\$/m²= R\$ 2.441,76**

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ R\$ 2.441,76 (Dois mil quatrocentos e quarenta e um reais e setenta e seis centavos)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

]



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ R\$ 2.441,76

Dois mil quatrocentos e quarenta e um reais e setenta e seis centavos.

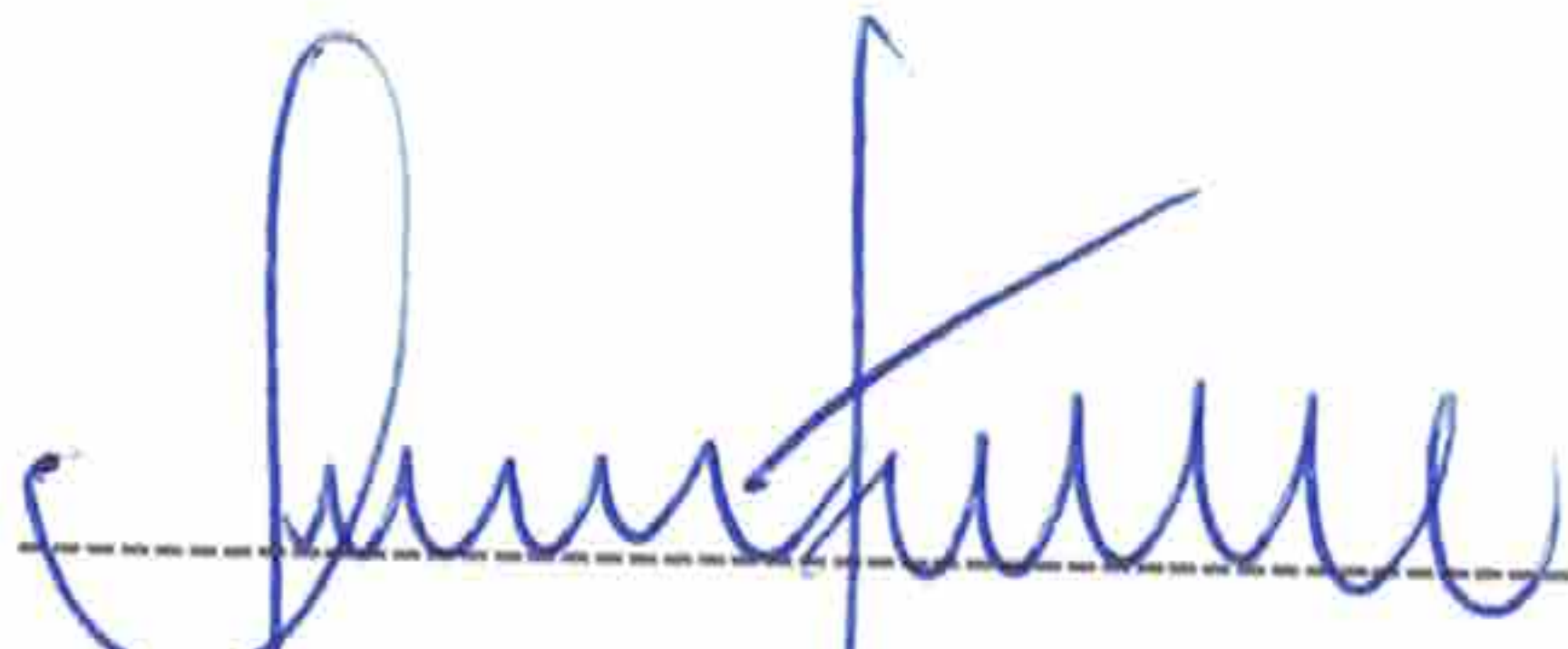
E nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Abaetetuba, 20 de ABRIL de 2022


Michel Araújo Viana

Técnico em Edificações – PMA

Michel Araújo Viana
TÉCNICO DE EDIFICAÇÕES
Portaria nº 1090/2008



Zenilda Trindade Da Costa

Secretária Municipal De Obras-PMA

Zenilda Trindade da Costa
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE
OBRAS E VIAÇÃO
Portaria nº 039/2021



