



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA
FUNCIONAMENTO DO ABRIGO DE CRIANÇAS E
ADOLESCENTES – SECRETARIA MUNICIPAL DE
ASSISTÊNCIA SOCIAL, LOCALIZADO NA RUA BARÃO
DE CAPANEMA, 925- BAIRRO CENTRO, CAPANEMA-
PA**

CAPANEMA-PA
FEVEREIRO - 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 008/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Elvira Nascimento Magalhães Barros

CAU/PA: A128752-4

INFORMAÇÕES:

Endereço: Avenida Barão de Capanema, nº 949, Bairro Centro – Capanema/PA – CEP 68700-005

Destinação: Imóvel a disposição da Secretaria Municipal de Assistência Social para o funcionamento do Abrigo de Crianças.

Data da vistoria: 10/02/2025

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

Em atendimento à solicitação para vistoria do imóvel procedeu-se à análise técnica do bem, observando-se os aspectos construtivos, funcionais e de conservação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45

O imóvel possui características típicas de uso residencial e está implantado em um terreno com dimensões aproximadas de 20,00 x 65,00 metros. A edificação apresenta estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria rebocadas e pintadas, cobertura em laje e telhamento com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. As esquadrias do imóvel incluem portas e janelas em madeira. O piso é revestido em porcelanato em alguns ambientes e piso cerâmico nos demais ambientes, louças sanitárias em bom estado de conservação, torneiras das pias em pleno funcionamento, tomadas e interruptores com bom funcionamento.

O estado geral de conservação do imóvel é considerado bom, com a estrutura aparente em condição estável e sem sinais de patologias graves.

Portanto, o imóvel inspecionado reúne condições adequadas para o uso institucional que se pretende, considerando sua fácil localização, funcionalidade e estado de conservação geral. Este laudo reflete as condições observadas no momento da vistoria, resguardando-se os aspectos aqui descritos.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de um imóvel residencial, localizado no centro da cidade de Capanema, sendo sua via de acesso principal a Travessa Veiga Cabral. A via é contemplada com imóveis predominantemente comerciais. O bairro possui boa infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Fornecimento de água feito através de poço;
- Fibra óptica para Internet;
- Coleta de lixo;
- 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45

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
-----------	------



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45

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).

$$V_{MM} = \text{R\$ } 2.500,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ALTO	BOM	EXCELENTE
1,40	1,15	1,50

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{O_C} = Localização do Imóvel

$$V_M = 2.500,00 \times 1,40 \times 1,15 \times 1,40$$

$$V_M = \text{R\$ } 6.037,50$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45

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:

$$\text{R\$ } 2.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq \text{R\$ } 6.037,50$$

Se encerra o trabalho composto 10 (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), 10 de fevereiro de 2025.

ELVIRA N. M. BARROS
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/PA A128752-4

ELVIRA NASCIMENTO MAGALHÃES BARROS

Arquiteta e Urbanista
CAU/PA: A128752-4

ANEXO I: LOCALIZAÇÃO VIA IMAGEM DE SATÉLITE



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

ANEXO II: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO



Figura 1 Fachada



Figura 4 Dormitório 1



Figura 2 Pátio de acesso



Figura 5 Sala de tv



Figura 3 Sala de estar



Figura 6 Dormitório 2



Figura 7 Banheiro 1



Figura 10 Dormitório 3



Figura 8 Banheiro 2



Figura 11 Dormitório 4



Figura 9 Banheiro 3



Figura 12 Cozinha



Figura 13 Sala de jantar



Figura 16 Área de serviço



Figura 14 Fachada lateral



Figura 17 Área de serviço



Figura 15 Acesso ao quintal



Figura 18 Edícula



Figura 19 Bomba d'água periférica



Figura 20 Reservatório