



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
CNPJ 01.611.858/0001-55



Prefeitura Municipal de
PLACAS
O MELHOR PRA NOSSA GENTE!



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL
DE INFRAESTRUTURA DE PLACAS-PA**

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 041733217-3
Regional: 922846-PA



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
CNPJ 01.611.858/0001-55



Prefeitura Municipal de
PLACAS
O MELHOR PRA NOSSA GENTE!



DATA DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2021

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM 041733217-3
Regional 922846-PA

**Avaliador: JOÃO PAULO COELHO DO NASCIMENTO, ENGENHEIRO CIVIL - CREA/AM
NACIONAL Nº 041733217-3 REGIONAL Nº 922846PA
ART: PA20210581110**



1.0 IMÓVEL

Trata-se de um imóvel Residencial, com área total de terreno de 270,00 m² e área construída coberta de 129,72 m². É composto por 1 varanda, 1 sala, 1 hall, 2 banheiros, 3 quartos, 1 despensa, localizado na Travessa Paralela Sul, Bairro Centro, CEP: 68.138-000.

2.0 SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

3.0 LOCADOR (A)

Nome: GILSON CARDOSO DE JESUS

CPF: 165.897.102-97

Endereço: Rua Samuel Bomfim, s/n, Placas-PA, CEP: 68.165-000

4.0 LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

Endereço: Rua Olavo Bilac – Centro – Placas-PA, CEP: 68.138-000

CNPJ: 01.611.858/0001-55

Representante: LEILA RAQUEL POSSIMOSER

CPF: 205.037.252-34

05. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Placas/PA.

6.0. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NRB 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 11 de Janeiro de 2021;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc.).

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Placas é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à Mesorregião do Baixo Amazonas. Localiza-se no norte brasileiro, a uma latitude 03°52'04” sul e longitude 54°13'12” oeste.

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 041733217-3
Regional: 922846-PA



Área: 7.173,154 km²; População (IBGE/2016): 29.336 habitantes; Municípios limítrofes: Uruará, Rurópolis, Belterra, Altamira, Santarém; Clima: Equatorial (E.A); Fuso horário: Hora de Brasília (UTC-3).

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

Trata-se de uma residência em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada e pintada, na parte interna, parte da parte externa não contempla reboco e pintura, a pintura encontra-se em médio estado de conservação, janelas em estrutura metálica e vidro, portas em madeira, residência encontra-se nos fundos de um ponto comercial, não tendo acesso de grandes veículos, piso cerâmico, forrada em todos os ambientes com forro PVC. É composta por 1 varanda, 1 sala, 1 hall, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 despensa, 3 quartos, cobertura em tramas de madeira com telhas de fibrocimento ondulada, elétrica e hidrossanitária em bom funcionamento, não apresenta goteiras nem infiltração, há coleta de resíduos sólidos e água potável.

QUADRO DE ÁREAS		
AMBIENTE	PERIMETRO (m)	ÁREA (m ²)
Varanda	11,90	16,45
Sala	14,34	12,50
Hall	4,60	1,20
W.C.1	6,48	2,45
Cozinha	18,26	18,36
W.C.2	10,12	4,63
Despensa	20,00	21,11
Quarto 01	14,50	13,09
Quarto 02	14,50	13,09
Quarto 03	14,50	13,09
Total área construída Coberta		129,72
Área do terreno		270,00

Tabela de áreas de ambientes

Obs: A área do terreno e construída foram levantadas a partir da planta baixa elaborada "in loco".

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para locação a fim do funcionamento do almoxarifado da secretaria municipal de infraestrutura, localizada no município de Placas/PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

10.0 NÍVEL DE RIGOR

Avaliação de nível Expedito.

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 041733217-3
Regional: 922846-PA



11.0 CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem de área construída do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total (Vt) = $129,72 \text{ m}^2 \times \text{R}\$/\text{m}^2 7,64 = \text{R}\$ 990,51$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 1.000,00 (Mil reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NRB 14653-2.

