



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

DESTINAÇÃO: **IMÓVEL À DISPOSIÇÃO DO C.T.A
(CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO)**

LOCAL: Rua Dom Pedro II, Alameda Odilon Pontes, Casa
02, Bairro; Centro.

CAPANEMA-PA
FEVEREIRO – 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 023/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Téssia Rafaela Pinto de Souza

CAU/PA: A43079-0

INFORMAÇÕES:

Endereço: Rua Dom Pedro II, Alameda Odilon Pontes, Casa 02, Bairro; Centro.

Destinação: Imóvel à disposição **C.T.A** (Centro de Testagem e Aconselhamento)

Data da vistoria: 11/02/2025

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) 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial térreo, I Rua Dom Pedro II, Alameda Odilon Pontes, Casa 02, Bairro; Centro. No município de Capanema, sendo atualmente utilizado para o funcionamento do C.T.A. (Centro de Testagem e Aconselhamento). É composto pelos seguintes compartimentos: Acesso área descoberta, espera, farmácia, banheiro 01, recepção, enfermagem, banheiro 02, coleta, médico, área de serviço e quintal.

Possui, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em telhas cerâmicas, forro de laje em concreto armado, forro em madeira de lei na área de serviço. O piso da área descoberta é cimentado e o da área interna foi feito de lajota cerâmica. A pintura é simples. As esquadrias são compostas por janelas em madeiras de lei, janelas com estrutura em madeira, balancins e ferro e vidro. As paredes dos banheiros e da área de serviço possuem revestimento cerâmico do piso até meia altura. Os banheiros possuem janelas basculantes de vidro e ferro.

A pintura da área externa encontra-se prejudicada em vários pontos, devido a existência de limo. A pintura interna do local encontra-se em bom estado, assim como a lajota cerâmica. A parte de pintura acima dos revestimentos, tanto nos banheiros quanto na área de cozinha, estão defasados.

O imóvel possui instalação elétrica bifásica, que dispõe de um quadro geral com 4 disjuntores e outro de distribuição, com apenas 1 disjuntor, 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.

O prédio encontra-se com a pintura em bom estado, portas e janelas em bom estado também.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



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.

No geral o prédio encontra-se em estado médio.

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 com asfalto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



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. 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



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).

$$V_{MM} = R\$ 1.400,00$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	EXCELENTE
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

$$V_M = 1.000 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.587,00$$

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:

R\$ 1.000,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 1.587,00

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:** Planta Baixa do imóvel;
- **Anexo II:** Localização de imagem via satélite.
- **Anexo III:** Registro Fotográfico do bem avaliado

Capanema (PA), 11 de fevereiro de 2025.

