



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel localizado na Avenida 30 de abril, s/nº, Centro
Ponta de Pedras - PA

AGOSTO 2024



SUMÁRIO

1.	RESUMO	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
3.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ...	4
3.1.	Descrições Gerais	4
3.2.	Informações Complementares	4
3.3.	Caracterização da Região	4
3.4.	Caracterização do Objeto Avaliado	5
3.5.	Dados do Terreno	5
4.	VISTORIA	5
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	6
6.	INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	6
7.	ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES	7
8.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	8
9.	CONCLUSÃO.....	8
10.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	9
11.	ENCERRAMENTO	9

ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais; Cálculos - planilha com pesquisa do mercado, tratamento dos dados e memorial de cálculo;
- Anexo II: Planta de Localização
- Anexo III: Registro Fotográfico do bem avaliado;
- Anexo IV: Planta baixa do imóvel;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA

1. RESUMO

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação de Imóvel.

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Saúde.

FINALIDADE: A avaliação do imóvel destina-se exclusivamente para a Locação do funcionamento da Unidade Básica de Saúde Dom Angelo Maria Rivatto, pelo período de 06 (seis) meses.

OBJETIVO: Determinação de Valor de Mercado.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida 30 de Abril, s/nº, Bairro Centro, Ponta de Pedras.

PROPRIETÁRIO: Deise Heleine Silveira de Moraes; CPF: 639.372.632-68.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 4.000,00

(QUATRO MIL REAIS)



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: RGI do imóvel.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22/08/2024.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, proprietários, intermediários, etc.); as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

3. DENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Descrições Gerais:

Trata-se de uma edificação mista, de dois pavimentos (pavimento térreo e 1º pavimento), construída em alvenaria, elementos estruturais e laje de piso convencional; o imóvel possui uma área de aproximadamente 549,23m². Destacamos que no dia da vistoria técnica foi avaliado apenas o pavimento térreo da edificação. O imóvel fica localizado na Avenida 30 de abril; com seus limites: confinando pela frente com a Avenida 30 de abril, na lateral esquerda faz divisa com áreas de propriedade da Sra. Geralda Moraes, na lateral direita faz divisa com áreas de propriedade da Capela Santa Luzia e da Sra. Eliane Tavares e aos fundos faz divisa com áreas de propriedade a quem de direito. Suas coordenadas são: latitude: 01°23'46" Sul e longitude: 48°52'17" Oeste – ver planta de localização na imagem do Google Earth (Anexo I), CEP: 68830-000, bairro Centro, sede do município de Ponta de Pedras, estado do Pará.

3.2. Informações Complementares:

- Tipo do bem: Terreno urbano c/ área construída.
- Ocupante do imóvel: Atualmente, o imóvel encontra-se em desuso (disponível para locação).
- Área do terreno (m²): 549,23
- Área construída (m²): 296,12
- Área da avaliação do imóvel (m²): 227,30



3.3. Caracterização da região:

O imóvel encontra-se na área urbana do município, situado no bairro Centro, com o fluxo constante diariamente. O perímetro engloba iluminação pública, vias asfaltadas, rede elétrica, coleta de lixo frequente, redes de abastecimento de água e esgoto, além de oferecer serviços variados como equipamentos públicos, supermercados, restaurantes e comércios em geral.

3.4. Caracterização do objeto avaliado:

Com a entrada de acesso feita pela Avenida de 30 de Abril, o imóvel avaliando é dividido em ambientes como: hall entrada, área de circulação, área de hidroterapia, banheiros, consultórios e sala multiuso, como mostra a planta baixa do imóvel (Anexo IV). O pavimento térreo possui esquadrias em vidro e madeira de variados tipos e tamanhos; pisos cerâmicos e revestimentos de parede de variadas cores e tamanhos; forros com acabamentos variados, como mostram o relatório fotográfico (Anexo III).

3.5. Dados do terreno:

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área de 549,23². O terreno referente ao imóvel avaliando possui tipo de solo seco; apresenta-se ao nível dos logradouros para os quais entesta, exibindo uma topografia plana ao longo de toda a sua extensão.

4. VISTORIA

Em atenção à solicitação da Secretaria Municipal de Saúde de Ponta de Pedras, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que mostram abaixo.

