



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
PARA O FUNCIONAMENTO DO CADASTRO ÚNICO
PARA PROGRAMAS SOCIAIS (CADÚNICO)**

LOCAL: TV. BOLONHA, 01, OLIVEIRA BRITO

CAPANEMA-PA
FEVEREIRO - 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 001/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Elvira Nascimento Magalhães Barros

CAU/PA: A128752-4

INFORMAÇÕES:

Endereço: Travessa Bolonha, 01, Bairro Oliveira Brito, Capanema/PA.

Destinação: Imóvel à disposição da Secretaria Municipal de Assistência Social para o funcionamento do Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico).

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

Imóvel residencial com um pavimento térreo localizado a 1,3 km do centro do município de Capanema, sendo, atualmente, utilizado para o



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



funcionamento do CadÚnico. É composto pelos seguintes compartimentos: pátio, recepção, 3 salas administrativas, 3 banheiros, quintal e área de serviço.

Possui estrutura em concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos e algumas paredes de vedação interna em painéis de madeira compensada, cobertura em telhas cerâmicas, forro de laje em concreto armado, piso em lajota cerâmica e pintura simples. As esquadrias são compostas por portas e janelas em madeiras de lei e janelas do tipo basculante com estrutura metálica e vidro. As paredes de banheiros e cozinha possuem revestimento cerâmica do piso até a altura do forro

Possui instalação elétrica bifásica, quadro de distribuição com 16 disjuntores, com capacidade para suportar iluminação, tomadas e ar-condicionado nos diversos cômodos do imóvel. Os pontos de tomada não atendem o padrão normativo atual, com pinos redondos e aterramento.

O vaso sanitário de um dos banheiros encontra-se interditado. As paredes apresentam manchas de sujeira até meia altura e manchas de infiltração em alguns pontos. Nos locais onde a infiltração é mais intensa, verifica-se um estufamento da camada de tinta, indicando a necessidade de impermeabilização e troca do revestimento sobre a alvenaria. Em todas as paredes externas há manchas escuras devidas ao acúmulo de água da chuva na superfície.

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 lajes, vigas, e paredes com adesivo epóxi apropriado.

Recomenda-se a pintura de toda a edificação, incluindo esquadrias, grades e portões. 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.

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



$$V_{MM} = R\$ 1.300,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	MÉDIA
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

$$V_M = 1.300,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 1.547,33$$

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:

$$R\$ 1.300,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.547,33$$

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



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
CAUPA 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



Imagem 01: Vista externa frontal.



Imagem 02: Vista lateral.



Imagem 03: Pátio.



Imagem 04: Recepção.



Imagem 05: Arquivo.



Imagem 06: Cozinha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Imagem 07: Banheiro.



Imagem 08: Banheiro.



Imagem 09: Área de serviço.



Imagem 10: Área externa no fundo.



Imagem 09: Quadro de distribuição.