



LAUDO DE AVALIAÇÃO N°: 006/2025

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

INTERESSADO: SEMED



1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno com área de 500 m².

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na RUA BELEM, N°869 – BAIRRO SÃO FRANCISCO-ÓBIDOS PA. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais. Além disso, a região é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Internet
- Igrejas
- Mercados
- Panificadoras

3. 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.



4. 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

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

5. 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).

$$V_{MM} = R\$ 3.125,00$$





6. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

7. 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

$$V_M = 3.125,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$$$

8. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 5) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 7).

Portanto:

$$R\$ 3.125,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 4.959,38$$

Anexos:

Relatório Fotográfico

Óbidos, 20 de fevereiro de 2025.


Glória Steffhany S. da Silva

Engenheira Civil

CREA-PA 152089889-4

Responsável Técnico da PMO.





PREFEITURA DE
ÓBIDOS
TEMPO DE CUIDADO E TRABALHO

SEMPPOF
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO

Horário de Atendimento: Segunda a Sexta das 00h às 14h

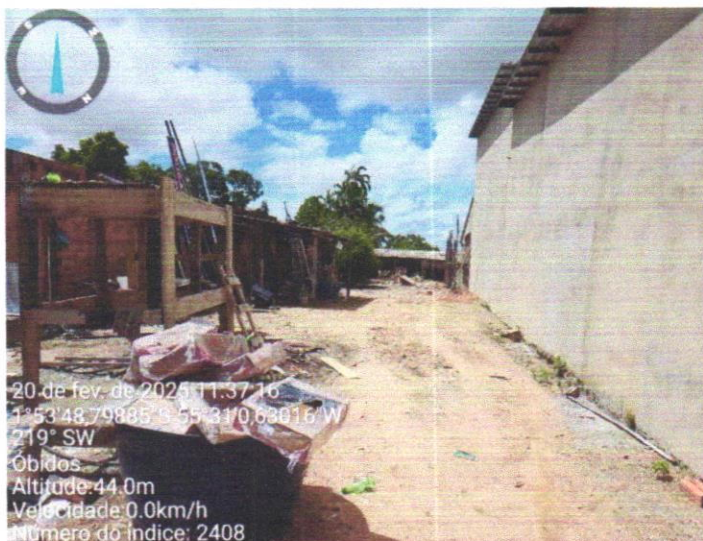
Telefone: (93) 3547-3044

E-mail: planejamento@gmail.com

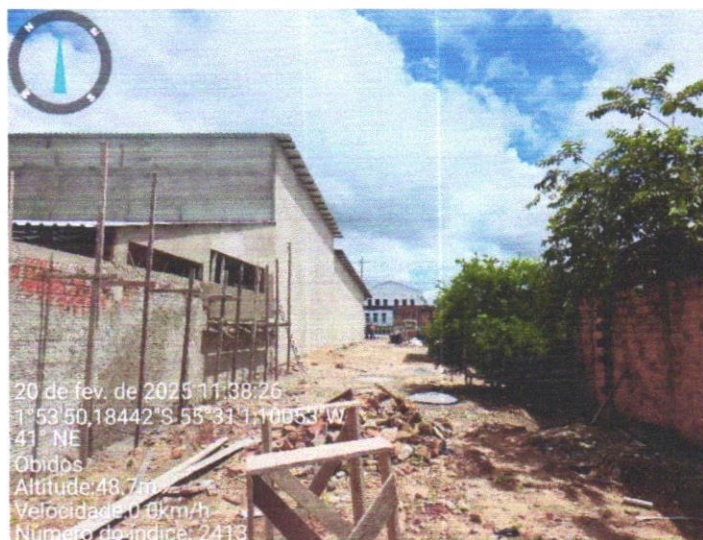
Endereço: Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 - Centro



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



20 de fev. de 2025 11:37:16
1°53'48.79885"S 55°31'0.63016"W
219° SW
Óbidos
Altitude: 44.0m
Velocidade: 0.0km/h
Número do índice: 2408



20 de fev. de 2025 11:38:26
1°53'50.18442"S 55°31'11.00531"W
41° NE
Óbidos
Altitude: 49.7m
Velocidade: 0.0km/h
Número do índice: 2413



20 de fev. de 2025 11:39:10
1°53'48.68614"S 55°31'0.21288"W
225° SW
Óbidos
Altitude: 48.6m
Velocidade: 0.0km/h
Número do índice: 2415





MEMORANDO Nº 092/2025-SEMED

Óbidos/PA, 19 de fevereiro de 2025.



