



Ofício nº 136A/2025 – SEMAS

Capanema/PA, em 19 de fevereiro de 2025.

AO DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

Sr. Jonathan Salviano D. P. Neto

Engenheiro Civil – CREA/PA 1512973319

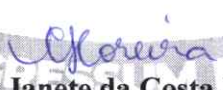
Assunto: **SOLICITAÇÃO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Prezado Senhor,

Em razão da necessidade desta Secretaria Municipal de Assistência Social em realizar a locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar - CT, vimos por meio deste, informar que após levantamento realizado no município de Capanema/PA, identificamos o imóvel localizado na Rua Miguel Leite, nº 1538, Bairro Igrejinha - Capanema /PA, pertencente ao **Sr. PAULO HUMBERTO FERNANDES VIÉGAS**.

Assim sendo, consoante ao disposto no caput do art. 51, bem como no inciso I, § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, solicitamos a disponibilidade de um profissional técnico deste setor de engenharia para realizar a visita técnica no imóvel, com vistas a realizar:

1. Vistoria técnica do imóvel;
2. Elaboração de croqui ou planta que mostre as dimensões internas da edificação;
3. Levantamento das condições gerais do imóvel (relatório fotográfico);
4. Avaliação do imóvel, com vistas precificar o valor estimado do aluguel;
5. Registro das informações anteriores em parecer técnico, de acordo ao Art. 74, §5º, I do Lei Federal 14.133 de 2021.


Célia Janete da Costa Moreira

Secretária Municipal de Assistência Social

Decreto nº 281/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL À DISPOSIÇÃO DO CONSELHO
TUTELAR.**

**LOCAL: Travessa Miguel Leite, nº1538 - BAIRRO
IGREJINHA**

CAPANEMA-PA
FEVEREIRO - 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 011/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Engenheiro Civil: Jonas Martins Queiróz Neto

CREA/PA: 1522872094

INFORMAÇÕES:

Endereço: Travessa Miguel Leite, nº1538, Bairro Igrejinha, Capanema/PA.

Destinação: Imóvel à disposição do Conselho Tutelar.

Data da vistoria: 21/02/2025

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 à descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem o 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 bairro da Igrejinha no município de Capanema, sendo atualmente utilizado para o funcionamento do Conselho Tutelar. É composto pelos seguintes compartimentos: Pavimento térreo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Acesso/Fachada, Pátio e acesso, Recepção e Atendimento, Sala de Atendimento 01, Circulação, Sala de Atendimento 02, Sala de Atendimento 03, Sala de Atendimento 04, Sala de Atendimento 05, Banheiro Masculino, Banheiro Feminino, Dispensa, Copa/Garagem e Arquivo.

Possui estrutura em concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em telhas cerâmicas, forro de laje em concreto armado, forro em madeira de lei na parte interna e forro em lambril de PVC branco na área de cozinha. O piso da área frontal é cimentado e o da área interna foi feito de lajota cerâmica. A pintura é simples. As esquadrias são compostas por janelas em madeiras de lei, janelas com estrutura em madeira e vidro. As paredes dos banheiros e da área da cozinha possuem revestimento cerâmico do piso até meia altura. Os banheiros possuem janelas basculantes de vidro e ferro, sendo que algumas delas se encontram danificadas.

O piso da área frontal apresenta fissuras em diversos locais. A pintura da área externa encontra-se prejudicada em vários pontos, devido a existência de limo. A pintura do corredor de entrada possui vários pontos de manchas por infiltração. A pintura interna do local encontra-se em bom estado, assim como a lajota cerâmica. A parte de pintura acima dos revestimentos, tanto nos banheiros quanto na área de cozinha, estão defasados. Todos os forros encontram-se em bom estado.

O imóvel possui instalação elétrica trifásica, que dispõe de um quadro geral com 8 disjuntores e 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. Laje de forro onde há descasamento de pintura precisa de emassamento e nova pintura.

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 encontra-se 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 funcionando adequadamente, com troca de lâmpadas queimadas ou danificadas.

No geral o prédio encontra-se em estado médio.

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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



“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**

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

$$V_{MM} = R\$ 2.415,00$$



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

$$V_M = 2.415,00 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.999,00$$

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:

$$R\$ 2.415,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.999,00$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Se encerra o trabalho composto 7 (sete) folhas em formato A4 (não incluídos 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), 21 de fevereiro de 2025.

JONAS MARTINS QUEIRÓZ NETO

Engenheiro Civil
CREA/PA: 1522872094

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: Entrada.



Imagem 05: Recepção e circulação interna.



Imagem 06: Circulação para Salas de Atendimento



Imagem 07: Sala de atendimento.



Imagem 08: Copa.



Imagem 09: Banheiro social.



Imagem 10: Banheiro Social 2.

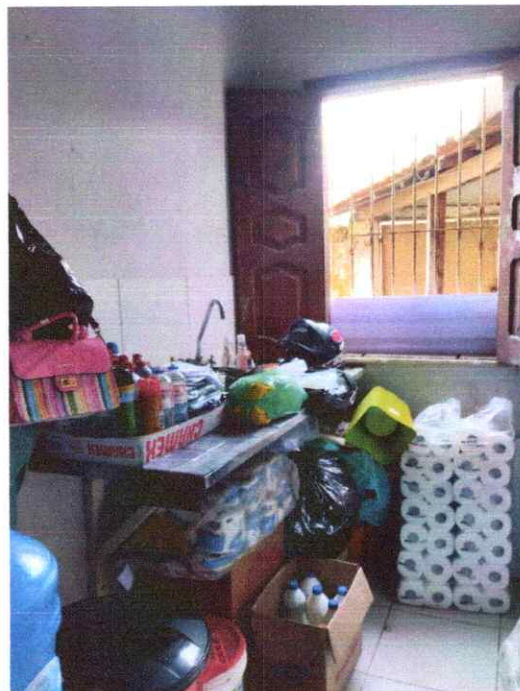


Imagem 11: Despensa.



Imagem 12: Área externa copa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

