



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO À AQUISIÇÃO DO  
HOSPITAL SÃO BENTO (REFERÊNCIA EM COVID-19) NO MUNICÍPIO DE  
ABAETETUBA/PA**

**DATA DA AVALIAÇÃO: JULHO de 2021**

**Elaborador: Marcus Antonio Ferreira Prado**

**Engenheiro Civil – Semob**

**CREA PA 1514026414**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**



**01. IMÓVEL:**

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Av. Dom Pedro II, n° 1538, Abaetetuba/Pa;  
Matricula n°: 2.447, do cartório de imóveis de Abaetetuba/Pa, de propriedade do Hospital Geral de Abaetetuba LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no cnpj sob o n° 83.896.688/0001-67

**02. SOLICITANTE:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, ATRAVÉS DA SESMAB.

**03. OBJETIVO:**

Determinação técnica do valor de mercado do imóvel urbano, para fins de comercialização (Aquisição).

**04. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:**

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653-2 Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis

Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

*Handwritten signature and initials*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

urbanos), sendo que para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método evolutivo e do terreno o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se seguintes parâmetros:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em 14/07/2021;
- Em informações obtidas junto a agentes de mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc).
- Os valores estimados são válidos para pagamento à vista.
- Os valores estimados são válidos para a presente data.
- O valor do imóvel foi calculado pelo Método Evolutivo, que trata do somatório do valor do terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e as benfeitorias através do Custo de Reprodução conforme as determinações das Normas N.B.R.14653-1 e 14653-2 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Os valores estimados são válidos para a situação e estado e que se encontram os bens na presente data.
- Todos os dados e as informações citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida pelo Contratante.
- O termo VALOR nesta avaliação significa: **“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”**, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:
  - 1- Homogeneidade do bem levado a mercado; o Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
  - 2- Inexistência de influências externas;
  - 3- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;
  - 4- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Ou ainda:

**“VALOR DE MERCADO nesta avaliação significa: o provável maior preço em termos de dinheiro que o imóvel pode obter, uma vez posto à venda abertamente por um tempo razoável para encontrar comprador, o qual deverá ter conhecimento de todos os usos, propósitos e utilidades, para que este tenha capacidade de o utilizar.”**

**5- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

Abaetetuba é um município com população de 159.080, ocupa o 88º lugar no estado em renda per capita, com valor anual de 9.461,30 por habitante.

**6- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO:**

Os prédios referente ao espaço avaliado tem aproximadamente 20 anos de existência, bairro Santa Rosa, com dois pavimento, sendo utilizado para fim hospitalar, com ambientes no piso térreo e superior. Ambientes a seguir detalhados:

**Piso Térreo:**

01 Portaria, 01 recepção, 01 sala de assistência social, 01 farmácia, 01 sala de raio -X, 01 sala para arquivo morto, 01 conforto para médicos com banheiro, 01 conforto para ASG com banheiro, 01 conforto para enfermeiros com banheiro, 02 banheiros para funcionários, 05 enfermarias todas com banheiro, refrigeradas e com rede de oxigênio, 01 sala para rouparia, 01 expurgo, 01 posto de enfermagem, 01 refeitório, 01 área para secagem de roupa, 01 necrotério, 01 área externa que é utilizada como garagem e descarte de lixo, 01 elevador, 01 depósito da farmácia.

**Piso superior:**

01 enfermaria, 01 laboratório com banheiro refrigerado, 01 conforto para técnicos de enfermagem com banheiro e refrigerado, 02 enfermarias adulto com capacidade para 38 leitos, 01 enfermaria pediátrica com 06 leitos, brinquedoteca e banheiros, 01 área ampla e arejada (total de 05 banheiros), UTI com 04 compartimentos contendo: 04 enfermarias com leitos isolados, 01 enfermaria com 03 leitos em uma única sala, todas refrigeradas e com rede de oxigênio e ar comprimido, 01 banheiro para pacientes da UTI, 01 sala para desinfecção, 01 posto de enfermagem (centro de testagem), 01 recepção, 01 sala de isolamento com 03 leitos refrigerada e com pontos de oxigênio, 01 sala para testagem, 02 consultórios médicos, 01 banheiro para usuários, centro cirúrgico com uma sala para cirurgia de grande porte, 01 sala para pequenas cirurgias, 01 lavabo, 01 sala para exterealização (autoclave), 01 expurgo prédio anexo, UCI com 01 recepção, 01 secretaria, 01 sala de arquivo, 01 enfermaria neonatal, 01 sala livre, 01 banheiro, 01 expurgo, nesse hospital existe um total de 58 pontos de oxigênio com capacidade para 70 leitos incluindo adultos e pediátricos. No mês de maio o hospital passou por reformas e adaptações feitas pela Prefeitura de Abaetetuba e Secretaria de Saúde.

