



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



## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE: SEMMA – SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**PROPRIETÁRIO: MARCIO WILLIAM DE SENA FRANÇA**

**Marituba/ Pa**  
**2020**



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### I- Tipo de Laudo

Laudo extrajudicial, apenas para definição do valor do aluguel do imóvel avaliado.

### II- Objetivo da Avaliação

Avaliar o imóvel em questão, caracterizando-o e realizando sua comparação direta com dados do mercado, a fim de Informar seu valor de aluguel e assim, suprir as necessidades da SEMMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

### III- Identificação e Localização do Imóvel

O objeto desta avaliação está localizado na Avenida Manoel de Souza, nº100, do Bairro Pedreirinha, do município de Marituba-Pa, CEP: 67.200-000; pertencente ao proprietário Márcio William de Sena França, inscrito no CPF nº304.749.062-72.

### IV- Características

#### • Do terreno:

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

#### • Dos Limites:

Limita-se pela frente com a referida rua; pelos fundos e lados direito e esquerdo com quem de direito.

#### • Da Construção:

No terreno estão construídos 01 (um) Galpão de uso comercial, possuindo Área Total Construída de 620,00m<sup>2</sup> (Seiscentos e Vinte Metros Quadrados) e 02 (duas) Edificações com construção não finalizada e inaptas para uso, anexas ao galpão.

### V- Infraestrutura

O Galpão é em alvenaria de tijolos, rebocada, emassada e pintada, sem a presença de trincas. Com revestimento cerâmico apenas nos pisos das salas



e do banheiro, piso cimentado no restante do galpão. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, forrada com forro em PVC apenas nas áreas de salas. Possui portões de ferro e elementos vazados com gradil. Instalações hidráulicas e elétricas estão em pleno funcionamento.

#### **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**

O Galpão encontra-se com sua estrutura boa e conservada, a estrutura da cobertura encontra-se em bom estado, porém as telhas já estão um pouco desgastadas. Apenas as pinturas das paredes e dos portões encontram-se deterioradas. Por estar sem uso, o imóvel encontra-se com algumas pequenas vegetações e entulhos na área livre que se encontra aos fundos.

##### **• Funcionalidade**

O imóvel tem alta funcionalidade, pois é amplo, atendendo a grandes áreas que um Ecoporto necessita para armazenamento de materiais. Bem como possui 04 (quatro) salas que se adequadas podem funcionar como área administrativa. A única pendência visualizada foi a existência de apenas 01 (um) banheiro, em que seria precípua a existência de ao menos mais 01 (uma) unidade.

##### **•Manutenções Necessárias**

Execução de Pinturas em toda a área interna e externa do imóvel, incluindo paredes e portões. Execução de limpeza tanto do terreno que possui área livre quanto da área interna do galpão. Se possível, executar mais 1 (um) banheiro. E se as telhas vierem a apresentar infiltrações ou alguma outra patologia (até então não apresentam), será necessária a sua manutenção ou troca.

##### **• Conclusão sobre a construção**

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

Monício





### 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.

#### • Diagnóstico do Mercado

Com o crescimento de 2% do mercado imobiliário no ano de 2019, uma alta expectativa foi criada para o ano de 2020, mas devido aos acontecimentos atuais, O PIB da construção civil corre o risco de ficar negativo; porém isto é favorável para os locatários que encontrarão imóveis com preços mais acessíveis.

#### • Grau de Fundamentação e Precisão

Foi levado em consideração o Grau I.

### 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 menos de 2 quarteirões da Rodovia BR-316, via de grande importância para a mobilidade urbana. Possui especificações técnicas adequadas às atividades comerciais para a instalação de um Ecoponto, como solicitado pela SEMMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Não possui layout específico ou equipamentos peculiares, permitindo adequação a diferentes ocupantes caso seja ofertado ao mercado.

