



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM ELISEU
GESTÃO FORTE E COMPETENTE

Prefeitura Municipal de Dom Eliseu
Secretaria Municipal de Planejamento e Projetos
CNPJ 22.953.681/0001-45



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA CEARÁ, Nº 682 – BAIRRO: CENTRO – DOM ELISEU/PA CEP: 68633-000.

REPRESENTANTE LEGAL: JOSE EGILSON OLIVEIRA CPF: 335.691.604-97

**DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO
DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CREAS**



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

O imóvel avaliado é um ponto comercial. Apresenta estrutura convencional, com cobertura de telhas cerâmicas, paredes em alvenaria rebocada e pintada e com forro em pvc. O revestimento do piso interno é cerâmico. No pavimento térreo apresenta-se hall de entrada, uma sala, sete cômodos, dois lavabos, dois banheiros, área externa e depósito em anexo e garagem coberta. O pavimento superior apresenta-se com hall de entrada, dois cômodos e dois banheiros. O imóvel não possui nenhuma restrição nas instalações elétricas.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a Rua Ceará. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Via com pavimentação asfáltica e em blocos.



5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a 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 DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado V** 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).

$$V_{MM} = R\$ 1.100,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	ÓTIMO	BOA
1,15	1,40	1,20

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO



$$VM = VMM \times PC \times EC \times LOC$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LOC = Localização do Imóvel

$$V_M = 1300 \times 1,15 \times 1,40 \times 1,20$$

$$V_M = \text{R\$ } 2.511,60$$

10. CONCLUSÃO

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:

$$\text{R\$ } 1.100,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq \text{R\$ } 2.511,60$$

Encerra-se o trabalho composto por 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Dom Eliseu (PA), 05 de junho de 2025.

Ana Paula de Souza Campos
Engenheira Civil
CREA-MA 939105PA – VISTO



**PARECER TÉCNICO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL URBANO**

END: RUA CEARÁ, Nº 682– BAIRRO: CENTRO – DOM ELISEU/PA CEP: 68633-000

REPRESENTANTE LEGAL: JOSE EGILSON OLIVEIRA CPF: 335.691.604-97

**DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO
DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CREAS**



1. OBJETIVO

O parecer técnico de vistoria visa determinar o estado de conservação do imóvel para apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias construtivas.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- 2.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- 2.2. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- 2.3. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

IMPLANTAÇÃO: Imóvel urbano situado na **RUA CEARÁ, Nº 682 – BAIRRO CENTRO.**

ESTRUTURA: Alvenaria em bloco cerâmico.

ESQUADRIAS: Portas internas em madeira, janelas em madeira.

PISOS: Revestimento cerâmico.

REVESTIMENTOS INTERNO: Massa corrida.

REVESTIMENTOS EXTERNO: Massa corrida.

ACABAMENTO INTERNO: Pintura simples.

ACABAMENTO EXTERNO: Pintura simples.



INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Não apresenta nenhuma inconformidade.

FORRO: Em PVC e madeira.

COBERTURA: Estrutura de madeira com telhas cerâmicas.

4. ANEXOS

As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.



Figura 1: Área de recepção, apresenta piso em revestimento cerâmico e forro em lambris de madeira.

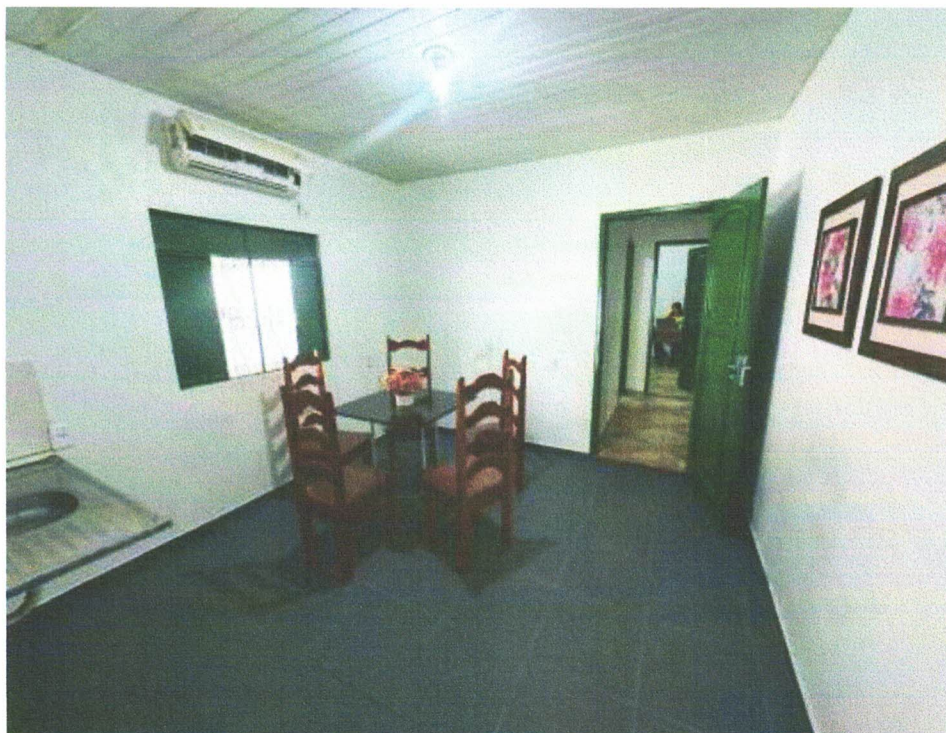


Figura 2: Ambiente interno utilizado como copa ou sala de reuniões, apresenta forro em PVC.

