



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA
IMÓVEL URBANO

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DO CENTRO

LOCAL: AV. DOM PEDRO II, nº 536

CAPANEMA-PA
MARÇO - 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº18_250605

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Elvira Barros

CAU/PA: A128752-4

INFORMAÇÕES:

Endereço: Rua Dom Pedro II, 536, Centro.

Destinação: Imóvel à disposição Departamento de Vigilância em Saúde.

Data da vistoria: 06/03/2025.

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 a descrição detalhada do imóvel, 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 através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial térreo, localizado na Rua Dom Pedro II, nº 536 no bairro Centro, em Capanema-PA, sendo, atualmente, utilizado para o funcionamento do Departamento de Vigilância em Saúde. É composto pelos seguintes compartimentos: PAVIMENTO TÉRREO: entrada, vigilância sanitária, depósito lateral, recepção,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



coordenação de imunização, banheiro, vacina, escada, diretoria, bnhº diretoria, copa, depósito, endemias, depósito garagem, lavabo, depósito externo, banheiro de serviço e área de serviço. PAVIMENTO SUPERIOR: banheiro, sala 01, sala 02, sala de reunião, sala 03, banheiro da sala 03, varanda e varanda (frente).

Possui paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em telhas cerâmicas, forro em laje no térreo e lambri de madeira no pav. superior, piso em lajota cerâmica e pintura simples. As esquadrias são compostas por portas e janelas em madeira e janelas com estrutura em madeira e vitral colorido. O edifício possui 6 banheiros, sendo alguns com revestimento cerâmico até o teto e outros com o revestimento do piso até 2,10m. A cozinha e área de serviço tem acabamento em pintura simples e revestimento em meia parede.

Constatou-se que o prédio possui um quadro de distribuição elétrica, e está equipado apenas com o padrão de energia de tensão. O edifício possui um quadro de distribuição com 10 disjuntores, monofásico que permite o funcionamento simultâneo de iluminação, centrais de ar condicionado e equipamentos necessários em todas as salas administrativas. Os pontos de tomadas nas salas recém reformadas possuem o padrão normativo atual, de 3 pinos redondos, as demais estão no padrão antigo de 2 pinos redondos.

Nos locais onde há infiltração, indica-se a necessidade básica de impermeabilização e troca do revestimento sobre a alvenaria. Nas paredes externas e internas há manchas escuras devidas ao acúmulo de água da chuva na superfície.

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 pilares, vigas, e paredes com adesivo epóxi apropriado. Para a correção da infiltração externa recomenda-se a aplicação impermeabilizante adequado para paredes externas, seguindo as instruções do fabricante. É importante garantir que a impermeabilização seja completa e eficaz para evitar futuras infiltrações. Após a impermeabilização, você pode aplicar um reboco novo, se necessário, ou optar por um revestimento ou pintura. Certifique-se de que a parede esteja seca antes de aplicar o acabamento.

O telhado precisa de reparos e limpeza.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



É necessário realizar a pintura geral do prédio, incluindo as áreas internas e externas que necessitem de reparo; substituir ferragens danificadas de portas, conforme necessidade, garantindo maior segurança e funcionalidade.

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

Necessário o esgotamento da fossa, limpeza de caixas de gorduras, passagens e inspeção, assim como a manutenção da parte hidráulica.

A reforma e a manutenção são essenciais para garantir a segurança e o bem-estar dos moradores e usuários do prédio. A execução desses serviços evitará problemas futuros e garantirá um ambiente mais confortável e funcional para todos.

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);
- Via pavimentada com asfalto.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta 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 funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



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).

$$V_{MM} = R\$ 2.800,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ALTO	BOM	EXCELENTE
1,40	1,15	1,50

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

$$V_M = 2.800,00 \times 1,40 \times 1,15 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 6.762,00$$

10. ENCERRAMENTO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Portanto:

RS 2.800,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ RS 6.762,00

Se encerra o trabalho composto 6 (seis) folhas em formato A4 (não inclusos 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.

Capanema (PA), 06 de março de 2025.

