



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL EM ÁREA URBANA

END: RUA D, S/N – BAIRRO DP PERPÉTUO SOCORRO - ÓBIDOS PA.

LOCADOR: WALLACE SOUZA

RG: NÃO INFORMADO

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA VINCULADO AO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS I.



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 03/2022 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

INTERESSADO: SEMDES

O ofício nº 047/2022/ADMRHSEMDES, protocolo nº 24010077/2022, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado na Rua D, s/n, Bairro do Perpétuo Socorro, visando instruir o processo de locação para serviços da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- A. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- B. No relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- C. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS

CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



A área total no imóvel referente ao aluguel, contém uma edificação mista, comercial e residencial com 01 pavimento, sendo os seguintes compartimentos: Salão Comercial 1; Salão Comercial 2; Sala; Corredor; Quarto 1; Quarto 2; Circulação interna, Banheiro, Cozinha/Jantar; Área de Serviço; Banheiro Coletivo; Área externa (Terreno). O imóvel possui estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, paredes em alvenaria de tijolo de barro, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha de fibrocimento, possui forro em PVC, piso em lajota cerâmica, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, esquadrias em madeira e metálica (rolo) e Portão, pintura PVA interna e externa com acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas.

O imóvel encontra-se em bom estado, porém precisará passar por adaptações para funcionamento dos ambientes que a Secretaria necessita, e retoques na pintura. A rampa de acesso deverá ser adaptada para melhor atender o público.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localização na Rua D, s/n, Bairro do Perpetuo Socorro - Óbidos PA. A via é contemplada com imóveis residenciais e Comerciais. A região possui infraestrutura mínima é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Abastecimento de Água;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Internet;
- Igrejas;
- Creche;
- Prédios Públicos.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificações das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa a garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é possível de fixação a priori.”

Em função da particularidade do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui grau de fundamentação II e grau de precisão III.

6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na comunidade de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40



c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2500,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	MÉDIO
1,15	1,15	0,90

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_c \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor médio de Mercado



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



P_c = Padrão construtivo

E_c = Estado de conservação

LO_c = Localização do Imóvel

$$V_M = 2500 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 2975,63$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto deste laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

$$R\$ 2500,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 2975,63$$

Encerra-se o trabalho composto por 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Anexos:

Relatório Fotográfico

Óbidos, 10 de fevereiro de 2022.


Tarcísio Ribeiro Cativo
Eng.º Civil
CREA-PA: 151642085-3

Tarcísio Ribeiro Cativo
Engenheiro Civil
CREA PA 151642085-3
Responsável Técnico da PMO.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Fachada Frontal



