



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE
IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E
INFRAESTRUTURA**

Responsável técnico | Avaliador :
Vagner Moura de Freitas
Engenheiro Civil, Eletricista, Sanitarista e
Segurança do Trabalho
Registro profissional: CREA 15.363-D/PA

LAUDO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1 - Imóvel: IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Avenida Jatobá, nº 111, Bairro Caminho das árvores, Município de Ulianópolis/PA.

2 - Solicitante: Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

3 - Locador (A): Raimundo Nonato Nunes Silva
RG nº 7405643
CPF nº 446.741.122-49



4 - Locatário: Prefeitura Municipal de Ulianópolis
Avenida Pará, 651, Caminho das Árvores
Ulianópolis-PA- CEP: 68.632-000
CNPJ: 83.334.672/0001-60

5 - Objetivo: Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 1 deste laudo no município de Ulianópolis.

6 - Observações preliminares: Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653 – Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 02 (Imóveis urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado 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, realizado em 30/01/2025;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locatários, intermediários, etc).

7 - Caracterização da região: Ulianópolis é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à mesorregião do Sudeste Paraense e microrregião de Paragominas. Localiza-se no norte brasileiro, a uma latitude 06°06'06" sul e longitude 49°35'53" oeste, na região do Rio Capim, as margens da Rodovia BR-010, que liga Belém a Brasília.

8 - Caracterização do imóvel utilizado: O imóvel apresenta área total de 3.840 m² e área construída de 975,30m², dispostos em:

térreo	1º pavimento
Galpão p/ oficina	Sala de reunião
Depósito oficina	Banheiro 2
Depósito/dispensa	Sala da engenharia
Cozinha	Sala do administrativo
Recepção	Sala de arquivo
Banheiro 1	Gabinete do secretário
Sala 1	-
Sala 2	-
Sala 3	-
Sala 4	-
Casa	-



9 - Considerações sobre o mercado: Segmento em análise, imóvel com potencial comercial, apresentando equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

10 - Nível de rigor: Expedido

11 – Conclusão: Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel multiplicado pela média final do valor quadrado das amostras, sendo o valor total = $975,30^2 \times 7,69 \text{ R\$/m}^2$.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: R\$ 7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais).

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



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	5,69	1,10	1,20	1,00	7,50
B	7,20	1,10	1,20	1,00	9,50
C	7,69	1,10	1,20	1,00	10,15

$X = (A + B + C) / 3 = (7,50 + 9,50 + 10,15) = \text{R\$ } 9,05$ média homogeneizada.

1.3 – CAMPO DE ARBITRIO

$V_{\text{máx}} = 9,05 + 15\% = \text{R\$ } 10,40$

$V_{\text{mín}} = 9,05 - 15\% = \text{R\$ } 7,69$

Considerando todos os parâmetros apresentados como preço médio, fator de oferta, fator de localização e fator de melhoramento de espaço e levando em conta uma variação de 15%, adotamos o menor valor de referência para contratação como sendo o mais vantajoso para administração pública.

$V_u = \text{R\$ } 7,69 \text{ R\$/m}^2$

1.4 – VALOR TOTAL

$A_t = 975,30 \text{ m}^2$

$VL = A_t \times V_u$, onde A_t é área total do espaço e V_u é o valor unitário por m^2 .

Valor do espaço por mês R\$ 7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais).

Ulianópolis/PA, 03 de fevereiro de 2025.

VAGNER MOURA DE
FREITAS:686200472
72

Assinado de forma
digital por VAGNER
MOURA DE
FREITAS:68620047272

Vagner Moura de Freitas
Eng. Civil, Eletricista, Sanitarista e Segurança do Trabalho
CREA/PA: 15.363-D

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 1: Localização – Av. Jatobá, nº 111, Bairro Caminho das árvores
Coordenadas geográficas: Latitude 3°45'7.63"S Longitude 47°30'24.14"O



Imagem 2: Salas térreo e 1º pavimento



Imagem 3: Galpão oficina



Imagem 4: Sala de reunião

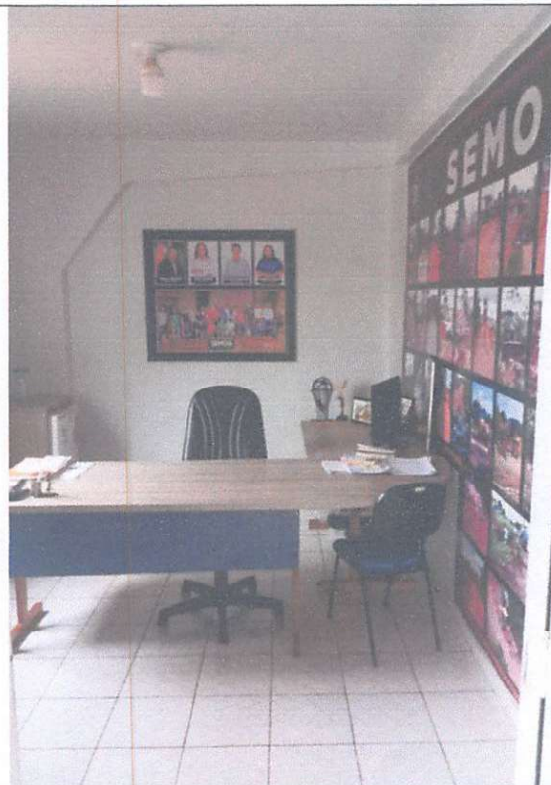


Imagem 5: Gabinete do secretário

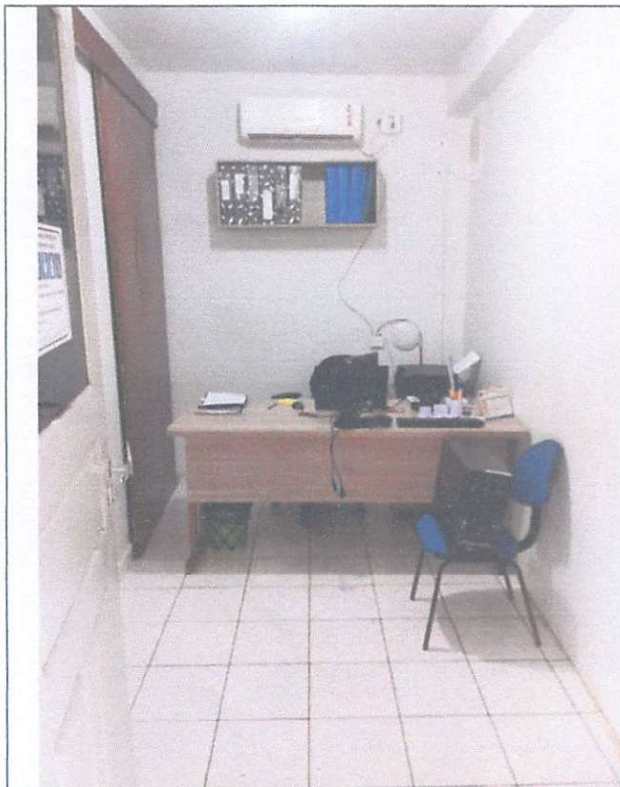


Imagem 6: Sala do administrativo



Imagem 7: Recepção



Imagem 8: Cozinha



Imagem 9: Casa



Imagem 10: Salas



Imagem 11: Depósito