



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO



## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO- MARITUBA/PA  
(SEHAB)**

**PROPRIETÁRIO: OSMARINA RAIMUNDA BAENA DA CUNHA**

**Marituba/ Pa  
2021**



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### I- Tipo de Laudo

Laudo extrajudicial, apenas para definição das condições físicas e atuais do imóvel.

### II- Objetivo da Avaliação

Avaliar o imóvel em questão, caracterizando-o a fim de informar sua condição física e soluções para patologias existentes, bem como reparos; e assim, suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB).

### III- Identificação e Localização do Imóvel

O objeto desta avaliação está localizado na Rua da Passarela, nº 244, do Bairro Decouville, do município de Marituba-Pa, CEP: 67.200-000;

### IV- Características

#### • Do terreno:

Terreno do tipo plano e seco, localizado em área urbana e de fácil acesso, todo murado, possuindo amplas áreas construídas.

#### • Dos Limites:

Limita-se pela frente com a referida rua; pelos fundos e lados, direito e esquerdo com edificações existentes.

#### • Da Construção:

No terreno está construída 01 (uma) Edificação de 02 (três) pavimentos. É em alvenaria de tijolos, rebocada, emassada e pintada. Com revestimento cerâmico no piso em todas as áreas. Pintura (branco) fosca na fachada e em paredes internas e salas. Forrada com forro de gesso acartonado. Portas e Janelas externas em vidro, e porta de vidro para acesso de hall principal. Portas internas em madeira. Possui Instalações Elétricas e Hidráulicas.

No terreno estão construídos 01 (uma) de uso comercial, em dois pavimentos, com salão grande em cada pavimento, com banheiro interno e área de copa/cozinha, possuindo Área Total Construída de 177,10 m<sup>2</sup> (Cento e setenta e sete Metros e dez centímetros Quadrados).



#### V- Infraestrutura

A edificação é em alvenaria de tijolos, rebocada, emassada e pintada, sem a presença de trincas. Com revestimento cerâmico nos pisos dos salões e do banheiro, piso cimentado na área externa da edificação (“estacionamento”). Cobertura em estrutura de madeira e concreto com telhas de fibrocimento. Forrada com forro pvc nas áreas dos salões. Possui portas de vidro. Instalações hidráulicas e elétricas funcionando.

#### VI- Aspectos Urbanísticos da Localidade

O imóvel ora avaliado está localizado em área urbana, tendo toda a estrutura de cidade apresentada – se com benfeitorias públicas, tais como asfalto na rua principal, redes de água e energia elétrica.

#### VII- Vistoria das Condições Físicas do Imóvel

##### • Qualidade e Conservação

A edificação encontra-se com sua estrutura boa e conservada, a estrutura da cobertura encontra-se em bom estado.

##### • Funcionalidade

O imóvel tem alta funcionalidade, pois é amplo, atendendo a grandes áreas. Bem como possui 02 (dois) salões amplos, podendo ser adaptado para salas administrativas, todos com área de copa e serviços e banheiros.

##### •Manutenções Necessárias

Imóvel necessita de pintura em algumas colunas e limpeza geral.

##### • Conclusão sobre a construção

O imóvel encontra-se apto para o uso a qual está sendo solicitado.

#### VIII- Método Utilizado na Avaliação



• **Metodologia** ----

Para chegar-se aos valores desta avaliação foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, considerando também os itens acima já citados.

• **Normas de Referência**

NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.

NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

**IX- Considerações Relevantes**

• **Análise Crítica da Propriedade**

A propriedade está localizada em uma região em desenvolvimento, bairro com serviços públicos e comércios próximos; encontra-se a 330,00 metros da Rodovia BR-316, via de grande importância para a mobilidade urbana. Possui especificações técnicas adequadas às atividades comerciais para a instalação que suprem as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura Esporte e Lazer (SECEL). Não possui layout específico ou equipamentos peculiares, permitindo adequação a diferentes ocupantes caso seja ofertado ao mercado.

**X- Resultado da Avaliação**

• **Média Final do Valor do Metro Quadrado**

MF=R\$25,00/m<sup>2</sup>

• **Valor Médio Final**

R\$4.427,50

• **Valor de Mercado para Locação**

R\$4.500,00

**XI- Considerações e Critérios na Avaliação de um Imóvel Urbano.**

Foram estabelecidos critérios antes de realizar o método comparativo direto de dados do mercado, bem como: sua localização; o tipo de edificação que é do tipo comercial; dimensões e área construída; benfeitorias no entorno como redes de água e energia elétrica, transporte público e segurança; serviços próximos como centros comerciais; ano de construção e habitação do imóvel; estado de conservação.



**XII- Encerramento**

Portanto, importa a presente avaliação em R\$4.500,00 (Quatro Mil e quinhentos Reais) para aluguel do imóvel.

Marituba-PA, 15 de Dezembro de 2021

Paulo Thiago da Silva Ferreira

Paulo Thiago da Silva Ferreira

Eng.<sup>a</sup> Civil/REUR  
Paulo Thiago da Silva Ferreira  
Engenheiro Civil  
CREA PA - 152028144 - 7



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO



## **ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO- MARITUBA/PA  
(SEHAB)**

**PROPRIETÁRIO: OSMARINA RAIMUNDA BAENA DA CUNHA**

**Marituba/ Pa  
2021**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO



**PROPRIETÁRIO:** OSMARINA RAIMUNDA BAENA DA CUNHA

**ENDEREÇO:** Rua da Passarela, nº 244, do Bairro Decouville, do município de Marituba-Pa, CEP: 67.200-000;

**TIPO DE IMÓVEL:** Comercial.

**SITUAÇÃO DO IMÓVEL:** Desocupado.

**VISTORIA TÉCNICA:** Eng<sup>a</sup> Civil Paulo Thiago da Silva Ferreira.



**FACHADA**



**CORREDOR SERVIÇO**



**SALÃO PAV TERREO**



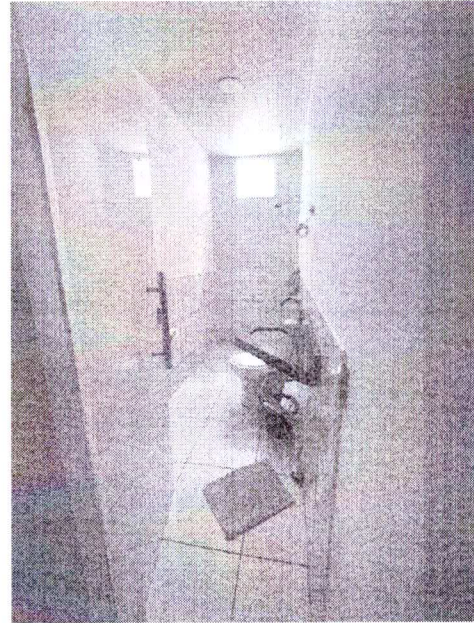
**BANHEIRO PAV TERREO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO



ESCADA



BANHEIRO PRIMEIRO PAV

Marituba-PA, 15 de Dezembro de 2021

*Paulo Thiago da Silva Ferreira*

Paulo Thiago da Silva Ferreira

Eng<sup>a</sup>. Civil/ SEIDUR

Paulo Thiago da S. Ferreira

Engenheiro Civil

CREA PA - 152028144 - 7