



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, RENOVAÇÃO DO
ALUGUEL DO CONSELHO TUTELAR RURAL - NO MUNICÍPIO DE
ABAETETUBA/PA**

DATA DA AVALIAÇÃO: MAIO de 2022

Elaborador: Michel Araújo Viana

Técnico em Edificações – Semob

CREA PA 8335



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

01. IMÓVEL:

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Travessa Emidio Neri Da Costa, nº 418, Bairro São Lourenço, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE ABAETETUBA – PMA

03. LOCADOR(A):

Renovação de aluguel.

04. LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, ATRAVÉS DA ASSISTÊNCIA SOCIAL.

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 16/05/2022;
- 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 do ponto comercial que será alugado possui uma **área total construída de 250,93 m²**. Quanto ao espaço trata-se de um imóvel comercial com dois pavimentos, dotado de bom padrão construtivo e regular estado de conservação, contendo os ambientes abaixo listados.

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

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Quadro de áreas – CONSELHO TUTELAR RURAL	
GARAGEM	43,62m ²
PÁTIO	39,44m ²
RECEPÇÃO	13,78m ²
CIRCULAÇÃO	14,82m ²
SALA 01	13,83m ²
SALA 02	4,02m ²
SALA 03	9,63m ²
SALA 04	10,86m ²
SALA 05	11,24m ²
SALA 06	24,00m ²
COZINHA	28,00m ²
DEPÓSITO	14,45m ²
DESPENSA	17,82
BANHEIRO	1,80 m ²
BANHEIRO	3,64 m ²
ÁREA TOTAL	250,93m ²

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.

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 = 250,93 m² x 13,21 R\$/m² = R\$ 3.315,53**

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

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 3.315,53** (**Três mil trezentos e quinze reais e cinquenta e três centavos**) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

]

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 3.315,53

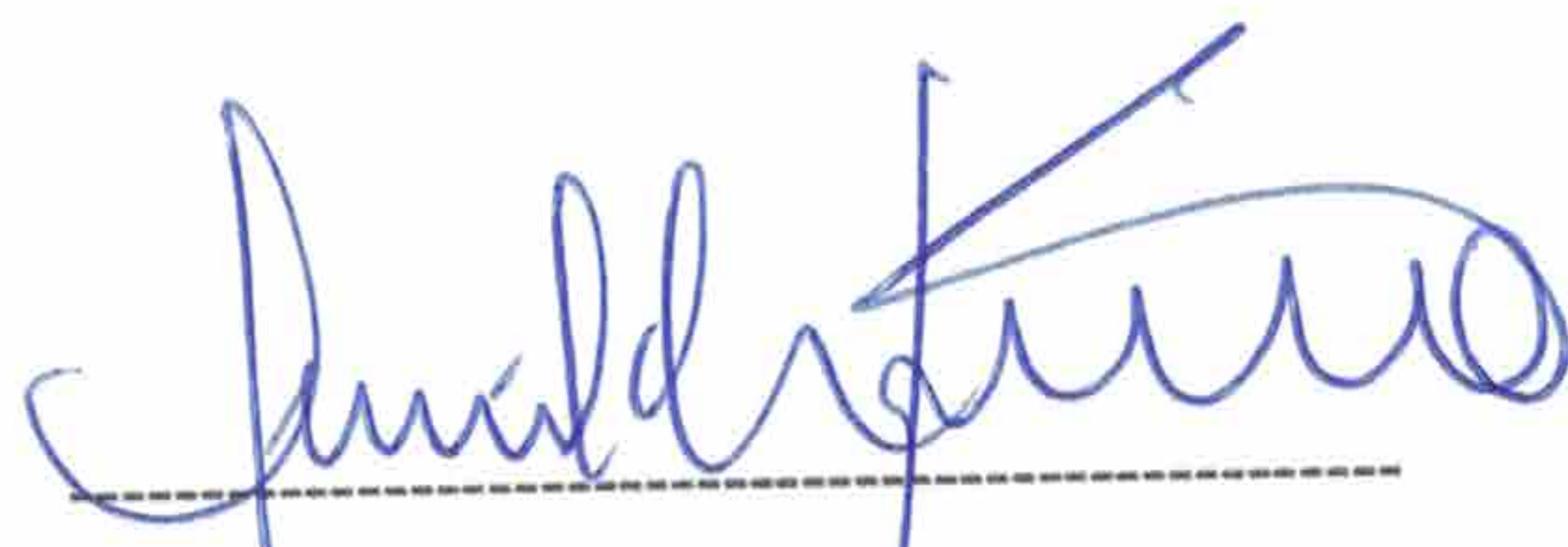
Três mil trezentos e quinze reais e cinquenta e três centavos.

