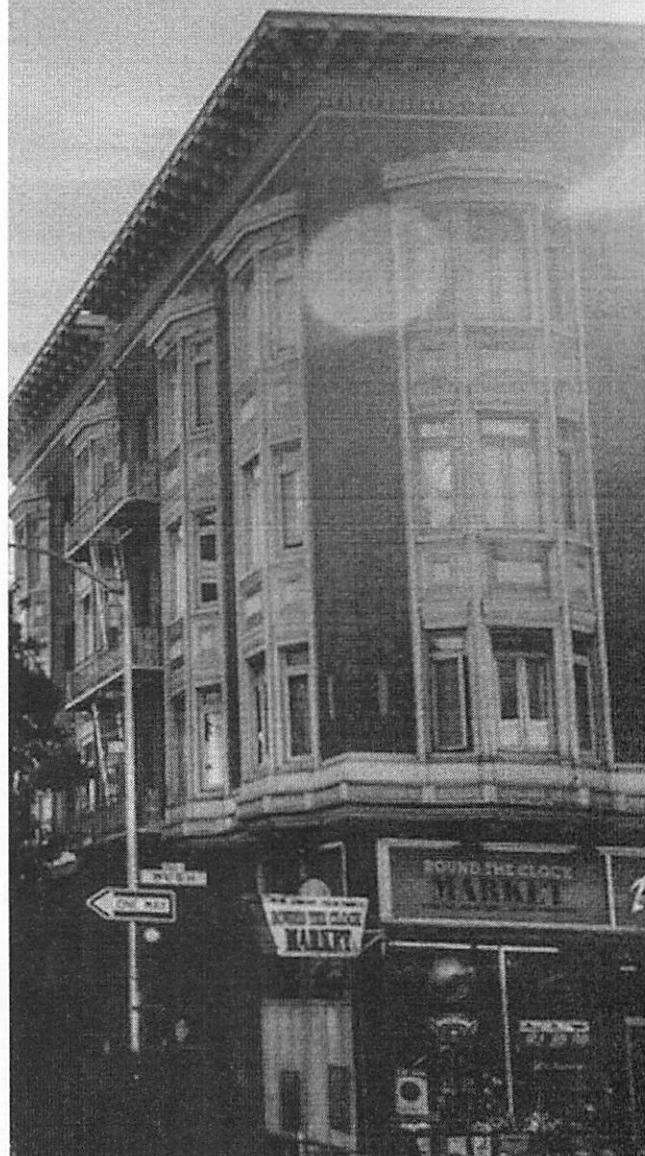


**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO
A ATENDER AS INSTALAÇÕES E
FUNCIONAMENTO DA INSTITUIÇÃO
DE ACOLHIMENTO-CASA LAR.**



11 DE AGOSTO

Eng. Vagner Moura de Freitas

CREA/PA: 15.363-D

Coordenador de Assessoria Técnica

Prefeitura Municipal de Ulianópolis

SEPLAN-Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

1 - Imóvel: IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Rua 27 de Setembro nº 369, Bairro Centro, Ulianópolis/Pa.

2 - Solicitante: Secretaria Municipal de Assistência Social-SEMAS.

3 - Locadora(A): Farzat Zaghout El Akra
RG nº 4262201 PC/GO
CPF nº 365.391.983-53

4 - Locatário: Prefeitura Municipal de Ulianópolis
Avenida Pará, 651, Caminho das Árvores –
Ulianópolis-PA- CEP: 68.632-000
CNPJ: 83.334.672/0001-60

5 - Objeto: Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 1 deste laudo no município de Ulianópolis.

6 - Observações preliminares: Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653 – Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 02 (Imóveis urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao espaço, realizado em 02/08/2021;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locatários, intermediários, etc).

7 - Caracterização da região: Ulianópolis é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à mesorregião do Sudeste Paraense e microrregião de Paragominas. Localiza-se no norte brasileiro, a uma latitude 06º06'06" sul e longitude 49º35'53" oeste, na região do Rio Capim, as margens da Rodovia BR-010, que liga Belém a Brasília.

8 - Caracterização do imóvel utilizado: Prédio referente ao espaço que será alugado possui área total construída de 250 m². Tratando-se de edificação comercial em pavimento térreo com pé direito 3m, 2 banheiros, com revestimento e acabamento primário e estado de conservação bom, com pintura nova.

9 - Considerações sobre o mercado: Segmento em análise, imóvel com potencial comercial, apresentando equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

10 - Nível de rigor: Expedido

11 – Conclusão: Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel multiplicado pela média final do valor quadrado das amostras, sendo o valor total = 250 m² x 6,00 R\$/m² = R\$ 1.500,00

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais)

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

Ulianópolis/Pa, 11 de agosto de 2021.

VAGNER MOURA DE
FREITAS:68620047272

Assinado de forma digital por
VAGNER MOURA DE
FREITAS:68620047272
Dados: 2021.08.11 09:46:25 -03'00'

Eng. Vagner Moura de Freitas
CREA/PA: 15.363-D
Coordenador de Assessoria Técnica

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 – CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO EM RELAÇÃO AO M²

1.1 - METODOLOGIA: Foi utilizado o parâmetro do Método Comparativo de dados de mercado, assim fizemos 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 melhoramento de espaço	Preço Homogeneizado (R\$)
A	8,00	1,00	1,00	1,00	8,00
B	5,45	1,10	1,10	1,10	6,00
C	4,00	1,00	1,00	1,00	4,00

$$X = (A + B + C) / 3 = (8,00 + 6,00 + 4,00) = \text{R\$ } 6 \text{ média homogeneizada.}$$

1.3 – CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = 8,00 + 15\% = \text{R\$ } 5,10$$

$$V_{\text{mín}} = 8,00 - 15\% = \text{R\$ } 6,90$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização dos espaços avaliados, encontramos:

$$V_u = \text{R\$ } 6,00/\text{m}^2$$

1.4 – VALOR TOTAL

$$A_t = 250 \text{ m}^2$$

$V_L = A_t \times V_u$, onde A_t é área total do espaço e V_u é o valor unitário por m².

Valor do espaço por mês R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais).



Prefeitura de Ulianópolis
Uma cidade de todos!

Estado do Pará



Prefeitura Municipal de Ulianópolis

CNPJ: 83.334.672/0001-60

Secretaria Municipal de Assistência Social

Fundo Municipal de Assistência Social de Ulianópolis

CNPJ: 18.113.923/0001-15



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PRÉDIO COMERCIAL ULIANÓPOLIS – AGOSTO 2021

