



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
GABINETE DA PREFEITA
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 DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
DO MUNICÍPIO 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
GABINETE DA PREFEITA
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: PA20210568718

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



1.0 IMÓVEL

Trata-se de um imóvel Residencial, com área total construída de 123,00m² e 364,50m² de área de terreno. É composto por 1 Sala, 1 cozinha, 1 suíte, 2 Quartos, 2 banheiros, 1 área de serviço, 1 varanda, Localizado na Rua José Rodrigues, n° 40, Bairro Centro, Placas/PA, CEP: 68.138-000.

2.0 SOLICITANTE

FUNDO MUNICIPAL MEIO AMBIENTE

3.0 LOCADOR (A)

Nome: ALINE DE SOUZA BRAGA

CPF: 030.998.550-14

Endereço: Rua Santo Antônio, S/N, aos fundos Placas, Placas – PA, CEP: 68.138-000.

4.0 LOCATÁRIO (A)

Nome: FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Endereço: Rua José Rodrigues, n° 40, Bairro Centro, Placas/PA, CEP: 68.138-000.

CNPJ: 10.838.610/0001-12

Representante: JOSÉ PEREIRA RAMALHO

CPF: 759.404.932-20

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 07 de Fevereiro de 2020;
- 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 construída em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada e pintada, pé direito alto, cobertura em telha cerâmicas sustentada em tramas de madeira, casa forrada em madeira, piso cerâmico em bom estado de conservação, portas e janelas em madeira lixada e envernizada, terreno espaçoso e murado, contem portão de garagem metálico para entrada de veículos, e portão metálico social para entrada de pedestres. O Imóvel contempla: 1 Sala, 1 cozinha, 1 suíte, 2 Quartos, 2 banheiros, 1 área de serviço, 1 varanda, 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	15,36	14,74
Cozinha	19,60	18,55
Suíte	13,38	10,89
Quarto 01	11,70	8,55
Quarto 02	11,70	8,55
W.C.S	7,38	2,88
W.C.	7,38	2,88
Área de Serviço	28,36	25,06
Varanda	40,96	23,34
Total área construída Coberta		123,00
Área do terreno		364,50

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 da SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, 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.

Isão Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM/PA 1733217-3
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 = $12,32 \text{ R\$/m}^2 \times 123,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ 1.515,60}$

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NRB 14653-2.


VALOR RESULTANTE DA AVALIZAÇÃO


VALOR = R\$ 1.500,00

(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, 19 de Janeiro de 2021


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


JOSÉ PEREIRA RAMALHO
SECRETÁRIO DEMEIO AMBIENTE
CPF: 759.404.932-20



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PLACAS
GABINETE DA PREFEITA
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: DA 1733217-3
Regional: 672846-PA



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 PRECOS

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: 135,00 m²; Terreno: 450,00 m²

Valor do m2 em relação à mês: R\$ 16,30

Valor do aluguel: R\$ 2.200,00

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

Cidade: PLACAS - PA

Contato/Informante: Sr.(a): Guilherme de Jesus Fone: (93) 98127-8220

Polos de Influência: Centro comercial/Prefeitura municipal

João Paulo Coelho do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 047.33817-3
Regional: 97.846-PA



Amostra C

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 da Nascimento
Engenheiro Civil
CREA-AM: 01793217-3
Regional: 322846-PA



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	16,30	1,00	1,00	1,00	16,30
C	6,61	1,00	1,00	1,00	6,61

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

$$X = (14,06 + 16,30 + 12,73) / 3$$

$$X = 12,32 \text{ R\$/m}^2$$

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

1.3 CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = X + 15\% = 14,17 \text{ R\$/m}^2$$

$$V_{\text{mín}} = X - 15\% = 10,47 \text{ R\$/m}^2$$

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

$$V_r = 12,32 \text{ R\$/m}^2$$

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 = 123,00 m² x 12,32 R\$/m² = R\$ 1.515,60

João Paulo Cosme do Nascimento
Engenheiro Civil
CREA: 411/241735217-3
Regional: 422846-PA