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	23	1	1	1	23
B	24	1,1	1,1	1,1	31,94
C	25	1	1	1	25

$$X = (23 + 31,94 + 25) / 3$$

$$X = 26,65$$

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

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 30,65 + 15\% = 35,24$$

$$V_{\text{mín}} = 22,65 - 15\% = 19,25$$

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

$$V_u = 19,25$$

1.4. VALOR TOTAL

$$A_t = 107,8 \text{ m}^2$$

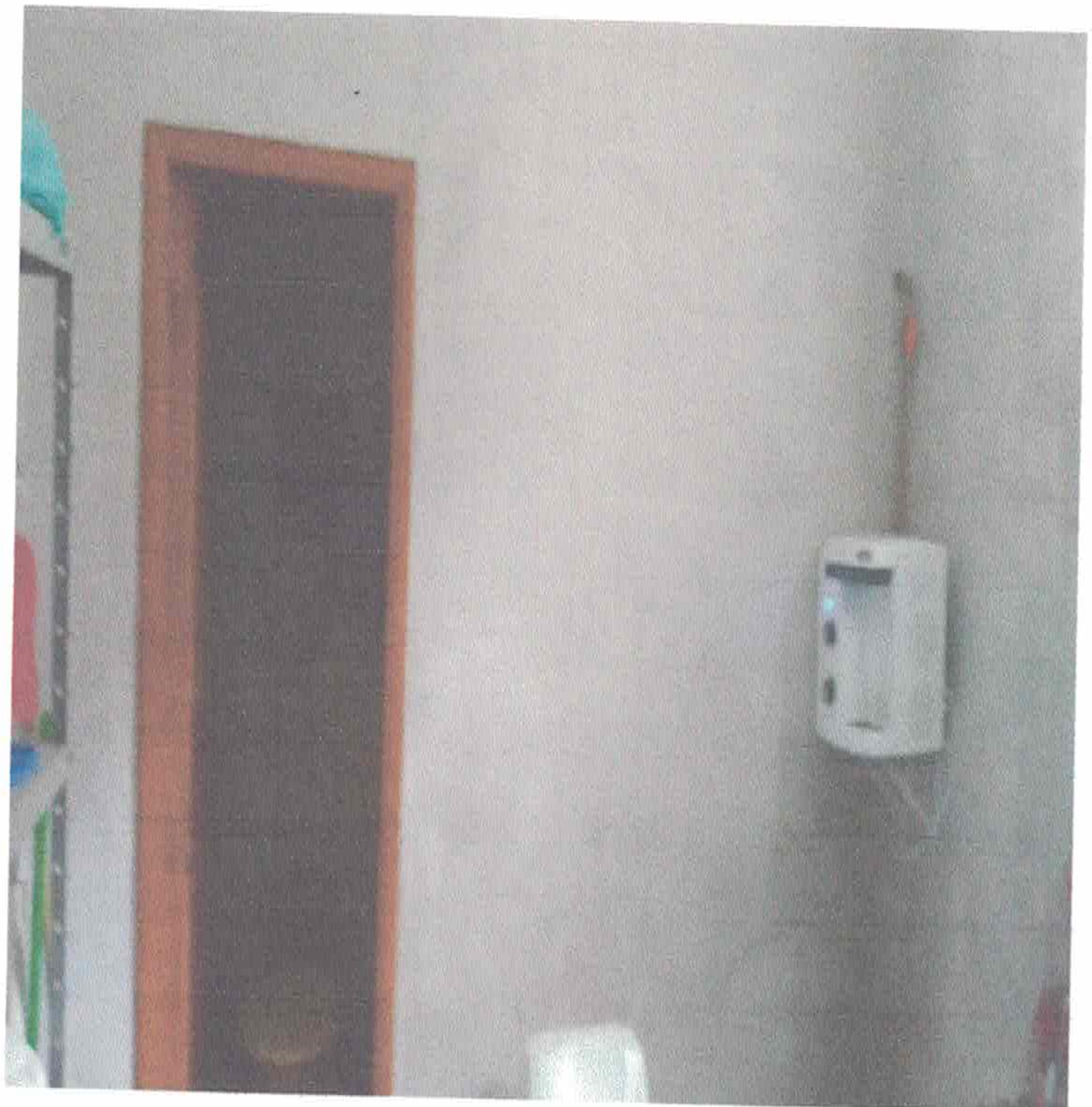
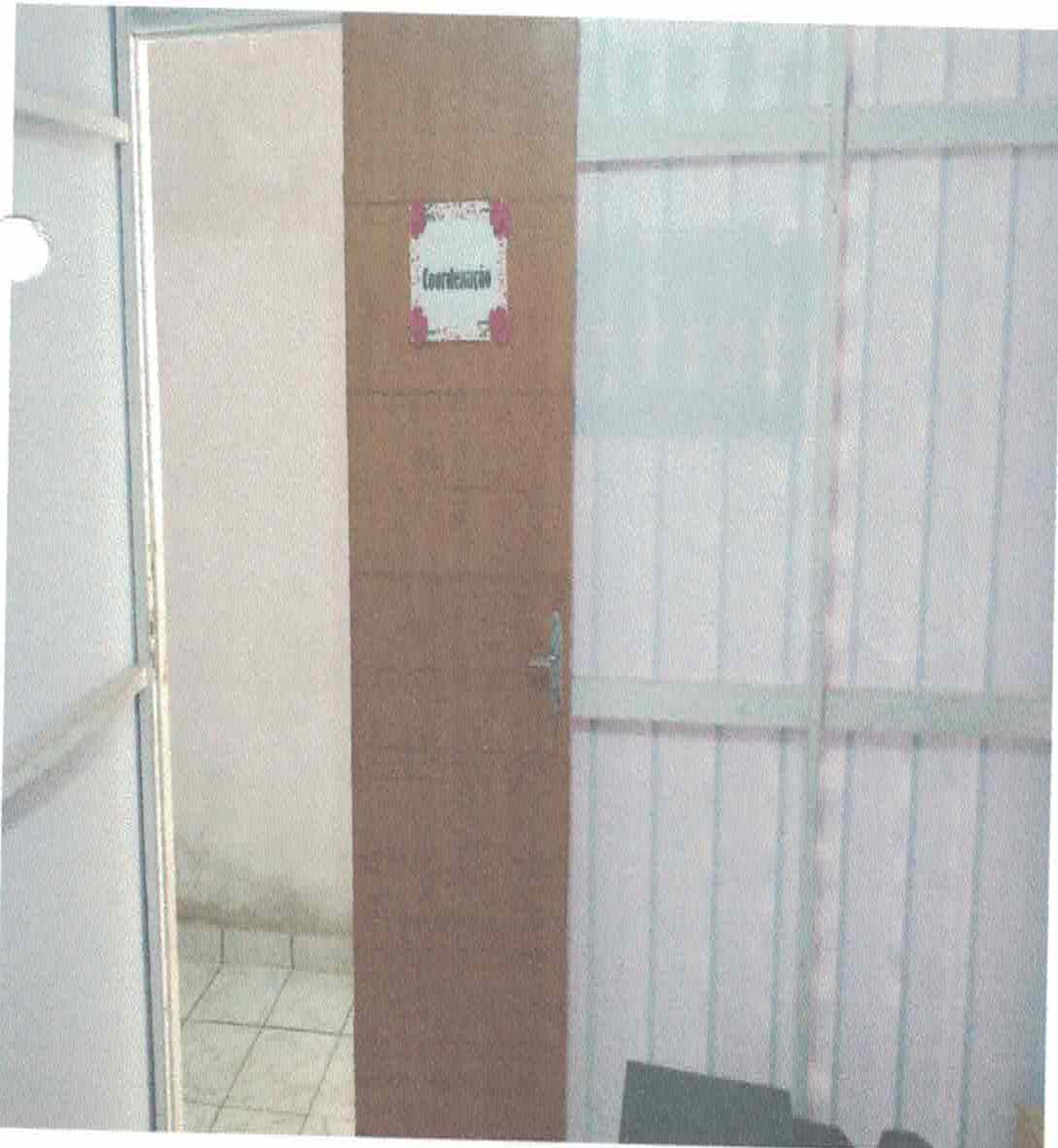
$V_L = A_t \times V_u$, ONDE A_t é a área total do espaço, e V_u é o valor unitário por /m².

