



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL À DISPOSIÇÃO DO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ALIMENTAÇÃO
ESCOLAR.**

LOCAL: Travessa Odilon Pontes S/N - Bairro Garrafão

CAPANEMA-PA
FEVEREIRO - 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 022/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta: Heloisa de Abreu Ribeiro

CAU: A257777-1

INFORMAÇÕES:

Endereço: Travessa Odilon Pontes, S/N, Bairro Garrafão, Capanema/PA.

Destinação: Imóvel à disposição do Departamento Municipal de Alimentação Escolar.

Data da vistoria: 13/02/2025

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 à descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem o objetivo deste relatório.
- b) 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

Imóvel térreo, localizado no bairro Garrafão no município de Capanema, sendo atualmente utilizado para o funcionamento do Departamento Municipal de Alimentação Escolar. É composto pelos seguintes compartimentos: Acesso, Salão, Depósito, Sala de Refrigeração, Banheiro, Sala de Armazenamento de Materiais, Sala 01, Banheiro, Sala 02, Banheiro Geral Superior, Copa, Cozinha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Possui estrutura em concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos. Apresenta cobertura em telhas metálicas, forro predominantemente em lambril de PVC branco, com exceção da área aberta, onde a estrutura metálica da cobertura está exposta. O piso do prédio é em lajota cerâmica, exceto no salão que o piso é em concreto. A pintura é simples. As esquadrias são compostas por janelas e portas de vidro e alumínio, algumas portas são de madeira. As paredes dos banheiros possuem revestimento cerâmico do piso até o teto, a cozinha possui revestimento cerâmico do piso até o teto somente no espaço da bancada.

O piso no geral está bem conservado. A pintura da área interna, no geral, apresenta bom estado, porém é possível perceber alguns pontos prejudicados, por infiltração, principalmente na área de serviço. Certas portas apresentam problemas em suas fechaduras/maçanetas. O forro encontra-se em bom estado, exceto nos ambientes com infiltração e problemas relacionados ao vazamento da caixa d'água.

O imóvel possui instalação elétrica trifásica, que dispõe de um quadro geral com 5 disjuntores, com capacidade para suportar iluminação, tomadas e ar-condicionado em todas as salas administrativas. Os pontos de tomada estão no padrão normativo atual.

Nos locais onde há infiltração, indica-se a necessidade básica de impermeabilização. No depósito, recomenda-se uma limpeza geral e remoção de quaisquer objetos desnecessários, com o intuito de deixar o ambiente em um melhor estado para sua utilização.

Para a correção dos pontos de infiltração, recomenda-se a remoção das camadas deterioradas (pintura, massa corrida, reboco etc.) e recomposição das mesmas, vedação de fissuras em forro, vigas, e paredes com adesivo epóxi apropriado.

Os banheiros estão em bom estado e funcionando bem. Exceto pela iluminação que, devido a infiltração danificou a fiação elétrica de uma das luminárias.

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.

Durante inspeção realizada no imóvel, foi identificado que: A chave de acionamento da bomba d'água encontra-se instalada em local externo ao imóvel, de fácil acesso para pessoas não autorizadas, o que representa um risco de acionamento indevido da bomba. A ausência de controle sobre o enchimento da caixa d'água contribui para recorrência de vazamentos e prejuízos estruturais e elétricos.

Como recomendação deve-se instalar chave de acionamento da bomba em local fechado e restrito, com controle exclusivo dos responsáveis pela manutenção do imóvel; instalar boia automática ou outro sistema de controle de nível na caixa d'água para evitar transbordamentos; realizar vistoria técnica na rede elétrica afetada, com substituição da fiação comprometida; e efetuar reparo imediato no forro e verificação de danos estruturais em decorrência da umidade.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A via é contemplada com imóveis residenciais, 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 somente no início da via.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



“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 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).

$$V_{MM} = R\$ 4.000,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

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

9. 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**



$$V_M = 4.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = \text{R\$ } 6.348,00$$

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).

Portanto:

$$\text{R\$ } 4.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq \text{R\$ } 6.348,00$$

Se encerra o trabalho composto 7 (sete) folhas em formato A4 (não incluídos os anexos abaixo relacionados), todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, acompanhadas de 2 (dois) anexos, colocando 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.
- Anexo III: Planta Baixa do imóvel.

Capanema (PA), 13 de fevereiro de 2025.

HELOISA DE ABREU RIBEIRO
Arquiteta e Urbanista
CAU: A257777-1



ANEXO I: LOCALIZAÇÃO VIA IMAGEM DE SATÉLITE



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



ANEXO II: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO

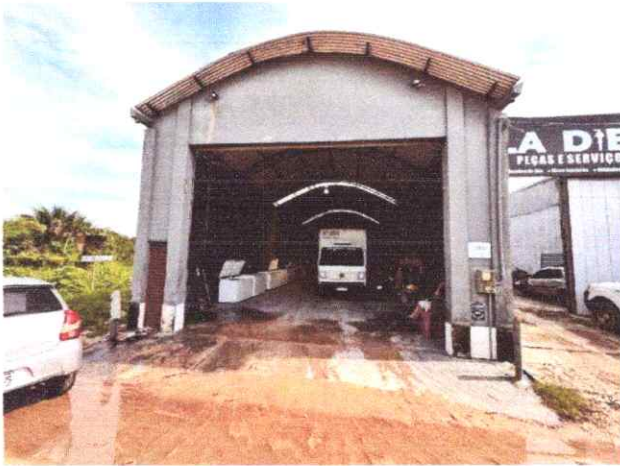


Figura 1: Fachada

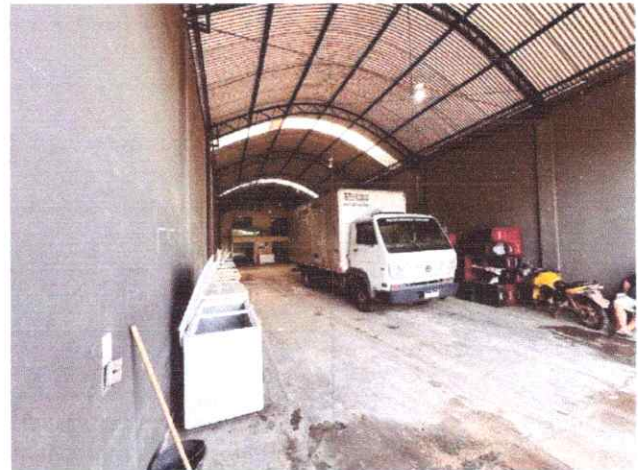


Figura 2: Galpão de embarque e distribuição.

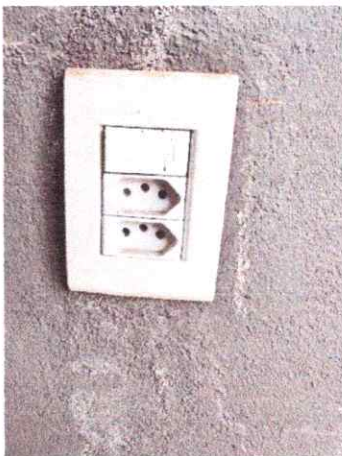


Figura 3: Tomada padrao atual



Figura 4: Mezanino

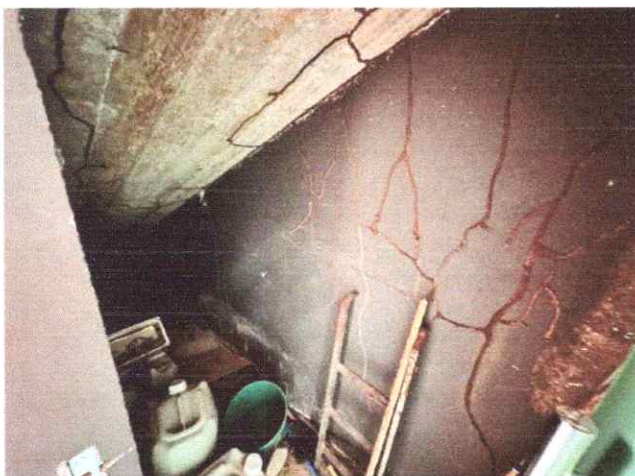


Figura 5: Depósito abaixo da escada.



Figura 6: Luminária com infiltração.



Figura 7: Lavatório da sala fria



Figura 8: Sala fria



Figura 9: Banheiro.

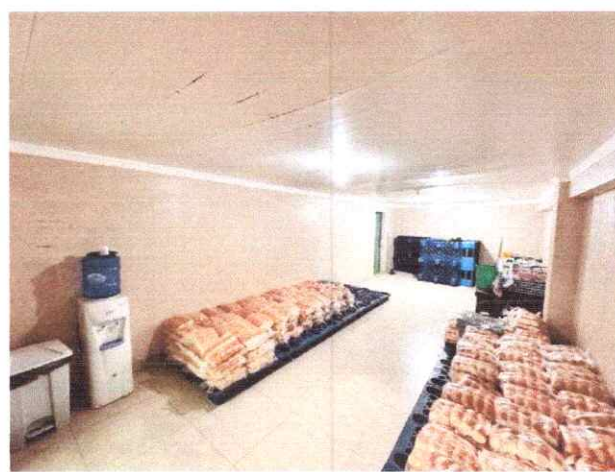


Figura 10: Depósito Hortifruti



Figura 11: Fissuras



Figura 12: Arquivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

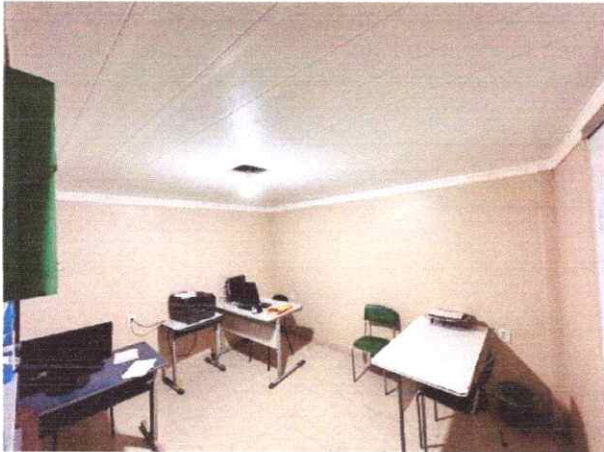


Figura 13: Direção

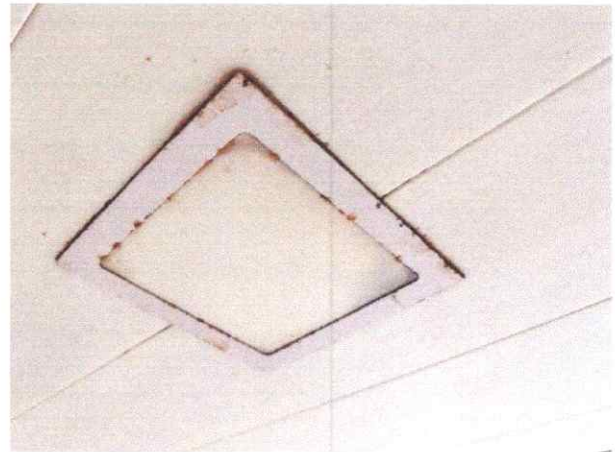


Figura 14: Luminaria com sinais de infiltração



Figura 15: Banheiro.

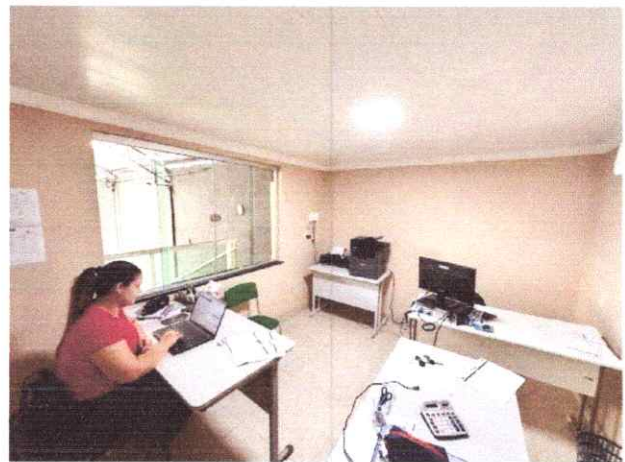


Figura 16: Sala de nutrição.



Figura 17: Cozinha

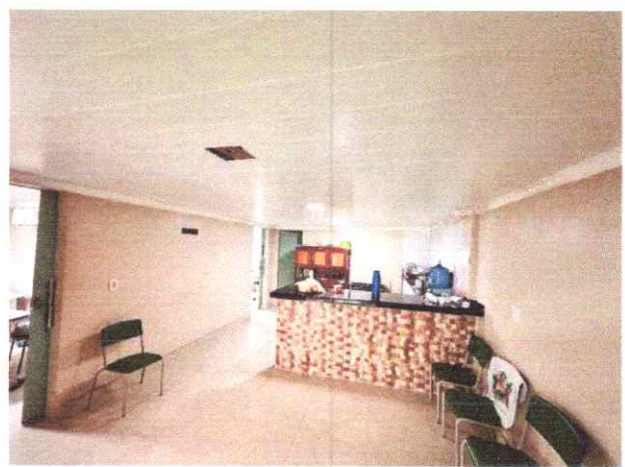


Figura 18: Copa



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Figura 19: Infiltração na lateral esquerda



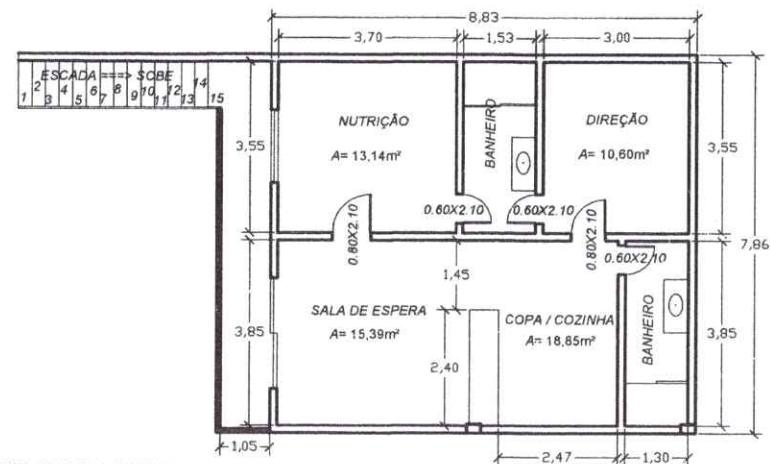
Figura 20: Lateral esquerda.



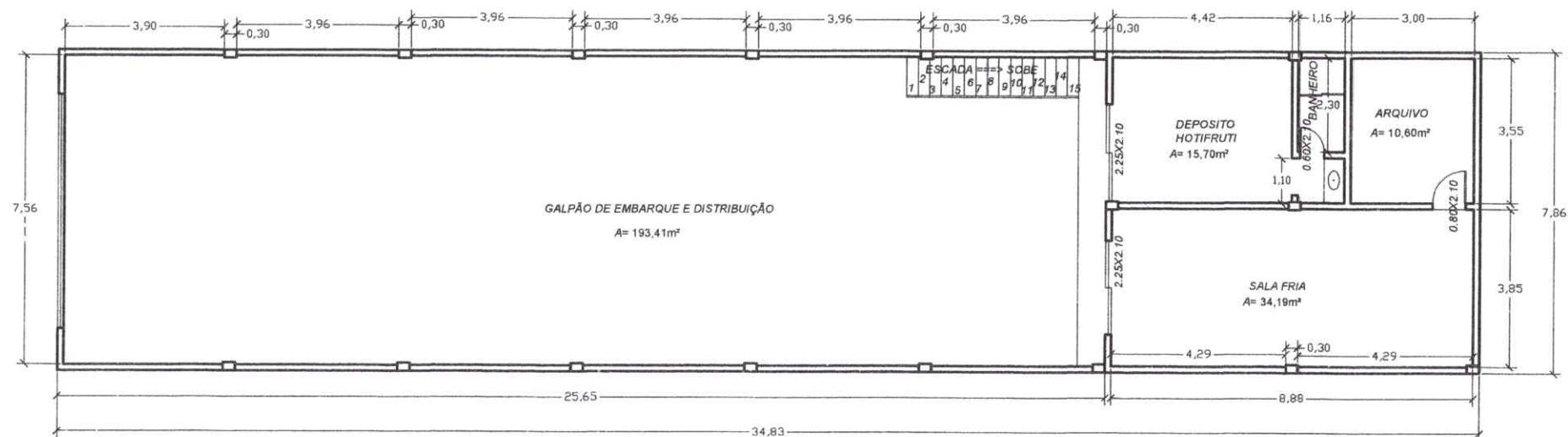
Figura 21: Banheiro



Figura 22: Lateral direita.



PLANTA-BAIXA: PAV. SUPERIOR
ESCALA 1:75



PLANTA-BAIXA: PAV. SUPERIOR
ESCALA 1:75

PROJETO ARQUITETÔNICO

CONTEÚDO	PLANTA-BAIXA PAVIMENTO SUPERIOR	PRANCHA	01
ENDEREÇO	ALAMEDA ODILON PONTES, SN.		
	BAIRRO GARRAFÃO		
PROPRIETÁRIO	JOSÉ WELLINGTON DA SILVA PONTES	CFF	01
DESENHADO POR	CLAUDEMIR DO NASCIMENTO SILVA	DATA	20/05/2025
		ESCALA	1:50