Ao Setor de Planejamento

José Robson Pinto Dias

Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e finanças - SEMPOF

REQUERIMENTO DE LAUDO TÉCNICO

Secretaria Municipal Educação (Comissão de Avaliação de Imóveis).

Em razão da necessidade desta Secretaria Municipal de Educação, em realizar a locação de imóvel, vimos por meio deste, consoante ao Decreto Municipal nº 234, de 23 de maio de 2023.

1. Vistoria técnica do imóvel não residencial, sendo 1 (um) imóvel, localizado a Rua Belém, Nº 185, Bairro: São Francisco, CEP: 68.250-000 – Cidade de Óbidos – Estado do Pará;
2. Elaboração croqui ou planta que mostre as dimensões internas da edificação;
3. Levantamento das condições gerais do imóvel;
4. Registro das informações anteriores em parecer técnico, de acordo ao Art. 74, §5º, I do Lei Federal 14.133 de 2021.

MARIA ZILDA BENTES
SOUSA:23157810278

Assinado de forma digital por MARIA ZILDA BENTES
SOUSA:23157810278

Maria Zilda Bentes Sousa
Secretária Municipal de Educação
Decreto Nº 022/2025





PREFEITURA DE
ÓBIDOS
TEMPO DE CUIDADO E TRABALHO

SEMPPOF
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO

Horário de Atendimento: Segunda a Sexta das 00h às 14h

Telefone: (93) 3547-3044

E-mail: plansempof@gmail.com

Endereço: Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 - Centro



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL EM ÁREA URBANA

END: RUA BELEM-BAIRRO SÃO FRANCISCO- ÓBIDOS PA.

LOCADOR:

DESTINAÇÃO:





LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 004/2025

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

INTERESSADO: SEMED



1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel térreo em alvenaria e estrutura em concreto armado; com cobertura em estrutura de metálica e telha trapezoidal; piso cerâmico; a porta da entrada principal é metálica de rolo automática; as portas e janelas internas são em vidro de abrir, o forro é em PVC.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na RUA BELEM, Nº885 – BAIRRO SÃO FRANCISCO-ÓBIDOS PA. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais. Além disso, a região é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Internet
- Igrejas
- Mercados
- Panificadoras

3. 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.



4. 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

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

5. 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).

$$V_{MM} = R\$ 5800,00$$

6. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO





PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	ÓTIMO	BOA
1,15	1,40	1,20



7. 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

$$V_M = 5800,00 \times 1,15 \times 1,40 \times 1,20$$

$$V_M = R\$$$

8. ENCERRAMENTO

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

Portanto:

$$R\$ 5.800,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 11.205,60$$

Anexos:

Relatório Fotográfico

Óbidos, 20 de fevereiro de 2025.


Glória Steffhany S. da Silva

Engenheira Civil

CREA-PA 152089889-4

Responsável Técnico da PMO.





PREFEITURA DE
ÓBIDOS
TEMPO DE CUIDADO E TRABALHO

SEMPOF
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO

Horário de Atendimento: Segunda a Sexta das 00h às 14h

Telefone: (93) 3547-3044

E-mail: plansempof@gmail.com

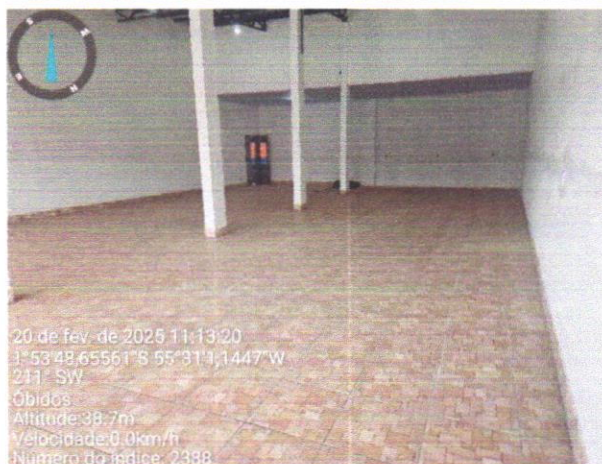
Endereço: Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 - Centro