Possui uma **área total construída de aproximadamente 1300 m<sup>2</sup>**. Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial de dois pavimentos, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular. O terreno tem o seu potencial construtivo parcialmente utilizado e localiza-se em região com potencial tanto residencial como comercial e de serviços.

**7- CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:**

Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

O segmento em análise, valor de mercado de prédio com potencial comercial, localizado no Município de Abaetetuba/PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

**8- NÍVEL DE RIGOR:**

Expedido.

**9- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO**

O método utilizado para avaliar o imóvel é o Método Evolutivo, o qual identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes através da conjugação de métodos, no caso para o terreno e outro para as benfeitorias.

O Método Evolutivo foi eleito devido às características sui generis do imóvel, que implicam na inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do Método Comparativo direto de dados de mercado.

Para a determinação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização, que é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um (1), em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O Fator de comercialização no caso em questão foi considerado igual a 0,90 devido ao fato do terreno não ter todo o seu potencial construtivo aproveitado e as benfeitorias representarem valor significativo em relação ao terreno, além de serem específicas ao ramo de ensino, o que restringe a liquidez do imóvel como um todo em termos de mercado imobiliário.

Ou seja, o Valor do Imóvel (VI) é a soma dos valores dos seus componentes, valor do terreno (VT), mais o valor das benfeitorias (VB), multiplicado pelo Fator de Comercialização (FC), representado pela seguinte fórmula:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

No caso

$$VI = (R\$ 2.430.000,00 + R\$ 2.075.587,04) \times 0,9 = R\$ 4.055.028,34$$

**10- NA AVALIAÇÃO DO TERRENO:**

O valor do terreno foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo definido o valor através de um modelo matemático que explique estruturas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

do fenômeno em observação, em imóveis similares. Terreno com aproximadamente 1080 m<sup>2</sup>.

Amostra	Valor	Área	R\$/m <sup>2</sup>	Fatores de homogeneização			Valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
				Localização	Área	Acabamento	
1	R\$ 2.800.000,00	856,8	3267,97	1	1,05	0,75	2573,53
2	R\$ 2.320.000,00	815	2846,63	0,95	1	0,75	2028,22
3	R\$ 1.900.000,00	560	3392,86	1	0,95	0,75	2417,41
4	R\$ 2.000.000,00	680	2941,18	1	1	0,75	2205,88
5	R\$ 1.200.000,00	400	3000,00	1	0,9	0,75	2025,00
<b>Média do valor homogeneizado R\$/m<sup>2</sup>: 2250,00</b>							<b>2250,00</b>

**Média do valor homogeneizado R\$/m<sup>2</sup>: 2250,00**

**VT= 1080 m<sup>2</sup> X R\$/m<sup>2</sup> 2250,00 = R\$ 2.430.000,00**

**Valor do terreno = R\$ 2.430.000,00**

#### **11 – NA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:**

A metodologia aplicada na avaliação das benfeitorias é a dos preços de custo de reprodução, na qual como a própria denominação indica, o avaliador exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias acrescidas ao valor do terreno, o qual é avaliado separadamente pelo método comparativo de dados de mercado.

Para as construções adotamos como valores unitários básicos (VuB) os “Custos Unitários Básicos de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>) publicados no endereço eletrônico da Sinduscon/Pa para a região, ou em casos específicos orçamentos junto a construtoras e empreiteiras do ramo. Para cada edificação, depois de selecionado o valor unitário mais adequado aplicamos os fatores corretivos de praxe, quais sejam:

**Fator de Atualização (At):** Corrige o valor unitário com a mesma variação do CUB-SINDUSCON/PA. no período entre a determinação do valor básico e a data da avaliação.

