



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 Rodovia Mangabeira, s/n, Estrada  
Ponta de Pedras - PA

FEVEREIRO 2024



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

---

## SUMÁRIO

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

### 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:** Prefeitura Municipal de Ponta de Pedras.

**FINALIDADE:** A avaliação do imóvel destina-se exclusivamente para a Locação do funcionamento do almoxarifado da Prefeitura Municipal de Ponta de Pedras, pelo período de 02 (dois) meses.

**OBJETIVO:** Determinação de Valor de Mercado.

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rodovia Mangabeira, s/nº, Bairro Estrada, Ponta de Pedras.

**PROPRIETÁRIO:** Walber Ferreira de Lima; CPF: 791.196.032-15.

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

**R\$ 1.600,00**

**(UM MIL E SEISCENTOS REAIS)**



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

---

## **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 27/02/2024.
- 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 três pavimentos (pavimento térreo, 1º pavimento e 2º pavimento), construída em alvenaria, elementos estruturais e laje de piso convencional; no dia da vistoria técnica foi avaliado apenas o pavimento térreo da edificação. O objeto avaliado em questão possui uma área de aproximadamente 136,70m<sup>2</sup>. O imóvel fica localizado na Rodovia Mangabeira; com seus limites: confinando pela frente com a Rodovia Mangabeira, na lateral esquerda faz divisa com um imóvel da Sra. Dicleia Tavares, na lateral direita faz divisa com imóveis dos herdeiros do Sr. Francisco e aos fundos faz divisa com propriedades a quem de direito. Suas coordenadas são: latitude: 01°23'48" Sul e longitude: 48°52'11" Oeste – ver planta de localização na imagem do Google Maps (Anexo I), CEP: 68830-000, bairro Estrada, 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 (m<sup>2</sup>): 540,00
- Área construída (m<sup>2</sup>): 420,00
- Área da avaliação do imóvel (m<sup>2</sup>): 136,70

### **3.3. Caracterização da região:**

O imóvel encontra-se na área urbana do município, situado no bairro Estrada, com o fluxo constante diariamente. O perímetro engloba iluminação pública, rede elétrica, coleta de lixo



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

---

frequente, vias asfaltadas, redes de abastecimento de água, rede de esgoto, além de oferecer serviços variados como supermercados, restaurantes e comércios em geral.

### **3.4. Caracterização do objeto avaliado:**

Com a entrada de acesso feita pela Rodovia Mangabeira, o imóvel avaliando é dividido em ambientes como garagem, um espaço livre interno (salão) e um banheiro em seus fundos, como mostra a planta baixa do imóvel (Anexo IV). O pavimento térreo possui esquadrias em PVC e ferro de variados tipos e tamanhos; piso e revestimentos de parede em acabamentos variados; o pé direito do pavimento é de 3,84m e não possui entrada de ventilação nas laterais.

### **3.5. Dados do terreno:**

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área de 540,00m<sup>2</sup>. 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 Administração e Planejamento 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) Estruturas  
Seus elementos estruturais são em concreto armado em formatos retangulares e circulares, como mostra o relatório fotográfico; não foi detectado nenhuma patologia na estrutura.
- b) Cobertura e Forro  
O pavimento térreo do imóvel possui teto de laje e apenas na área da garagem a sua cobertura é de telha cerâmica.
- c) Vedações  
A vedação do imóvel é de alvenaria convencional; não foi detectado nenhuma patologia, como mostra o relatório fotográfico.
- d) Esquadrias  
A edificação possui esquadrias em material PVC e ferro, de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; todas as esquadrias apresentam estar em bom estado de conservação.
- e) Instalações hidráulicas e hidrossanitárias



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

---

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.

f) 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; notou-se canaleta danificada em alguns pontos do pavimento térreo, como mostra o relatório fotográfico.

g) Pisos e Revestimentos

O piso do pavimento térreo possui revestimento cerâmico (lajota e porcelanato) em seus ambientes internos e piso cimentado na garagem, como mostra o relatório fotográfico; notou-se a ausência de revestimentos em alguns pontos do ambiente. O pavimento térreo também possui revestimento cerâmico de parede de variadas formas e tamanhos no banheiro e em alguns pontos do salão, como mostra o relatório fotográfico.