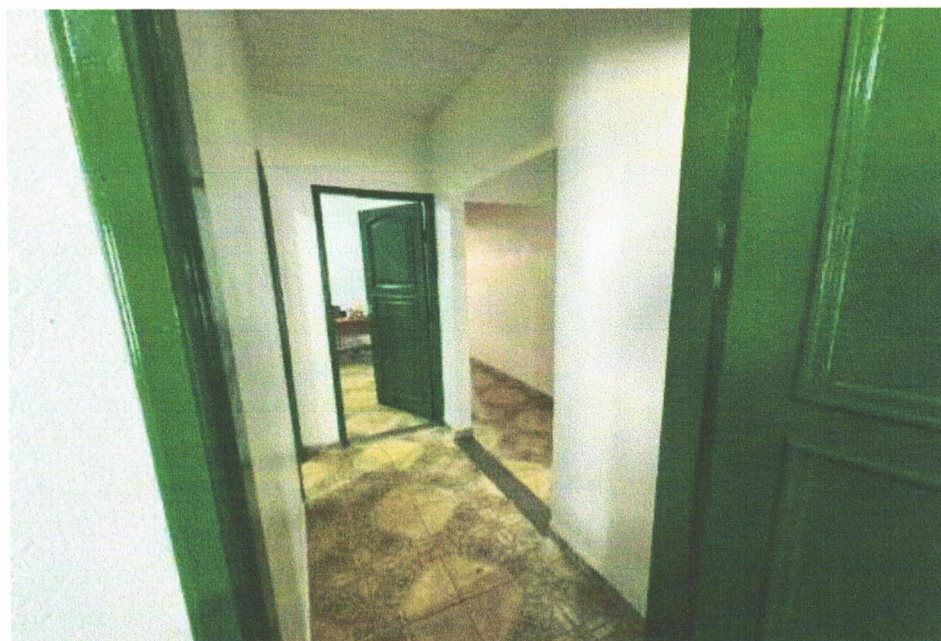


Figura 3: Corredor de circulação interna interligando diferentes salas administrativas.

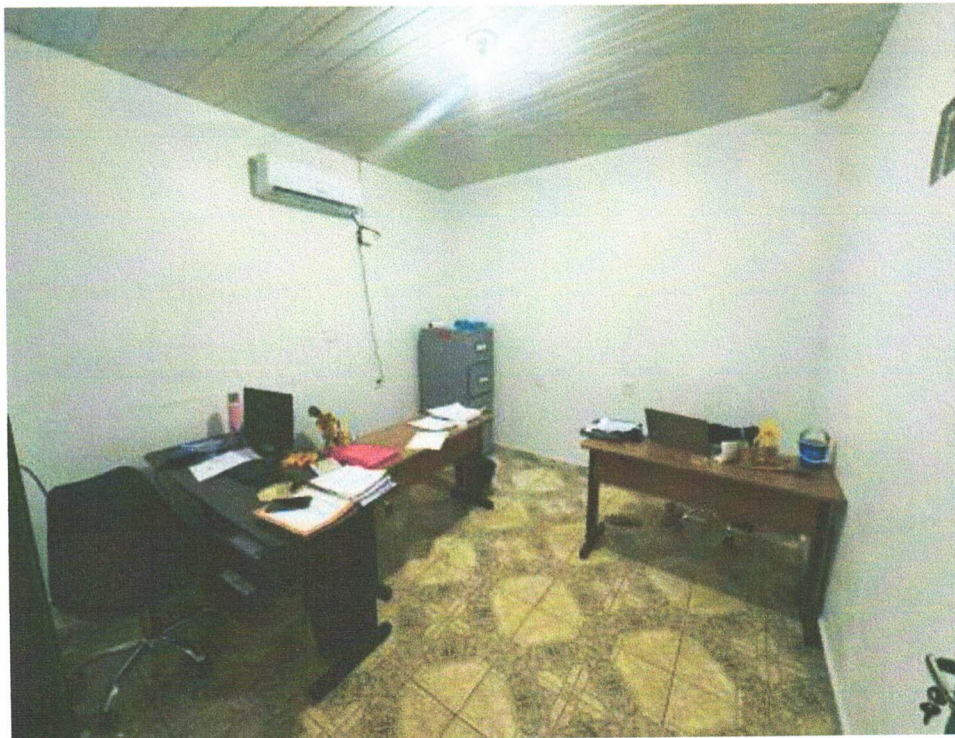


Figura 4: Sala administrativa.

