



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 PREFEITURA MUNICIPAL
DE PLACAS-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

Elaborador: JOÃO PAULO COELHO DO NASCIMENTO - ENGENHEIRO CIVIL
CREA/AM NACIONAL Nº 041733217-3 REGIONAL 922846PA
ART: PA20210573785



1.0 IMÓVEL

Trata-se de um imóvel Residencial, com área total construída de 204,35m² e 466,00m² de área de terreno. É composto por 1 Sala, 1 cozinha, 1 suíte, 3 quartos, 2 banheiros, 1 área de serviço, 1 hall, 1 varanda, 1 depósito. Localizado na Rua 16, s/n, Bairro Boa Esperança, Placas/PA, CEP: 68.138-000.

2.0 SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

3.0 LOCADOR (A)

Nome: MARIA NATALIA MORAES GRACIANO

CPF: 645.342.272-72

Endereço: R. Magnólia, 47, Boa Esperança, Placas/PA, CEP: 68.138-000.

4.0 LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS

Endereço: Rua Olavo Bilac S/N, Bairro 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.



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 e depósito de esquina construídos em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada e pintada, pintura e médio estado de conservação, pé direito alto, cobertura em telha cerâmica na parte da residência e de fibrocimento tipo ondulada no depósito, casa forrada em PVC, piso cerâmico em médio estado de conservação, portas e janelas em madeira lixada e pintada, terreno murado na lateral leste, e cerca de madeira no fundo ao norte, lateral oeste com acesso direto a rua, frente para o sul com acesso direto a rua, o imóvel contempla de 1 Sala, 1 cozinha, 1 suíte, 3 quartos, 2 banheiros, 1 área de serviço, 1 hall, 1 varanda, 1 depósito, iluminação e ventilação natural pelas janelas e portas, elétrica e hidrossanitária em bom funcionamento, não apresenta goteiras nem infiltração, há coleta de resíduos sólidos e água potável.

Tabela de áreas de ambientes

QUADRO DE ÁREAS		
AMBIENTE	PERIMETRO (m)	ÁREA (m ²)
Sala	17,78	17,25
Cozinha	23,28	18,81
Quarto 01	10,12	6,35
Quarto 02	10,22	6,49
Quarto 03	9,84	5,96
Suíte	13,56	11,55
Hall	10,28	6,71
W.C.S.	9,06	4,14
W.C	7,96	3,34
Varanda	10,04	6,32
Área de Serviço	19,58	19,78
Deposito	37,74	87,85
Total área construída Coberta		204,35
Área do terreno		466,00

Obs: A área do terreno e construída foi levantada 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 ALMOXARIFADO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS, localizado no município de Placas/PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e demanda, como é o caso em análise.

10.0 NÍVEL DE RIGOR

Avaliação de nível Expedito.



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 = $12,23 \text{ R\$/m}^2 \times 204,35 \text{ m}^2 = \text{R\$ 2.500,00}$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NRB 14653-2.

VALOR RESULTANTE DA AVALIZAÇÃO

VALOR = R\$ 2.500,00

(Dois mil e quinhentos reais).

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

Placas/PA, 13 de Janeiro de 2021

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

LEILA RAQUEL POSSIMOSER
PREFEITA MUNICIPAL
CPF: 205.037.5252-34



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



ANEXO 01 - LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Data base: 11/01/2021

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: EM OFERTA

Dimensões: Área construída: 188,50 m²; Terreno: 345,00 m²

Valor do m² em relação à mês: R\$ 14,06

Valor do aluguel: R\$ 2.650,00

Endereço Completo: Rua Santa R. De Cássia, S/N, CENTRO, CEP: 68.138-000

Cidade: PLACAS - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Nilson Cardoso de Jesus Fone: (93) 98125-4874

Polos de Influência: Centro comercial/Prefeitura municipal.

Amostra B

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Situação: ALUGADO

Dimensões: Área construída: 114,86 m²; Terreno: 288,00 m²

Valor do m² em relação à mês: R\$ 10,45

Valor do aluguel: R\$ 1.200,00

Endereço Completo: Rua Antônio R Gomes, Lote 03 Quadra 258, CENTRO, CEP: 68.138-000

Cidade: PLACAS - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Ezequiel Azevedo Barros

Polos de Influência: Centro comercial/Prefeitura municipal



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: OFERTA

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, CEP: 68.138-000

Cidade: PLACAS - PA

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

Polos de Influência: Centro comercial/Prefeitura municipal



ANEXO 02 - MEMORIAL DE CALCULO

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

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	14,06	1,00	1,00	1,00	14,06
B	10,45	1,00	1,00	1,00	10,45
C	12,20	1,00	1,00	1,00	12,20

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

$$X = (14,06 + 10,45 + 12,20) / 3$$

$$X = 12,23 \text{ R\$/m}^2$$

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

1.3 CAMPO DE ARBITRIO

$$V_{\text{máx}} = X + 15\% = 14,07 \text{ R\$/m}^2$$

$$V_{\text{min}} = X - 15\% = 10,40 \text{ R\$/m}^2$$

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

$$V_r = 12,23 \text{ R\$/m}^2$$

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR MÊS

VL = At x Vr, onde At: Área total do espaço, Vr: Valor do metro quadrado
VALOR DO ESPAÇO POR MÊS = 204,35 m² x 12,23 R\$/m² = R\$ 2.500,00