TESSIA RAFAELA PINTO DE SOUZA

Arquiteta e Urbanista
CAU/PA: A43079-0



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



ANEXO II: LOCALIZAÇÃO VIA IMAGEM DE SATÉLITE



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



ANEXO III: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO



FIGURA 02: FACHADA



FIGURA 03: FACHADA



FIGURA 04: ÁREA DESCOBERTA



FIGURA 05: PORTÃO DE ACESSO



FIGURA 06: ESPERA



FIGURA 07: ESPERA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



FIGURA 08: RECEPÇÃO



FIGURA 09: RECEPÇÃO



FIGURA 10: FARMÁCIA



FIGURA 11: FARMÁCIA



FIGURA 12: BANHEIRO 01



FIGURA 13: BANHEIRO 01



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



FIGURA 13: JARDIM DE INVERNO



FIGURA 14: JARDIM DE INVERNO

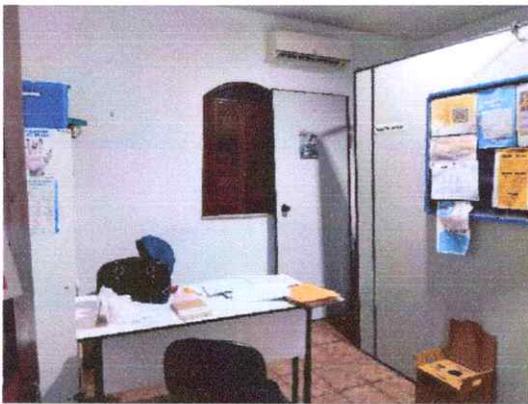


FIGURA 14: ENFERMAGEM

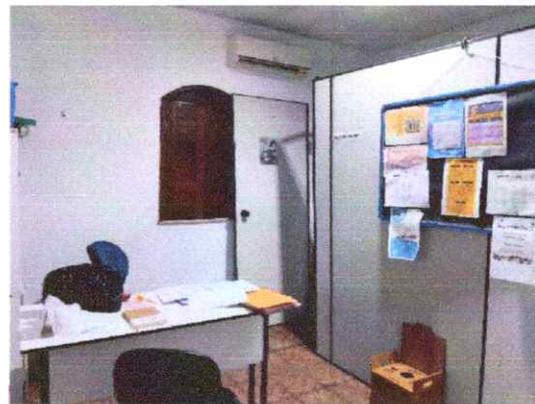


FIGURA 15: ENFERMAGEM



FIGURA 16: BANHEIRO 02



FIGURA 17: BANHEIRO 02



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

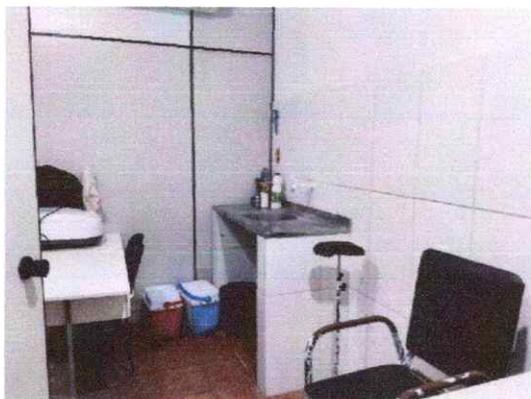


FIGURA 18: SALA DE COLETA

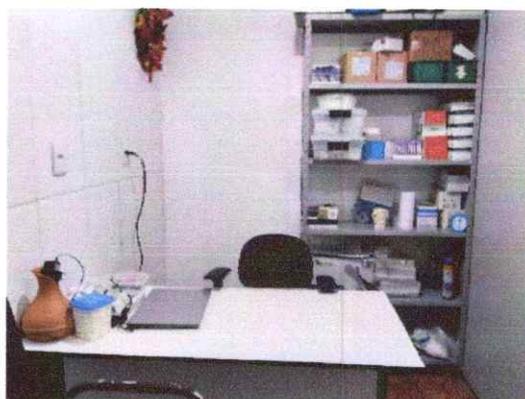


FIGURA 19: SALA DE COLETA



FIGURA 20: CIRCULAÇÃO

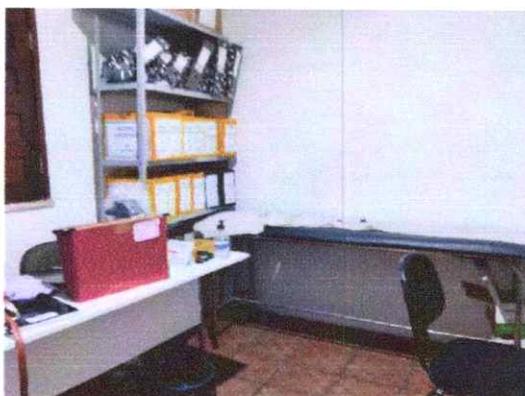


FIGURA 21: SALA DA MÉDICA



FIGURA 22: CIRCULAÇÃO



FIGURA 23: SALA DA MÉDICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



FIGURA 24: ÁREA DE SERVIÇO



FIGURA 25: ÁREA DE SERVIÇO



FIGURA 26; QUINTAL



FIGURA 27: FOSSA