ELVIRA N. M. BARROS
ARQUITETA E URBANISTA
CAUPA A128752-4

ELVIRA N. M. BARROS

Arquiteta e Urbanista

CAU/PA: A128752-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



ANEXO I: LOCALIZAÇÃO VIA IMAGEM DE SATÉLITE



Figura 1: Imagem de satélite. Fonte: Google Earth, 2025.

ANEXO II: LEVANTAMENTO DA PLANTA DO BEM AVALIADO



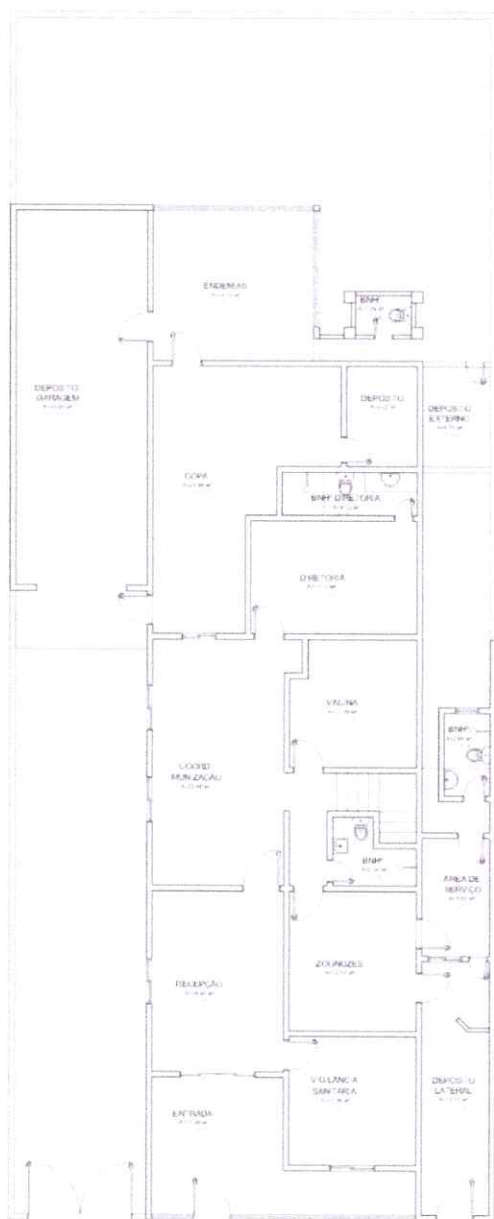
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



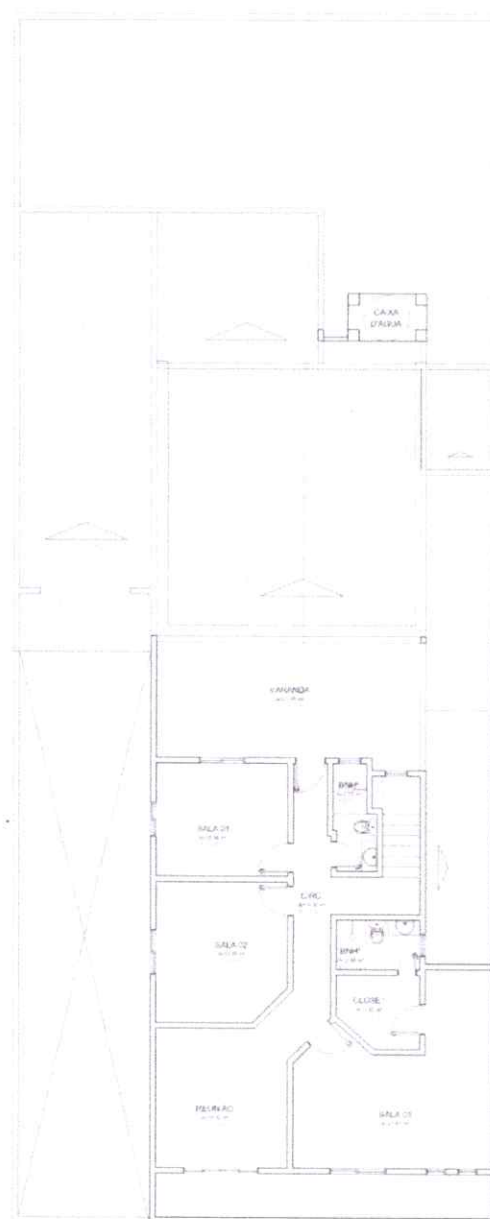
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA	
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO	
Título: Levantamento em loco para laudo locatício do prédio onde abriga "DVS".	
OBJETO: Levantamento em loco para laudo locatício do prédio onde abriga "DVS".	
PLANTA BAIXA	
PLANTA SUPERIOR	
LEVANTAMENTO IN LOCO	
PREFEITO: [Assinatura]	
VICE-PREFEITO: [Assinatura]	
SECRETÁRIO: [Assinatura]	
FISCAL: [Assinatura]	
DATA: 10/05/2017	
LOCAL: [Assinatura]	
PREFEITO: [Assinatura]	
VICE-PREFEITO: [Assinatura]	
SECRETÁRIO: [Assinatura]	
FISCAL: [Assinatura]	
DATA: 10/05/2017	
LOCAL: [Assinatura]	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



