



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: AVENIDA DOM FLORIANO, S/N – BAIRRO DO CENTRO - ÓBIDOS
PA.**

LOCADOR: NÃO INFORMADO

RG: NÃO INFORMADO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
MEIO AMBIENTE.**



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: 05/2022 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

INTERESSADO: SEMA

O ofício nº 0146/2022/SEMA, protocolo nº 23030039/2022, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado na Avenida Dom Floriano, s/n, Bairro do Centro, 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 edificação residencial, composta por pavimento térreo e superior. O pavimento térreo está dividido com os seguintes compartimentos: Garagem; Ponto comercial; Sala; Corredor; Suíte;



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

Quarto; Banheiro Social, Cozinha/Jantar; Área externa (Terreno). O pavimento superior é composto por Suíte, Quarto e Sacada.

O imóvel possui estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, paredes em alvenaria de tijolo de barro, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha de fibrocimento, possui laje de forro, forro em PVC branco e amadeirado, piso em revestimento cerâmico, revestimento São Caetano e Porcelanato, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, esquadrias em madeira e metálica (rolo) e grade, pintura PVA interna e externa com acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, porém precisará passar por adaptações para funcionamento dos ambientes que a Secretaria necessita. Precisarão fazer alguns ajustes na instalação elétrica, haja visto que serão utilizados centrais de ar, computadores, o que demanda grande carga de energia. Deverá ser feito pequenos reparos no piso São Caetano, que possui afundamentos.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizada na Avenida Dom Floriano, s/n, Bairro do 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;
- Igreja;
- Feira;
- Consultório médico;
- Hospital;
- Praças;



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



- Prefeitura;
- Escola;
- Supermercado;
- Radio;
- 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:



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



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

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).

$$V_{MM} = R\$ 1400,00$$



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



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

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor médio de Mercado

P_C = Padrão construtivo

E_c = Estado de conservação

LO_c = Localização do Imóvel

$$V_M = 1400 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 2777,25$$

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:

$$R\$ 1400,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 2777,25$$



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



Encerra-se o trabalho composto por 7 (sete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Anexos:
Relatório Fotográfico

Óbidos, 25 de março de 2022.