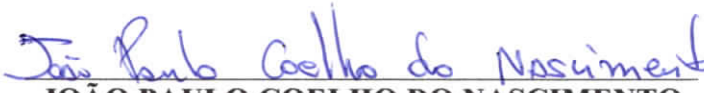
VALOR RESULTANTE DA AVALIZAÇÃO

VALOR = R\$ 1.000,00

(Mil reais).

E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Placas/PA, 12 de Janeiro de 2021


JOÃO PAULO COELHO DO NASCIMENTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/PA 922846PA

LEILA RAQUEL POSSIMOSER
PREFEITA MUNICIPAL
CPF: 205.037.252-34



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
CNPJ 01.611.858/0001-55



Prefeitura Municipal de
PLACAS
O MELHOR PRA NOSSA GENTE!



ANEXOS

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 04.179.33217-3
Regional: 322846-PA



ANEXO 01 - LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Data base: 09/01/2021

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor de aluguel do objeto dessa avaliação.

PESQUISA DE PREÇOS

Amostra A

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Situação: ALUGADO

Dimensões: Área construída: 184,20 m²; Terreno: 480,00 m²

Valor do m2 em relação à mês: R\$ 8,14

Valor do aluguel: R\$ 1.500,00

Endereço Completo: Rua Trav. Sessenta, S/N, CENTRO, CEP: 68.138-000

Cidade: PLACAS - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Cicero Rodrigues Leal

Polos de Influência: Centro comercial/Prefeitura municipal.

Amostra B

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Situação: ALUGADO

Dimensões: Área construída: 226,89 m²; Terreno: 600,00 m²

Valor do m2 em relação à mês: R\$ 6,61

Valor do aluguel: R\$ 1.500,00

Endereço Completo: Rua Olavo Bilac n° 16, Centro, CEP: 68.138-000

Cidade: PLACAS - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Vitor Vieira Brandão

Polos de Influência: Centro comercial/Prefeitura municipal

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 241733217-3
Regional: 922846-PA



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
CNPJ 01.611.858/0001-55



Prefeitura Municipal de
PLACAS
O MELHOR PRA NOSSA GENTE!



Amostra C

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Situação: ALUGADO

Dimensões: Área construída: 123,00 m²; Terreno: 364,50 m²

Valor do m2 em relação à mês: R\$ 12,20

Valor do aluguel: R\$ 1.500,00

Endereço Completo: Rua José Rodrigues, nº 40, Bairro centro, Placas-PA CEP: 68.138-000

Cidade: PLACAS - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Aline de Souza Braga

Polos de Influência: Centro comercial/Prefeitura municipal

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 042783217-3
Regional: 922846-PA



ANEXO 02 - MEMORIAL DE CÁLCULO

1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO METRO QUADRADO (m²).

1.1 METODOLOGIA

Foi utilizado o parâmetro de MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim realizado a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

1.2 HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL	PREÇO R\$/M ²	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTOS DO ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
A	8,14	1,00	1,00	1,00	8,14
B	6,61	1,00	1,00	1,00	6,61
C	12,20	1,00	1,00	1,00	12,20

$$X = (A + B + C) / 3$$

$$X = (8,14 + 6,61 + 12,20) / 3$$
$$X = 8,98 \text{ R\$/m}^2$$

Onde, X é a média homogeneizada das amostras do preço por metro quadrado.

1.3 CAMPO DE ARBITRIO

$$V_{\text{máx}} = X + 15\% = 10,3 \text{ R\$/m}^2$$

$$V_{\text{mín}} = X - 15\% = 7,64 \text{ R\$/m}^2$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização e estado de conservação do espaço avaliado, encontramos:

$$V_u = 7,64 \text{ R\$/m}^2$$

Obs: Adotou-se o valor mínimo devido o estado de conservação da edificação, e a falta de acabamento em paredes externas.

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR MÊS

$V_t = A_t \times V_u$, onde A_t : Área total do espaço, V_u : Valor do metro quadrado
VALOR DO ESPAÇO POR MÊS = $168,19 \text{ m}^2 \times 7,64 \text{ R\$/m}^2 \times = \text{R\$ } 990,51$
Valor Arredondado = R\$ 1.000,00

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-PA: 141733217-3
Regional: 922846-PA