



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

nº 001/2025

Grupo Grau de Sigilo Folha

CASA DO CONSELHO TUTELAR - GOIANÉSIA DO PARÁ / PA	Unidade Isolada Construção	Confidencial	1 de 4
---	----------------------------	--------------	--------

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria				UF	Município do Imóvel			
INSTITUCIONAL				PA	GOIANÉSIA DO PARÁ			
BAIRRO				DATA DA VISTORIA				
CENTRO				25/02/2025				
Endereço do Imóvel								
SANTOS DUMONT, N° 50.								
Latitude		Longitude		Datum		CEP		
Hemisfério	Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg	68.639-000	
-	-	-	-	-	-	-	-	

ÁREA (m²):	Finalidade	Objetivo	Interessado
121,00 m²	LOCAÇÃO	VALOR LOCATIVO MENSAL	PMGP

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana		
Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.		
Serviços Públicos e Comunitários	Padrão das Edificações na Região	
Coleta de Lixo, Comércio, Rede Bancária, Educação, Saúde, Segurança.	Normal (c/ aspectos de Baixo Padrão)	
Usos Predominantes no Logradouro	Via de Acesso ao Endereço	
Residencial Unifamiliar.	Local	
Região no Contexto Urbano	Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Centro Central	Sem Destaque	Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação							
Implantação/Inserção	Vistoria	Data da	Ocupação	Uso	Teto	Cobertura	
Pulverizado	Externa e interna	Vistoria	Ocupado	Institucional	Forro em PVC	Telha de cerâmica	
Paredes Externas		Fachada Principal		Demais Fachadas		Esquadrias Fachada Principal	
Alvenaria		Pintura		Pintura		Ferro	
Áreas Molhadas				Áreas Secas			Idade Estimada (Anos)
Pisos		Paredes Internas		Pisos			
Cerâmica		Azulejo		Cerâmica		> 10 <= 20	
Nº Subsolos	Nº Térreos	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade	
0	1	0	0	0	0	1	
Locação no Terreno		Orientação Solar		Vagas de Garagem Definidas		Taxa de Condomínio (R\$)	
Unico		Sem Influência		Total Cobertas	Total Descobertas	Total	Fração Ideal
Sem Influência		Sem Influência		0,00	0,00	0,00	0,00

Neyva C. S. Caldas
 Arquiteta e Urbanista
 CAU A68787-1/PA



Compartimentos	Salões de Lazer	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação
10	0	Normal (c/ aspectos de baixo)	Regular (reparos simples)

Divisão Interna:

03 Salas;
 03 Banheiros;
 01 Cozinha;
 01 Sala de estar;
 01 Recepção;
 01 Área de serviço.

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Terreno da Unidade

Área (m ²)	Testada (m)	Profundidade	Posição Esquina	Cota / Greide Igual ou Acima	Formato Aproximado Irregular
Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal	
Actíve	Total	Imóvel no limite frontal	Muro em alvenaria	Residência Unifamiliar	

Lados do Terreno

Empreendimento/condomínio

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento
_____	_____	_____	_____
Infraestrutura			Estado de Conservação
_____			_____

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA PREFEITURA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Regular/Precisando de reparos

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA PREFEITURA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel para Locação.
O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação

Neyra de C. S. Caldas
 Arquiteta e Urbanista
 CAU 468787-1/PA



DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida Aparentemente Recessivo	Nível de Ofertas Verificado no Segmento Aparentemente Médio	Líquidez Inferida para o Imóvel Sem Destaque
--	--	---

ESPECIFICAÇÕES

Método Comparativo de Dados	Grau de Fundamentação Grau I	Grau de Precisão Grau I
--------------------------------	---------------------------------	----------------------------

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação	Tipo de Valor Determinado Valor Locativo	Data de Referência da Avaliação 25/02/2025
--	---	---

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 1.518,00 (MIL QUINHENTOS E DEZOITO REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2) 20%: R\$ 1.214,40	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2) 20%: R\$ 1.821,60
---	---

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico NEYVA DE CASSIA SANTOS CALDAS	Formação ARQUITETA E URBANISTA	CAU CAU A68787-1/PA	CARGO ARQUITETA E URBANISTA
--	-----------------------------------	------------------------	--------------------------------

Coragem e fé para trabalhar!

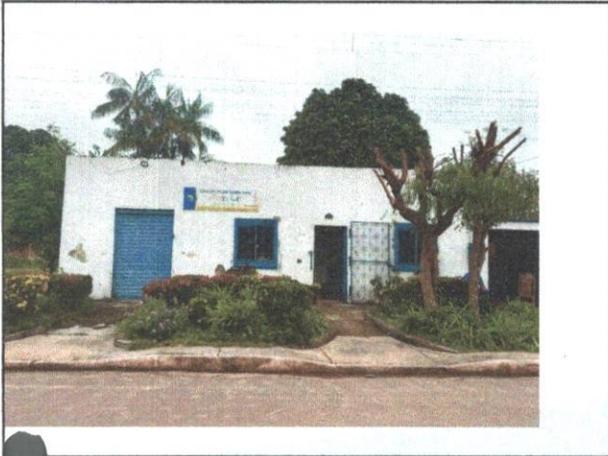
Neyva de C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA

Responsável Técnico:

Neyva de Cássia S. Caldas
Arqta. e Urb. CAU A68787-1/PA



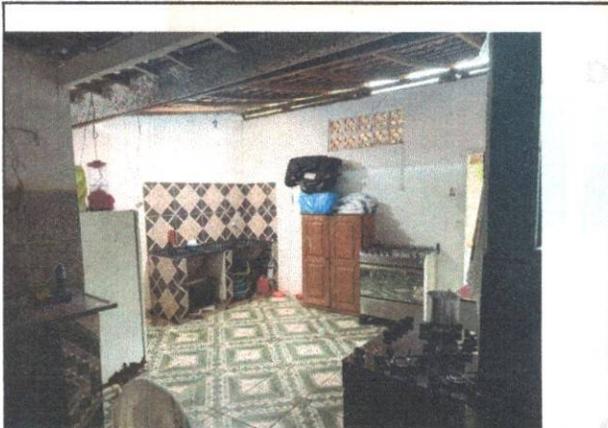
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada Principal



Recepção



Cozinha



Sala de atendimento



Sala de atendimento



Banheiro