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

Abaetetuba, 16 de maio de 2022


Michel Araújo Viana
Técnico em Edificações – PMA

Michel Araújo Viana
TÉCNICO DE EDIFICAÇÕES
Portaria nº 1090/2008


Zenilda Trindade Da Costa
Secretária Municipal De Obras-PMA

Zenilda Trindade da Costa
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE
OBRAS E VIAÇÃO
Portaria nº 036/2021



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\$/M ²)	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DE ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
A	13	1	1	1	13
B	14	1,1	1,1	1,1	18,63
C	15	1	1	1	15

$$X = (13 + 18,63 + 15) / 3$$

$$X = 15,54$$

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

1.3. CAMPO DE ARBITRIO

$$V_{\text{máx}} = 17,88 + 15\% = 20,56$$

$$V_{\text{mín}} = 13,21 - 15\% = 11,22$$

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

$$V_u = 15,54$$

1.4. VALOR TOTAL

$$A_t = 250,93 \text{ m}^2$$

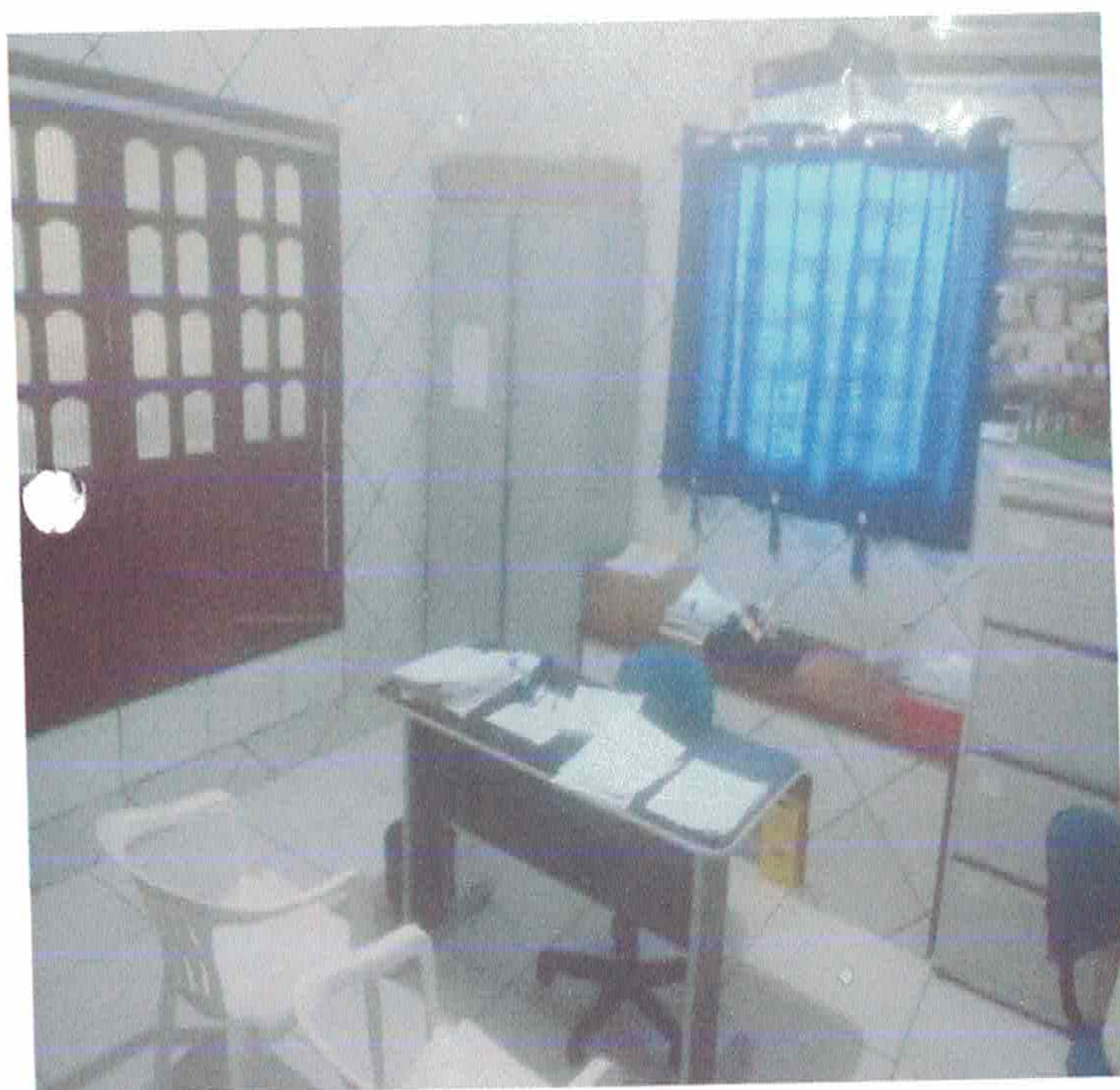
$V_L = A_t \times V_u$, ONDE A_t é a área total do espaço, e V_u é o valor unitário por /m².

$$\text{Valor do espaço por mês} = \text{R\$ } 3.315,53$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA

ANEXO 02 – ANEXO FOTOGRÁFICO

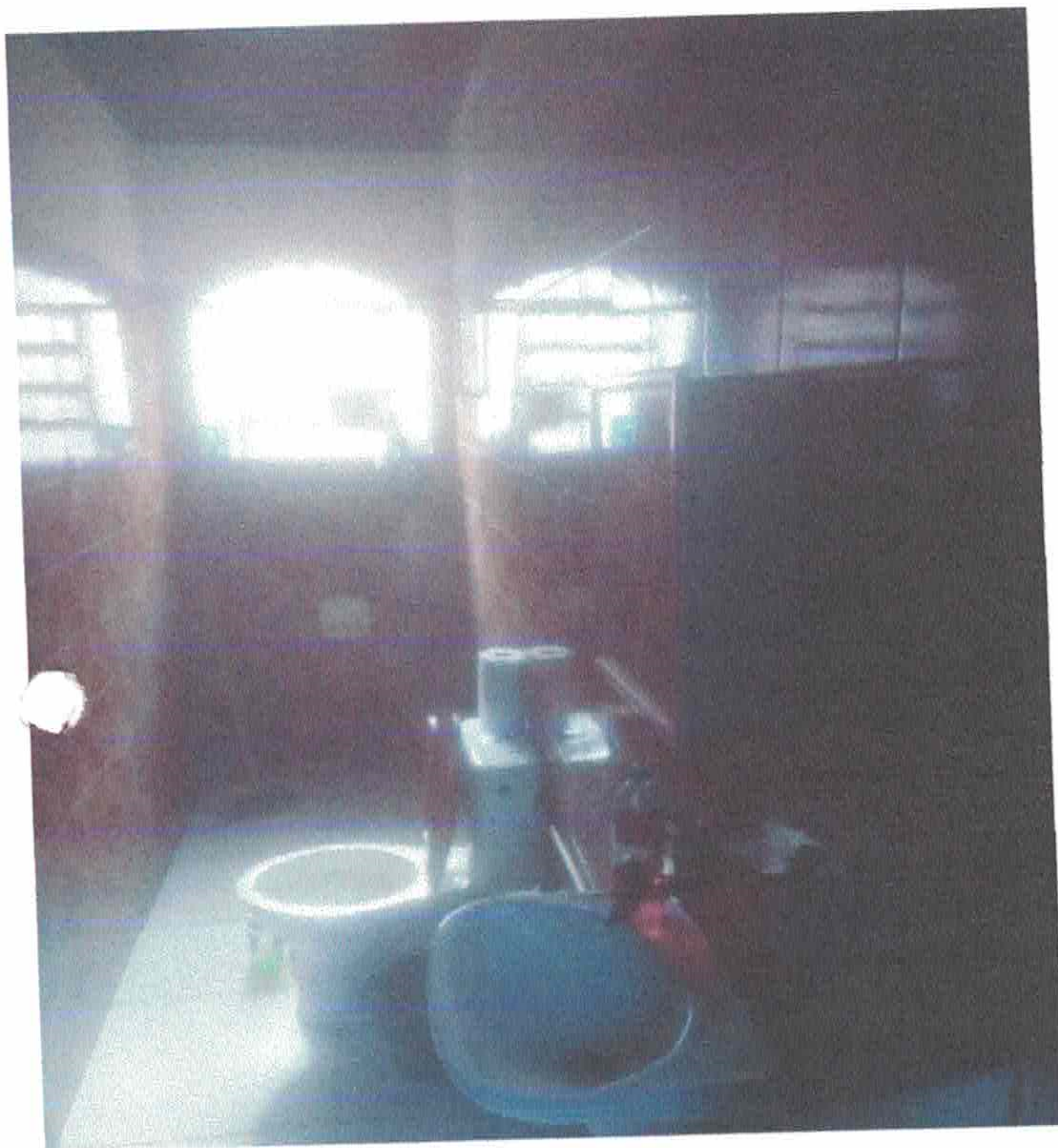


Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA



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

E-mail: semob_abaetetuba@hotmail.com