Foto 02 – Fachada Frontal

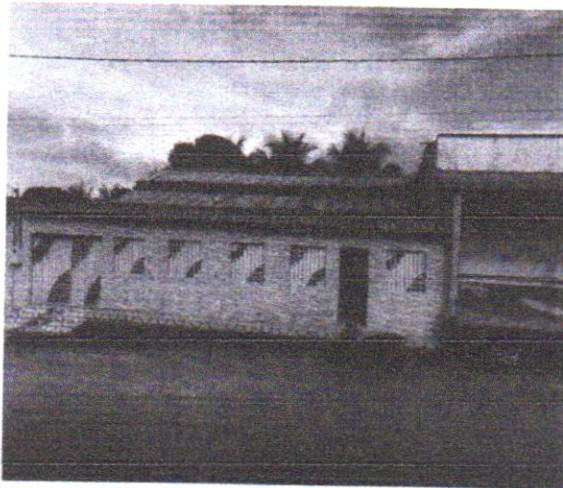


Foto 03 – Fachada lateral esquerda



Foto 04 – Fachada lateral esquerda



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

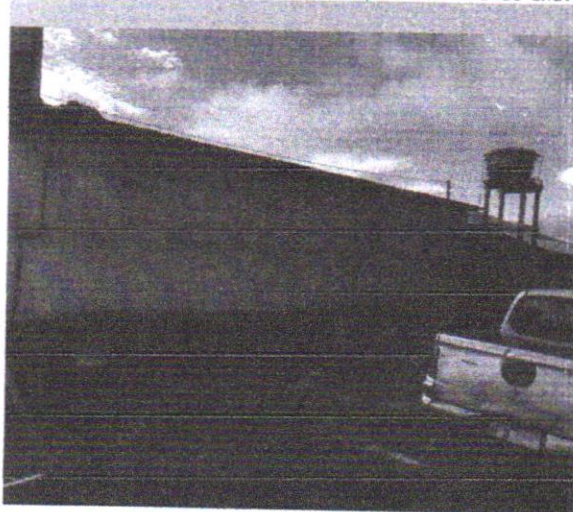


Foto 05 - Fachada lateral direita

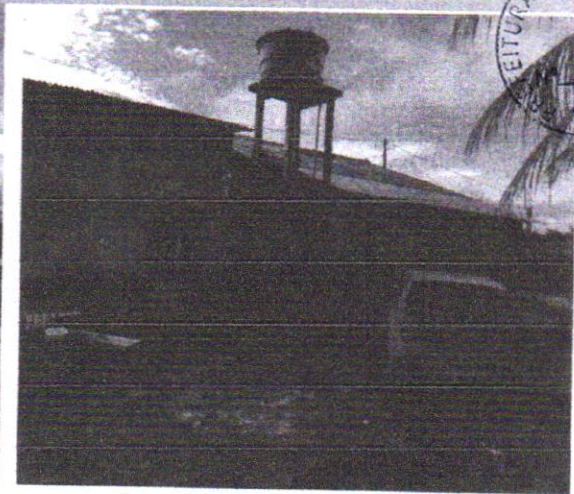


Foto 06 - Fachada lateral direita

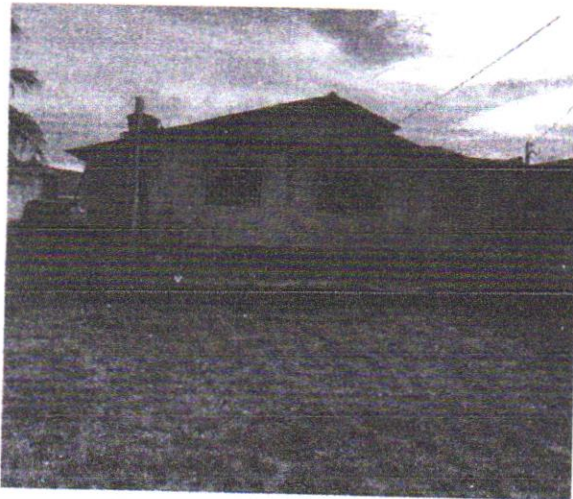


Foto 07 - Fachada dos fundos

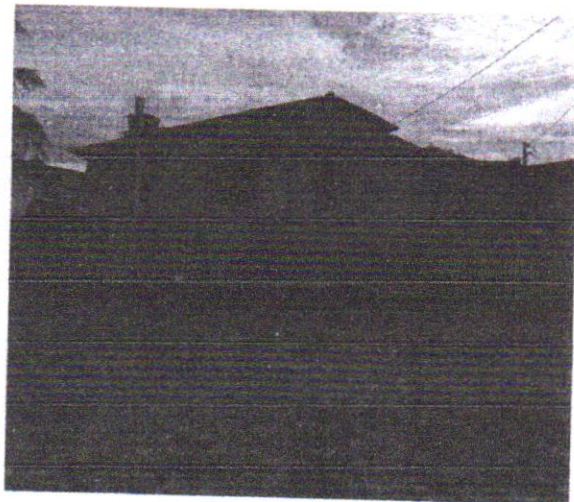
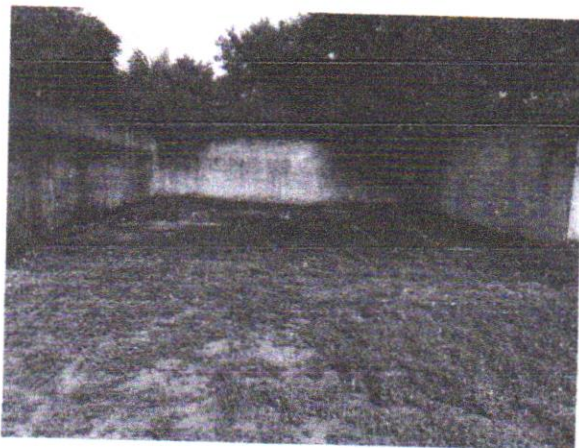


Foto 08 - Fachada dos fundos





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Foto 09 – Terreno

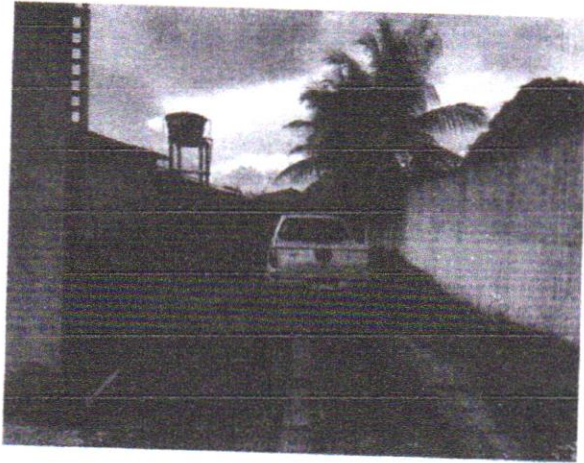


Foto 10 – Terreno



Foto 11 – Terreno

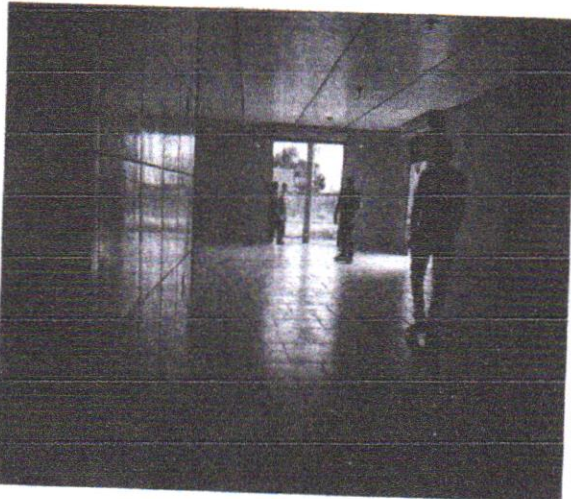


Foto 12 – Salão

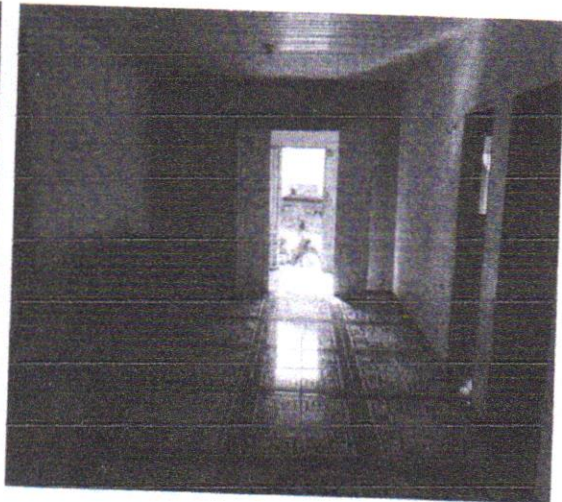


Foto 13 – Salão

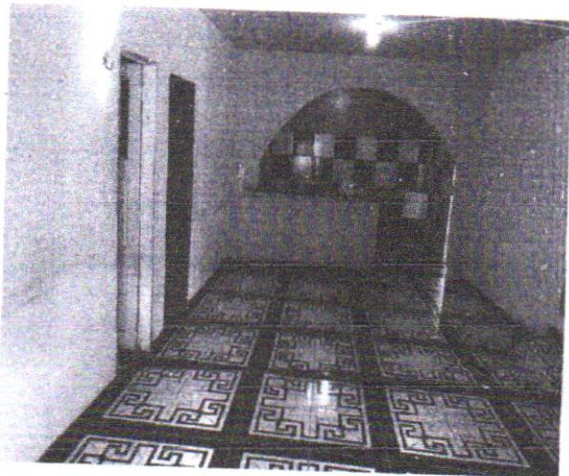
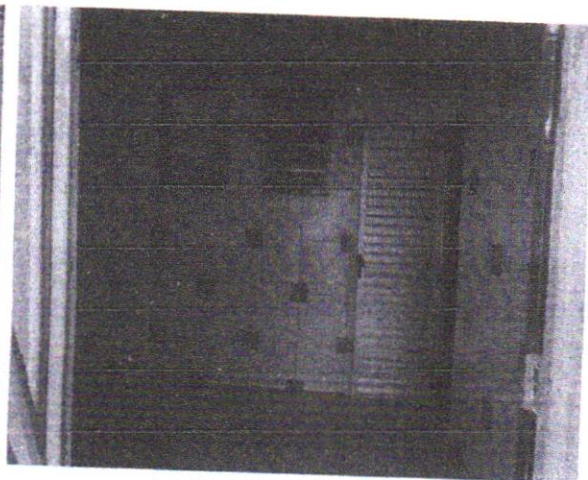


