



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA CASA DOS
CONSELHOS**

LOCAL: RUA JOAQUIM COSTA , 141- BAIRRO CENTRO

CAPANEMA-PA
MARÇO - 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
Nº 250326_01/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Heloisa de Abreu Ribeiro

CAU/PA: A257777-1

INFORMAÇÕES:

Endereço: Rua Joaquim Costa, nº 141, Bairro Centro, Capanema/PA.

Destinação: Imóvel à disposição da Casa dos Conselhos.

Data da vistoria: 17/03/2025

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 da Casa dos Conselhos. É composto pelos seguintes compartimentos: Pavimento térreo: CMI, CMDM, CONSEA, Saúde, Educação, CMAS/Coordenação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Possui estrutura em concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em telhas cerâmicas, forro de laje em concreto armado, gesso e PVC, piso em lajota cerâmica e pintura simples. As esquadrias são compostas por portas e janelas em madeiras de lei e janelas com estrutura metálica e vidro. As paredes de um dos banheiros possuem revestimento cerâmica do piso até meia altura, o restante dos banheiros e cozinha com revestimento do piso ao forro.

Possui instalação elétrica trifásica, se tratando de um edifício antigo onde houve reforma e ampliação, o edifício dispõe de um quadro geral com 10 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 e troca do revestimento sobre a alvenaria. Nas paredes externas e internas há manchas escuras devidas ao acúmulo de água da chuva na superfície. Forro com infiltração, e parte do forro em algumas áreas deteriorados.

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.

É necessário realizar a pintura geral do prédio, incluindo as áreas internas e externas que necessitem de reparo; substituir ferragens danificadas de portas, conforme necessidade; em alguns casos, será necessário substituir as portas por novas, garantindo maior segurança e funcionalidade.

Os banheiros estão com problemas onde é necessário realizar a revisão completa nas instalações hidráulicas dos banheiros é necessário substituir componentes danificados, como encanamentos, torneiras e registros; verificar possíveis vazamentos e corrigir problemas para garantir o funcionamento adequado e evitar desperdício de água; caso necessário, refazer parte do sistema hidráulico para garantir o uso dos banheiros.



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 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.

A reforma e a manutenção são essenciais para garantir a segurança e o bem-estar dos moradores e usuários do prédio. A execução desses serviços evitará problemas futuros e garantirá um ambiente mais confortável e funcional para todos.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A via é contemplada com imóveis residenciais, 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.”

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



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 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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2.850,00$$

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

$$V_M = 2.850,00 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



$V_M = R\$ 3.726,00$

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).

Portanto:

$R\$ 2.850,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.726,00$

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), 17 de março de 2025.

HELOISA DE
ABREU RIBEIRO

Assinado de forma digital por HELOISA DE
ABREU RIBEIRO
DN: cn=HELOISA DE ABREU RIBEIRO,
o=PREFEITURA DE CAPANEMA,
ou=03053142201,
email=helosaribeiroarq@gmail.com, c=BR

Heloisa de Abreu Ribeiro
Arquiteta e Urbanista
CAU/PA: A257777-1

6 de 12 Pág.



ANEXO II: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO

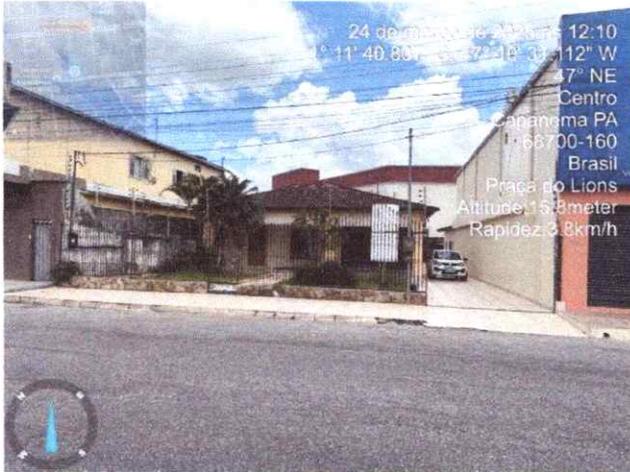


Imagem 02: Vista externa frontal.

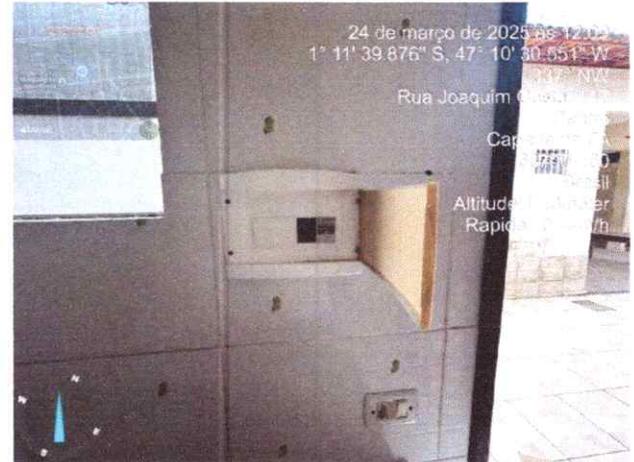


Imagem 03: Quadro de distribuição.

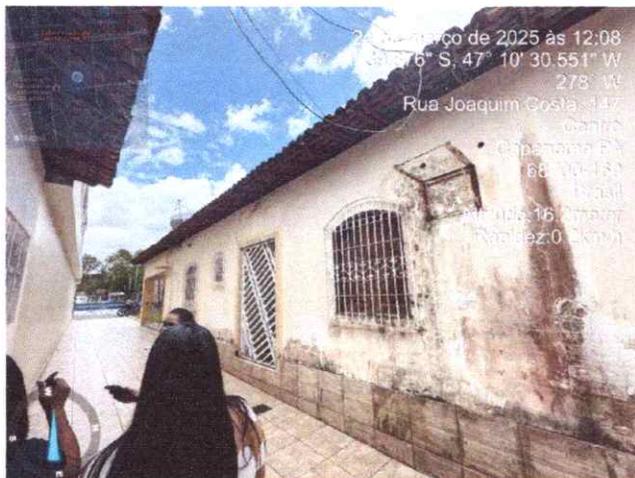


Imagem 04: Vista Lateral.

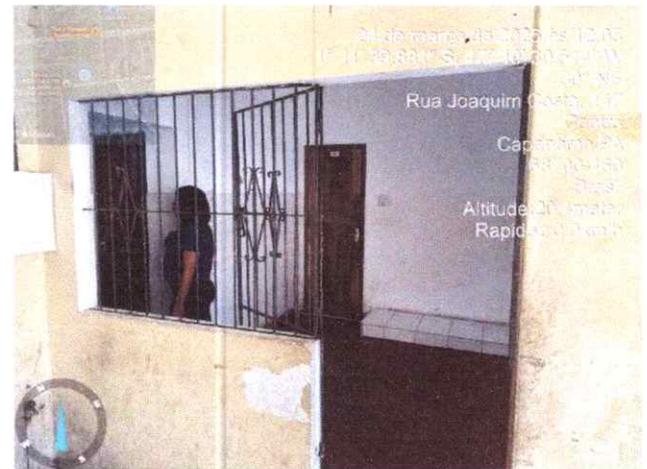


Imagem 05: Entrada para o auditório.

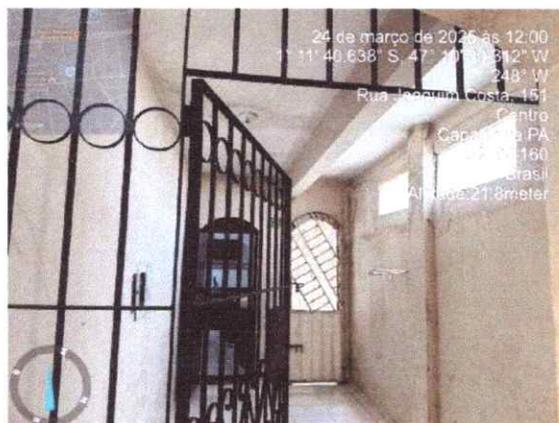


Imagem 06: Circulação para o outro bloco.



Imagem 07: Adaptação para PCD.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Imagem 08: Jardim.



Imagem 09: Banheiro social.

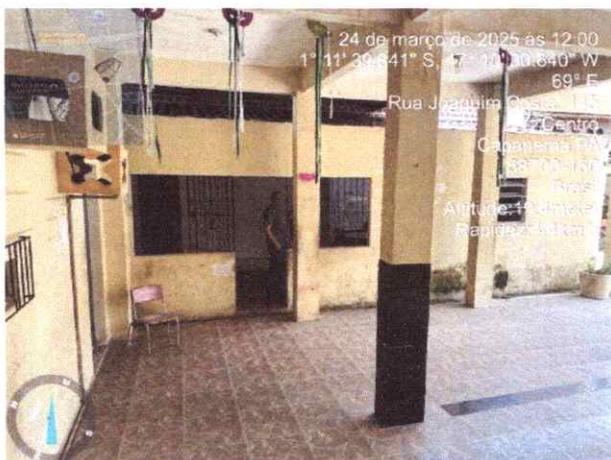


Imagem 10: Circulação para o bloco de auditório.

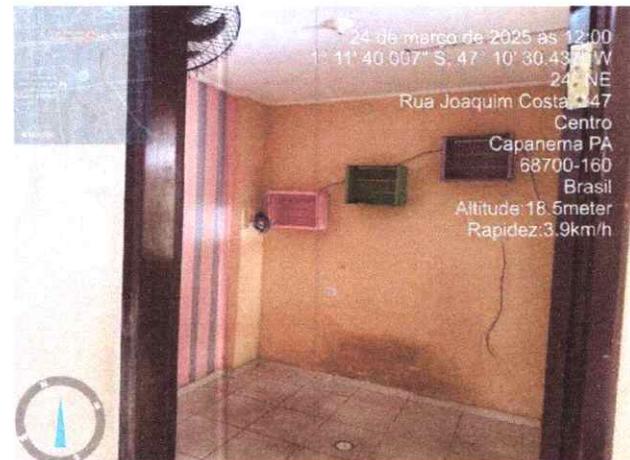


Imagem 11: Depósito.

