



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DO HOSPITAL SÃO BENTO (REFERÊNCIA EM COVID-19)
DO MUNICÍPIO DE ABAETETUBA/PA**

DATA DA AVALIAÇÃO: Janeiro de 2021

Elaborador: Marcus Antonio Ferreira Prado

Engenheiro Civil – Semob

CREA PA 1514026414



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



01. IMÓVEL:

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Av. Dom Pedro II, nº 1538, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ABAETETUBA – SESMAB

03. LOCADOR(A):

Renovação de aluguel

04. LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, ATRAVÉS DA SESMAB.

05. OBJETIVO:

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Abaetetuba/PA.

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653-2 Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 14/01/2021;
- Em informações obtidas junto a agentes de mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc).

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Abaetetuba é um município com população de 159.080, ocupa o 88º lugar no estado em renda per capita, com valor anual de 9.461,30 por habitante.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO:

O prédio referente ao espaço avaliado tem aproximadamente 20 anos de existência, bairro Santa Rosa, com dois pavimento, sendo utilizado para fim hospitalar, com ambientes no piso térreo e superior. Ambientes a seguir detalhados:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



1º Andar:

01 Portaria, 01 recepção, 01 sala de assistência social, 01 farmácia, 01 sala de raio -X, 01 sala para arquivo morto, 01 conforto para médicos com banheiro, 01 conforto para ASG com banheiro, 01 conforto para enfermeiros com banheiro, 02 banheiros para funcionários, 05 enfermarias todas com banheiro, refrigeradas e com rede de oxigênio, 01 sala para rouparia, 01 expurgo, 01 posto de enfermagem, 01 refeitório, 01 área para secagem de roupa, 01 necrotério, 01 área externa que é utilizada como garagem e descarte de lixo, 01 elevador, 01 depósito da farmácia.

2º andar:

01 enfermaria, 01 laboratório com banheiro refrigerado, 01 conforto para técnicos de enfermagem com banheiro e refrigerado, 02 enfermarias adulto com capacidade para 38 leitos, 01 enfermaria pediátrica com 06 leitos, brinquedoteca e banheiros, 01 área ampla e arejada (total de 05 banheiros), UTI com 04 compartimentos contendo: 04 enfermarias com leitos isolados, 01 enfermaria com 03 leitos em uma única sala, todas refrigeradas e com rede de oxigênio e ar comprimido, 01 banheiro para pacientes da UTI, 01 sala para desinfecção, 01 posto de enfermagem (centro de testagem), 01 recepção, 01 sala de isolamento com 03 leitos refrigerada e com pontos de oxigênio, 01 sala para testagem, 02 consultórios médicos, 01 banheiro para usuários, centro cirúrgico com uma sala para cirurgia de grande porte, 01 sala para pequenas cirurgias, 01 lavabo, 01 sala para esterelização (autoclave), 01 expurgo prédio anexo, UCI com 01 recepção, 01 secretaria, 01 sala de arquivo, 01 enfermaria neonatal, 01 sala livre, 01 banheiro, 01 expurgo, nesse hospital existe um total de 58 pontos de oxigênio com capacidade para 70 leitos incluindo adultos e pediátricos. No mês de maio o hospital passou por reformas e adaptações feitas pela Prefeitura de Abaetetuba e Secretaria de Saúde.

Possui uma **área total construída de aproximadamente 1750 m²**. Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial de dois pavimentos, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

O segmento em análise, valor de mercado de prédio com potencial comercial, localizado no Município de Abaetetuba/PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

10. NÍVEL DE RIGOR:

Expedido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



11. CONCLUSÃO:

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliando multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. Assim o valor total = $1750 \text{ m}^2 \times 28,57 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 50.004,79$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 50.004,79 (Cinquenta mil, quatro reais e setenta e nove centavos)** considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 50.000,00

Cinquenta mil reais

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

Abaetetuba, 14 de janeiro de 2021

Marcus Prado
Engenheiro Civil
CREA-PA1514026414



Marcus Antonio Ferreira Prado
Engenheiro Civil – PMA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



ANEXO 01 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO EM RELAÇÃO AO M².

1.1. METODOLOGIA:

Foi utilizado o parâmetro do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL	PREÇO (R\$/M²)	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DE ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
A	38,40	1,00	1,00	1,00	38,40
B	32,60	1,10	1,10	1,10	32,60
C	29,85	1,00	1,00	1,00	29,85

$$X = (38,4 + 32,6 + 29,85) / 3$$

$$X = 33,61$$

ONDE X É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M²;

1.3. CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 33,61 + 15\% = 38,66$$

$$V_{\text{mín}} = 33,61 - 15\% = 28,57$$

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

$$V_u = 28,57$$

1.4. VALOR TOTAL

$$A_t = 1750 \text{ m}^2$$

$V_L = A_t \times V_u$, ONDE A_t é a área total do espaço, e V_u é o valor unitário por /m².

$$\text{Valor do espaço por mês} = \text{R\$ } 50.004,79$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



ANEXO 02 – ANEXO FOTOGRÁFICO



Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com