Foto 14 – Sala





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Foto 15 – Sala/Balcão

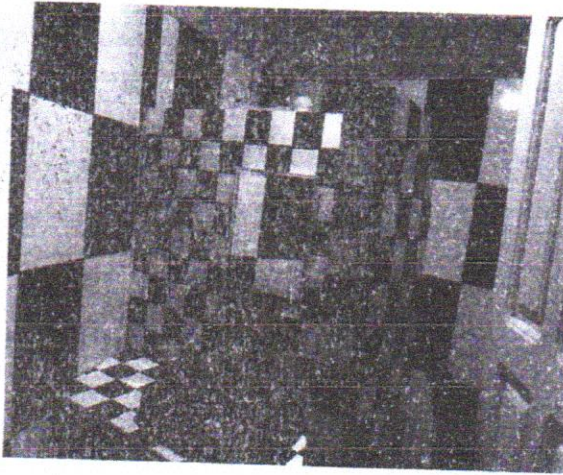


Foto 16 – Sala

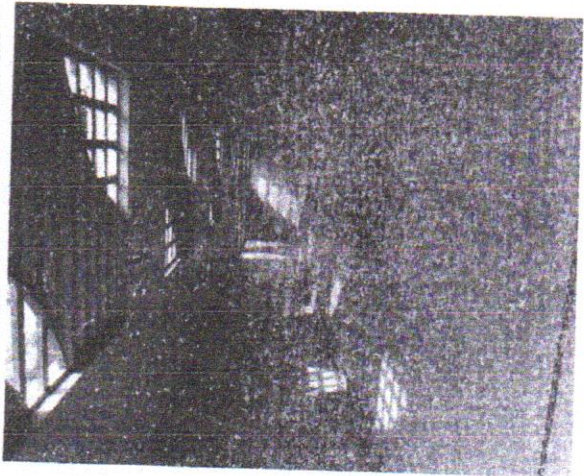


Foto 17 – Banheiro

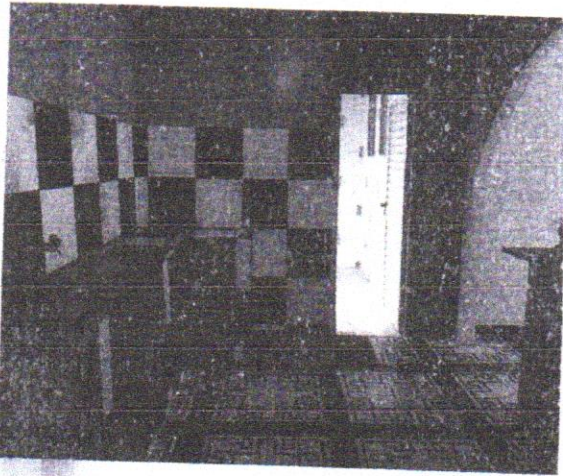


Foto 18 – Corredor

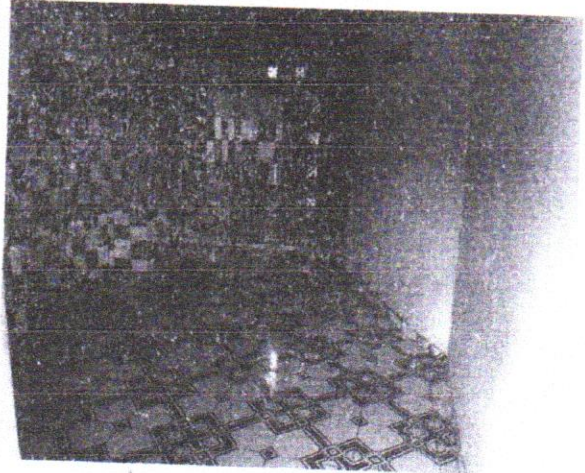


Foto 19 – Área externa (Fundos)