**Custos Não Considerados (CNC):** Agrega ao valor básico os custos não considerados em sua determinação tais como fundações especiais, elevadores, instalações de ar-condicionado, calefação, telefone interno, aquecedores, etc., obras complementares de terraplanagem, urbanização, ajardinamento, ligações de serviços públicos etc., despesas com instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, além de outros serviços especiais; impostos e taxas, projetos incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho, incorporador, conforme obras. Para as áreas não averbadas, consideramos os



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

custos referente sua regularização (averbação) e retiramos tais custos do valor total da benfeitoria não averbadas.

**Fator de Acabamento (Fa):** Corrige o valor básico em termos do acabamento da construção em relação ao imóvel avaliando.

**Fator de Depreciação (Fd):** Deprecia o valor básico em função da idade aparente, vida útil e o estado de conservação do imóvel avaliando.

Adotamos para depreciação física das edificações o Critério de Ross-Heidecke, cuja equação algébrica é a seguinte:

$$Fd = 1 - \left[ a + (1 - a) * c \right], \text{ onde } a = \frac{1}{2} \left( \frac{Ia^2}{Vu^2} + \frac{Ia}{Vu} \right), \text{ sendo}$$

**Vu = Vida Útil; Ia = Idade Aparente; C = Coeficiente de Heidecke.**

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS													
EDIFICAÇÕES POR TIPO	ATC	VUB	ID	Vu	At	CNC	FA	ES	CH	FD(01)	VCP	VUH	VTB
HOSPITAL	1300	1.873,36	20	40	1,01	1,1	0,85	2,5	0,0809	0,7149	1	1461,22	R\$ 1.899.587,04
OBRAS COMPLEMENTARES													R\$ 176.000,00
<b>VALOR GLOBAL BENFEITORIAS</b>													<b>R\$ 2.075.587,04</b>

**Vantagem da Coisa Pronta (Vcp):** Incorpora ao valor de custo das benfeitorias à vantagem da mesma estar pronta e disponível, sendo função do prazo de construção e taxas financeiras vigentes.

**Valor das Edificações:** O valor final obtido na planilha de cálculo das benfeitorias adiante apresentada resultou igual a: R\$ 2.075.587,04 (Dois milhões, setenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e sete reais e quatro centavos ).

Para fins contábeis estimamos a VIDA ÚTIL REMANESCENTE das benfeitorias em 40 (quarenta) anos e o VALOR RESIDUAL das mesmas igual a Zero. - VIDA ÚTIL REMANESCENTE das edificações/benfeitorias: Pela norma do IBAPESP,

VIDA ÚTIL REMANESCENTE das edificações/benfeitorias é o período durante o qual o edifício, ou seus sistemas, mantém o desempenho esperado, quando submetido apenas às atividades de manutenção pré-definidas em projeto. - O VALOR REMANESCENTE (OU



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

RESIDUAL) das edificações foi considerado igual a zero tendo em vista que o valor da demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais no fim da sua vida útil é nulo. Valor Remanescente seria o valor da demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais após o fim da sua vida útil.

**12- CONCLUSÃO:**

Totaliza a avaliação dos ativos supra relacionados da sede do imóvel, onde se localiza o HOSPITAL SÃO BENTO de conformidade com a metodologia e condições explicitadas, a quantia de:

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO**

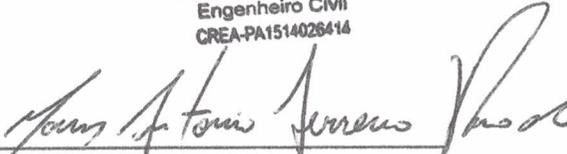
**VALOR = R\$ 4.055.028,34**

**(Quatro milhões, cinquenta e cinco mil, vinte e oito reais e trinta e quatro centavos)**

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

Abaetetuba, 28 de julho de 2021

**Marcus Prado**  
Engenheiro Civil  
CREA-PA1514026414

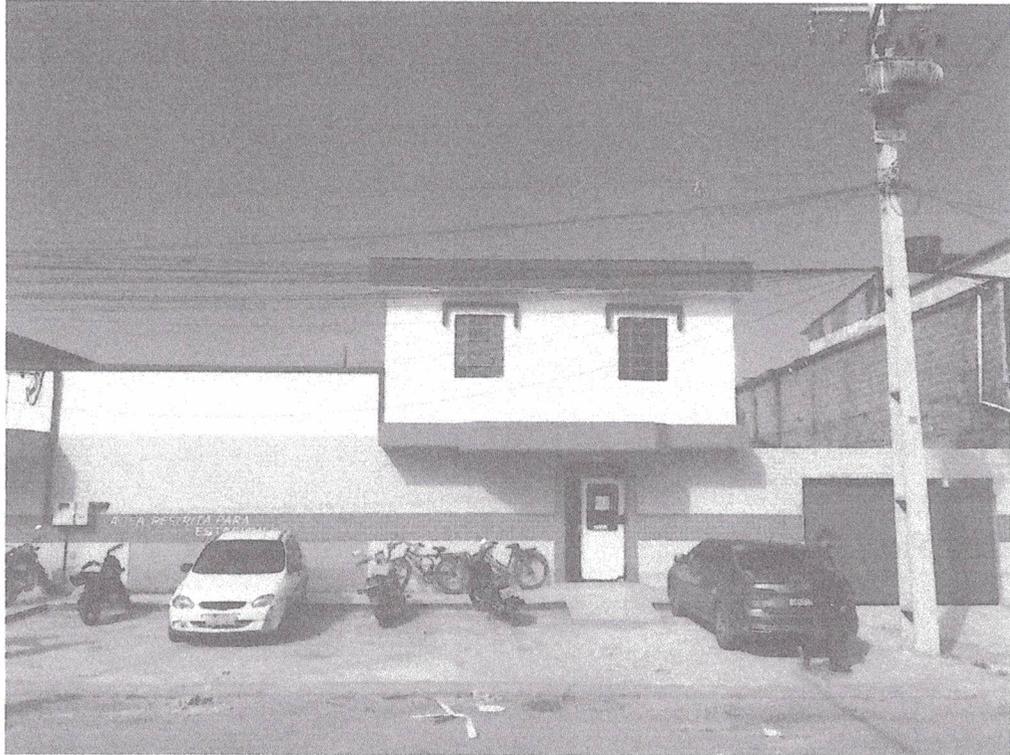
  
**Marcus Antonio Ferreira Prado**  
Engenheiro Civil – PMA

  
Zilda Trindade da Costa  
SECRETARIA MUNICIPAL DE  
OBRAS E VIAÇÃO  
Portaria nº 036/2021



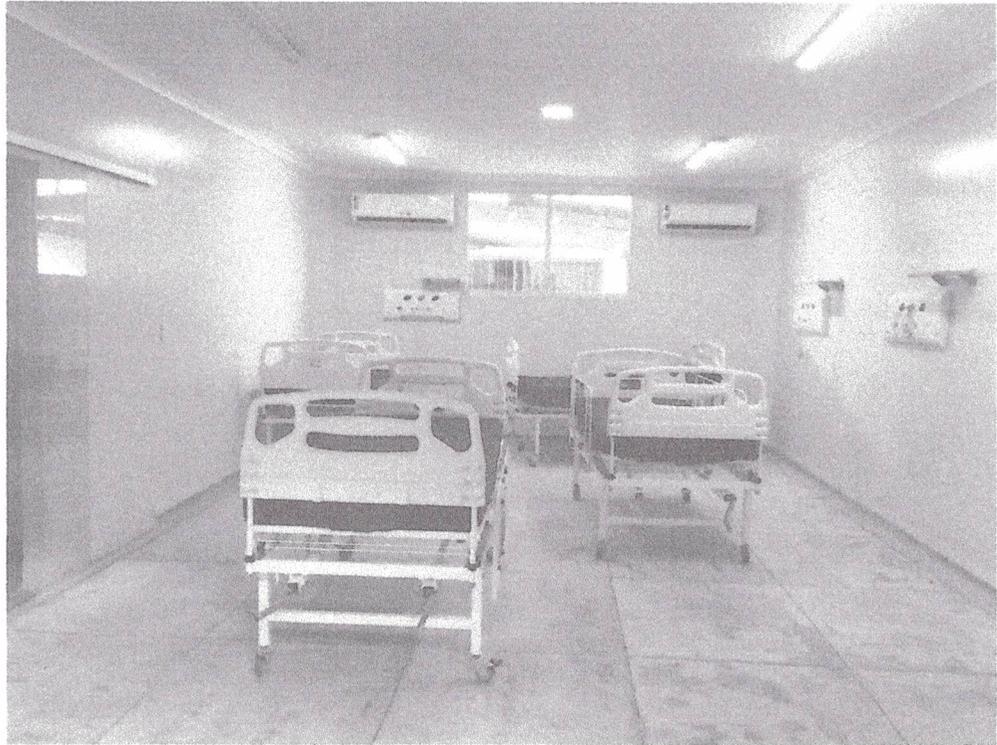
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