No geral, o imóvel encontra-se em boas condições para uso, tanto em sua parte estrutural quanto em sua alvenaria, apresentando pequenas inconformidades em alguns pontos da edificação, mas nada que comprometa a sua segurança e a vida útil, são estas:

a) Estrutura e vedação

Seus elementos estruturais são em concreto armado em formatos retangulares, como mostra o relatório fotográfico; não foram detectadas patologias na estrutura. A vedação do imóvel é de alvenaria convencional; foram encontradas rachaduras em algumas áreas, decorrente da ausência de amarração da alvenaria antiga com a nova, como mostra o relatório fotográfico. Observamos também a presença de infiltrações em algumas paredes da edificação.

b) Cobertura e Forro

O pavimento térreo do imóvel possui teto de laje como mostra o relatório fotográfico; os ambientes da área externa e da garagem possuem cobertura de telha cerâmica e de fibrocimento.

c) Esquadrias



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA

A edificação possui esquadrias de vidro e madeira de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; observamos que algumas esquadrias se encontram pouco danificadas.

d) Instalações hidráulicas e hidrossanitárias

No dia da vistoria foi possível observar que as instalações hidráulicas e hidrossanitárias do pavimento térreo do imóvel apresentam estar em boas condições de uso.

e) Instalações elétricas

No dia da vistoria, foi possível observar que as instalações elétricas do pavimento térreo apresentam estar em boas condições para uso; tomadas e interruptores estão em funcionamento.

f) Pisos e Revestimentos

O piso do pavimento térreo possui revestimento cerâmico (lajota) em seus ambientes internos de variados tamanhos e cores e piso cimentado nas áreas externas, como mostra o relatório fotográfico. O pavimento avaliando também possui revestimento cerâmico de parede de variadas formas e tamanhos em ambientes como banheiro, cozinha e área externa.

g) Pinturas

A pintura da edificação de modo geral está em bom estado de conservação; há presença de manchas em algumas paredes do imóvel; em alguns pontos em decorrência das infiltrações e mofo existentes como mostra o relatório fotográfico.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” e o método da quantificação do custo. Pesquisa de Valores e Tratamento dos



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA

Dados: Período de pesquisa: de 21/08/2024 a 28/08/2024. Durante este período foram coletadas 03 amostras no mesmo perímetro do imóvel avaliando e possuindo padrões de acabamento e estado de conservação similares. (Detalhes em anexo).

7. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas os fatores analisados.	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Tabela 4 - Enquadramento de laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

- Para este trabalho o grau de fundamentação alcançado foi: **Grau I.**
- O grau de precisão atingido neste trabalho foi: **Grau I.**

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para o Campo de Arbório:

	UNITÁRIO (R\$/m ²)	TOTAL (R\$)	AMPLITUDE
Mínimo	13,91	R\$ 3.913,04	-15%
Calculado	15,99	R\$ 4.500,00	---
Máximo	18,39	R\$ 5.175,00	+15%
VALOR ADOTADO: R\$ 4.000,00			

9. CONCLUSÃO

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor do metro quadrado encontrado foi de: **R\$ 15,99 / m²**

Dentro do campo de arbório que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma NBR 14653 – Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliado, chegou ao seguinte:

Valor de Avaliação: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).



10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizada a vistoria no imóvel, no dia 22/08/2024, foi constatado que o imóvel se encontra em boas condições de uso e higiene, estando **APTO** para uso. A edificação possui pequenas inconformidades, mas nada que afete sua segurança e estabilidade. Orientamos que sejam realizadas obras de manutenção preventiva nas instalações elétricas, hidráulicas, hidrossanitárias e execução de nova pintura na edificação. Também orientamos obras de manutenção corretiva nos pontos onde há a presença de infiltração e nas áreas onde há presença de rachaduras.

11. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi regido e impresso este laudo que se compõe (não inclusos os anexos 1 a 4 abaixo relacionados) de 09 folhas escritas de um só lado, que vai datada e assinada. Acompanham 4 (quatro anexos):

- Anexo I: Tabela de dados amostrais; Cálculos - planilha com pesquisa do mercado, tratamento dos dados e memorial de cálculo;
- Anexo II: Planta de Localização
- Anexo III: Registro Fotográfico do bem avaliado;
- Anexo IV: Planta baixa do imóvel.