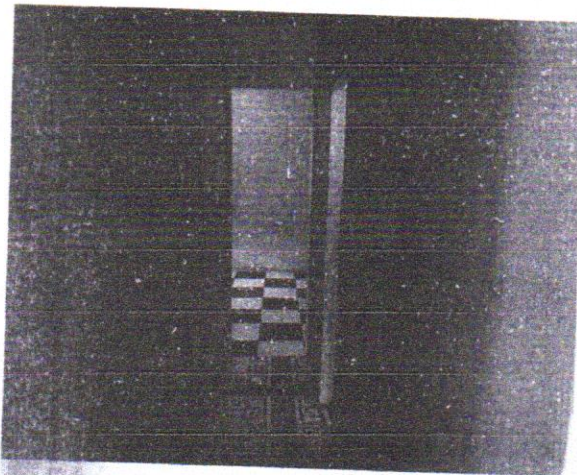
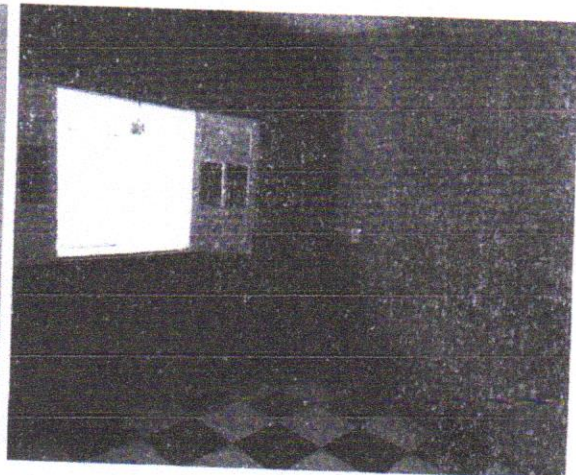


Foto 20 – Área externa (Lateral)





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Foto 21 – Área externa (Fundos).

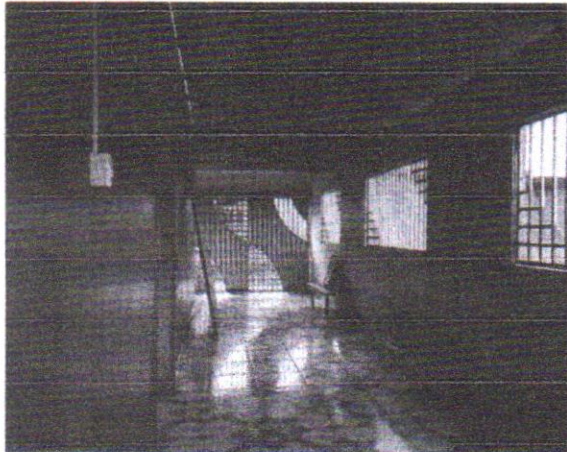


Foto 22 – Área externa (Lateral).

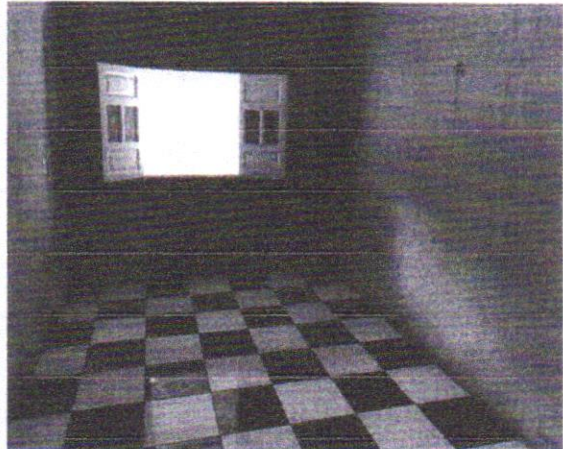


Foto 23 – Área externa (Fundos).



Foto 24 – Área externa (Lateral)



Foto 25 – Acesso banheiro.

