



## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA ESPORTE E LAZER DE MARITUBA/PA (SECEL)**

**PROPRIETÁRIO: LORENA LISBOA DA COSTA**

**Marituba/ Pa**  
**2021**



## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **I- Tipo de Laudo**

Laudo extrajudicial, apenas para definição das condições físicas e atuais do imóvel.

### **II- Objetivo da Avaliação**

Avaliar o imóvel em questão, caracterizando-o a fim de informar sua condição física e soluções para patologias existentes, bem como reparos; e assim, suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer (SECEL).

### **III- Identificação e Localização do Imóvel**

O objeto desta avaliação está localizado na Rua Antônio Bezerra Falcão, nº 618, do Bairro Centro, do município de Marituba-Pa, CEP: 67.200-000;

### **IV- Características**

#### **• Do terreno:**

Terreno do tipo plano e seco, localizado em área urbana e de fácil acesso, todo murado, possuindo amplas áreas construídas.

#### **• Dos Limites:**

Limita-se pela frente com a referida rua; pelos fundos e lados, direito e esquerdo com edificações existentes.

#### **• Da Construção:**

No terreno está construída 01 (uma) Edificação de 03 (três) pavimentos. É em alvenaria de tijolos, rebocada, emassada e pintada. Com revestimento cerâmico no piso em todas as áreas. Pintura (branco) fosca na fachada e em paredes internas e salas. Forrada com forro de gesso acartonado. Portas e Janelas externas em vidro, e porta de rolo para acesso de hall principal. Portas internas em vidro. Possui Instalações Elétricas e Hidráulicas.

No terreno estão construídos 01 (uma) de uso comercial, em três pavimentos, com salão grande em cada pavimento, com banheiro interno e área de copa/cozinha, possuindo Área Total Construída de 459,50 m<sup>2</sup> (Quatrocentos e Cinquenta e Nove Metros e cinquenta centímetros Quadrados).



#### **V- Infraestrutura**

A edificação é em alvenaria de tijolos, rebocada, emassada e pintada, sem a presença de trincas. Com revestimento cerâmico nos pisos dos salões e do banheiro, piso cimentado na área externa da edificação ("estacionamento"). Cobertura em estrutura de madeira e concreto com telhas de fibrocimento. Forrada com forro de gesso acartonado nas áreas dos salões. Possui portas de vidro. Instalações hidráulicas e elétricas precisam ser religadas pelas concessionárias responsáveis.

#### **VI- Aspectos Urbanísticos da Localidade**

O imóvel ora avaliado está localizado em área urbana, tendo toda a estrutura de cidade apresentada – se com benfeitorias públicas, tais como asfalto na rua principal, redes de água e energia elétrica.

#### **VII- Vistoria das Condições Físicas do Imóvel**

##### **• Qualidade e Conservação**

A edificação encontra-se com sua estrutura boa e conservada, a estrutura da cobertura encontra-se em bom estado.

##### **• Funcionalidade**

O imóvel tem alta funcionalidade, pois é amplo, atendendo a grandes áreas. Bem como possui 03 (três) salões amplos, podendo ser adaptado para salas administrativas, todos com área de copa e serviços e banheiros.

##### **• Manutenções Necessárias**

Imóvel necessita de pintura em algumas colunas e limpeza geral.

##### **• Conclusão sobre a construção**

O imóvel encontra-se apto para o uso a qual está sendo solicitado.





## **VIII- Método Utilizado na Avaliação**

### **• Metodologia**

Para chegar-se aos valores desta avaliação foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, considerando também os itens acima já citados.

### **• Normas de Referência**

NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.

NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

## **IX- Considerações Relevantes**

### **• Análise Crítica da Propriedade**

A propriedade está localizada em uma região em desenvolvimento, bairro com serviços públicos e comércios próximos; encontra-se a 330,00 metros da Rodovia BR-316, via de grande importância para a mobilidade urbana. Possui especificações técnicas adequadas às atividades comerciais para a instalação que suprem as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura Esporte e Lazer (SECEL). Não possui layout específico ou equipamentos peculiares, permitindo adequação a diferentes ocupantes caso seja ofertado ao mercado.

## **X- Resultado da Avaliação**

### **• Média Final do Valor do Metro Quadrado**

MF=R\$15,00/m<sup>2</sup>

### **• Valor Médio Final**

R\$6.892,50

### **• Valor de Mercado para Locação**

R\$7.000,00

## **XI- Considerações e Critérios na Avaliação de um Imóvel Urbano.**

Foram estabelecidos critérios antes de realizar o método comparativo direto de dados do mercado, bem como: sua localização; o tipo de edificação que é do tipo comercial; dimensões e área construída; benfeitorias no entorno como redes de água e energia elétrica, transporte público e segurança; serviços próximos como centros comerciais; ano de construção e habitação do imóvel; estado de conservação.



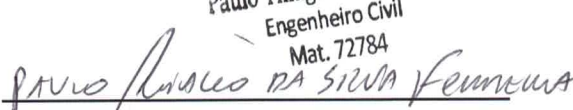
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**



**XII- Encerramento**

Portanto, importa a presente avaliação em R\$7.000,00 (Sete Mil Reais) para aluguel do imóvel.