Ponta de Pedras, 29 de agosto de 2024.

Responsável técnico (a): Solange Pereira da S. Mendonça
Engenheira Civil – CREA/PA 1519463839



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA

ANEXO I

AMOSTRA	VALOR	ÁREA (m ²)	R\$ / m ²	ENDEREÇO	LOCAÇÃO	CONTATO
1	R\$ 2.000,00	160,35	R\$ 12,47	Travessa Joaquim Boulhosa, s/n°, CENTRO	Proprietário	-
2	R\$ 5.000,00	227,30	R\$ 22,00	Avenida 30 de Abril, s/n°, CENTRO	Proprietário	-
3	R\$ 6.500,00	481,38	R\$ 13,50	Travessa Leonardo Tavares, s/n°, CENTRO	Proprietário	-

AMOSTRAS						
Amostra nº 1					21/08/2024	
Endereço:	Travessa Joaquim Boulhosa, s/n°					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	-					
Tipo:	Terreno com área construída					
Área do Imóvel Disp. (m ²):	160,35	STATUS:	Aluguel			
Valor de Aluguel:	R\$ 2.000,00	R\$ / m ²	R\$	12,47		
OBS:						
Amostra nº 2					22/08/2024	
Endereço:	Avenida 30 de Abril, s/n°					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	-					
Tipo:	Terreno com área construída					
Área do Imóvel Disp. (m ²):	227,30	STATUS:	Aluguel			
Valor de Aluguel:	R\$ 5.000,00	R\$ / m ²	R\$	22,00		
OBS:						
Amostra nº 3					27/08/2024	
Endereço:	Travessa Leonardo Tavares, s/n°					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	-					
Tipo:	Terreno com área construída					
Área do Imóvel Disp. (m ²):	481,38	STATUS:	Aluguel			
Valor de Aluguel:	R\$ 6.500,00	R\$ / m ²	R\$	13,50		
OBS:						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENIZAÇÃO						
Amostra	Área do imóvel (m ²)	Tipo de Terreno	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Valor Unitário	Valor Unitário Final
1	160,35	1	1	1	R\$ 12,47	R\$ 12,47
2	227,30	1	1	1	R\$ 22,00	R\$ 22,00
3	481,38	1	1	1	R\$ 13,50	R\$ 13,50
					MÉDIA (R\$ / m ²)	R\$ 15,99



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA

ANEXO II – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



Imagem 01. Fonte: Google Earth, 2024.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA

ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM 01: FACHADA PRINCIPAL DO IMÓVEL.



IMAGEM 02: ENTRADA e ÁREA DE CIRCULAÇÃO.



IMAGEM 03: FACHADA DA EDIFICAÇÃO.



IMAGEM 04: ÁREA DE HIDROTERAPIA.



IMAGEM 05: BANHEIRO EXTERNO.

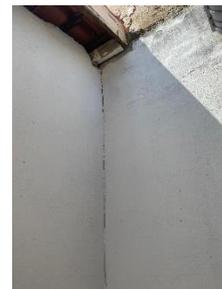


IMAGEM 06: BANHEIRO EXTERNO; RACHADURA EXISTENTE ENTRE AS PAREDES.



IMAGEM 07: BANHEIRO EXTERNO.



IMAGEM 08: BANHEIRO EXTERNO; RACHADURA EXISTENTE ENTRE AS PAREDES.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA DE PEDRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
SETOR DE ENGENHARIA



IMAGEM 09: SALA MULTIUSO.

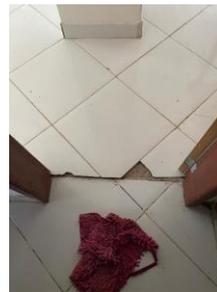


IMAGEM 10: REVESTIMENTO CERAMICO QUEBRADO.



IMAGEM 11: BANHEIRO INTERNO; SALA MULTIUSO



IMAGEM 12: SALA MULTIUSO; ESQUADRIA POUCO DANIFICADA.



IMAGEM 13: CONSULTÓRIO.



IMAGEM 14: CONSULTÓRIO.



IMAGEM 15: BANHEIRO INTERNO; CONSULTÓRIO.



IMAGEM 16: CONSULTÓRIO; ESQUADRIA DANIFICADA.