PLANTA BAIXA TÉRREO



PLANTA BAIXA SUPERIOR



ANEXO III: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO



Figura 1: Vista externa frontal



Figura 2: Hall de entrada



Figura 3: Sala de Vigilância Sanitária

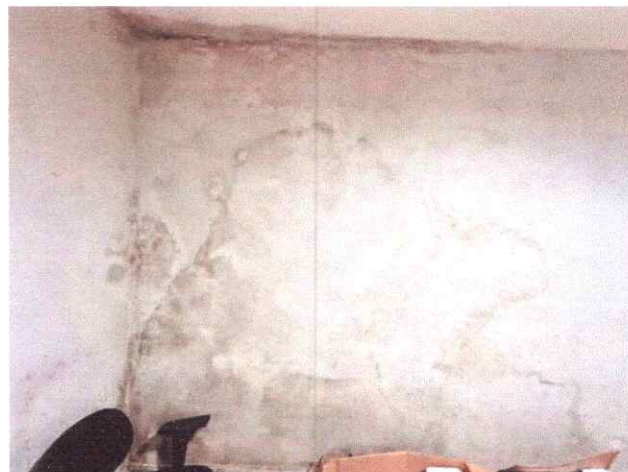


Figura 4: Recepção



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Figura 5: Porta precisa de fechadura



Figura 6: Rachadura

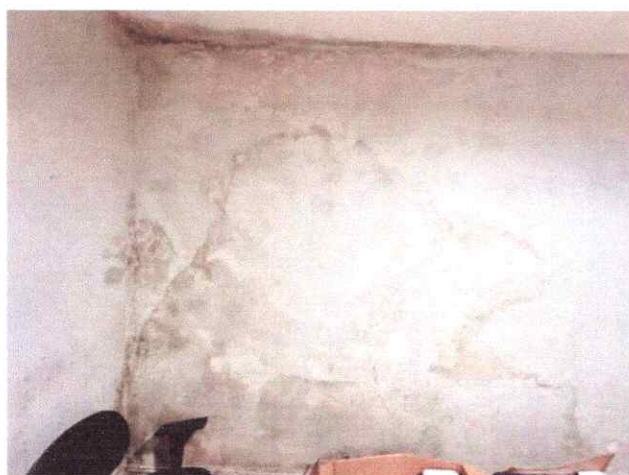


Figura 7: Sala de Administração



Figura 8: Zoonoses



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Figura 9: Banheiro Diretoria



Figura 10: Depósito



Figura 11: Depósito lateral



Figura 12: Precisa de reparo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

