



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

FLS. Nº 09

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: OUVIDORIA MUNICIPAL DE MARITUBA- MARITUBA/PA

Marituba/ Pa
2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

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 Ouvidoria Geral Municipal.

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 (dois) pavimentos. É em alvenaria de tijolos, rebocada, emassada e pintada. Com revestimento cerâmico no piso em todas as áreas. Pinturas (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 vidro. Possui Instalações Elétricas e Hidráulicas.

No terreno estão construídos 01 (uma) Edificação 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 m² (Cento e Setenta e sete Metros Quadrados e 10 cm²).

V- Infraestrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

A edificação é em alvenaria de tijolos, rebocada e emassada, sem a presença de trincas. Com piso cimentado nos salões, banheiros e lavabos, piso cimentado na área externa da edificação (“estacionamento”). Cobertura em estruturas metálicas com telhas de termoacústicas. Laje nas áreas dos salões e parte em mezanino. Possui portas de vidro. Instalações hidráulicas e elétricas precisam ser religadas pelas concessionárias responsáveis.

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 ótimo 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 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 OUVIDORIA MUNICIPAL DE MARITUBA. 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/m²

• **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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

F.S. Nº 13

XII- Encerramento

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

Marituba-PA, 14 de Dezembro de 2022

Paulo Thiago da Silva Ferreira
Paulo Thiago da Silva Ferreira
Eng^a. Civil/ SEIDUR

Paulo Thiago da S. Ferreira
Engenheiro Civil
CREA PA - 152028144 - 7



ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

SOLICITANTE: OUVIDORIA MUNICIPAL DE MARITUBA - MARITUBA/PA

Marituba/ Pa
2022



R.S. Nº 15

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

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^a Civil Paulo Thiago da Silva Ferreira.



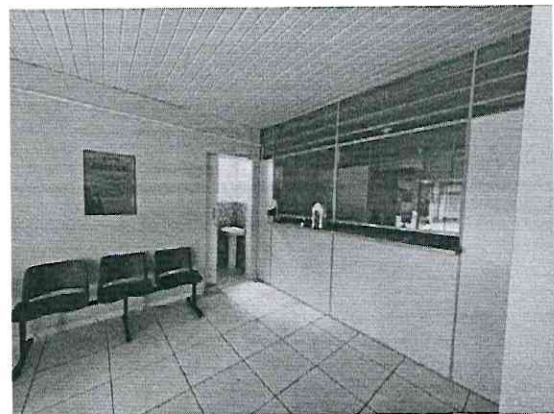
FACHADA



CORREDOR SERVIÇO



SALÃO PAV TERREO



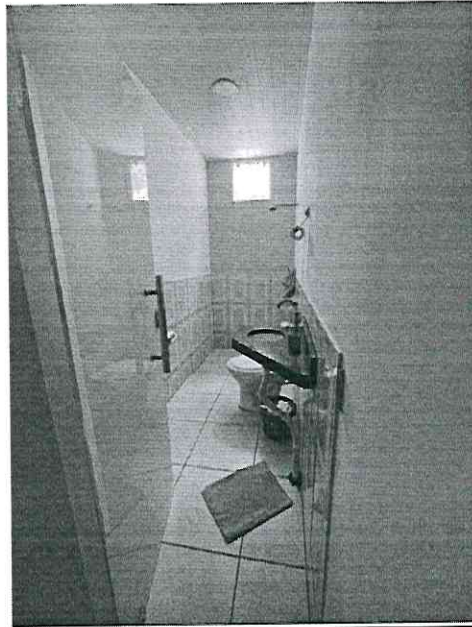
BANHEIRO PAV TERREO

Paulo Thiago da Silva Ferreira
Paulo Thiago da S. Ferreira
Engenheiro Civil
CRFA PA - 152028144 - 7

Paulo Thiago da S. Ferreira
Engenheiro Civil
CRFA PA - 152028144 - 7



ESCADA



BANHEIRO PRIMEIRO PAV

Marituba-PA, 14 de Dezembro de 2022

Paulo Thiago da S. Ferreira
Engenheiro Civil
CREA PA - 152078144 - 7

Paulo Thiago da Silva Ferreira
Paulo Thiago da Silva Ferreira
Eng^a. Civil/ SEIDUR