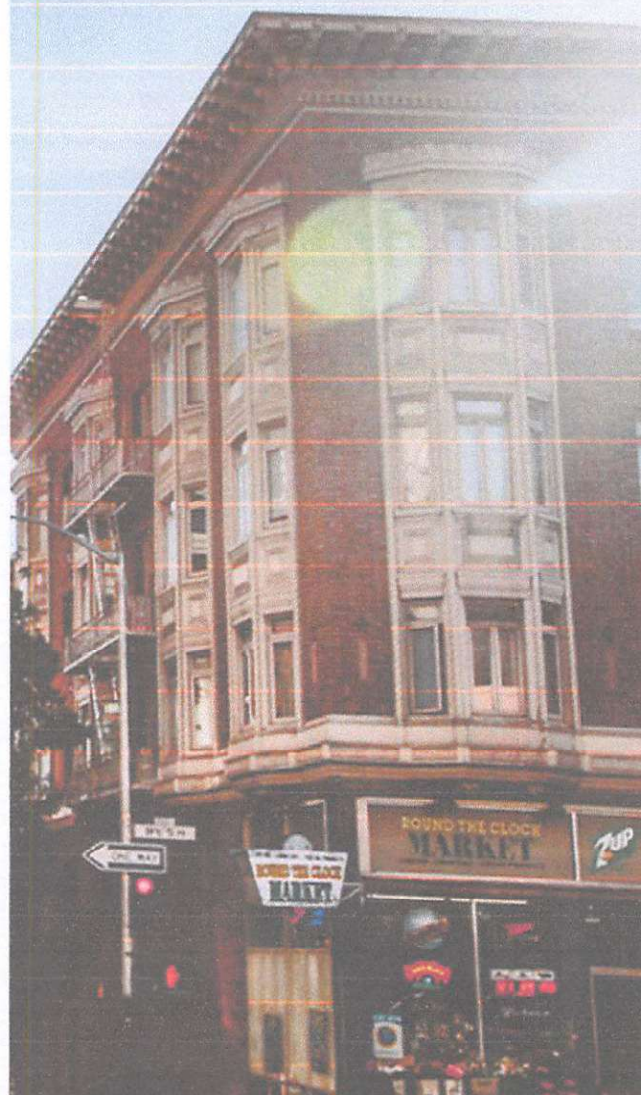




**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO
AO FUNCIONAMENTO DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO**



Vagner Moura de Freitas
Eng Civil, Eletricista, Sanitarista
e Segurança do Trabalho
CREA/PA: 15.363-D



**Planejamento e
Desenvolvimento**



Prefeitura Municipal de Ulianópolis

SEPLAN-Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

1 - Imóvel: IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Rua 7 de Setembro nº 96, Bairro Centro, Ulianópolis/Pa.

2 - Solicitante: Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento-SEPLAN.

3 - Locadora(A): Maria Eniete Silva dos Santos
RG nº 4856441 SSP/PA
CPF nº 476.692.682-04

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 - Objetivo: 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 15/01/2025;
- 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 estilo galpão com pé direito 4m, 2 banheiros sendo 1 masculino e 1 feminino, como revestimento cerâmico com acabamento primário e bom estado de conservação.

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 18,00 R\$/m² = R\$ 4.500,00

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.500,00 (quatro 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, 22 de janeiro de 2025.

VAGNER MOURA DE
FREITAS:68620047272

Assinado de forma digital
por VAGNER MOURA DE
FREITAS:68620047272

Vagner Moura de Freitas
Eng. Civil, Eletricista, Sanitarista e Segurança do Trabalho
CREA/PA: 15.363-D

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\$/m²)	Fator de oferta	Fator de localização	Fator de melhoramento de espaço	Preço Homogeneizado (R\$)
A	17,2	1,10	1,20	1,00	22,70
B	13,66	1,10	1,20	1,30	23,44
C	11,45	1,00	1,20	1,00	17,40

$X = (A + B + C) / 3 = (22,70 + 23,44 + 17,40) = \text{R\$ } 21,18$ média homogeneizada.

1.3 – CAMPO DE ARBÍTRIO

$V_{\text{máx}} = 21,18 + 15\% = \text{R\$ } 24,35$

$V_{\text{mín}} = 21,18 - 15\% = \text{R\$ } 18,00$

Considerando todos os parâmetros apresentados como preço médio, fator de oferta, fator de localização e fator de melhoramento de espaço e levando em conta uma variação de 15%, adotamos o menor valor de referência para contratação como sendo o mais vantajoso para administração pública.

$V_u = \text{R\$ } 18,00/\text{m}^2$

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 m^2 .

Valor do espaço por mês R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – PREDIO SEPLAN



FACHADA



RECEPÇÃO



CORREDOR QUE DAR ACESSO AOS BANHEIROS



SALA DO EMPREENDEDOR



CORREDOR DE ACESSO AS SALAS RECEITA FEDERAL, IDENTIFICAÇÃO, TECNICOS, SINE, GABINETE, REUNIÃO, DEFESA CIVIL, ARQUIVO, COPA E BANHEIROS

VAGNER
MOURA DE
FREITAS:686
20047272

Assinado de
forma digital por
VAGNER MOURA
DE
FREITAS:68620047
272