



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CRECHE -
ANEXO A ESCOLA JOAQUIM COSTA**

LOCAL: TV. BOLONHA, S/N- BAIRRO OLIVEIRA BRITO

CAPANEMA-PA
06 FEVEREIRO - 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 009/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Julliany Taize de Holanda Costa

CAU/PA: A99012-4

INFORMAÇÕES:

Endereço: Tv. Bolonha , S/N, Bairro Oliveira Brito, Capanema/PA.

Destinação: Imóvel à disposição da Secretaria Municipal de Educação, creche-anexo a escola Joaquim Costa

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 institucional em pavimento térreo, localizado próximo ao centro do município de Capanema, sendo, atualmente, utilizado para o funcionamento



da Creche-anexo a escola Joaquim Costa. É composto pelos seguintes compartimentos: Acesso, banheiros. Secretaria, salas de aulas, sala AEE, depósito, despensa e copa/cozinha.

Possui estrutura em concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em telhas cerâmicas, forro de PVC, piso em lajota cerâmica e pintura simples. As esquadrias são compostas por portas em madeiras de lei e portas janelas com estrutura metálica e vidro. As paredes de em pintura simples, o banheiro sala AEE revestimento do piso ao forro cozinha com pintura simples.

Possui instalação elétrica bifásica, quadro de distribuição com 4 disjuntores, com capacidade para suportar iluminação, tomadas e ar-condicionado em todas as salas. Os pontos de tomada no padrão normativo atual, com pinos redondos e aterramento.

Nos locais onde a infiltração, indicando a necessidade básica de impermeabilização. 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.

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

| | |
|-----------|------|
| 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).

$$V_{MM} = R\$ 5.500,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

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

$$V_M = 5.500,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 6.546,37$$

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:

$$R\$ 5.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 6.546,37$$

Se encerra o trabalho composto 12 (doze) 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.

JULLIANY TAIZE DE HOLANDA COSTA
Arquiteta e Urbanista
CAU/PA: A99012-4

ANEXO I: LOCALIZAÇÃO VIA IMAGEM DE SATÉLITE

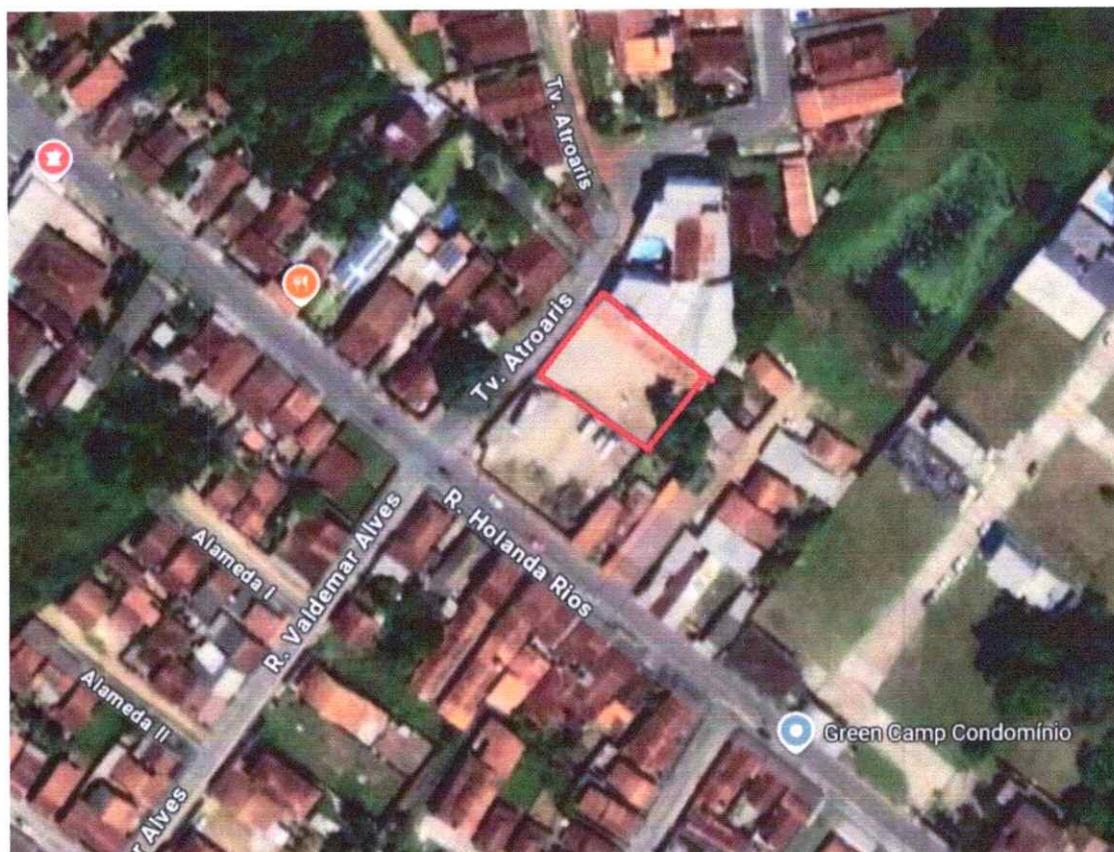


Figura 01: Imagem de satélite. Fonte: Google Earth, 2025.