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 Frontal



Foto 02 – Fachada Frontal



Foto 03 – Garagem



Foto 04 – Corredor lateral esquerdo



Foto 05 – Ponto Comercial



Foto 06 – Entrada Ponto Comercial



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 – Sala



Foto 08 – Sala

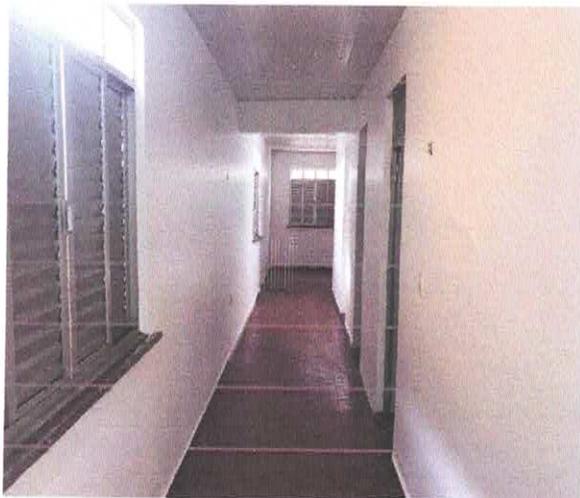


Foto 09 – Corredor



Foto 10 – Suíte Térrea



Foto 11 – Banheiro Suíte



Foto 12 – Banheiro Suíte



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 – Quarto Térreo



Foto 14 – Banheiro Social

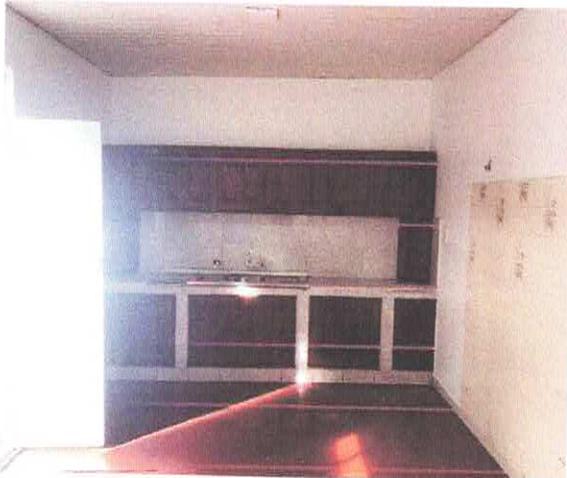


Foto 15 – Cozinha/Jantar



Foto 16 – Cozinha/Jantar



Foto 17 – Área externa (quintal).

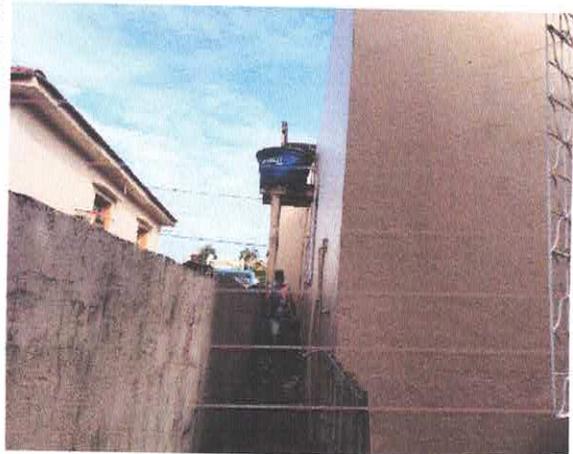


Foto 18 – Corredor lateral direito



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 19 – Fachada Posterior.



Foto 20 – Escada (acesso Pav. Superior)

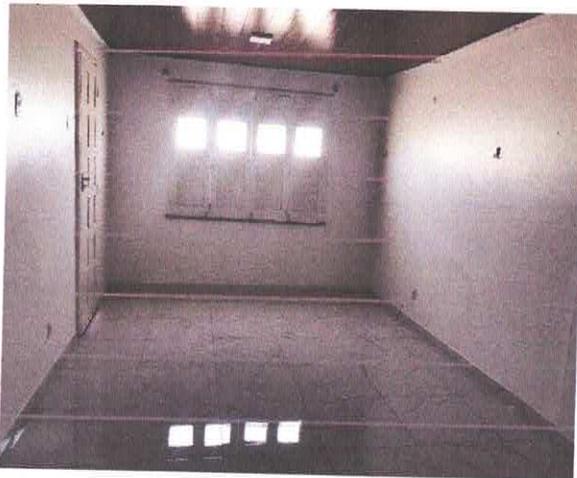


Foto 21 – Suíte (Posterior).



Foto 22 – Banheiro Suíte Superior



Foto 23 = Quarto Pav. Superior).

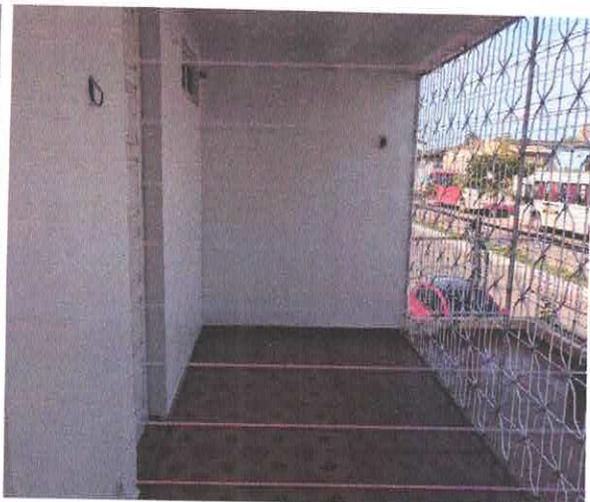


Foto 24 = Sacada