



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE (SETRAN)

PROPRIETÁRIO: MARCOS ROBERTO BASTOS PINTO

Marituba/ PA
2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

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 TRANSPORTE (SETRAN)**.

III- Identificação e Localização do Imóvel

O objeto desta avaliação está localizado na Rua Primeiro de Maio, nº 477 – do Bairro Mirizal, do município de Marituba-PA, CEP: 67105-290.

IV- Características

• Do terreno:

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

• Dos Limites:

Limita-se pela frente com o estacionamento amplo de acesso, que dá acesso a referida rua; pelos fundos e lados, direito e esquerdo com edificações existentes.

• Da Construção:

Trata-se de 01 (um) terreno com área de 1083,82 m², medindo 13,74m de frente, 79,77m de fundos, sendo com uma casa, a 1º (primeira) com área construída de 78,96 m² em alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, lajotada (cerâmica), forrada (PVC), gradeada (toda), com 1 (uma) sala, 1 (um) pátio/garagem no limite do terreno, 1 (um) sala de impressão, 1 (um) sala de descanso, 1 (um) copa, 1 (um) depósito, 2 (dois) banheiros (masculino e feminino), portas em madeira e alumínio, janelas de madeira, e porta de rolo para acesso a sala de impressão, sem poço artesiano, sem caixa d' água, de configuração retangular.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

O 2º (segundo) imóvel trata-se de um galpão com 5 pavimentos com área construída de 1004,86m², sendo o subsolo – com 1 (uma) sala de treinamento. O Pavimento Térreo contendo 1 (uma) área de recepção, 1(uma) área de circulação, 9 (nove) salas, 2 (duas) áreas de espera de atendimento, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) copa, 2 (dois) banheiros PCD (masculino e feminino), 1 (um) depósito de lixo. Ambas as edificações construídas somente com Pavimento Térreo. O 1º Pavimento – contém 5 (cinco) salas, e 2 (duas) salas com banheiros cada uma, área de circulação. O 2º Pavimento – contém 1 (uma) sala de educação, e uma sala de descanso com banheiro. E o 3º Pavimento no qual está há 2 (duas) casas para os reservatórios de 2000L com cobertura em telha metálica do tipo trapezoidal. É em alvenaria de tijolos, rebocada, emassada e pintada. Com revestimento em cimento industrial e cerâmico no piso em todas as áreas internas da edificação. Forrada com forro de PVC. Portas externas de madeira e Janelas externas em vidro, e portão metálico para acesso ao corredor principal (recepção). Portas internas em madeira. Possui Instalações Elétricas e Hidráulicas.

V- Infraestrutura

A edificação é em alvenaria de tijolos, rebocada e pintada, sem a presença de trincas. Com revestimento nos pisos, de piso industrial de todos os ambientes do galpão, com exceção dos banheiros e contrapiso em concreto na área externa da edificação (calçada). Cobertura em estrutura metálica com telhas de metálicas e transparente do tipo trapezoidal. Forrada com forro de PVC em todas as áreas com pé direito com laje. Possui portas de madeira e portão metálico. Instalações hidráulicas e elétricas funcionando.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

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 funcionalidade de legítima, administrativa e de moradia, pois é amplo, com diversos compartimentos que propõe uma organização operacional harmônica para o atendimento do público além de acessibilidade para pessoas com deficiência, atendendo a grandes áreas para estacionamento. Bem como possui 01 (uma) residência para o descanso e conforto dos agentes de trânsito.

• **Manutenções Necessárias**

Imóvel necessita de pintura em todas as áreas 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 500,00 metros da Rodovia BR-316, via de grande importância para a mobilidade urbana. Possui especificações técnicas adequadas às atividades comerciais e administrativas para a instalação que suprem as necessidades do **LOCATÁRIO**. Não possui



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

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\$19,51/m²

• **Valor Médio Final**

R\$14993,63

• **Valor de Mercado para Locação**

R\$15000,00

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 residencial e comercial (galpão); 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.

XII- Encerramento

Portanto, importa a presente avaliação em R\$15000,00 (Quinze mil reais) para aluguel do imóvel.

Marituba-PA, 25 de setembro de 2024

Ana Claudia Duarte Lopes
Ana Claudia Duarte Lopes
Arquiteta e Urbanista
CAU Nº A132153-6

ANA CLAUDIA DUARTE LOPES

Arquiteta e Urbanista

CAU A132153-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE (SETRAN)

PROPRIETÁRIO: MARCOS ROBERTO BASTOS PINTO

Marituba/ Pa
2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

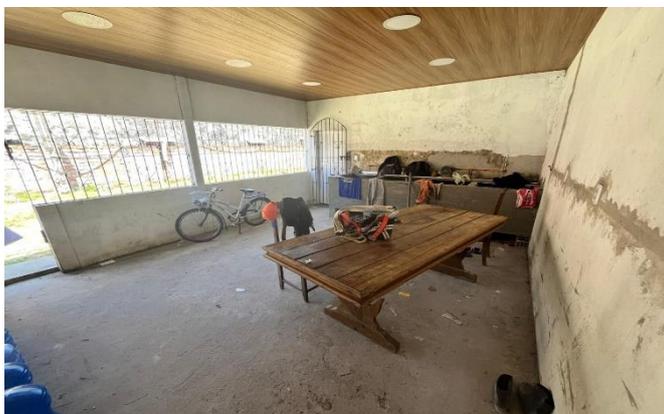
PROPRIETÁRIO: MARCOS ROBERTO BASTOS PINTO

ENDEREÇO: Rua Primeiro de Maio, nº 477 – do Bairro Mirizal, do município de Marituba-PA, CEP: 67105-290.

TIPO DE IMÓVEL: Residencial e Comercial (Galpão).

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Desocupado.

VISTORIA TÉCNICA: Arquiteta e Urbanista Ana Claudia Duarte Lopes.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE





PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE



Marituba-PA, 25 de setembro de 2024

Ana Claudia Duarte Lopes
Ana Claudia Duarte Lopes
Arquiteta e Urbanista
CAU Nº A132153-6

ANA CLAUDIA DUARTE LOPES

Arquiteta e Urbanista

CAU A132153-6