MUNICIPIO DE OBIDOS:05131180000164
Assinado de forma digital por MUNICIPIO DE OBIDOS:05131180000164
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=PA, l=Obidos, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=27860823000143, ou=Presencial, ou=Certificado PJ A3, cn=MUNICIPIO DE OBIDOS:05131180000164
Versão do Adobe Acrobat Reader: 2022.003.20282

PATRICIA MARA MODA TOURAO:71089799268
Assinado de forma digital por PATRICIA MARA MODA TOURAO:71089799268

JAIME BARBOSA DA SILVA:12055085204
Assinado de forma digital por JAIME BARBOSA DA SILVA:12055085204

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS Nº 015

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 LOCATÍCIA

IMÓVEL EM ÁREA URBANA

END: **RUA MARCOS RODRIGUES DE SOUZA, S/N – BAIRRO CENTRO-ÓBIDOS PA.**

LOCADOR: **MÁRIO OLÍVIO DE AQUINO MATOS**

RG: **2441376**

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DO EMPREENDEDOR VINCULADO A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS Nº 036

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 11/2022 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

INTERESSADO: SEMA

O ofício nº 400/2022/NAF/SEMDES, protocolo nª 04070036/2022, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado na Rua Marcos Rodrigues de Souza, s/n, Bairro Centro, visando instruir o processo de locação para serviços da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

A. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.

B. No relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

C. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel, contém um prédio comercial com 01 pavimentos, sendo os seguintes compartimentos: Salão Comercial; Banheiro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
Nº 017

Área externa. O imóvel possui estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, paredes em alvenaria de tijolo de barro, Laje de forro, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha de fibrocimento, piso em lajota cerâmica, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, esquadrias em madeira e metálica (rolo), pintura PVA interna e externa com acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas.

O imóvel encontra-se em bom estado no que se refere a estrutura, porém precisará passar por adaptações para funcionamento dos ambientes que a Secretaria necessita, e retoques na pintura. A edificação deverá atender as exigências da **NBR 9050 - Acessibilidade**.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localização na Rua Marcos Rodrigues de Souza, s/n, Bairro Centro - Óbidos PA. A via é contemplada com imóveis residenciais e Comerciais. A região possui infraestrutura mínima é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Abastecimento de Água;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Internet;
- Transporte público;
- Consultório Médico;
- Praça;
- Igrejas;
- Fórum;
- Prefeitura;
- Correios;
- Supermercado;

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
Nº 018

- Rádio;
- Centro Histórico;

5. 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.

6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na comunidade de localização do imóvel alugado. 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS Nº 019

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

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MEDIO 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$ 700,00

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS Nº 080

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor médio de Mercado

P_C = Padrão construtivo

E_C = Estado de conservação

LO_C = Localização do imóvel

$$V_M = 700 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,50$$

$$V_M = R\$\ 1388,63$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desde laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

R$ 700,00 ≥ Valor do aluguel ≤ R$ 1388,63

Encerra-se o trabalho composto por 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Anexos:
Relatório Fotográfico

Óbidos, 08 de julho de 2022.

Tarcisio Ribeiro Cativo
Engenheiro Civil
CREA PA 151642085-3
Responsável Técnico da PMO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
Nº 021

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 - Fachada Principal

Foto 02 – Fachada Posterior

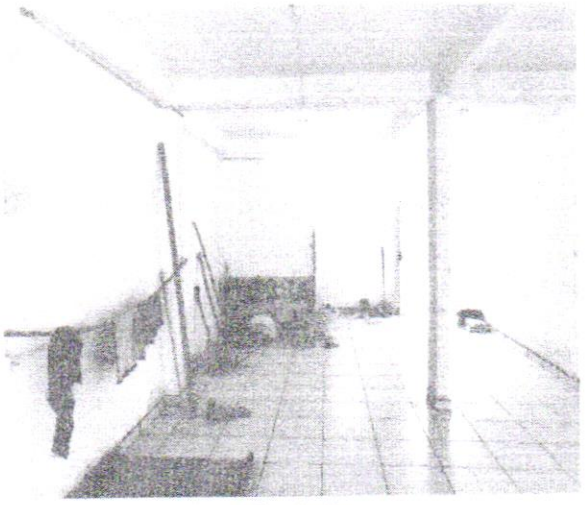

Foto 03 – Salão

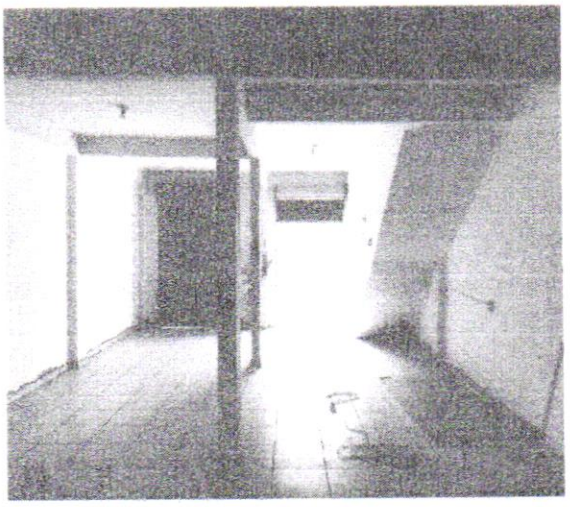

Foto 04 – Salão

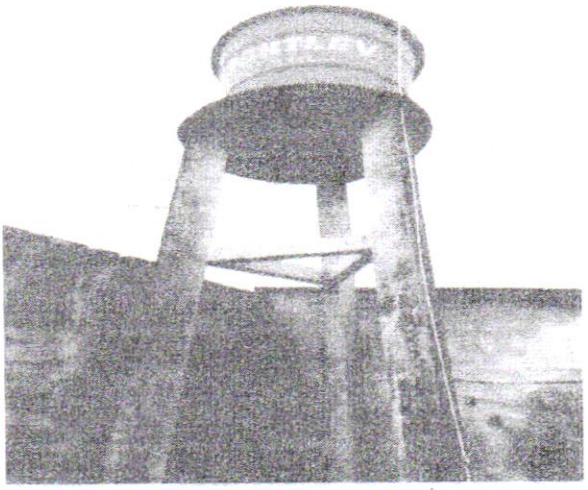

Foto 05 - Estrutura e Caixa D'Água

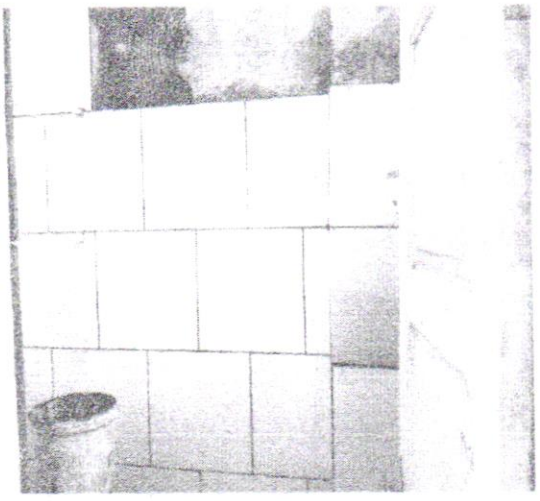

Foto 06 – Banheiro