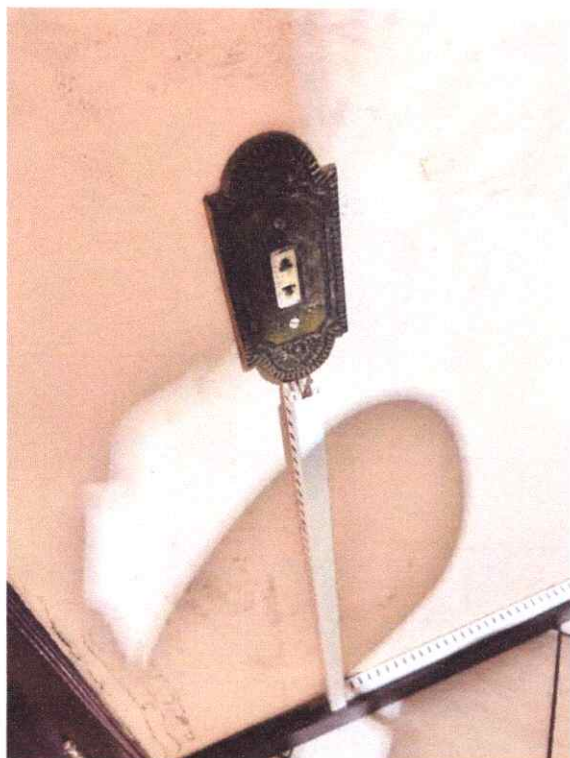


Figura 13: Tomada de 2 pinos



Figura 14: Quadro de medição



Figura 15: Circulação



Figura 16: Closet



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

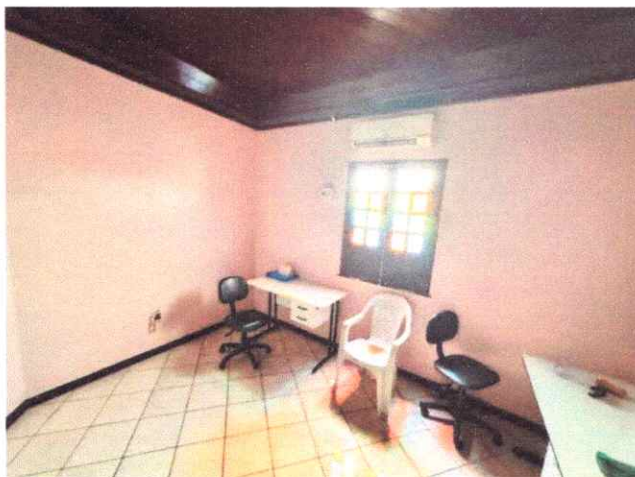


Figura 17: Sala 01



Figura 18: Depósito/garagem



Figura 19: Endemias



Figura 20: Sala diretoria



Figura 21: Pia interditada(entupida)

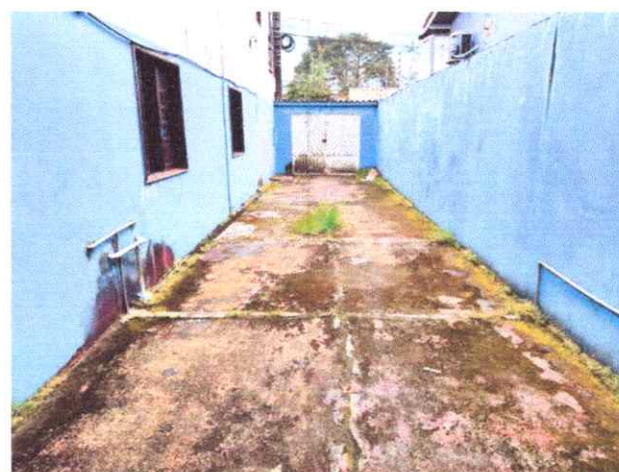


Figura 22: Área descoberta lateral.