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



20 de fev. de 2025 11:13:00
1°53'48,33204"S 55°31'0,58292"W
216° SW
Óbidos
Altitude: 42.4m
Velocidade: 0.0km/h
Número do índice: 2385



20 de fev. de 2025 11:13:20
1°53'48,65561"S 55°31'1,1447"W
211° SW
Óbidos
Altitude: 38.7m
Velocidade: 0.0km/h
Número do índice: 2388



20 de fev. de 2025 11:13:38
1°53'49,128"S 55°31'1,28809"W
101° E
Óbidos
Altitude: 42.7m
Velocidade: 0.7km/h
Número do índice: 2390





MEMORANDO Nº 091/2025-SEMED

Óbidos/PA, 19 de fevereiro de 2025.

Ao Setor de Planejamento

José Robson Pinto Dias

Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e finanças - SEMPOF



REQUERIMENTO DE LAUDO TÉCNICO

Secretaria Municipal Educação (Comissão de Avaliação de Imóveis).

Em razão da necessidade desta Secretaria Municipal de Educação, em realizar a locação de imóvel, vimos por meio deste, consoante ao Decreto Municipal nº 234, de 23 de maio de 2023.

1. Vistoria técnica do imóvel não residencial, sendo 1 (um) imóvel, localizado a Rua Belém, Nº 879, Bairro: São Francisco, CEP: 68.250-000 – Cidade de Óbidos – Estado do Pará;
2. Elaboração croqui ou planta que mostre as dimensões internas da edificação;
3. Levantamento das condições gerais do imóvel;
4. Registro das informações anteriores em parecer técnico, de acordo ao Art. 74, §5º, I do Lei Federal 14.133 de 2021.

MARIA ZILDA BENTES
SOUSA:23157810278

Assinado de forma digital por MARIA ZILDA BENTES SOUSA:23157810278

Maria Zilda Bentes Sousa
Secretária Municipal de Educação
Decreto Nº 022/2025





PREFEITURA DE
ÓBIDOS
TEMPO DE CUIDADO E TRABALHO

SEMPPOF
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO

Horário de Atendimento: Segunda a Sexta das 00h às 14h

Telefone: (93) 3547-3044

E-mail: plansempof@gmail.com

Endereço: Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 - Centro



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL EM ÁREA URBANA

END: RUA BELEM-BAIRRO SÃO FRANCISCO- ÓBIDOS PA.

LOCADOR:

DESTINAÇÃO:





LAUDO DE AVALIAÇÃO N°: 005/2025

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

INTERESSADO: SEMED

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel térreo em alvenaria e estrutura em concreto armado; com cobertura em estrutura de metálica e telha trapezoidal; piso cerâmico; a porta da entrada principal é metálica de rolo automática; as portas e janelas internas são em vidro de abrir, o forro é em PVC.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na RUA BELEM- BAIRRO SÃO FRANCISCO-ÓBIDOS PA. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais. Além disso, a região é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Internet
- Igrejas
- Mercados
- Panificadoras

3. 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.



4. 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

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

5. 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).

$$V_{MM} = R\$ 4.800,00$$



6. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	ÓTIMO	BOA
1,15	1,40	1,20

7. 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

$$V_M = 4.800,00 \times 1,15 \times 1,40 \times 1,20$$

$$V_M = R\$$$

8. ENCERRAMENTO

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

Portanto:

$$R\$ 4.800,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 9.273,60$$

Anexos:

Relatório Fotográfico

Óbidos, 20 de fevereiro de 2025.


Glória Steffany S. da Silva

Engenheira Civil

CREA-PA 152089889-4

Responsável Técnico da PMO.