#### • Situação relativa do pagamento do IPTU

Consta em processo uma Certidão Negativa de Débitos referente ao imóvel avaliado, com validade até 15/06/2020, logo, o IPTU pago à Prefeitura Municipal de Marituba encontra-se em dia.

Manoel



### X- Resultado da Avaliação

#### • Média do Valor do Metro Quadrado das Amostras

Amostra 1: R\$15,00/m<sup>2</sup>

Amostra 2: R\$11,64/m<sup>2</sup>

Amostra 3: R\$9,50/m<sup>2</sup>

#### • Média Final do Valor do Metro Quadrado

MF=R\$12,05/m<sup>2</sup>

#### • Valor Médio Final

R\$7.471,00

#### • Valor de Mercado para Locação

R\$7.500,00



### 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 galpão; 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\$7.500,00 (Sete Mil e Quinhentos Reais) para aluguel do imóvel.

Marituba-PA, 03 de Março de 2020

Jessica Iracema Pinheiro Garcia  
Eng<sup>a</sup>. Civil/ SEIDUR  
CREA-1518432530

José Augusto Martins Leão  
Diretor de Obras/ SEIDUR  
CREA-1517209439

Augusto Leão  
Diretor de Obras  
PMM - SEIDUR



## **ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**SOLICITANTE: SEMMA – SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**  
**PROPRIETÁRIO: MARCIO WILLIAM DE SENA FRANÇA**

**Marituba/ Pa**  
**2020**





**PROPRIETÁRIO:** Márcio William de Sena França.

**ENDEREÇO:** Av. Manoel de Souza, nº100, Pedreirinha, Marituba-Pa, CEP: 67.200-000.

**TIPO DE IMÓVEL:** Galpão Comercial.

**SITUAÇÃO DO IMÓVEL:** Desocupado.

**VISTORIA TÉCNICA:** Eng<sup>a</sup> Civil Jessica I. P. Garcia.

**MURO FRONTAL**



**VISTA DA ÁREA LIVRE FRONTAL**



**VISTA DA ÁREA LIVRE FRONTAL**



**VISTA DA ÁREA LIVRE FRONTAL**



**ÁREA COBERTA FRONTAL**



*[Handwritten signature]*

Márcio

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**DOCA - CARGA E DESCARGA**



**ÁREA INTERNA DO GALPÃO**



**ÁREA INTERNA DO GALPÃO**



**HALL DE ACESSO A SALAS 01 E 02**



**SALA 01**



**SALA 02**



Marcelo A





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



**ACESSO ÀS SALAS 03 E 04**



**VISTA EXTERNA BH°**



**SALA 03**



**SALA 04**



**ÁREA LIVRE FUNDOS**



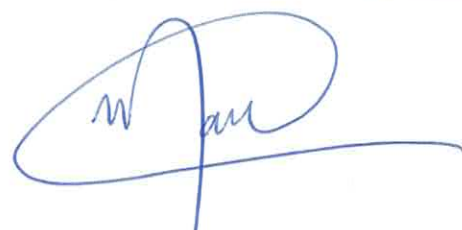
**ÁREA LIVRE FUNDOS**



**EDIFICAÇÃO 02 - INAPTA P/ USO**



  
Mônica 







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



**EDIFICAÇÃO 01 - INAPTA P/ USO**

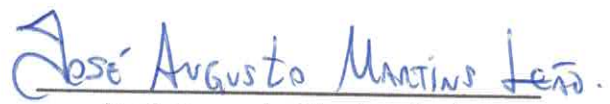


**EDIFICAÇÃO 02 - INAPTA P/ USO**



Marituba-PA, 03 de Março de 2020.

  
\_\_\_\_\_  
Jessica Iracema Pinheiro Garcia  
Eng<sup>a</sup>. Civil/ SEIDUR  
CREA-1518432530

  
\_\_\_\_\_  
José Augusto Martins Leão  
Diretor de Obras/ SEIDUR  
CREA-1517209439