Foto 26 – Chuveiro



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

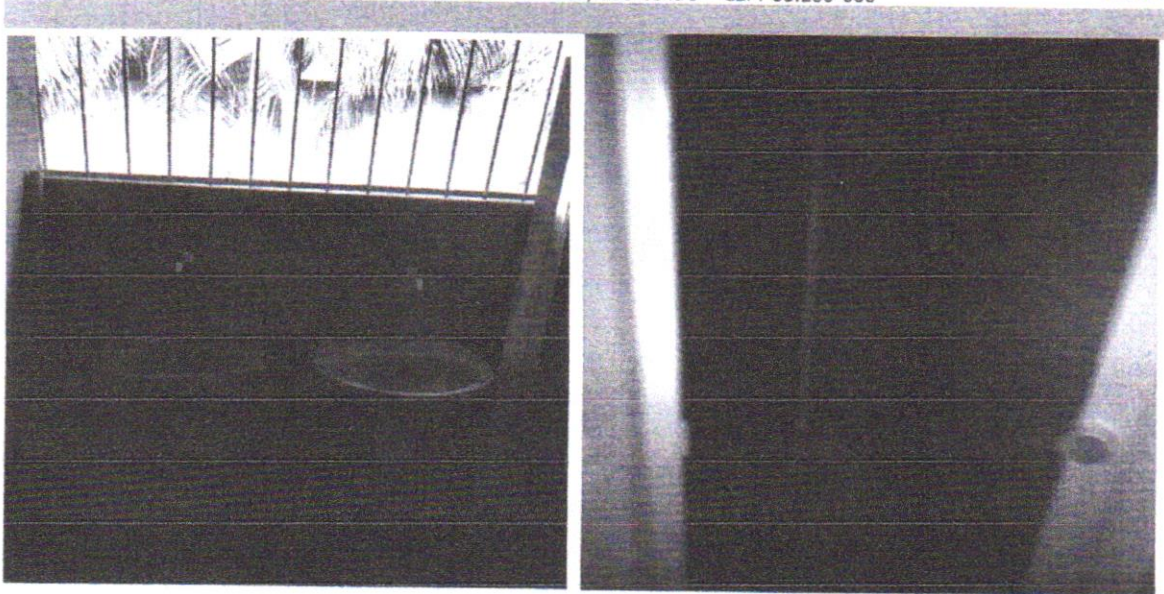
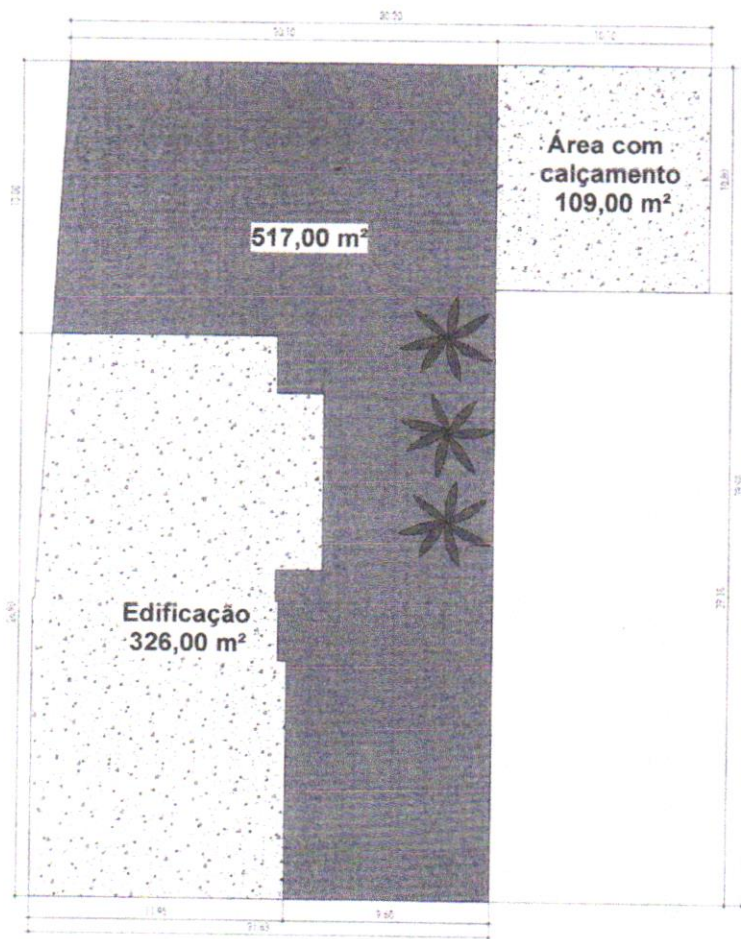


Foto 27 –Lavatórios.

Foto 28 – Vaso Sanitário



LOCAÇÃO
1 170

PROPRIETÁRIO: Wallace Souza	
END: Rua D com Travessa 4, s/n - P. Socorro - Óbidos - PA	
ÁREA: 326,00 m ²	DESENHO: Jander Canto

