



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA LOCATIVA

OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS
INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA SEDE
DO CONSELHO TUTELAR DA CRIANÇA E DO
ADOLESCENTE DE CASTANHAL

SETEMBRO DE 2025

CASTANHAL – PA

1. DADOS DO REQUERENTE

A Secretaria Municipal de Administração de Castanhal, neste ato, solicitou a elaboração do presente Laudo Técnico de Vistoria Locativa, fundamentada nas últimas edições das seguintes normas e/ou códigos, onde aplicáveis: ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14.653:1; NBR 14.653:2; NBR 15.575.

2. UNIDADE REQUERENTE

Secretaria Municipal de Administração – SEMAD

3. FINALIDADE DA LOCAÇÃO:

O objetivo do laudo é avaliar e registrar as condições do imóvel e o valor para aluguel para instalações e funcionamento do Conselho Tutelar da criança e do Adolescente de Castanhal /PA.

4. ENDEREÇO DE LOCAÇÃO:

A edificação em questão está localizada na Travessa Almerinda Braga, 30 - Jaderlândia, Castanhal - PA, 68746-060.

Figura: MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth, 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Figura 1: IMÓVEL AVALIANDO - DETALHE



Fonte 1: Google Earth, 2025

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel vistoriado trata-se de uma residência térrea, com cobertura em madeira e fechamento com telhas cerâmicas, alvenaria de vedação em tijolo cerâmico e com estrutura em concreto armado para fins comerciais contendo os seguintes compartimentos: área de garagem coberta para até cinco carros, três quartos, sendo duas suítes, cozinha interna, cozinha externa e copa.



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



Figura 2: Fachada Imóvel



6. VISTORIA

Vistoria realizada no dia 11 de setembro de 2025, para identificação dos elementos físicos e danos aparentes.

7. ANÁLISE DO IMÓVEL

7.1. DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel vistoriado fica localizado em área periférica da cidade de Castanhal, com vias de acesso pavimentadas. Próximo a via principal de entrada e saída na cidade a Av. Pres. Getúlio Vargas (BR-316).

Figura 3: Acesso



7.2. CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL:

O imóvel áreas apresentam estado de conservação compatível com as necessidades de uso pela administração.

8. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL SIMILAR

Figura 4: Referência Siduscon/PA

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	AGOSTO/2025 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	2.256,64	-0,19%	3,35%	8,14%
PP - 4	2.155,17	-0,17%	4,11%	10,73%
R - 8	2.045,96	-0,22%	4,20%	10,88%
PIS	1.586,46	0,88%	2,66%	12,86%
Padrão Normal				
R-1	2.654,36	1,30%	3,60%	6,67%
PP-4	2.506,69	0,22%	4,10%	8,50%
R-8	2.218,60	0,70%	4,70%	8,83%
R-16	2.168,69	-0,10%	4,41%	8,89%
Padrão Alto				
R - 1	3.327,87	-0,29%	3,71%	8,31%
R - 8	2.881,53	-0,03%	3,68%	9,26%
R-16	2.924,13	1,05%	3,91%	8,72%

Figura 5: CUB PA – AGOSTO/2025

R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)
------	---

Área construída de uma unidade: 253,55 m²

Valor aproximado do m²: R\$ 2.654,36

Estimativa do custo de construção de acordo com o CUB/PA:

$$253,55m^2 \times R\$2.654,36/m^2 = R\$ 673.012,98$$

9. PESQUISA DE MERCADO

Para determinar o valor de aluguel do imóvel, foi realizada uma pesquisa de mercado abrangendo inicialmente 23 amostras de imóveis com características semelhantes.

Figura 6: Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	26

Foram coletadas informações dos imóveis utilizando fontes como anúncios imobiliários em plataformas especializadas e consultas a profissionais do setor. Os dados foram organizados e tratados estatisticamente para identificar valores discrepantes.

Figura 7: Descrição das Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Banheiro	Numérica	Quantitativa	Banheiros	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

10. CONCLUSÃO

De modo geral, o imóvel apresenta boas condições de habitabilidade e de acabamento, demonstrando potencial para atender às necessidades de utilização.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Figura 8: Estimativas de Valores

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.443,17	3.579,77	3.650,09	15,75%	
Valor Médio	4.086,90	4.249,03	4.332,50	-	II
Valor Máximo	4.850,97	5.043,42	5.142,49	18,70%	

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Castanhal	-
Bairro	Jaderlândia	-
Endereço	Rua um	-
Dormitórios		3,00 Não
Banho de serviço		3,00 Não
Vagas de garagem		4,00 Sim
Area total		253,55 Não
Informante	Secretaria Municipal de Administração de Castanhal - SEMAD	-

Com base na análise, o valor médio do aluguel determinado na análise foi de R\$4.086,90 (quatro mil e oitenta e seis reais e noventa centavos) mensais, considerando suas características, localização e condições atuais.

Entretanto, como os dados das amostras considerados nessa avaliação são dados de oferta e de outros municípios, a norma NBR 14721:1, considera uma amplitude de valor de até 15%, para mais e para menos, dentro do campo de arbítrio para adequação do valor na avaliação de imóveis.

Figura 9: Campo de Arbítrio - NBR 14.721:1

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

Dessa forma, o valor do imóvel a ser considerado nesta avaliação é de **R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais)**.

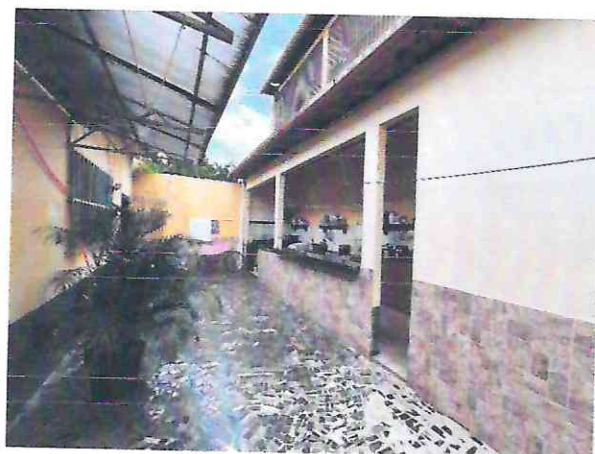
Segue em anexo os dados amostrais (Anexo I) e o relatório fotográfico do imóvel (Anexo II).



11. ANEXO I – AMOSTRAS

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço
1		Ananindeua	Águas Brancas	Passagem Elcione Barbalho, Nº 1000
2		Ananindeua	Cidade Nova	Estrada da Vila Nova, Nº 01
3		Belém	Cruzeiro Icoaraci	Rua Manoel Barata, Nº 110
4		Belém	Umarizal	Travessa Soares Carneiro, Nº 1050
5		Belém	Sacramenta	Travessa Barão do Triunfo, Nº 277
6		Ananindeua	Coqueiro	Alameda Mota, Nº 02
7		Ananindeua	Cidade Nova	Travessa Sn-01, Nº 01
8		Belém	Coqueiro	Alameda Dezenove, Nº 01
9		Belém	Coqueiro	Alameda Vinte e Oito, Nº 019189
10		Belém	Sacramenta	Passagem Severa Romana, Nº 31
11		Belém	Marambaia	Avenida Dalva, Nº 100
12		Ananindeua	Águas Lindas	Rua Dois, Nº 35
13		Ananindeua	Cidade Nova	Alameda Mota, Nº 01
14		Ananindeua	Águas Brancas	Travessa C, Nº 56
15		Belém	Coqueiro	Rua Um, Nº 21
16		Ananindeua	Coqueiro	Rua Bolívia, Nº 64
17		Ananindeua	Coqueiro	Rua Santo Antônio, Nº 12
18		Ananindeua	Cidade Nova	Travessa WE-70
19		Belém	Souza	Passagem Gama Malcher, Nº 18
20		Belém	Umarizal	Passagem João de Almeida, Nº 45
21		Belém	Marambaia	Rua C, Nº 1150
22		Belém	Nazaré	
23		Belém	Mangueirão	Quadra Cinco, Nº 02
24		Ananindeua	Centro	Rua Quinta do Maguari, Nº 178232
25		Ananindeua	Quarenta Horas Coqueiro	Rodovia do Quarenta Horas, Nº 340
26		Belém	Umarizal	Rua Cônego Jerônimo Pimentel, Nº 01

12. ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





LUCCA DA CRUZ FERREIRA:01562246232
246232

LUCCA DA CRUZ FERREIRA:01562246232
C=BR, C=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI
Múltipla v5, OU=15229077-0, OU=Videokonferência, OU=Certificado PFA3,
CN=LUCCA DA CRUZ FERREIRA,01562246232
Eu sou o autor deste documento

LUCCA DA CRUZ FERREIRA
Engenheiro Civil – CREA/PA 15229077-0
Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão