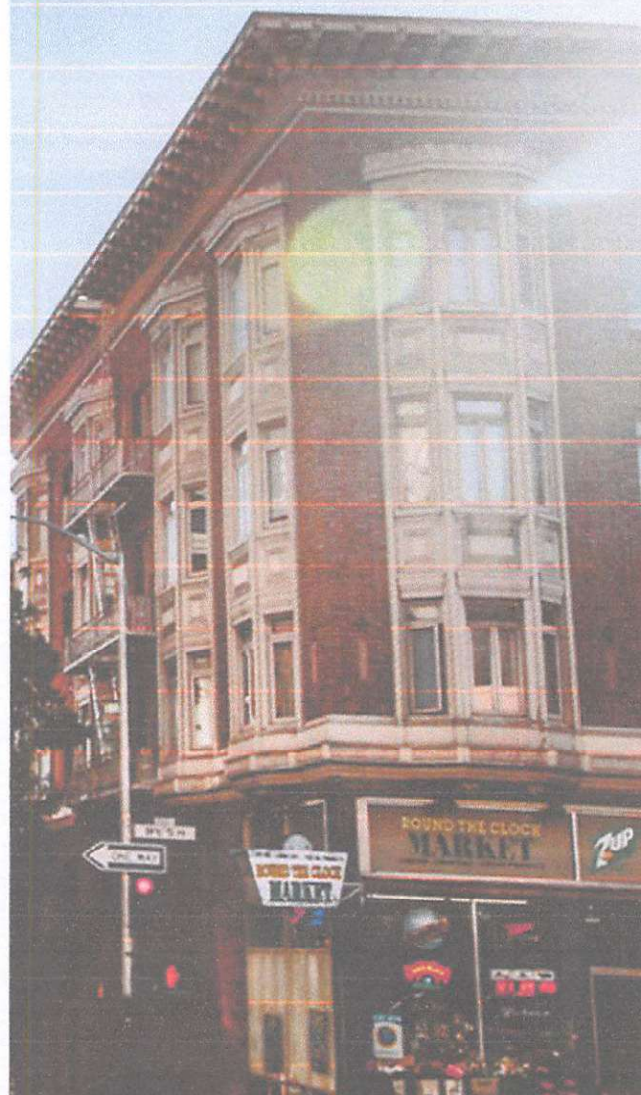




**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO  
AO FUNCIONAMENTO DA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
PLANEJAMENTO E  
DESENVOLVIMENTO**



---

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



**Planejamento e  
Desenvolvimento**





## **Prefeitura Municipal de Ulianópolis**

SEPLAN-Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

**1 - Imóvel:** IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Rua 7 de Setembro nº 96, Bairro Centro, Ulianópolis/Pa.

**2 - Solicitante:** Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento-SEPLAN.

**3 - Locadora(A):** Maria Eniete Silva dos Santos  
RG nº 4856441 SSP/PA  
CPF nº 476.692.682-04

**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 15/01/2025;
- 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 06º06'06" sul e longitude 49º35'53" oeste, na região do Rio Capim, as margens da Rodovia BR-010, que liga Belém a Brasília.

**8 - Caracterização do imóvel utilizado:** Prédio referente ao espaço que será alugado possui área total construída de 250 m<sup>2</sup>. Tratando-se de edificação comercial em pavimento térreo estilo galpão com pé direito 4m, 2 banheiros sendo 1 masculino e 1 feminino, como revestimento cerâmico com acabamento primário e bom estado de conservação.

**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 = 250 m<sup>2</sup> x 18,00 R\$/m<sup>2</sup> = R\$ 4.500,00

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**

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

Ulianópolis/Pa, 22 de janeiro de 2025.

VAGNER MOURA DE  
FREITAS:68620047272

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

## 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      | 17,2           | 1,10            | 1,20                 | 1,00                            | 22,70                     |
| B      | 13,66          | 1,10            | 1,20                 | 1,30                            | 23,44                     |
| C      | 11,45          | 1,00            | 1,20                 | 1,00                            | 17,40                     |

$X = (A + B + C) / 3 = (22,70 + 23,44 + 17,40) = \text{R\$ } 21,18$  média homogeneizada.