h) Pinturas

A pintura da edificação de modo geral está em bom estado de conservação; notou-se o descascamento de tinta em alguns pontos, 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 Dados: Período de pesquisa: de 20/02/2024 a 27/02/2024. Durante este período foram



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

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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 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 Arbítrio:

	UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	TOTAL (R\$)	AMPLITUDE
Mínimo	7,92	R\$ 1.586,67	-15%
Calculado	9,32	R\$ 1.866,67	---
Máximo	10,72	R\$ 2.146,67	+15%
VALOR ADOTADO: R\$ 1.600,00			

## 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\$ 9,32 / m<sup>2</sup>**

Dentro do campo de arbítrio 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\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais).**



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

---

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizada a vistoria no imóvel, no dia 27/02/2024, 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 apenas, por questões de segurança maior, que sejam realizadas obras de manutenção preventiva nas instalações elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias da edificação.

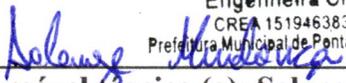
## 11. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi regido e impresso este laudo que se compõe (não inclusos os anexos 1 a 3 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 fevereiro de 2024.

Solange Pereira da S. Mendonça  
Engenheira Civil  
CREA 1519463839  
Prefeitura Municipal de Ponta de Pedras

  
**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 <sup>2</sup> )	R\$ / m <sup>2</sup>	ENDEREÇO	LOCAÇÃO	CONTATO
1	R\$ 1.500,00	136,70	R\$ 10,97	Rodovia Mangabeira, s/n°, ESTRADA	Proprietário	-
2	R\$ 1.800,00	185,76	R\$ 9,69	Rodovia Mangabeira, s/n°, ESTRADA	Proprietário	-
3	R\$ 2.300,00	314,87	R\$ 7,30	Rua Siqueira Campos, s/n°, CENTRO	Proprietário	-

AMOSTRAS						
Amostra nº 1					31/10/2023	
Endereço:	Rodovia Mangabeira, s/n°					
Bairro:	ESTRADA	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	-					
Tipo:	Terreno com área construída					
Área do Imóvel Disp. (m <sup>2</sup> ):	136,70	STATUS:	Aluguel			
Valor de Aluguel:	R\$ 1.500,00	R\$ / m <sup>2</sup>	R\$	10,97		
OBS:						
Amostra nº 2					31/10/2023	
Endereço:	Rodovia Mangabeira, s/n°					
Bairro:	ESTRADA	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	-					
Tipo:	Terreno com área construída					
Área do Imóvel Disp. (m <sup>2</sup> ):	185,76	STATUS:	Aluguel			
Valor de Aluguel:	R\$ 1.800,00	R\$ / m <sup>2</sup>	R\$	9,69		
OBS:						
Amostra nº 3					31/10/2023	
Endereço:	Rua Siqueira Campos, s/n°					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	-					
Tipo:	Terreno com área construída					
Área do Imóvel Disp. (m <sup>2</sup> ):	314,87	STATUS:	Aluguel			
Valor de Aluguel:	R\$ 2.300,00	R\$ / m <sup>2</sup>	R\$	7,30		
OBS:						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENIZAÇÃO						
Amostra	Área do imóvel (m <sup>2</sup> )	Tipo de Terreno	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Valor Unitário	Valor Unitário Final
1	136,70	1	1	1	R\$ 10,97	R\$ 10,97
2	185,76	1	1	1	R\$ 9,69	R\$ 9,69
3	314,87	1	1	1	R\$ 7,30	R\$ 7,30
					MÉDIA (R\$ / m <sup>2</sup> )	R\$ 9,32



