




**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO A
ABRIGAR ACERVO DE MATERIAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO DE ULIANÓPOLIS**



Imagem 1: Faixada do Galpão

Ulianópolis-PA, 01 de Julho de 2022.


ENG. FRANK LIMA PINHEIRO
CREA/PA: 1517853877/PA
FISCAL DE OBRAS
PORTARIA: 24/2022
Frank Lima Pinheiro
CREA/PA: 1517853877
Engenheiro Civil



PREFEITURA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS

ACERVO DE MATERIAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ULIANÓPOLIS.

1- Imóvel: IMÓVEL COMERCIAL, Localizado na Rua Avenida do Contorno, nº725, esquina com Avenida Amazônia, Bairro Caminho das Árvores, Ulianópolis/PA.

Solicitante: SEMED – Secretaria Municipal de Educação.

2- Locadora (o): Nome: Jair Buzzi

RG: 2159518

CPF: 376.783.702-10

3- Locatário: Prefeitura municipal de Ulianópolis

Avenida Pará, 651, caminhos das arvores-

Ulianópolis - PA, CEP: 68632-000

CNPJ: 83.334.672/0001-60

4- Objetivo: Determinação Técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo no município de Ulianópolis.

5- Observações preliminares: Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas 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 métodos comparativos direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 na NBR14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando vistoria ao espaço, realizado em 28/06/2022.




- Em informações obtidas junto a agentes de mercado imobiliário local (Vendedores, compradores, locatários, intermediários, etc.).
- 6- **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 06°06'06" sul e longitude 49°35'53" oeste, na região do Rio Capim, as margens da Rodovia BR-010, que liga Belém a Brasília.
- 7- **Caracterização do imóvel utilizado:** Prédio referente ao espaço que será alugado, possui área total construída de 350 m². Tratando-se de edificação comercial em pavimento térreo, com pé direito 3,10 m, com revestimento, acabamento primário e estado de conservação regular.
- 8- **Consideração sobre mercado:** Segmento em análise, imóvel com potencial comercial, apresentado equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise. ✓
- 9- **Nível de rigor:** Expedido ✓
- 10- **Conclusão:** Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem de imóvel multiplicado pela média final do valor quadrado das amostras, sendo o valor total = $276,17 \text{ m}^2 \times 10,86288 \text{ R\$/m}^2 = 3.000,00$

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais)

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

Ulianópolis, 01 Julho de 2022.


ENG. FRANK LIMA PINHEIRO
CREA/PA: 1517853877/PA
FISCAL DE OBRAS
PORTARIA: 24/2022

Frank Lima Pinheiro
CREA/PA: 1517853877
Engenheiro Civil



MEMÓRIAL 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	
A	10,86288	1,00	1,00	1,00	10,86288

$$X = A/1 = (10,86288/1) = \text{R\$ } 10,86288 \text{ Média homogeneizada.}$$

1.3- CAMPO DE ARBITRIO

$$V_{\text{máx}} = 10,86288 + 15\% = 12,49231$$

$$V_{\text{mín}} = 10,86288 - 15\% = \text{R\$ } 9,23344$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 10,86288$$

1.4- VALOR TOTAL

$$A_t = 276,17 \text{ m}^2 \checkmark$$

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

Valor do espaço por mês R\$ 3.000,00 (Três mil Reais).