### 1.3 – CAMPO DE ARBÍTRIO

$V_{\text{máx}} = 21,18 + 15\% = \text{R\$ } 24,35$

$V_{\text{mín}} = 21,18 - 15\% = \text{R\$ } 18,00$

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.

$V_u = \text{R\$ } 18,00/\text{m}^2$

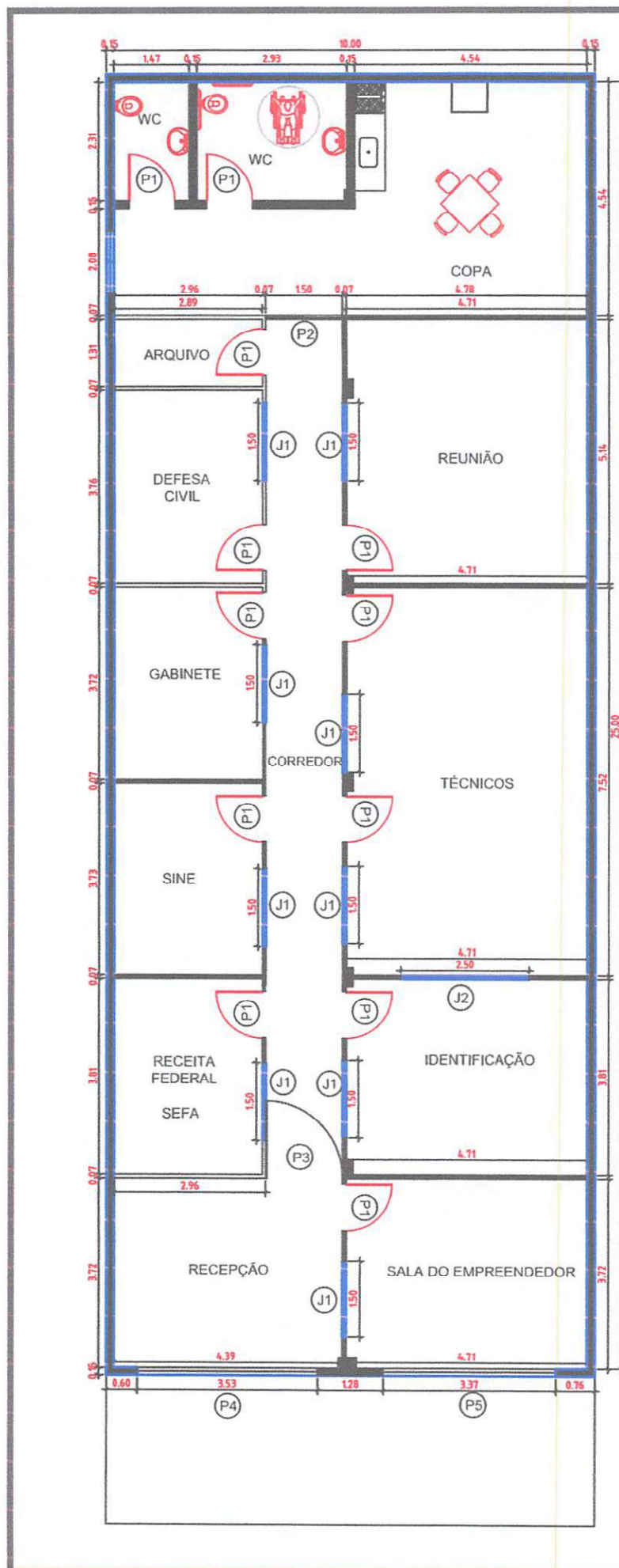
### 1.4 – VALOR TOTAL

$A_t = 250 \text{ m}^2$

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

**Valor do espaço por mês R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).**





## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – PREDIO SEPLAN



FACHADA



RECEPÇÃO





CORREDOR QUE DAR ACESSO AOS BANHEIROS



SALA DO EMPREENDEDOR



**CORREDOR DE ACESSO AS SALAS RECEITA FEDERAL, IDENTIFICAÇÃO, TÉCNICOS, SINE, GABINETE, REUNIÃO, DEFESA CIVIL, ARQUIVO, COPA E BANHEIROS**

VAGNER  
MOURA DE  
FREITAS:686  
20047272

Assinado de  
forma digital por  
VAGNER MOURA  
DE  
FREITAS:68620047  
272