ANEXO II: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO

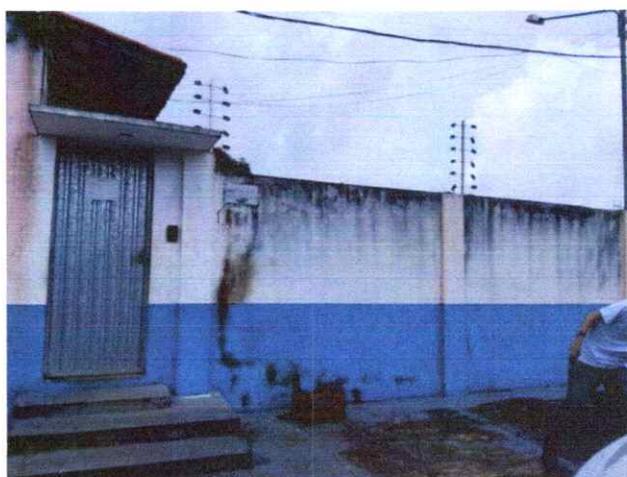


Imagem 01: Vista externa frontal.



Imagem 02: Vista circulação acesso salas de aulas



Imagem 03: Circulação banheiros



Imagem 04: banheiro masculino e feminino



Imagem 05: Banheiro Feminino.



Imagem 06: Banheiro masculino .



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

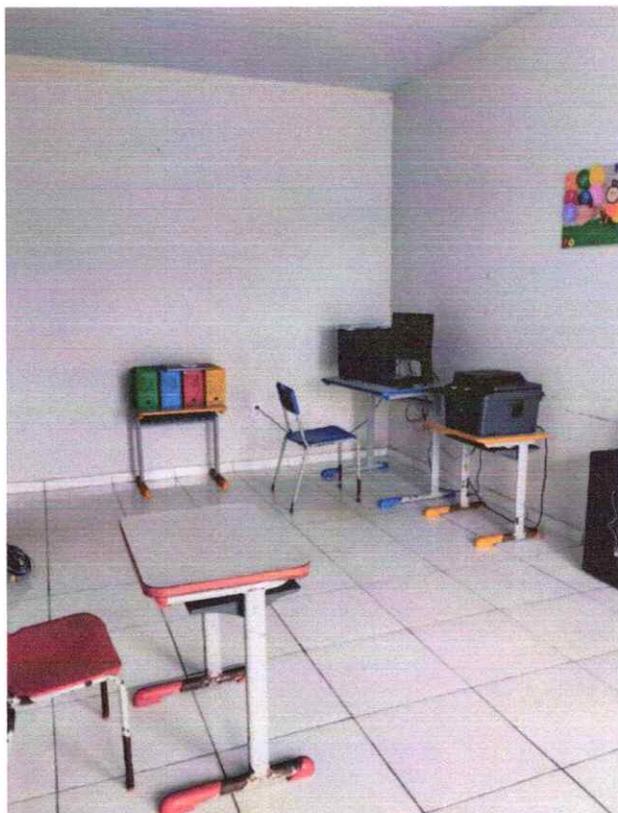


Imagem 07: Secretaria.



Imagem 08: Sala AEE



Imagem 09: Sala de aula

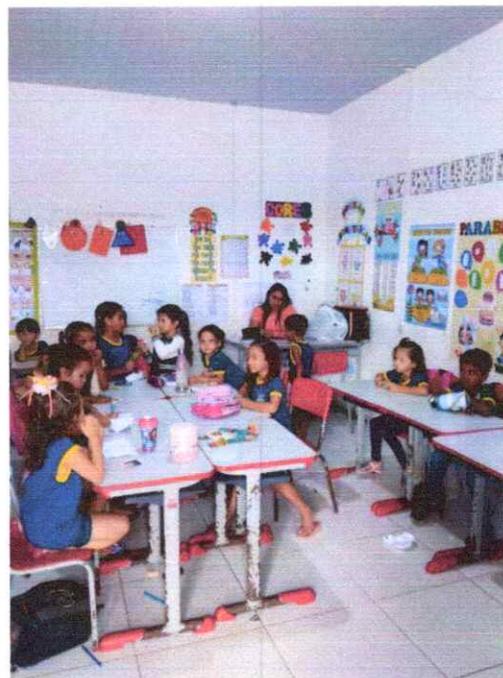


Imagem 10: Sala de aula.



Imagem 11: Sala de Aula.



Imagem 12: Cozinha.



Imagem 13: Despensa.



Imagem 14: Refeitório.



Imagem 15: Área externa.