$$\text{Valor do espaço por mês} = \text{R\$ } 2.441,76$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

ANEXO 02 – ANEXO FOTOGRÁFICO



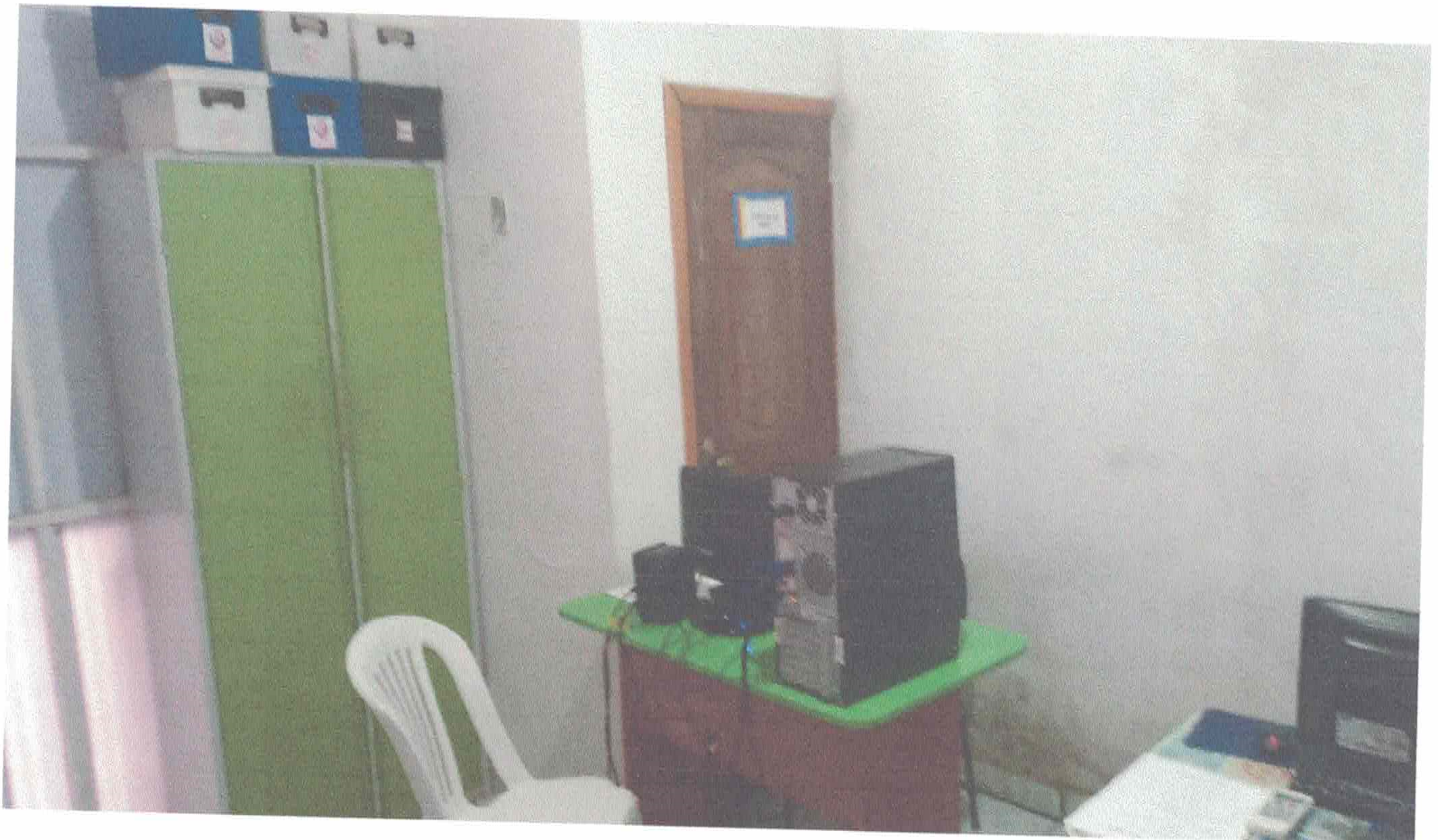