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

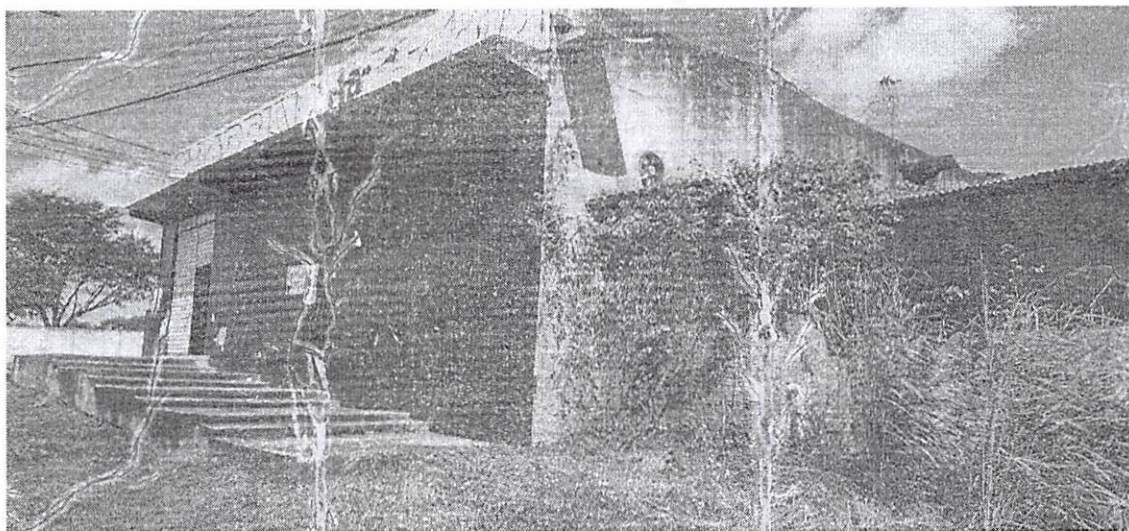


Foto 2: Vista Lateral do Imóvel

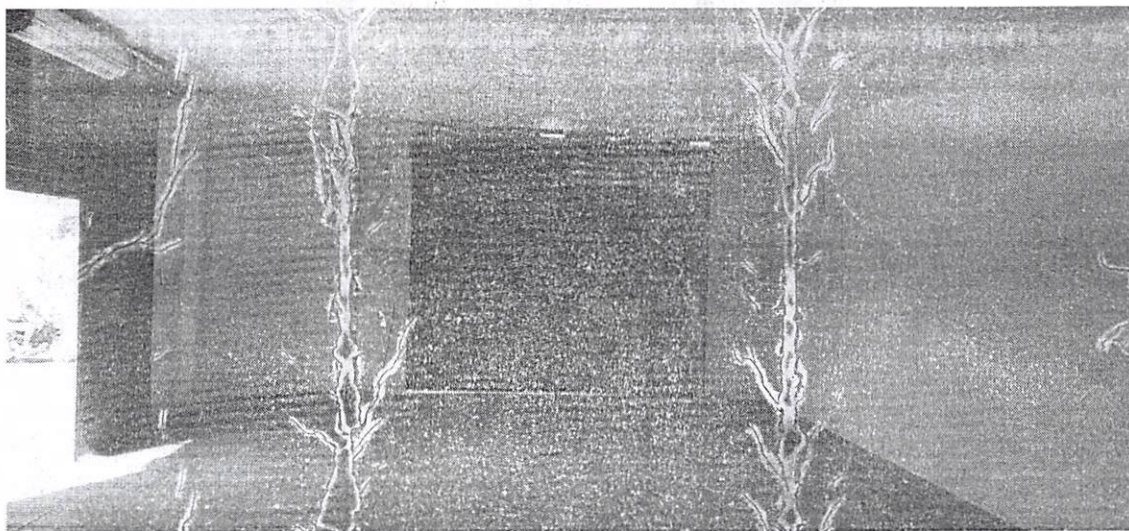


Foto 3: Interior do Imóvel

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

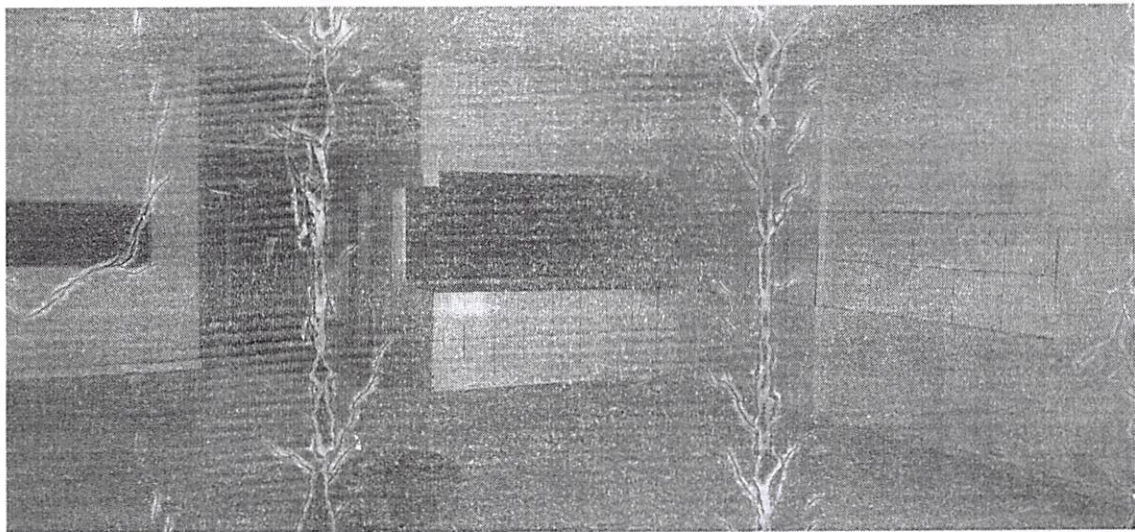



Foto 4: Interior do Imóvel



Foto 5: Banheiro do Imóvel

Ulianópolis-PA, 01 de Julho de 2022.


ENG. FRANK LIMA PINHEIRO
CREA/PA: 1517853877/PA
FISCAL DE OBRAS
PORTARIA: 24/2022

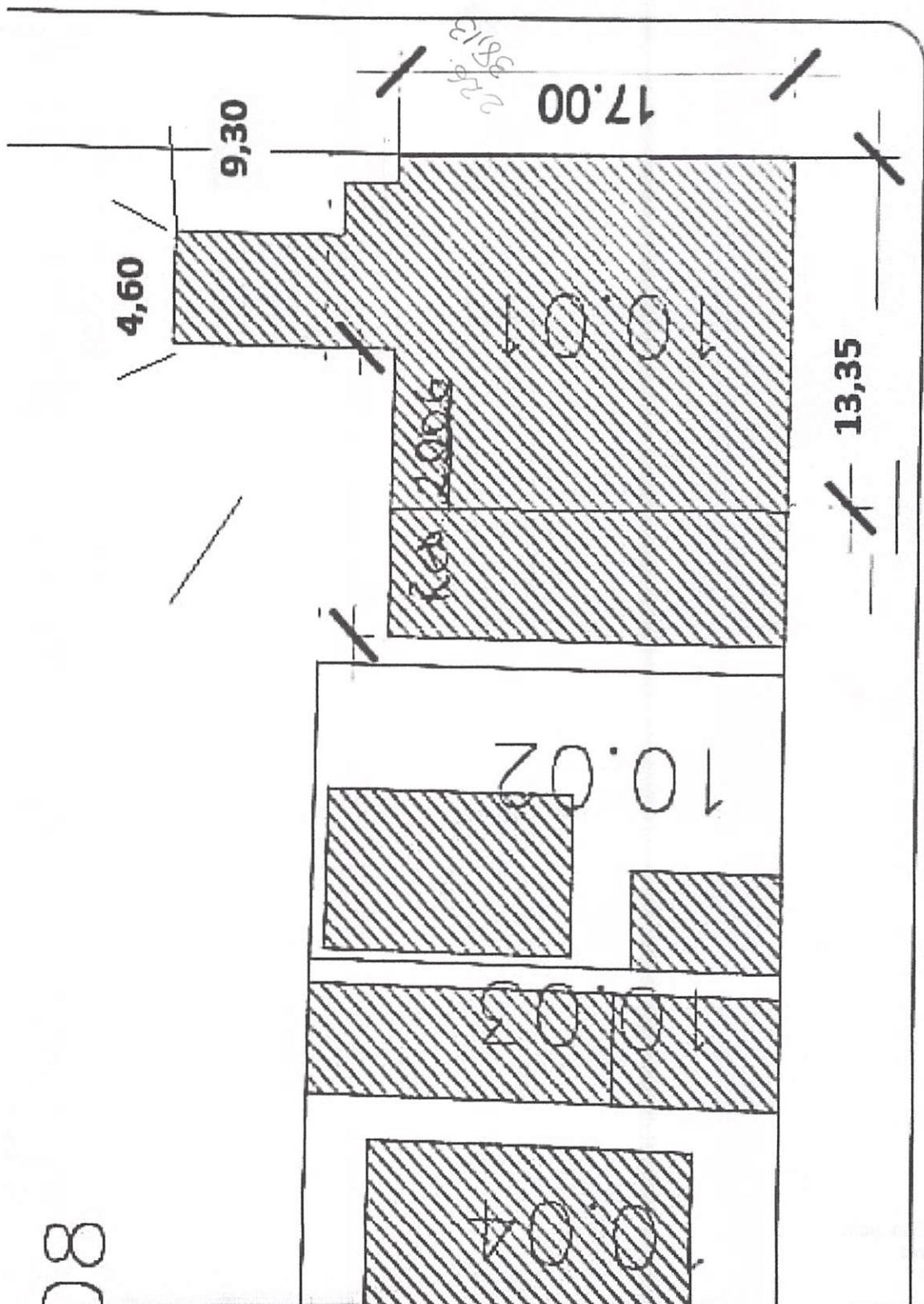
Frank Lima Pinheiro
CREA/PA: 1517853877
Engenheiro Civil



Digitalizado com CamScanner

AV. AMAZÔNIA

AV. DO CONTORNO



80



PREFEITURA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS

Recibo Sacado

MENSAGEM AO CONTRIBUINTE

INFORMAÇÕES DO CONTRIBUINTE

PÁGINA 1 de 1

CADASTRO - NOME DO SACADO

2911 - JAIR BUZZI - 376.783.702-10

LOGRADOURO

RUA AVENIDA DO CONTORNO, 725

NÚMERO CEP

68632000

BAIRRO

RESENDE II

MUNICÍPIO

ULIANÓPOLIS

UF

PA

EDIFÍCIO

SALA/APTO.

CORRESPONDÊNCIA

LOGRADOURO

NÚMERO CEP

BAIRRO

MUNICÍPIO

UF

COMPLEMENTO

COMPOSIÇÃO FATO GERADOR

Exercício	Descrição da Dívida
2020	IMPOSTO PREDIAL
2021	IMPOSTO PREDIAL

CADASTRO

2006

INSCRIÇÃO CADASTRAL

01.05.025.0010.001

TIPO CADASTRO

IMÓVEL

LOGRADOURO

AVE DO CONTORNO

NÚMERO CEP

441 0

BAIRRO

CAMINHO DAS ARVORES

MUNICÍPIO

ULIANÓPOLIS

UF

PA

EDIFÍCIO

SALA/APTO

LOTEAMENTO

QUADRA

B25

LOTE

10