**ANEXO 02 – ANEXO FOTOGRÁFICO**





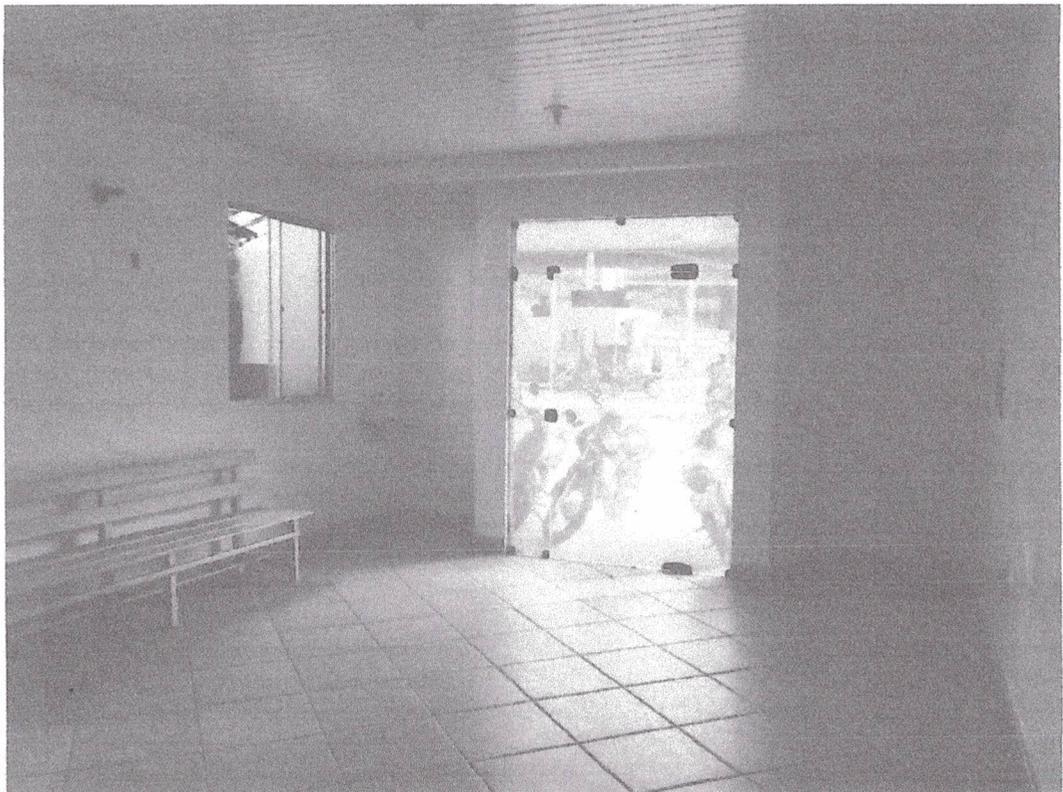
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