Figura 23: Precisa de reparos na pintura



Figura 24: Pintura em mau estado

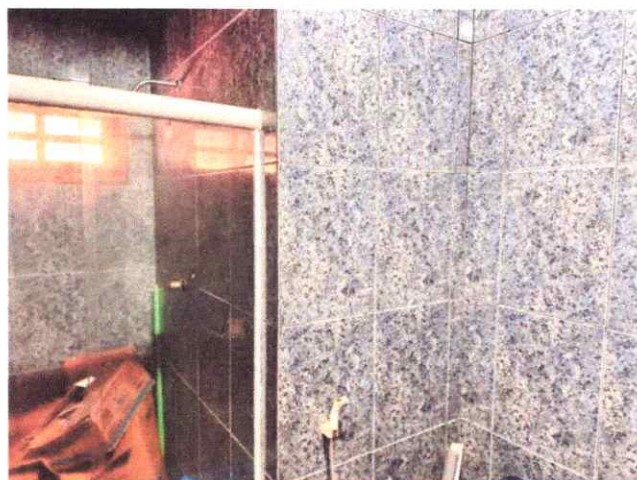


Figura 25: Banheiro interditado

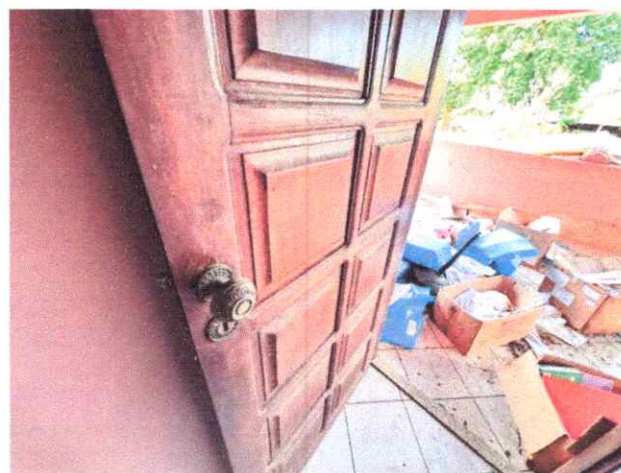


Figura 26: Varanda precisando de limpeza e manutenção



Figura 27: Área de serviço em mal estado



Figura 28: Banheiro de Serviço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Figura 29: Área de serviço

