



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO
DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPANEMA-PA**

LOCAL: Travessa Djalma Dutra, s/n, Bairro Centro — Capanema/PA

**CAPANEMA-PA
ABRIL - 2026**



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA Nº 05/2026

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Téssia Rafaella Pinto de Souza

CAU/PA: A430790

INFORMAÇÕES:

Endereço do Imóvel: Travessa Djalma Dutra, s/n, Bairro Centro — Capanema/PA

Área Construída: 119,96 m²

Data da Vistoria: 09/04/2026

1. OBJETIVO

Este laudo tem como objetivo registrar o estado físico do imóvel destinado à locação antes do início de sua utilização por parte do novo locatário e que 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 à descrição detalhada do imóvel e às 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 por meio de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel comercial térreo, localizado no centro do município de Capanema, sendo, atualmente, destinado ao funcionamento do Almojarifado da Secretaria Municipal de Educação.

O mesmo está em forma de um grande salão contendo uma copa, um banheiro e uma sala.

Possui estrutura em concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em telhas cerâmicas, forro de laje em concreto armado, piso em lajota cerâmica e pintura simples. As esquadrias são compostas por portas em madeiras de lei, janelas com estrutura em ferro e vidro e grades de ferro. As paredes do banheiro



possuem revestimento cerâmico do piso até a laje, cozinha sem revestimento e sala com pintura simples.

Possui instalação elétrica trifásica. Tratando-se de um edifício novo, ainda precisa de uma adaptação para a utilização da instituição, onde haverá a readaptação na instalação elétrica para utilização de ar-condicionados nas salas a serem criadas por divisórias. O edifício dispõe de um quadro geral com disjuntores, com capacidade para suportar iluminação, tomadas e ar-condicionado em todas as salas administrativas. Os pontos de tomada estão no padrão normativo antigo, com pinos redondos e sem aterramento.

No momento da vistoria, constatou-se que o imóvel apresenta:

- Estrutura geral em bom estado de conservação;
- Instalações hidráulicas e elétricas funcionando, mas recomendando-se revisão completa antes da ocupação;
- Paredes internas e externas em bom estado, necessitando apenas de pintura;
- Pisos sem avarias aparentes, mas sujeitos a substituição parcial conforme demanda do projeto institucional;
- Forro e iluminação adequados ao uso atual, passíveis de melhoria. Os banheiros estão em bom estado e funcionando bem.

Para a revisão completa do sistema elétrico, incluindo tomadas, disjuntores e lâmpadas, deve-se substituir tomadas e interruptores danificados; verificar a fiação elétrica e substituir qualquer componente que esteja com sinais de desgaste ou falha; garantir que o sistema de iluminação esteja funcionando adequadamente, com troca de lâmpadas queimadas ou danificadas.

Recomenda-se, para os locais com grande quantidade de material combustível em situação de incêndio, como o Arquivo, a utilização de dispositivos de combate a incêndio, como extintores.

No geral, o prédio encontra-se em bom estado.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais; o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Fibra óptica para Internet;
- Coleta de lixo;



- 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 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 fundamentação 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

PADRÃO CONSTRUTIVO	FATOR
BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR
RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c) LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO	FATOR
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).

$$V_{mm} = R\$ 2.352,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	EXCELENTE
1,40	1,40	1,20

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_m = V_{mm} \times P_c \times E_c \times L_{Oc}$$

V_m = Valor Máximo

V_{mm} = Valor Médio de Mercado

P_c = Padrão Construtivo

E_c = Estado de Conservação

L_{Oc} = Localização do Imóvel

$$V_m = 2.352,00 \times 1,15 \times 1,40 \times 1,20$$

$$V_m = R\$ 5.540,00$$



10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto deste laudo deve, invariavelmente, ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

R\$ 2.352,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 5.540,00

Encerra-se o trabalho composto por 6 (seis) folhas em formato A4 (não inclusos os anexos abaixo relacionados), todas impressas no anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, acompanhadas de 2 (dois) anexos, colocando-se 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 abril de 2026.

TÉSSIA R. PINTO DE SOUZA
Arquiteta e Urbanista
CAU/PA: A430790



ANEXO I: LOCALIZAÇÃO VIA IMAGEM DE SATÉLITE

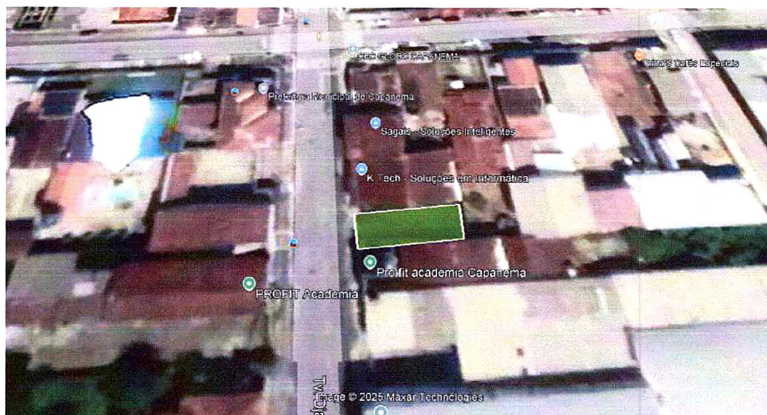


Figura 01: Imagem de satélite. Fonte: Google Earth, 2025.

ANEXO II: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO



Imagem 02: Vista externa frontal.



Imagem 03: Quadro de distribuição.



Imagem 04: Vista entrada.



Imagem 05: Marquise.



Imagem 06: Salão.



Imagem 07: Salão.



Imagem 08: Salão.



Imagem 09: Salão.



Imagem 10: Salão.

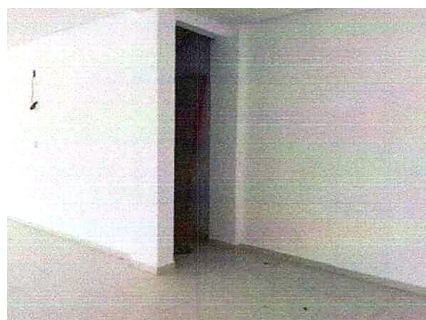


Imagem 11: Salão.



Imagem 12: Salão.

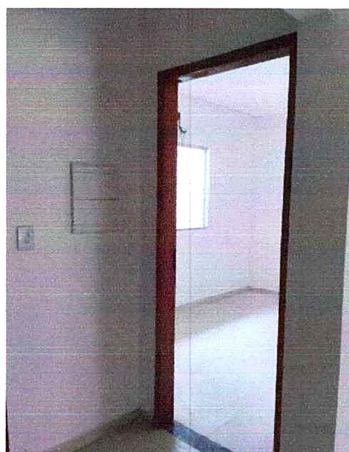


Imagem 13: Sala.



Imagem 14: Banheiro.

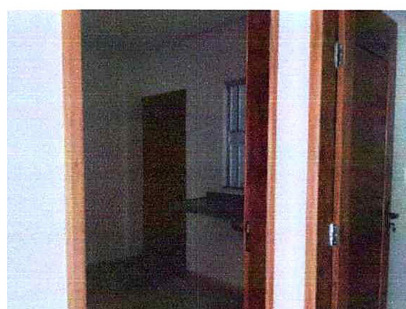


Imagem 15: Copa.



Imagem 16: Frente da edificação.