



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, 336 Centre - CEP: 68.250-000



LAUDO AVALIAÇÃO PREDIAL

PRÉDIO PARA CENTRO INTEGRADO DOS CONSELHOS - ÓBIDOS-PA

ENDEREÇO: RUA ANTÔNIO BRITO DE SOUZA, Nº 647 – BAIRRO SANTA TEREZINHA- ÓBIDOS PA.

LOCADOR: MARILDA IARA DE OLIVEIRA CARVALHO.

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL PARA A INSTALAÇÃO DO CENTRO INTEGRADO DOS CONSELHOS.

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 do CENTRO INTEGRADO DOS CONSELHOS 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, 339 Centro - CEP: 68.250-000



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 012/2022 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

INTERESSADO: SEMDES

O Ofício nº 441/2022/NAF/SEMDES, de 28 de junho de 2022, solicita deste setor a Visita Técnica para Elaboração de Laudo de Avaliação Técnica de um Prédio Localizado na Rua Antônio Brito de Souza, nº 647 - Bairro Santa Terezinha, visando instruir o processo de locação de edificação para implantar o CENTRO INTEGRADO DOS CONSELHOS.

DATA BASE: 31/08/2022

OBJETO: Vistoria de um Prédio Localizado na Rua Antônio Brito de Souza, nº 647 - Bairro Santa Terezinha.

FINALIDADE: Locação de edificação para implantar o CENTRO INTEGRADO DOS CONSELHOS.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico

LOCALIZAÇÃO: O objeto desta vistoria trata-se de um prédio comercial localizado na Rua Antônio Brito de Souza, nº 647 - Bairro Santa Terezinha.

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.



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

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel térreo em alvenaria e estrutura em concreto armado; com cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica; piso cerâmico; as portas da entrada principal são em madeira, de abrir; assim como as portas e janelas internas são também em madeira, de abrir, o forro é em madeira.

A edificação possui uma área total construída de 298,29 m² e está dividida nos seguintes ambientes: Internas ao Prédio: garagem; pátio; sala de estas; sala de jantar; cozinha; banheiro social; 4 quartos sendo 1 suíte; uma circulação. Na área externa existe: uma área de lazer com churrasqueira; área de serviço e um ponto comercial, além de um quintal.

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 10 anos.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localização no bairro de Santa Terezinha, em uma região de fácil acesso, na zona urbana do Município de Óbidos PA, sendo sua via de acesso principal a Rua Antônio Brito de Souza. A via é pavimentada e possui nas proximidades Imóveis: Residenciais, Posto de Saúde, Praça, Igreja, 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;
- Saúde;
- 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 |



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓRDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Cheves, 338 Centro - CEP: 68.250-008

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).

$V_{MM} = R\$ 1.400,00$

FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| MÉDIO | BOM | EXCELENTE |
| 1,15 | 1,15 | 1,50 |



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

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor médio de Mercado

P_C = Padrão construtivo

E_C = Estado de conservação

L_{O_C} = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.400,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 2.777,25$$

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\$ 1.400,00 ≥ Valor do aluguel ≤ R\$ 2.777,25

X



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.190/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.256-000



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 o Centro Integrado dos Conselhos.

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, 31 de agosto 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

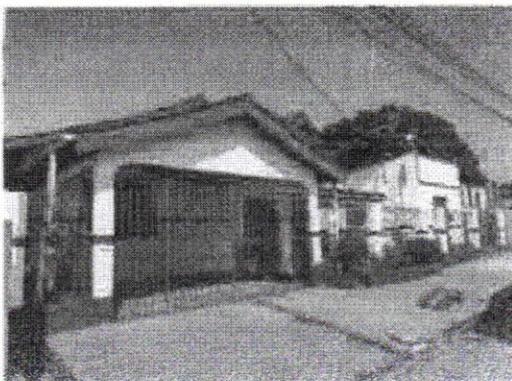


Foto 01 - Vista frontal



Foto 02 - Vista do muro e ponto comercial.

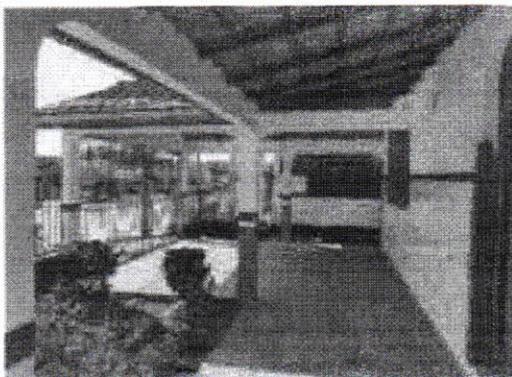


Foto 03 - Vista da garagem e pátio.