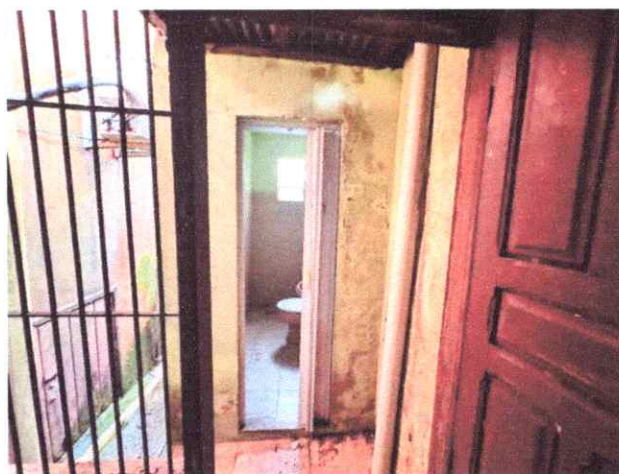


Figura 30: Área de serviço/ banheiro



Figura 31: Varanda precisando de limpeza



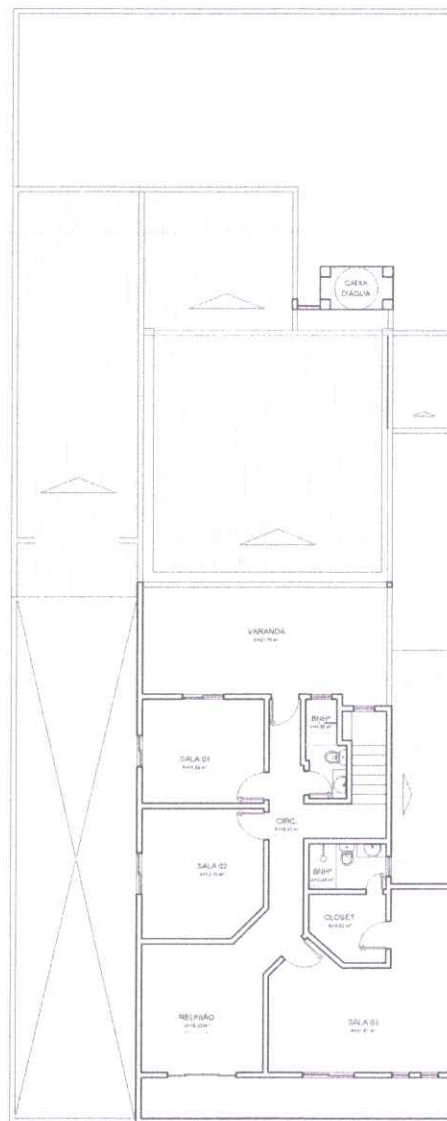
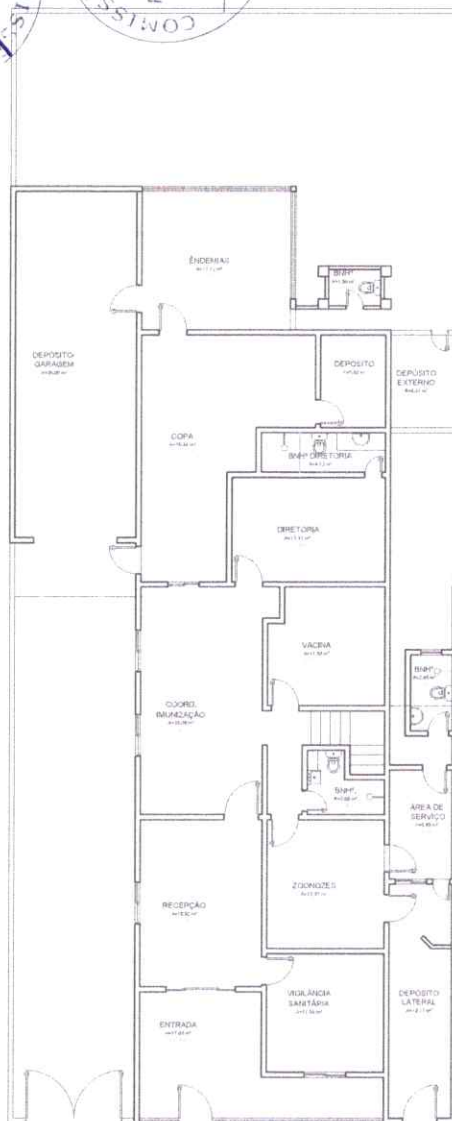
Figura 32: Recepção



Figura 33: Fachada frontal



Figura 34: Fachada lateral.



PROPRIETÁRIO PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA CNPJ 05.148.091/0001-45			
Tessia Ratanilla Pinto de Souza CAU Nº A43079 - 0 RESPONSÁVEL TÉCNICO		T: Uplima Duda, nº 2506, Bairro Centro, CEP 88709-020, Capanema - PA.	

AUTOR DO PROJETO	Tessia Ratanilla
RESP. TÉCNICO	Tessia Ratanilla
Nº RTT / CAU / PA	*****

OBRA:

LEVANTAMENTO IN LOCO PARA LAUDO LOCATÍCIO DO PRÉDIO ONDE ABRIGA."DVS".

ENDEREÇO: AV. DOM PEDRO II, nº 584 BAIRRO CENTRO, CAPANEMA / PA		PLANTA BAIXA LEVANTAMENTO IN LOCO																			
PROPRIETÁRIO PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA																					
CONTEÚDO: PLANTA BAIXA TERREJO E PLANTA BAIXA SUPERIOR																					
ESCALA: INDICADA	DATA: MAIO/2025	FOLHA Nº LEVANTAMENTO IN LOCO																			
ÁREA DO TER. XXXX m²	ÁREA CONST. XXXX m²																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">REV.</th> <th style="width: 40%;">DESCRIÇÃO</th> <th style="width: 15%;">DATA</th> <th style="width: 15%;">DESENHO</th> <th style="width: 10%;">APROVAÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>LEVANTAMENTO</td> <td>06/05/2025</td> <td>TÉSSIA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>RATIFICAÇÃO DO LEVANTAMENTO</td> <td>07/05/2025</td> <td>TÉSSIA</td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			REV.	DESCRIÇÃO	DATA	DESENHO	APROVAÇÃO	01	LEVANTAMENTO	06/05/2025	TÉSSIA		02	RATIFICAÇÃO DO LEVANTAMENTO	07/05/2025	TÉSSIA					
REV.	DESCRIÇÃO	DATA	DESENHO	APROVAÇÃO																	
01	LEVANTAMENTO	06/05/2025	TÉSSIA																		
02	RATIFICAÇÃO DO LEVANTAMENTO	07/05/2025	TÉSSIA																		