



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 018/2021 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE.

INTERESSADO: SEMA

O ofício nº 0147/2021 SEMA, protocolo nº 05050021/2021, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado na Avenida Dom Floriano, nº 777, Bairro de Lourdes, visando instruir o processo de locação para serviços da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

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 uma casa residencial com 02 pavimentos, sendo o térreo com os seguintes compartimentos: Cômodo 1, cômodo 2, banheiro, Sala 1, Cozinha interna, Área de Serviço, Área externa e Garagem. O pavimento Superior dividido em: Cômodo 1, Cômodo 2, Cômodo 3,



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

Sala 1, Banheiro, Cozinha, Sacada e Área externa. O imóvel de dois pavimentos em alvenaria de tijolo de barro, paredes internas do pavimento superior em madeira, estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, laje/piso em madeira, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha de fibrocimento, Forro em PVC pavimento Térreo e Forro em Madeira pavimento superior, piso interno pavimento térreo em lajota cerâmica, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, pintura PVA interna e externa, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas.

O imóvel encontra-se em bom estado, porém precisará passar por adaptações de ambientes para funcionamento da Secretaria, e retoques na pintura. Por questões de acessibilidade ficará inviável a utilização do pavimento superior para atendimento de pessoas com necessidades especiais, ficando restrito a somente ao pavimento térreo. A rampa de acesso deverá ser adaptada para melhor atender o público. O piso da área externa do pavimento superior é revestido com cerâmica, porém encontram-se em boa parte soltas.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localização na Avenida Dom Floriano, nº 777, Bairro de Lourdes - Óbidos PA. A via é contemplada com imóveis residenciais E Comerciais. A região possui infraestrutura é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Internet
- Igrejas
- Escola

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

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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



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

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 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).

$$V_{MM} = R\$ 1300,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

9. 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

$$V_M = 1300 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2063,10$$

10. ENCERRAMENTO

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

Portanto:

$$R\$ 1300,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 2063,10$$

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, 12 de maio de 2021.


Tarcísio Ribeiro Cativo
Eng.º Civil
CREA-PA: 151642085-3

Tarcísio Ribeiro Cativo

Engenheiro Civil

CREA PA 151642085-3

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 - Fachada Principal



Foto 02 – Acesso segundo pavimento



Foto 03 – Acesso pavimento Térreo



Foto 04 - Garagem



Handwritten signature in blue ink.



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 05 - Sala

Foto 06 - Cômodo 01

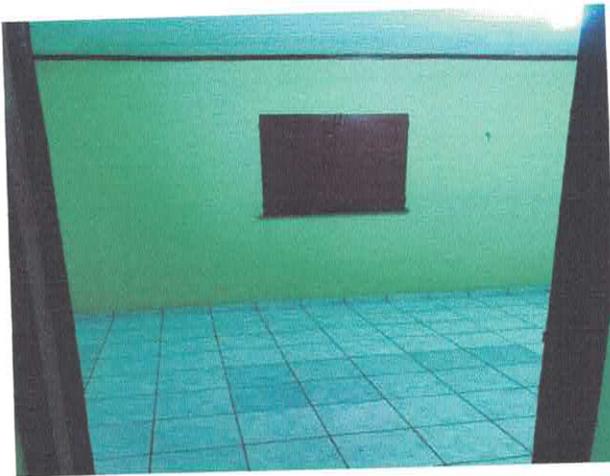


Foto 07 - Cômodo 02

Foto 08 - Cômodo 03



Foto 09 - Banheiro

Foto 10 - Área externa



João Carlos



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 11 – Área de Serviço

Foto 12 – Área externa



Foto 13 – Escada

Foto 14 – Sala 01



Foto 15 – Cômodo 01

Foto 16 – Cômodo 02





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 17 – Cômmodo 03

Foto 18 – Cozinha



Foto 19 – Área externa



Foto 20 – Calçada e rampa de acesso



Foto 21 – Banheiro

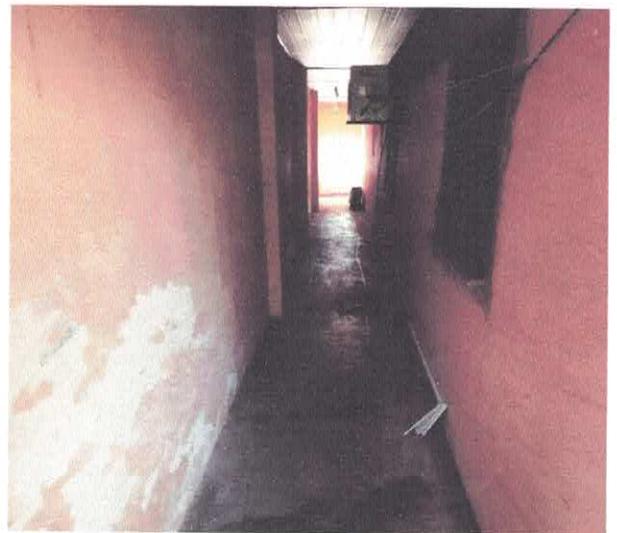


Foto 22 – Corredor