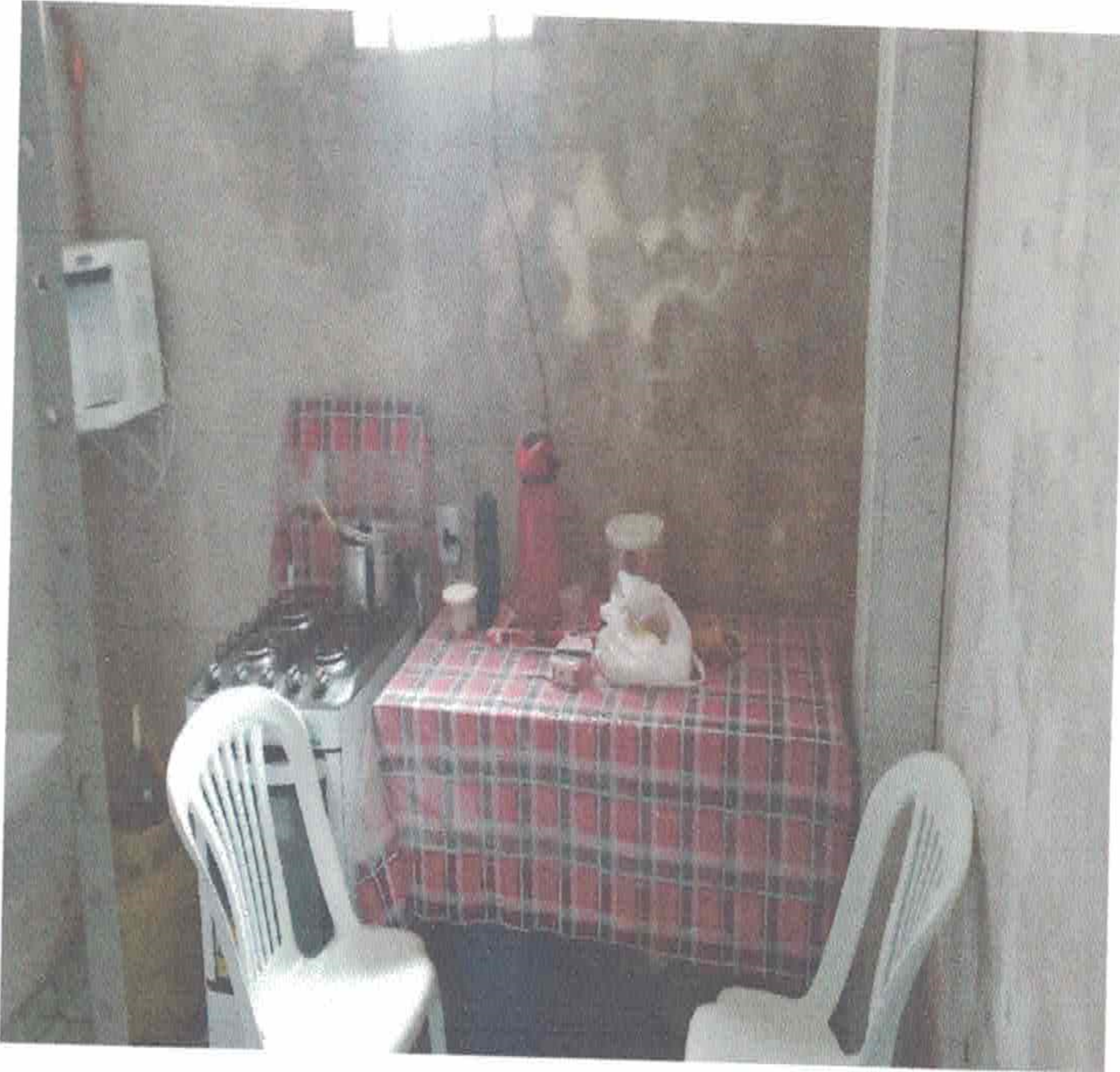
Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com





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

