



Estado do Pará  
Prefeitura Municipal de Acará - PMA  
Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMADS  
CNPJ.: 14.877.095/0001-30



# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL



Estado do Pará  
Prefeitura Municipal de Acará - PMA  
Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMADS  
CNPJ.: 14.877.095/0001-30



### **01-Imóvel**

Imóvel localizado na Villa do Nínive km 32 da Rodovia Alça Viária- Bairro Zona Rural Acará/PA, Estado do PARÁ

### **02-SOLICITANTE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE ACARÁ, através da secretaria Municipal de Assistência Social.9

### **03-LOCADOR (A)**

NOME: SINDICATO DOS TRABALHADORES RURAIS E AGRICULTORES E AGRICULTORAS FAMILIARES DE ACARÁ  
Endereço: Villa do Nínive km 32 da Rodovia Alça Viária- Bairro Zona Rural Acará/PA,  
CNPJ-05.195.714/0001-16

### **04-LOCATÁRIO (A)**

Nome- PREFEITURA MUNICIPAL DE ACARÁ, Através da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SEMADS. CNPJ.:14.877.095/0001-30.

Endereço: Av. Fernando Guilhon s/n, antiga residência próximo a escola Felipe Patroni.

### **05-OBJETIVO**

Definição técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 desde laudo, no município de ACARÁ/Pa

### **06-OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**



Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR, 14653-parte I (Procedimentos gerais) a parte II (Imóvel urbano), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado conforme subitem 8.2.1 na NBR 14653-2 e baseia-se:

-Em informações constatadas “In loco” quando da vistoria ao espaço. Realizado do dia 05 de janeiro de 2021.

-Em informações obtidas junto a agente do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários e etc.)

## **07 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO**

O prédio referente ao espaço que será alugado possui UM pavimento térreo de 135,35m<sup>2</sup>.

OBS- A área construída foi determinada a partir da planta baixa elaborada “In loco”

Quanto ao espaço trata-se de um prédio residencial dotado de bom padrão construtivo de bom estado de conservação.

## **08- CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para ponto comercial, localizado na cidade de ACARÁ/Pa, apresenta certo equilíbrio entre níveis de ofertas e de demanda, como é o caso em análise.

As amostras foram coletadas no mesmo bairro e próximas ao imóvel que está sendo avaliado para que tenhamos uma amostragem de valores dentro de parâmetros aceitáveis de mercado.

## **NÍVEL DE RIGOR**

Expedito



## ANEXO 01 – LEVANTAMENTOS DE DADOS DE MERCADO

Data base :31/12/20

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na defini o do valor do bem objeto dessa demanda

### PESQUISA DE PREÇOS

#### Amostra A

**PR DIO\_COMERCIAL**

**SITUA O: OCUPADO**

**DIMEN OES: 4,90mx15,00, área de 73,50m<sup>2</sup>**

**VALOR DO ALUGUEL: R\$ 1.500,00**

Valor do m2 em rela o a diária: R\$ 20,41

**ENDEREÇO: Rua Lauro Sodré N  32**

**CIDADE: ACARÁ-Pa**

**CONTATO/PROPRIETÁRIO: Sr (a) Orlando Mendes**

**FONE: (091) 99644-3021**

#### Amostra B

**PRÉDIO COMERCIAL**

**SITUA O: OCUPADO**

**Dimensões: 7,00mx24,50m área de 171,50m<sup>2</sup>**

**Valor do aluguel: R\$ 4.000,00**



**Valor do m2 em relação á diária: 23,32**

**Endereço: Rua Pedro Vinagre N° 128  
CIDADE: ACARÁ/Pa**

**Contato/Informante: Sr (a) Abel Vieira**

**FONE: (091) 99290-5542**

### Amostra c

### PRÉDIO COMERCIAL

**Situação: OCUPADO**

**Dimensões: 6,00mx20,50m, área de 123,00m<sup>2</sup>**

**Valor do aluguel: R\$ 3.160,00**

**Valor do m2 em relação a diária: R\$ 25,69**

**Endereço: PA 252 N°1502**

**Cidade: ACARÁ/Pa**

**Contato/proprietário: Sr (a) Antônio da Silva Bastos**

**FONE (091) 98808-1421**

## ANEXO 02 –MEMÓRIAL DE CÁLCULO

### **1- \_CALCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO M2**

#### **1.1 METODOLOGIA**

Foi utilizado o parâmetro método comparativo de dados de mercado, assim fizemos a pesquisa de preços das amostras relacionadas nessa avaliação.

#### **1.2HOMOGENEIZAÇÃO**



Imóvel	PREÇO R\$ M2	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DO ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZAÇÃO
A	20,41	1,00	1.00	1.00	20,41
B	23,32	1.00	1.00	1.00	23,32
C	25,69	1.00	1.00	1.00	25,69

$$X = (20,41 + 23,32 + 25,69) / 3$$

$$X = 23,14$$

Onde, x é a média homogeneizada das amostras do preço por metro quadrado.

### 1.3 CAMPO DE ABÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = x + 19\% = 27,54$$

$$V_{\text{mín}} = x - 19\% = 18,74$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 27,54/\text{m}^2$$

### 1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA

$VL = A_t \times v_u$ , onde  $A_t$ : Área total do espaço,  $V_u$ : Valor do metro quadrado.

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS:} = 27,54 \text{ m}^2 \times 72,62 = \text{R\$ } 2.000,00.$$

## 10- CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total =  $27,54 \text{ m}^2 \times 72,62 = \text{R\$ } 2.000,00$ .

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)** considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.



Estado do Pará  
Prefeitura Municipal de Acará - PMA  
Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMADS  
CNPJ.: 14.877.095/0001-30



## VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR= R\$ 2.000,00

DOIS MIL REAIS

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

ACARÁ /Pa 05 de Janeiro de 2021

  
Avaliador responsável

✓