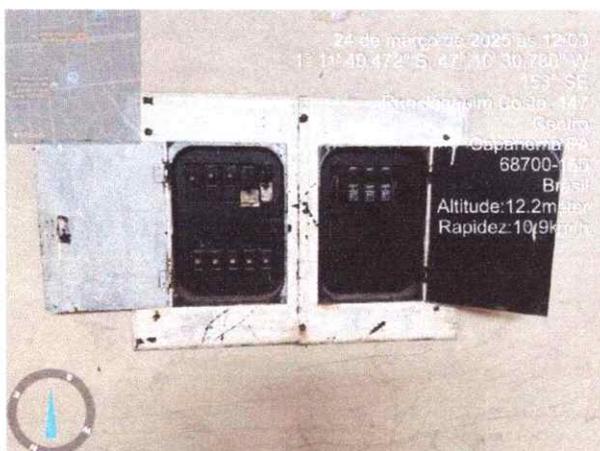


Imagem 12: Quadro geral de distribuição.



Imagem 13: Detalhe esquadria e revestimento cerâmico.



Imagem 14: Banheiro.



Imagem 15: Fachada lateral esquerda.



Imagem 16: Porta que necessita de troca.

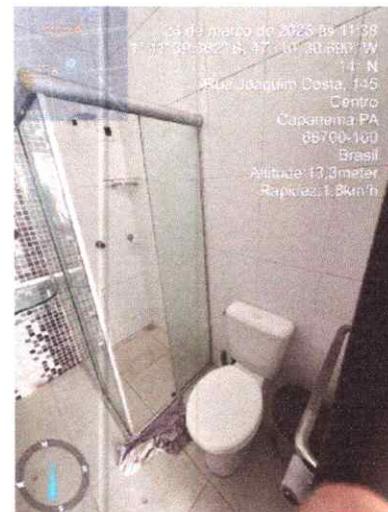


Imagem 17: Banheiro.

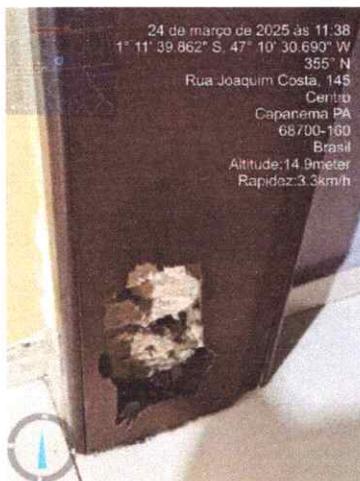


Imagem 18: Porta que necessita de troca.



Imagem 19: Cozinha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Imagem 20: Banheiro.

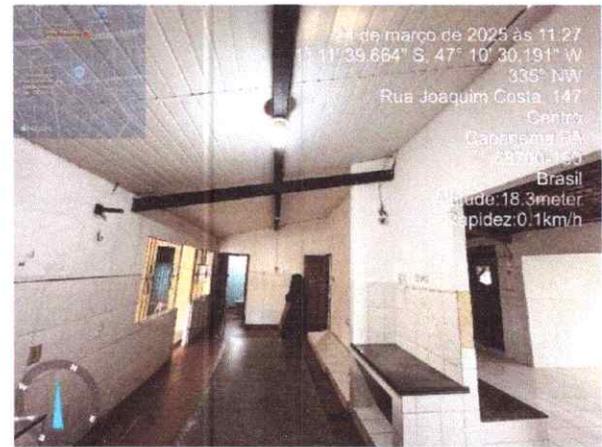


Imagem 21: Sala de acesso ao Auditório.

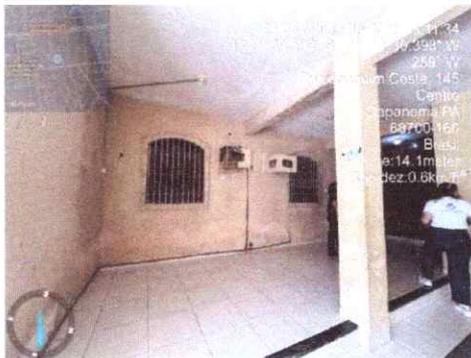


Imagem 22: Pátio.

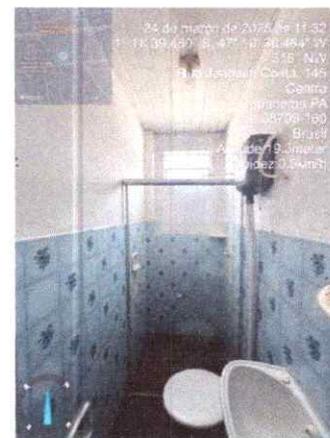


Imagem 23: Banheiro.