



**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 007/2025**

**PROCEDÊNCIA:** SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

**INTERESSADO:** SEMDES

O ofício nº 147/2025 GAB/SEMDES/PMO, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado Rua Deputado Raimundo Chaves, nº 1610, Bairro Santa Terezinha, visando instruir o processo de locação de edificação para a instalação da Unidade de Acolhimento Institucional na Modalidade Casa Lar.



**OBJETO:** Vistoria de um Prédio Localizado Rua Deputado Raimundo Chaves, nº 1610, Bairro Santa Terezinha.

**FINALIDADE:** Locação de edificação para implantar Unidade de Acolhimento Institucional na Modalidade Casa Lar.

**NÍVEL DE RIGOR:** Parecer Técnico

**LOCALIZAÇÃO:** O objeto desta vistoria trata-se de um prédio localizado na Rua Deputado Raimundo Chaves, nº 1610, Bairro Santa Terezinha.

### 1. PRINCIPIOS E RESALVAS:

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do Conselho Federal de Engenharia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)

*Deverá ser levada em consideração que o prédio necessitará apresentar as características mínimas necessárias para o funcionamento de maneira satisfatória para os serviços públicos ofertados, conforme a finalidade.*

### 2. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel térreo em alvenaria com cobertura em estrutura de madeira e telha de fibrocimento; piso cerâmico; a porta da entrada principal é de madeira; as portas e janelas internas são de madeira, o forro é em PVC. A edificação possibilita intervenção para atender as necessidades desta prefeitura. Possui energia elétrica, coleta de resíduos regular e água potável.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizada na Rua Deputado Raimundo Chaves, nº 1610, Bairro Santa Terezinha. – Óbidos/PA. A via é contemplada com





imóveis residenciais e comerciais. Além disso, a região é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Internet
- Igrejas
- Mercados
- Panificadoras
- Unidade Básica de Saúde



#### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificações das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, 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 do trabalho avaliatório, mas não representa a 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 possível de fixação a priori.”

Em função da particularidade 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.

#### 5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na comunidade 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



**6. VALOR MÉDIO DE MERCADO**

Adotou-se o **Método Comparativo de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 800,00$$

**7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

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





## 8. 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

$$V_M = 800,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$$$



## 9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto deste laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 6) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 8).

Portanto:

$$R\$ 800,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 1.269,60$$

## CONSIDERAÇÕES GERAIS:

A edificação vistoriada, encontra-se em bom estado de conservação, possui características e dimensões que atendem a finalidade a ser destinada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a qual abrigará a Unidade de Acolhimento Institucional na Modalidade Casa Lar.

Anexos:

Relatório Fotográfico

Óbidos, 12 de março de 2025.

  
Glória Steffany S. da Silva

Engenheira Civil

CREA-PA 152089889-4

Responsável Técnico da PMO.





**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

