



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS  
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64  
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



# LAUDO AVALIAÇÃO PREDIAL

PRÉDIO PARA SEDE DA CASA DA MULHER - ÓBIDOS-PA

ENDEREÇO: AV. PREFEITO NELSON SOUZA, S/Nº – BAIRRO CIDADE NOVA-ÓBIDOS PA.

LOCADOR: A. AMARAL DE PAIVA NAVEGAÇÃO.

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL PARA A INSTALAÇÃO DA SEDE DA CASA DA MULHER.

## 1 - INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Predial tem por finalidade a determinação do valor de locação do imóvel com base em pesquisa no mercado imobiliário da região do imóvel avaliado para uma possível implantação da SEDE DA CASA DA MULHER para funcionar nesse local. O presente laudo foi elaborado pelo Engenheiro Civil João de Souza Queiróz.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um "Check-up" da edificação, tendo como escopo um diagnóstico sobre o prédio avaliado, identificando as características construtivas, de conservação e localização.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS  
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64  
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 008/2022 - SEMPOF

**PROCEDÊNCIA:** SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

**INTERESSADO:** SEMDES

O Memorando nº 084/2022/SEMPOF, de 08 de junho de 2022, solicita deste setor a Visita Técnica para Elaboração de Laudo de Avaliação Técnica de um Prédio Localizado na Av. Prefeito Nelson Souza, s/nº, Bairro Cidade Nova, visando instruir o processo de locação de edificação para implantar a Sede da Casa da Mulher.

**DATA BASE:** 09/06/2022

**OBJETO:** Vistoria de um Prédio Localizado na Av. Prefeito Nelson Souza, s/nº - Bairro Cidade Nova.

**FINALIDADE:** Locação de edificação para implantar a Sede da Casa da Mulher.

**NÍVEL DE RIGOR:** Parecer Técnico

**LOCALIZAÇÃO:** O objeto desta vistoria trata-se de um prédio comercial localizado na Av. Prefeito Nelson Souza, s/nº, Bairro Cidade Nova.

### PRINCIPIOS E RESALVAS:

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do Conselho Federal de Engenharia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)

Deverá ser levada em consideração que o prédio necessitará apresentar as características mínimas necessárias para o funcionamento de maneira satisfatória para os serviços públicos ofertados, conforme a finalidade.

### CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel térreo em alvenaria e estrutura em concreto armado; com cobertura em estrutura de madeira e telha em fibrocimento; piso cerâmico; as



portas da entrada principal são metálicas de enrolar; as portas e janelas internas são em madeira de abrir, o forro é em PVC.

A edificação está dividida nas seguintes áreas: Internas ao Prédio: um salão; três salas; um banheiro; uma circulação e uma cozinha. Na área externa existe: uma garagem, dois banheiros e uma despensa, além de um quintal amplo.

O estado de conservação é bom.

A edificação possibilita intervenção para atender as necessidades desta prefeitura. Possui energia elétrica, coleta de resíduos regular e água potável.

A edificação apresenta características de uma construção com mais de 5 anos.

### **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localização no bairro da Cidade Nova, em uma região de fácil acesso, na zona urbana do Município de Óbidos PA, sendo sua via de acesso principal a Av. Prefeito Nelson Souza. A via é pavimentada e possui nas proximidades imóveis residenciais, comerciais e escolas. A região possui infraestrutura mínima e é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Internet;
- Linhas de ônibus;
- Escola;
- Comércio.
- Lotérica.

Como a região é na área urbana, foi empregado neste laudo a NBR 14.653-2:2011, a qual no item 3.4 diz: imóvel com vocação urbana: imóvel em local com característica, uso, ocupação, acesso a melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos.



## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificações das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa a garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é possível de fixação a priori.”

Em função da particularidade do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui grau de fundamentação II e grau de precisão III.

## METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na região de localização do imóvel e em seu entorno. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

### a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40



### b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

### c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

### VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2.700,00$$

### FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS  
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64  
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



## VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_c \times LO_c$$

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor médio de Mercado

$P_C$  = Padrão construtivo

$E_c$  = Estado de conservação

$LO_c$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 2.700,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 4.284,90$$

### RESULTADO FINAL:

De acordo com a avaliação, o valor destinado ao aluguel do imóvel, objeto deste laudo, deve ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO.

Portanto o valor do aluguel varia entre:

$$R\$ 2.700,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 4.284,90$$

### CONSIDERAÇÕES GERAIS:

A edificação vistoriada, encontra-se em bom estado de conservação.

Possui características e dimensões que atendem a finalidade a ser destinada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a qual abrigará a Sede da Casa da Mulher.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS  
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64  
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Observação: O valor encontrado é uma estimativa e serve como parâmetro para orientar a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, não podendo ser utilizado como regra, pois o valor final depende de acordos contratuais entre locador e locatário.

#### ENCERRAMENTO:

Este Laudo Técnico de Inspeção Predial composto por 7 (sete) folhas impressas e numeradas e foi elaborado pelo Engenheiro Civil João de Souza Queiróz.

Anexos:  
Relatório Fotográfico;

Óbidos, 09 de junho de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
**João de Souza Queiróz**  
Engenheiro Civil  
CREA: 13020 D/PA  
Responsável Técnico da PMO.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS  
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64  
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01- Vista frontal.



Foto 02 – Vista interna geral do salão.



Foto 03 – Vista interna do salão.



Foto 04 – Vista de janela.



Foto 05 – Vista interna de sala.



Foto 06 – Vista do banheiro interno.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS  
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64  
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

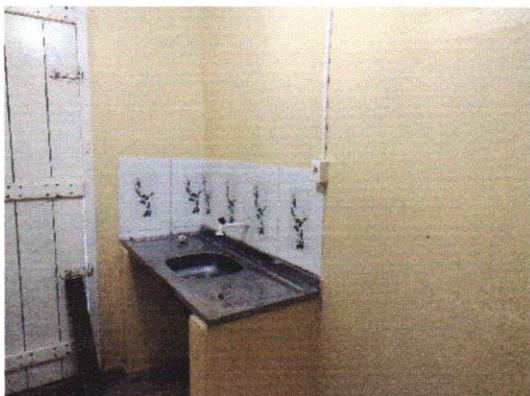


Foto 07 – Vista da cozinha.



Foto 08 – Vista de sala.

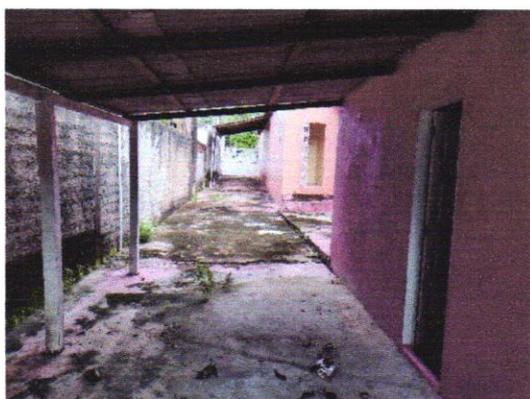


Foto 09 – Vista da garagem.



Foto 10 – Vista do forro.



Foto 11 – Pia e banheiros externos.



Foto 12 – Banheiro externo.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS  
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64  
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Foto 13 – Foto de portas em madeira.



Foto 14 – Vista do piso de sala.



Foto 15 – Caixa de distribuição elétrica.



foto 16 – Vista do quintal.