



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Acará - PMA
Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMADS
CNPJ.: 14.877.095/0001-30

PREFEITURA MUNICIPAL DE
ACARÁ
O NOVO TEMPO CHEGOU!



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL



01-Imóvel

Imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca N° 628

02-SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ACARÁ, através da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social SEMADS

03-LOCADOR (A)

NOME: MARCILENE FELIZARDO CUNHA
Endereço: Rua Marechal Deodoro da Fonseca S/N
CPF-776825992-00

04-LOCATÁRIO (A)

Nome- PREFEITURA MUNICIPAL DE ACARÁ, Através da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SEMADS. CNPJ.: 14.877.095/00001-30

Endereço: Av. Fernando Guilhon S/N Antiga Residência Próximo a Escola Felipe Patroni

05-OBJETIVO

Definição técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 desde laudo, no município de ACARÁ/Pa

06-OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR, 14653-parte I (Procedimentos gerais) a parte II (Imóvel urbano), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado conforme subitem 8.2.1 na NBR 14653-2 e baseia-se:



-Em informações constatadas “In loco” quando da vistoria ao espaço.
Realizado do dia 05 de janeiro de 2021.

-Em informações obtidas junto a agente do mercado imobiliário local
(vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários,
intermediários e etc.)

07 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

O prédio referente ao espaço que será alugado possui UM pavimento
térreo de 135,35m².

OBS- A área construída foi determinada a partir da planta baixa elaborada
“In loco”

Quanto ao espaço trata-se de um prédio residencial dotado de bom padrão
construtivo de bom estado de conservação.

08- CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para ponto
comercial, localizado na cidade de ACARÁ/Pa, apresenta certo equilíbrio
entre níveis de ofertas e de demanda, como é o caso em análise.

As amostras foram coletadas no mesmo bairro e próximas ao imóvel que
está sendo avaliado para que tenhamos uma amostragem de valores dentro
de parâmetros aceitáveis de mercado.

NÍVEL DE RIGOR

Expedido



Data base :31/12/20

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor do bem objeto dessa demanda

PESQUISA DE PREÇOS

Amostra A

PRÉDIO COMERCIAL

SITUAÇÃO: OCUPADO

DIMENÇÕES: 4,90mx15,00, área de 73,50m²

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 1.500,00

Valor do m2 em relação a diária: R\$ 20,41

ENDEREÇO: Rua Lauro Sodré N° 32

CIDADE: ACARÁ-Pa

CONTATO/PROPRIETÁRIO: Sr (a) Orlando Mendes

FONE: (091) 99644-3021

Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

SITUAÇÃO: OCUPADO

Dimensões: 7,00mx24,50m área de 171,50m²

Valor do aluguel: R\$ 4.000,00

Valor do m2 em relação á diária: 23,32

Endereço: Rua Pedro Vinagre N° 128

CIDADE: ACARÁ/Pa



Contato/Informante: Sr (a) Abel Vieira

FONE: (091) 99290-5542

Amostra c

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: **OCUPADO**

Dimensões: 6,00mx20,50m, área de 123,00m²

Valor do aluguel: R\$ 3.160,00

Valor do m² em relação a diária: R\$ 25,69

Endereço: PA 252 N 1502

Cidade: ACARÁ/Pa

Contato/proprietário: Sr (a) Ant nio da Silva Bastos

FONE (091) 98808-1421

ANEXO 02 –MEM RIAL DE CÁLCULO

1- _CALCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO M2

1.1 METODOLOGIA

Foi utilizado o parâmetro método comparativo de dados de mercado, assim fizemos a pesquisa de preços das amostras relacionadas nessa avaliação.

1.2HOMOGENEIZA  O

Imóvel	PREÇO R\$ M2	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DO ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZAÇÃO
A	20,41	1,00	1.00	1.00	20,41
B	23,32	1.00	1.00	1.00	23,32
C	25,69	1.00	1.00	1.00	25,69



$$X = 20,41 + 23,32 + 25,69) / 3$$

$$X = 23,14$$

Onde, x é a média homogeneizada das amostras do preço por metro quadrado.

1.3 CAMPO DE ABÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = x + 19\% = 27,54$$

$$V_{\text{min}} = x - 19\% = 18,74$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 27,54/\text{m}^2$$

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA

$VL = A_t \times v_u$, onde A_t : Área total do espaço, V_u : Valor do metro quadrado.

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS:} = 27,54 \text{ m}^2 \times 108,93 = \text{R\$ } 3.000,00.$$

10- CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total = $27,54 \text{ m}^2 \times 108,93 = \text{R\$ } 3.000,00$.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)** considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 3.000,00



Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Acará - PMA
Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMADS
CNPJ.: 14.877.095/0001-30



TRÊS MIL REAIS

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

ACARÁ /Pa 05 de janeiro de 2021


Avaliador responsável