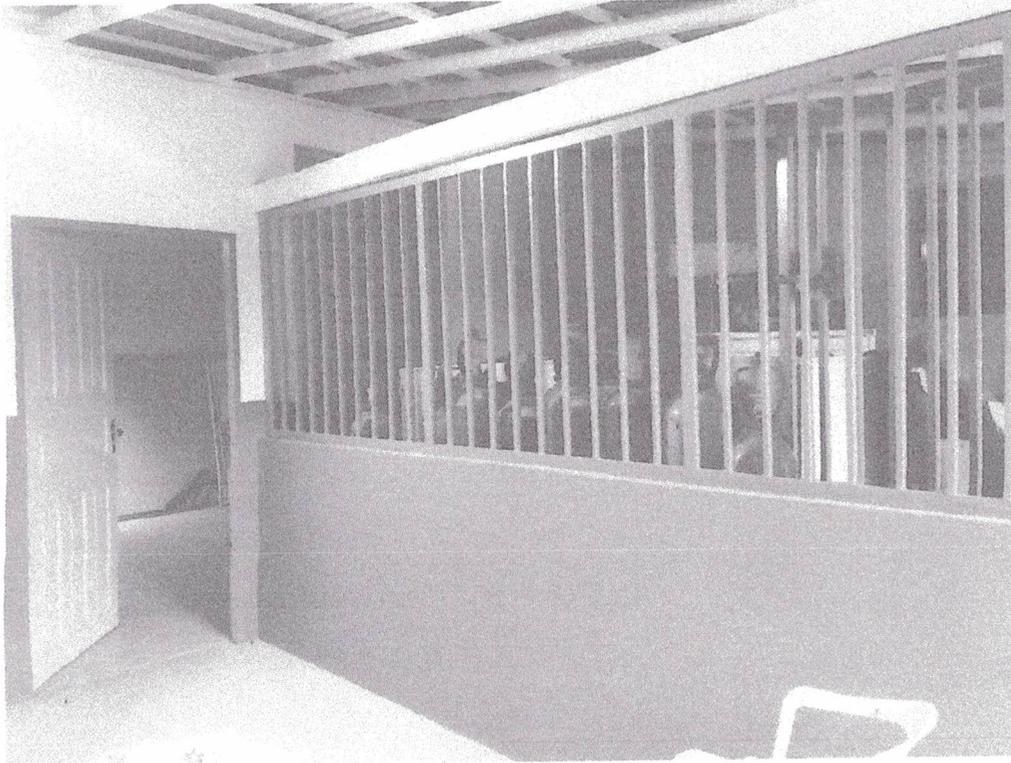
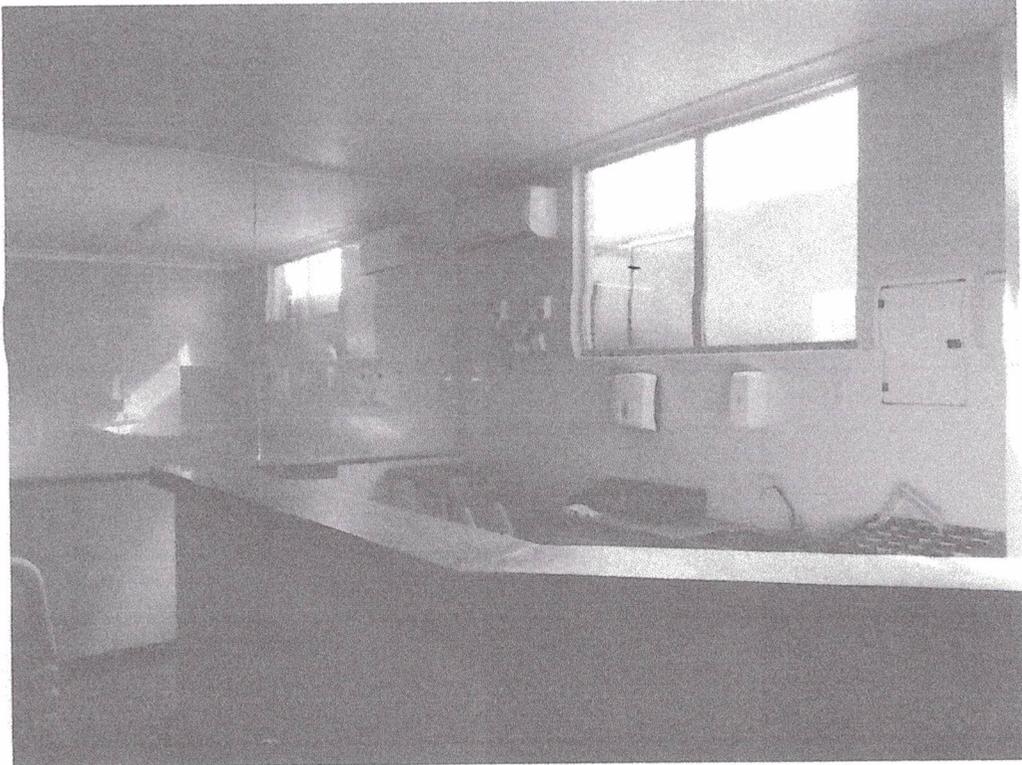


Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: [semob\\_abaetetuba@hotmail.com](mailto:semob_abaetetuba@hotmail.com)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**

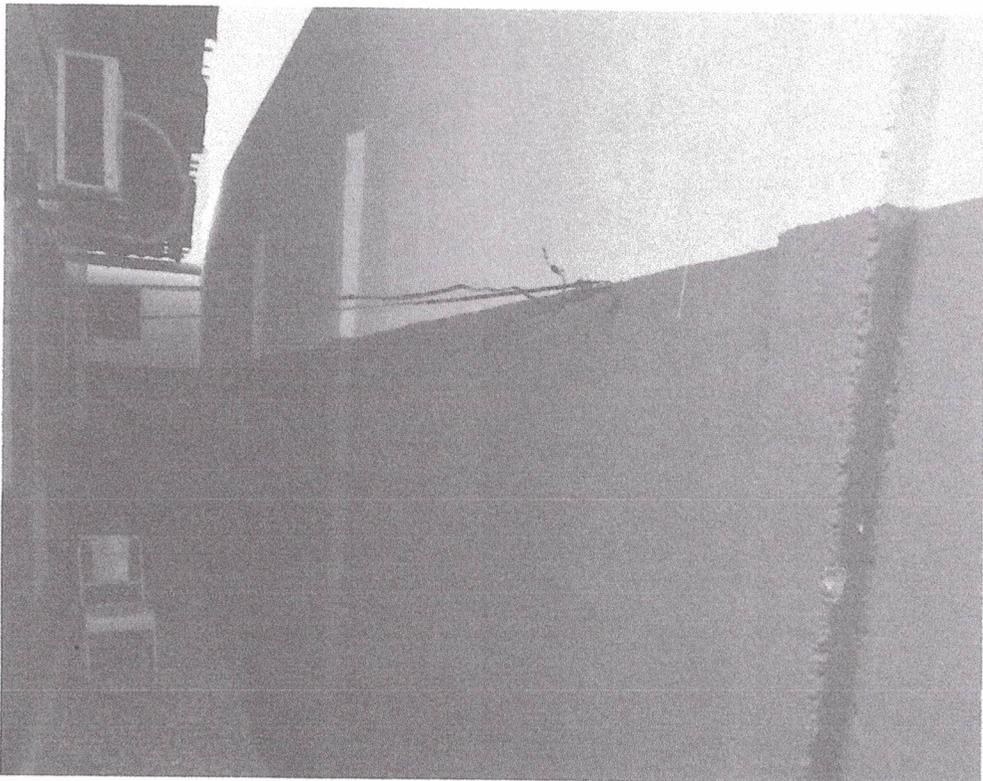


Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: [semob\\_abaetetuba@hotmail.com](mailto:semob_abaetetuba@hotmail.com)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO PÚBLICA**



Rua Pedro Pinheiro Paes 1355 – Abaetetuba-Pará – CEP 68440-000 – Fone (091) 3751-2022 (Ramais: 233/ 222)

E-mail: [semob\\_abaetetuba@hotmail.com](mailto:semob_abaetetuba@hotmail.com)