PREFEITURA DE
ÓBIDOS
TEMPO DE CUIDADO E TRABALHO

SEMPPOF
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO

Horário de Atendimento: Segunda a Sexta das 00h às 14h

Telefone: (93) 3547-3044

E-mail: plansempopf@gmail.com

Endereço: Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 - Centro



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



20 de fev. de 2025 11:14:08
1°53'48,91906"S 55°31'0,62861"W
211° SW
Obidos
Altitude: 38,8m
Velocidade: 0,0km/h
Número do índice: 2391



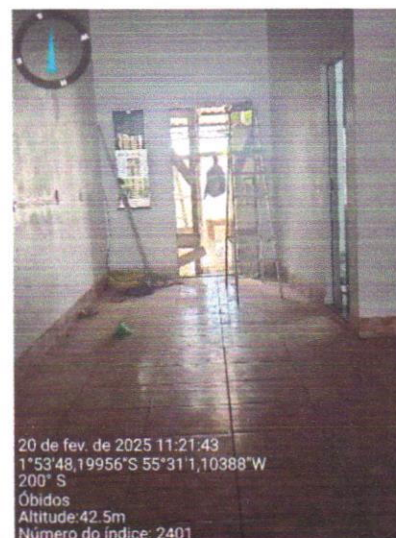
20 de fev. de 2025 11:14:32
1°53'49,32737"S 55°31'0,81772"W
227° SW
Obidos
Altitude: 45,1m
Velocidade: 3,3km/h
Número do índice: 2395



20 de fev. de 2025 11:14:57
1°53'49,51086"S 55°31'0,92311"W
205° SW
Obidos
Altitude: 46,3m
Velocidade: 1,4km/h
Número do índice: 2398



20 de fev. de 2025 11:14:40
1°53'49,54783"S 55°31'0,8378"W
253° W
Obidos
Altitude: 46,1m
Velocidade: 1,2km/h
Número do índice: 2396



20 de fev. de 2025 11:21:43
1°53'48,19956"S 55°31'1,10388"W
200° S
Obidos
Altitude: 42,5m
Número do índice: 2401





PREFEITURA DE
ÓBIDOS
TEMPO DE CUIDADO E TRABALHO

SEMPPOF
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO

Horário de Atendimento: Segunda a Sexta das 00h às 14h

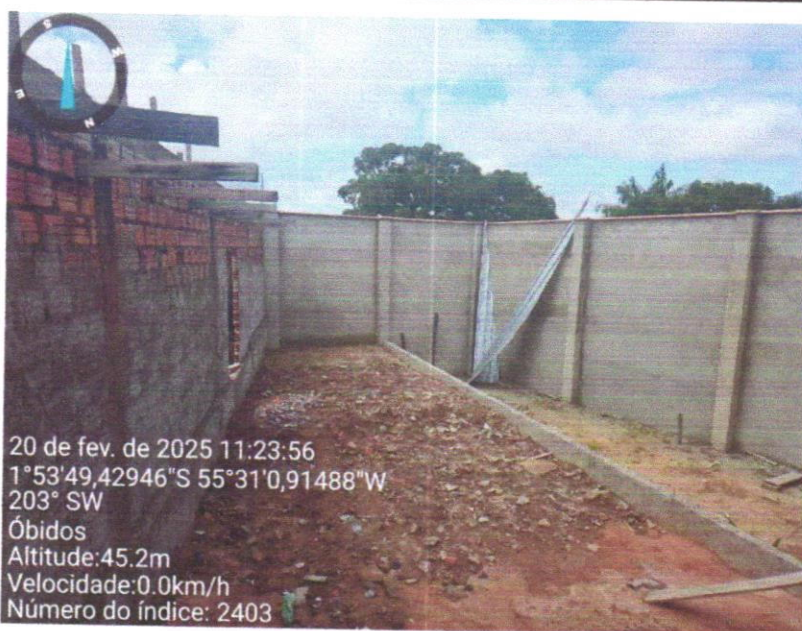
Telefone: (93) 3547-3044

E-mail: plansempof@gmail.com

Endereço: Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 - Centro



20 de fev. de 2025 11:24:27
1°53'50,20915"S 55°31'1,31243"W
48° NE
Óbidos
Altitude: 44.6m
Velocidade: 0.0km/h
Número do índice: 2404



20 de fev. de 2025 11:23:56
1°53'49,42946"S 55°31'0,91488"W
203° SW
Óbidos
Altitude: 45.2m
Velocidade: 0.0km/h
Número do índice: 2403

