



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 010/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Elvira Nascimento Magalhães Barros

CAU/PA: A128752-4

INFORMAÇÕES:

Endereço: Avenida Dom Pedro II, esquina com a Rua Odilon Pontes, 112, Bairro Centro, Capanema, PA

Destinação: Imóvel a disposição da Secretaria Municipal de Assistência Social para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

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.



A edificação apresenta estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria rebocadas e pintadas, cobertura composta por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira e laje. As esquadrias do imóvel incluem portas e janelas em madeira. O piso é revestido em cerâmica, apresentando-se bem nivelado e em bom estado de conservação.

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

Foram identificados ambientes de: Recepção, Sala de abordagem social, Setor Administrativo, Sala de coordenação com banheiro, Banheiro para o público, Sala de atendimento psicossocial com banheiro e sala de atendimento individualizado.

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 Avenida Dom Pedro II. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Água potável fornecido por concessionária;
- 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 com o mercado e as informações que possam ser dele



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45

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
MÉDIO	BOM	EXCELENTE
1,15	0,90	1,50

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

$$V_M = 2.500,00 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,50$$

$$V_M = \text{R\$ } 3.881,25$$

10. ENCERRAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45

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:

RS 2.500,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ RS 3.881,25

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

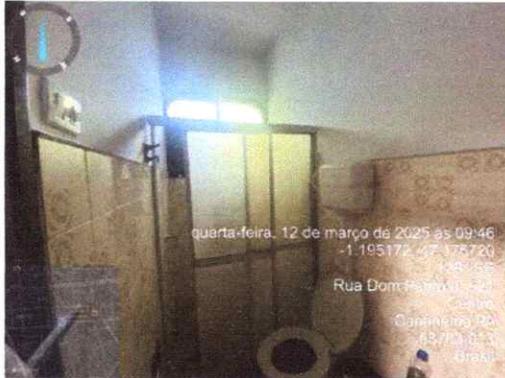


Figura 1 Banheiro



Figura 4 Recepção



Figura 2 Copa



Figura 5 Sala de atendimento



Figura 3 Sala de atendimento

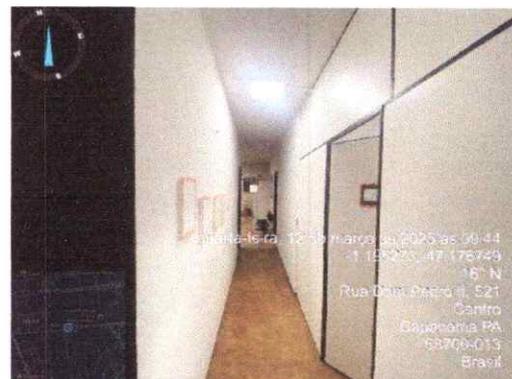


Figura 6 Corredor



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA

CNPJ: 05.149.091/0001-45



Figura 7 Sala de atendimento



Figura 8 Recepção