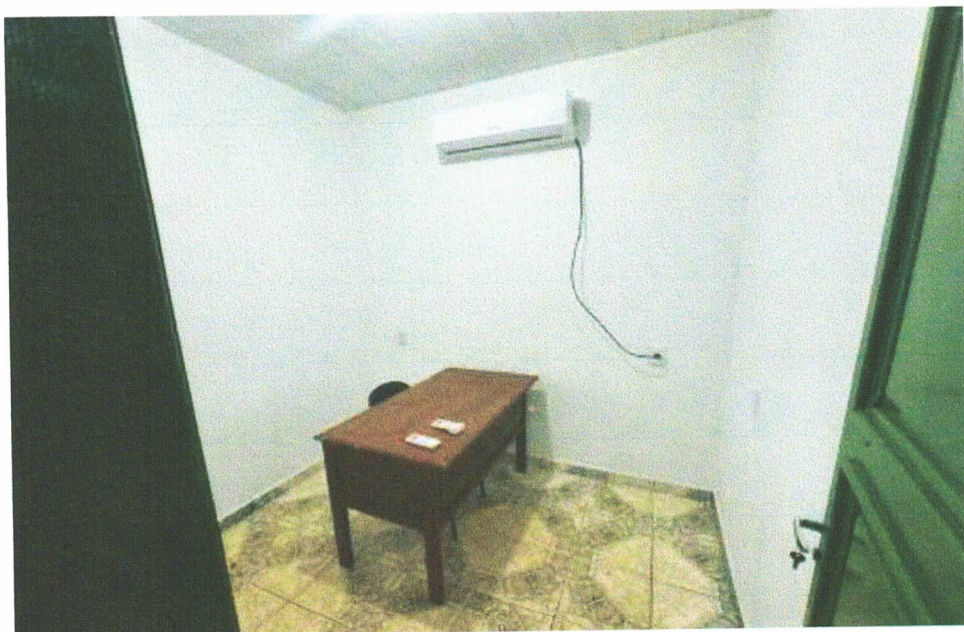


Figura 5: Sala administrativa.



Figura 6: Sala anexa no interior do imóvel.



Figura 7: Lavabo da recepção.

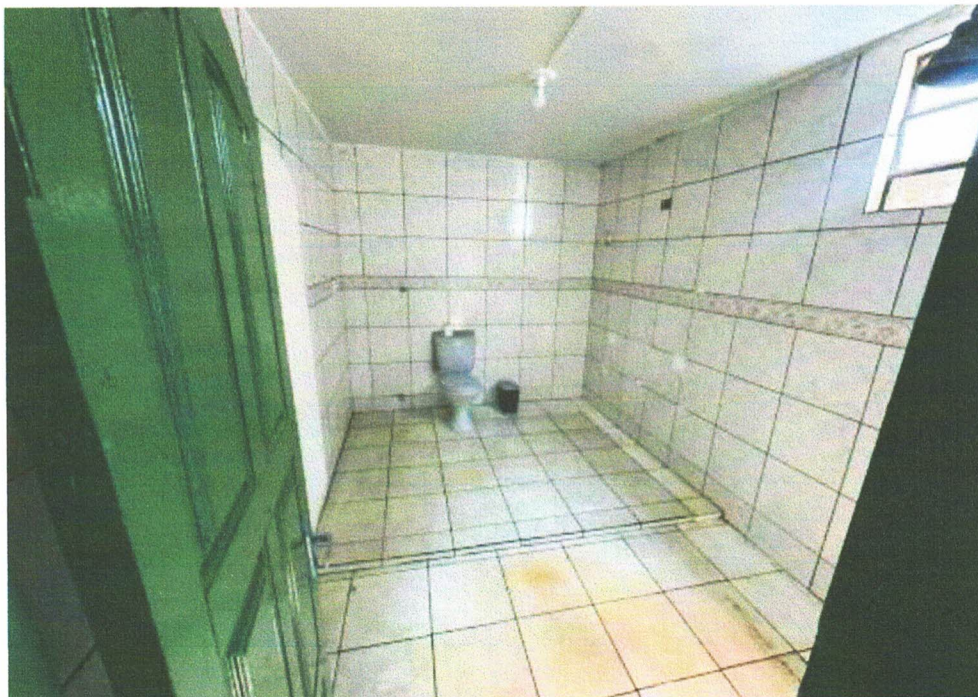


Figura 8: Banheiro.



Figura 9: Área externa de uso múltiplo e pavimento superior com escada e guarda corpo metálico.



Figura 10: Garagem e circulação de veículos e pessoas, com acesso direto ao portão frontal.

Conclusão: Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condições de uso, conforme relatório fotográfico.

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas, atende as condições abaixo:

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;



- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;



Dom Eliseu (PA), 05 de junho de 2025.

Ana Paula de Souza Campos
Engenheira Civil
CREA-MA 939105PA – VISTO