



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DO CONSELHO
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

LOCAL: Av. João Paulo II, nº 568 - BAIRRO CENTRO

CAPANEMA-PA
FEVEREIRO - 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 008/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Tércia Rafaella Pinto de Souza
CAU/PA: A430790

INFORMAÇÕES:

Endereço: Av. João Paulo II, nº568, Bairro Centro, Capanema/PA.

Destinação: Imóvel à disposição do Conselho Municipal de Educação.

Área do terreno: 264,00m²

Data da vistoria: 06/02/2025

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

- a) Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b) No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c) Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial térreo, localizado no centro do município de Capanema, sendo, atualmente, utilizado para o funcionamento do Conselho Municipal de Educação. É composto pelos seguintes compartimentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Pavimento térreo: garagem(entrada), fórum municipal de educação/ arquivo, protocolo, Câmara, refeitório, presidência, banheiro/presidência, copa, banheiro, plenário, banheiro/dispensa (área externa),

Possui estrutura em concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em telhas cerâmicas, forro de laje em concreto armado, lambril de pvc, piso em lajota cerâmica e pintura simples. As esquadrias são compostas por portas e janelas em madeiras de lei, janelas com estrutura em madeira e vidro e grades de ferro. As paredes do banheiros possuem revestimento cerâmica do piso até 1,80 de altura, a copa possui apenas uma área revestida em cerâmica onde fica a pia.

Possui instalação elétrica trifásica, se tratando de um edifício antigo onde houve reforma, o edifício dispõe de um quadro geral com 6 disjuntores o outro de distribuição, com apenas 1 disjuntor, com capacidade para suportar iluminação, tomadas e ar-condicionado em todas as salas administrativas. Os pontos de tomada estão no padrão normativo antigo, com pinos redondos e sem aterramento.

Nos locais onde há infiltração, indica-se a necessidade básica de impermeabilização. Nas paredes externas há manchas escuras e limo devidas ao acúmulo de água da chuva na superfície. Laje de forro onde há descasamento de pintura precisa de emassamento e nova pintura. Forro de pvc precisando de pequeno reparo.

Para a correção dos pontos de infiltração, recomenda-se a remoção das camadas deterioradas (pintura, massa corrida, reboco etc.) e recomposição das mesmas, vedação de fissuras em forro, vigas, e paredes com adesivo epóxi apropriado.

O prédio encontrasse com a pintura em bom estado, portas e janelas em bom estado também.

Os banheiros estão em bom estado e funcionando bem.

Para a revisão completa do sistema elétrico, incluindo tomadas, disjuntores e lâmpadas; deve-se substituir tomadas e interruptores danificados; verificar a fiação elétrica e substituir qualquer componente que esteja com sinais de desgaste ou falha; garantir que o sistema de iluminação esteja



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



funcionando adequadamente, com troca de lâmpadas queimadas ou danificadas.

Recomenda-se para os locais com grande quantidade de material combustível, em situação de incêndio, como o Arquivo, recomenda-se a utilização de dispositivos de combate a incêndio, como extintores.

No geral o prédio encontrasse em bom estado.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A via é contemplada com imóveis, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Fibra óptica para Internet;
- Coleta de lixo;
- Rede de drenagem superficial (sarjeta e boca de lobo) e subterrânea (galerias);
- Via pavimentada com asfalto.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

3 de 12 Pág.



Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a) PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c) LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

7. VALOR MÉDIO DO MERCADO

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (V_{MM}) praticado na região



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.800,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	BOA
1,15	0,90	1,20

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.800,00 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,12$$

$$V_M = R\$ 2.086,56$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Portanto:

R\$ 1.800,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 2.086,56

Se encerra o trabalho composto 6 (seis) folhas em formato A4 (não inclusos os anexos abaixo relacionados), todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, acompanhadas de 2 (dois) anexos, colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Anexos:

- Anexo I: Localização via imagem de satélite;
- Anexo II: Registro Fotográfico do bem avaliado.

Capanema (PA), 06 de Fevereiro de 2025.

TÊSSIA R. PINTO DE SOUZA
Arquiteta e Urbanista
CAU/PA: A430790



ANEXO I: LOCALIZAÇÃO VIA IMAGEM DE SATÉLITE



Figura 01: Imagem de satélite. Fonte: Google Earth, 2025.



ANEXO II: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO



Imagem 02: Vista externa frontal.



Imagem 03: Quadro de distribuição.

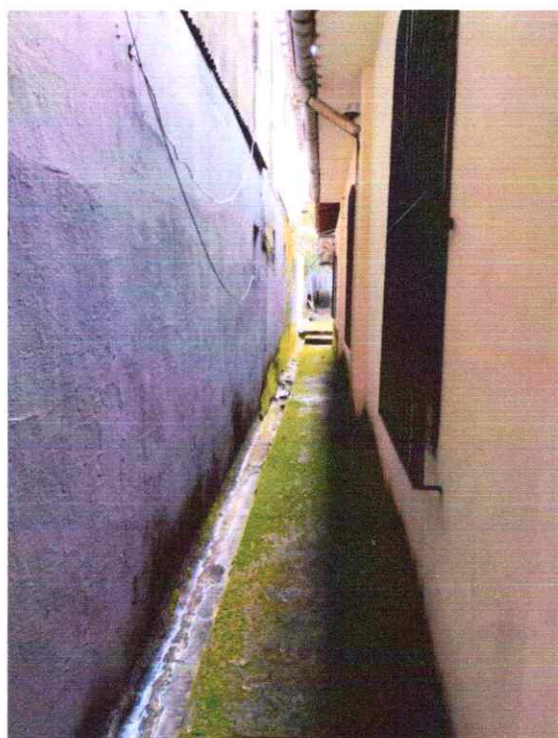


Imagem 04: Vista Lateral.



Imagem 05: Entrada .



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Imagem 06: Entrada, circulação interna.



Imagem 07: Arquivo/Forum.



Imagem 08: Protocolo.



Imagem 09: Câmara.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Imagem 10: Refeitório.



Imagem 11: Presidência.



Imagem 12: Banheiro da Presidência.



Imagem 13: Copa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Imagem 14: Banheiro (uso demais).



Imagem 15: Plenário.



Imagem 16: Banheiro/depósito.

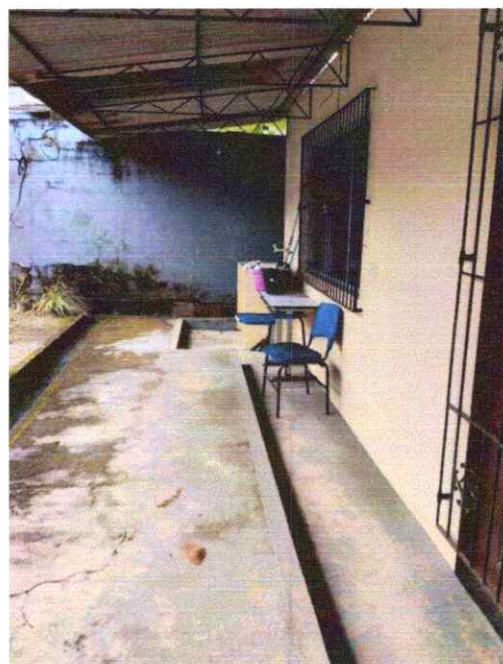


Imagem 17: Área externa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Imagem 16: Frente da edificação.