Marituba-PA, 16 de Junho de 2021

Paulo Thiago da S. Ferreira  
Engenheiro Civil  
Mat. 72784  
  
Paulo Thiago da Silva Ferreira  
Eng<sup>a</sup>. Civil/ SEIDUR



## **ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA ESPORTE E LAZER DE MARITUBA/PA (SECEL)**

**PROPRIETÁRIO: LORENA LISBOA DA COSTA**

**Marituba/ Pa**  
**2021**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**



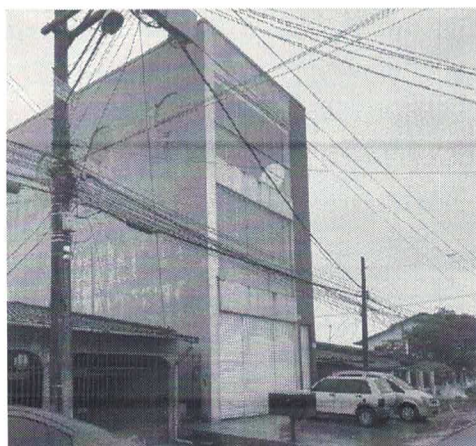
**PROPRIETÁRIO:** LORENA LISBOA DA COSTA

**ENDEREÇO:** Rua Antônio Bezerra Falcão, nº 618, do Bairro Centro, Marituba/PA.

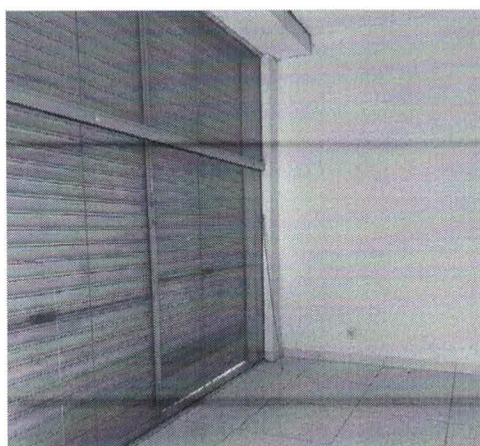
**TIPO DE IMÓVEL:** Comercial.

**SITUAÇÃO DO IMÓVEL:** Desocupado.

**VISTORIA TÉCNICA:** Eng<sup>a</sup> Civil Paulo Thiago da Silva Ferreira.



**FACHADA**



**PORTAO DE ROLO**



**SALÃO PRINCIPAL TERREO**



**BANHEIRO TERREO**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**



**ESCADA**



**ESCADA**



**SALÃO PRIMEIRO PAVIMENTO**



**SALÃO PRIMEIRO PAVIMENTO**

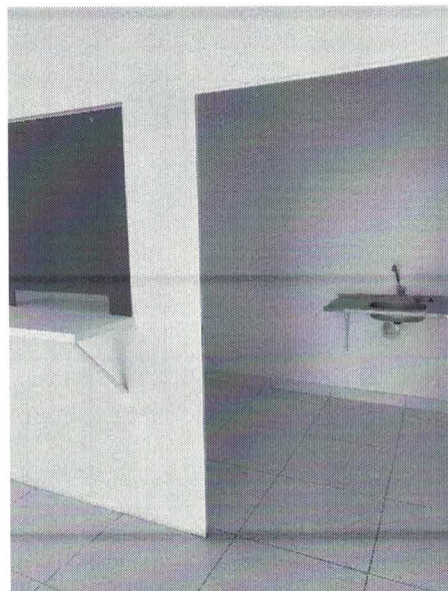




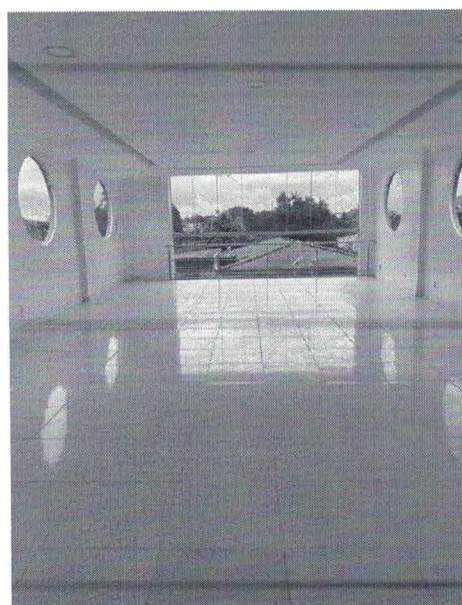
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**



**BANHEIRO (1 PAV.)**



**COPA/COZINHA (1 PAV.)**



**SALÃO SEGUNDO PAVIMENTO**



**AREA VENTILAÇÃO (2 PAV.)**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO**



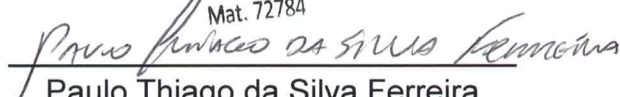
**COPA/COZINHA (2 PAV.)**



**BANHEIRO (2 PAV.)**

Marituba-PA, 16 de Junho de 2021

Paulo Thiago da S. Ferreira  
Engenheiro Civil  
Mat. 72784

  
Paulo Thiago da Silva Ferreira  
Eng<sup>a</sup>. Civil/ SEIDUR