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

ANEXO II – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

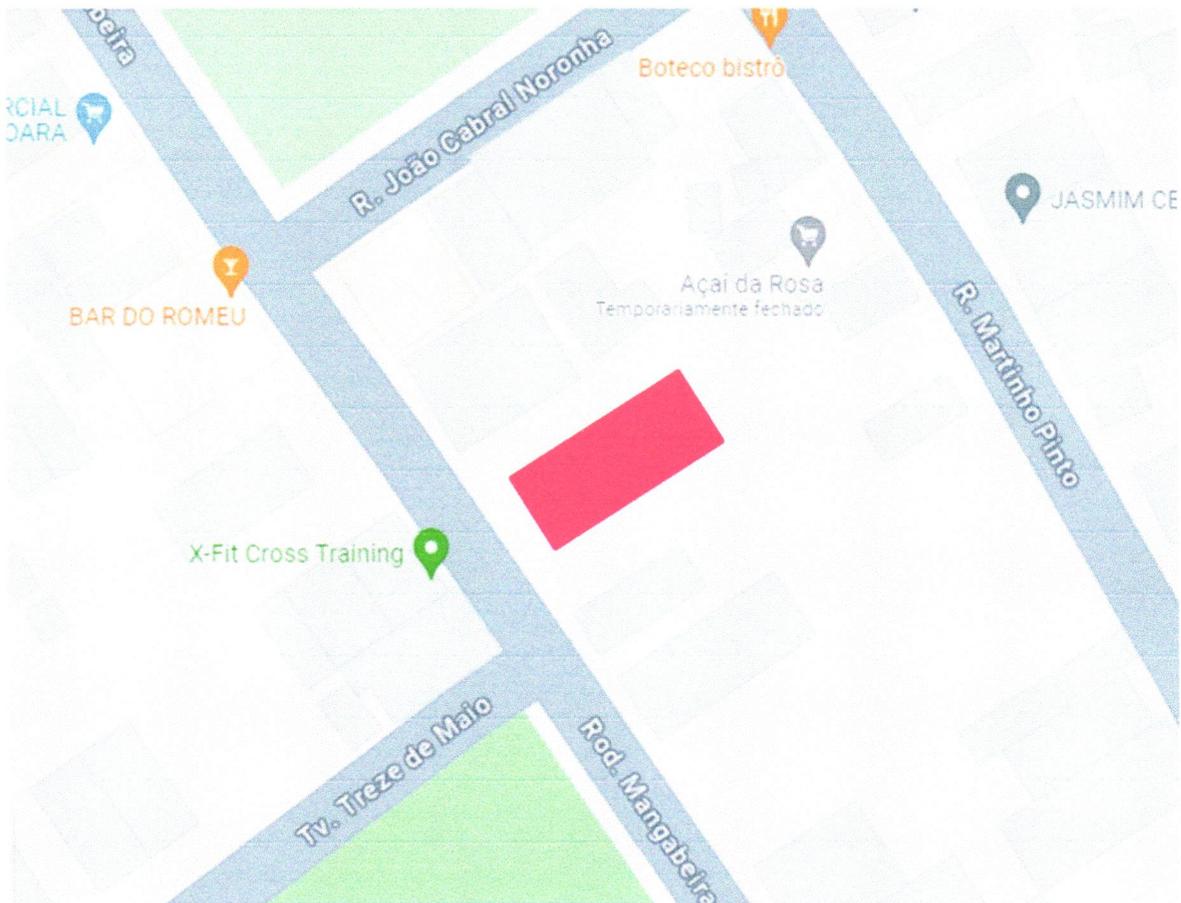


Imagem 01. Fonte: Google Maps, 2024.



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

**ANEXO III – V RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



IMAGEM 01: FACHADA PRINCIPAL DO IMÓVEL.



IMAGEM 02: GARAGEM.



IMAGEM 03: AUSENCIA DE REVESTIMENTO CERAMICO NO SALÃO DO PAV. TÉRREO.



IMAGEM 04: SALÃO DO PAVIMENTO TÉRREO.



IMAGEM 05: FUNDOS DO SALÃO DO PAVIMENTO TÉRREO.



IMAGEM 06: ELEMENTOS ESTRUTURAIS DO PAVIMENTO TÉRREO.



IMAGEM 07: BANHEIRO DO PAVIMENTO TÉRREO.

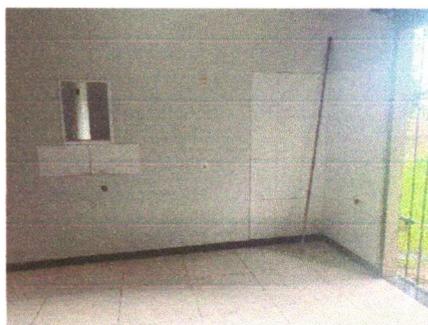


IMAGEM 08: FUNDOS DO SALÃO DO PAV. TÉRREO.