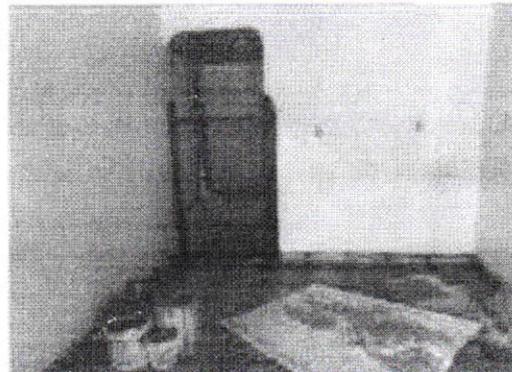


Foto 04 - Vista da sala de estar.

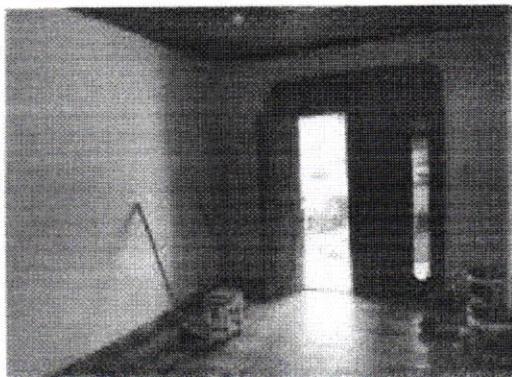


Foto 05 - Vista interna de sala.



Foto 06 - Vista da cozinha.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.189/0001-54
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Foto 07 - Vista da sala de jantar.



Foto 08 - Forro da suíte.

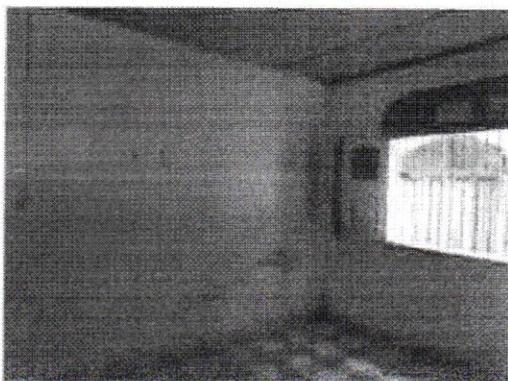


Foto 09 - Vista da suíte.



Foto 10 - Banheiro da suíte.



Foto 11 - Quarto 01.



Foto 12 - Quarto 02.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-54
Rua Deputado Raimundo Chaves, 328 Centro - CEP: 68.250-000



Foto 13 - Forro em madeira



Foto 14 - Piso cerâmico

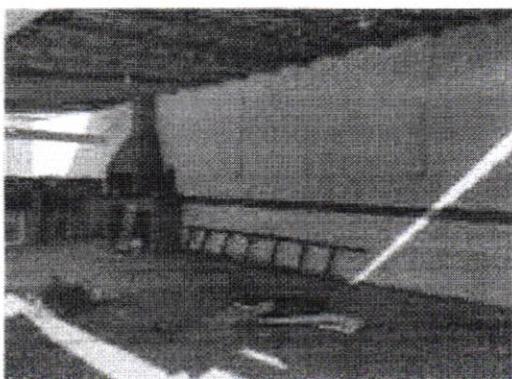


Foto 15 - Área de lazer

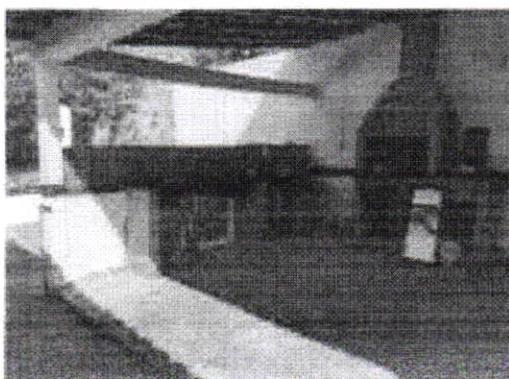


Foto 16 - Vista da churrasqueira e lavanderia

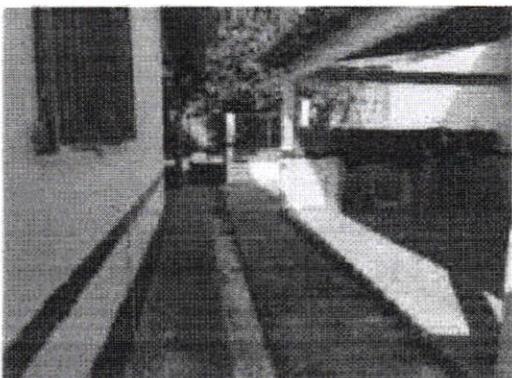


Foto 17 - Área livre



Foto 18 - Área de serviço e quintal

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]