



PREFEITURA MUNICIPAL DE

URUARÁ

Trabalho e Desenvolvimento

000006

**LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA ESCOLA ANEXA E.M.E.F. MELVON JONES**

Uruará-PA, 13 de janeiro de 2025.

AVALIADOR: Daisirée S. J. Santos, Engenheira Civil – CREA/PA nº: 151617789-4

1. IMÓVEL

Trata-se de um imóvel Comercial, com área total de 5.965,00 m² e área construída coberta de 2.597,10 m². É composto por 04 salas de aula, 04 banheiros, 01 cozinha, 01 sala para secretaria e supervisão, 01 sala para atendimento AEE (atendimento educacional especializado), 01 auditório e 01 pátio. Localizado na Avenida Pará, nº 167, Bairro Centro. Uruará-Pa, CEP: 68.140-000.

2. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Educação.

3. LOCADOR

Nome: Sociedade Porvir Científico

CNPJ: 92.741.990/0001-37

Endereço: Rua Honório Silveira Dias, nº 636, Bairro São João, Porto Alegre – RS.

4. LOCATÁRIO

Nome: Secretaria Municipal de Educação

CNPJ: 11.815.787/0001-66

Endereço: Rua 15 de Novembro, Uruará-Pa, CEP: 68.140-000.

Representante: Nayana Costa Bastos

5. VALIDADE

O presente laudo tem a validade de 60 dias.

6. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no Item 01 deste laudo, no município de Uruará-Pa.

7. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653 – Parte 1 (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 10 de janeiro

de 2025;

- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.).

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uruará é um município brasileiro do Estado do Pará, pertencente à mesorregião do Sudoeste Paraense e microrregião de Altamira. Localizado à latitude 03°43'03" Sul e longitude 53°44'12" Oeste, estando à uma altitude de 129 metros acima do nível do mar. O município possui uma população estimada de 43.558 habitantes, distribuídos em 10.791 Km² de extensão territorial.

9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

Trata-se de um Ponto Comercial em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada e pintada, a pintura encontra-se em bom estado de conservação, portas e janelas de madeira, portão de acesso metálico, porta dos banheiros em madeira, piso de cerâmica esmaltada, forrada em todos os ambientes com forro em PVC. É composto por 04 salas de aula, 04 banheiros, 01 cozinha, 01 sala para secretaria e supervisão, 01 sala para atendimento AEE (atendimento educacional especializado), 01 auditório e 01 pátio. Cobertura em tramas de madeira com telhas cerâmicas do tipo romana, instalações elétricas e hidrossanitárias em pleno funcionamento, não apresentam goteiras e nem infiltrações. Há coleta de resíduos sólidos e água potável.

10. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para locação, a fim do bom funcionamento da Casa de Acolhimento Cantinho Feliz, localizada no Município de Uruará-Pa, apresenta equilíbrio entre níveis de oferta e demanda, como é o caso em análise.

11. NÍVEL DE RIGOR

Avaliação de nível Expedito.

12. CONCLUSÃO

Para o valor final da locação, foi considerado a metragem da área construída do imóvel avaliado, multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. Conforme Pesquisa de Mercado e Memorial de Cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado, importa no total de:

VALOR = R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais)

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



DAISIRÉE S. J. SANTOS
GERÊNCIA DE CONVÊNIOS E PROJETOS
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ



ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

Abaixo, segue a tabela de pesquisa de mercado de imóveis para o avaliado.

Item	Imóvel Avaliado	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Endereço	Rua Padua Caires, S/N - Centro	Rua Padua Caires, S/N - Centro	Rua Padua Caires, S/N - Centro	Rua Padua Caires, S/N - Centro
Tipo de Imóvel	Ponto Comercial	Ponto Comercial	Ponto Comercial	Ponto Comercial
Área Total (m²)	5.965,00	24,00	96,00	56,00
Área Construída (m²)	2.597,10	24,00	96,00	56,00
Número de Quartos	09	01	02	01
Número de Banheiros	04	-	01	01
Vagas de Garagem	-	-	-	-
Idade do Imóvel	± 10 anos	± 5 anos	± 5	± 2
Estado de Conservação	Bom	Bom	Bom	Bom
Valor de Venda (R\$)	-	-	-	-
Preço por m² (R\$/m²)	?	-	-	-
Valor do Aluguel (R\$)	?	800,00	3.000,00	2.000,00
Preço por m² no Aluguel (R\$/m²)	?	33,33	31,25	35,71
Características Adicionais	Pudor anexo à área de estacionamento	Ponto de acesso de lazer.	Ponto de acesso de lazer.	Ponto de acesso de lazer.





ANEXO II – MEMORIAL DE CÁLCULO

Após coleta das amostras, foi calculado o preço por metro quadrado (R\$/m²) para cada imóvel, dividindo o preço do aluguel ou venda pela área construída. Chegando nos seguintes resultados:

DESCRIÇÃO	R\$/M ² CONSTRUÍDO
Amostra 01	R\$ 33,33
Amostra 02	R\$ 31,25
Amostra 03	R\$ 35,71

Encontrado o preço por metro quadrado de cada amostra, encontrou-se a média destes valores.

$$\text{Preço médio} = \frac{\text{Preço amostra 01} + \text{Preço amostra 02} + \text{Preço amostra 03}}{3}$$

$$\text{Preço médio} = 33,43 \text{ R\$/m}^2$$

Constatou-se, pelo campo amostral, que o preço médio do metro quadrado, não condiz com do avaliado, pois o imóvel é um tipo de estrutura que não possui muitos imóveis comparáveis na região, prédio com salas de aulas, que tem características diferenciadas de outros pontos comerciais. O mercado de locação de pontos comerciais pode ser altamente competitivo. A procura por locais comerciais em áreas de grande fluxo de pessoas, geralmente mantém os preços elevados. Já o mercado de locação de unidades escolares é mais nichado, e a demanda não é tão alta quanto para imóveis comerciais.

Com isso, a locação de pontos comerciais em áreas de alta demanda, como o caso desse campo amostral no centro, pode ser mais cara, enquanto imóveis adequados para escolas podem ter preço de locação mais variados. Com isso, analisando a oferta e demanda de locação deste imóvel, apresenta-se os descontos sobre o preço médio do campo amostral na tabela abaixo:

CARACTERÍSTICAS AVALIADAS	DESCONTO (%)
Estado de conservação do imóvel	20%
Idade do imóvel	10%
Oferta e demanda	50%
Características	5,5%
DESCONTO TOTAL	85,5%

Com os descontos aplicados, o preço médio por metro quadrado do campo amostral, será de



4,85 R\$/m². Para o valor final da locação, foi considerado a metragem da área construída do imóvel avaliado, multiplicado pela média final do valor do metro quadrado.

*Valor locação = área construída * preço médio das amostras*

*Valor locação = 2.600,00 m² * 4,85 R\$/m²*

Valor locação = R\$ 12.610,00 (doze mil, seiscentos e dez reais)

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado, importa no total de **R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais)**, considerando o arredondamento segundo permite a NBR 14653-2.

DAISIRÉE S. J. SANTOS
GERÊNCIA DE CONVÊNIOS E PROJETOS
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUPARÁ