



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA LOCATIVA

**OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES E
FUNCIONAMENTO DA SECRETÁRIA**

**FEVEREIRO DE 2025
CASTANHAL – PA**

1. DADOS DO REQUERENTE

A Guarda Civil Municipal de Castanhal, neste ato, solicitou a elaboração do presente Laudo Técnico de Vistoria Locativa, fundamentada nas últimas edições das seguintes normas e/ou códigos, onde aplicáveis: ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 13.752, NBR 16.747 e NBR 15.575.

2. UNIDADE REQUERENTE

Guarda Civil Municipal de Castanhal - GCMC

3. FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O objetivo do imóvel é avaliar e registrar as condições do imóvel e o valor para aluguel das futuras instalações e funcionamento da Guarda Civil Municipal desta cidade de Castanhal/PA

4. ENDEREÇO DE LOCAÇÃO

A edificação está localizada na Avenida Manuel Deodoro, 913. Bairro do Ipanetama, Castanhal-PA

Figura 1: Mapa de Localização





PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Figura 2: Detalhe da Localização



5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel para locação possui um terreno de área aproximada a 490,00 m². O imóvel edificado, ocupa aproximadamente 95% do lote e contém 2 pavimentos, sendo o primeiro pavimento com área construída de aproximadamente 261,62 contendo os seguintes ambientes: sala, lavabo, cozinha área gourmet e bloco anexo. Já o segundo pavimento conta com área aproximada de 204,15m² e possui os seguintes ambientes: 1 suíte com closet, 2 quartos e 1 banheiro social, totalizando 465,77 de área construída.

6. VISTORIA

A vistoria realizada no dia 26 de fevereiro de 2025, para identificação dos elementos físicos e danos aparentes.

7. ANÁLISE DO IMÓVEL

7.2. DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel vistoriado fica localizado em área central da cidade de Castanhal, com vias de acesso pavimentadas como mostradas abaixo:



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Figura 3: Fachada Imóvel



Figura 4: Via de acesso lateral direita



Figura 5: Via de acesso lateral esquerda



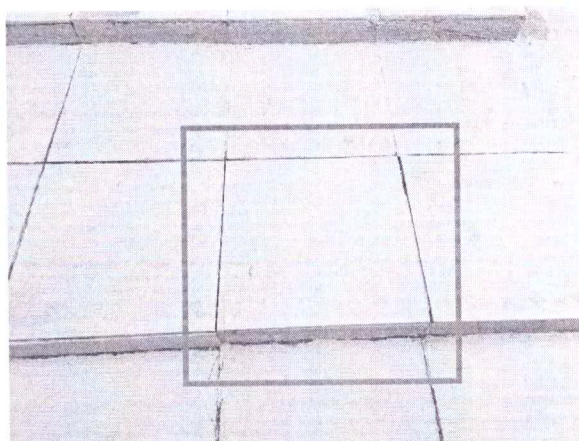
7.3. CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL

Os ambientes do imóvel apresentam grau razoável de conservação, necessitando de reparos pontuais para a utilização da locação. Os diagnósticos das manifestações patológicas encontradas estão apresentados no relatório abaixo:

Figura 6: Revestimento da Escada Descolando



Figura 7: Detalhe do revestimento com descolamento





PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Figura 8: Piso da garagem com rachaduras



Figura 9: Manchas de umidade

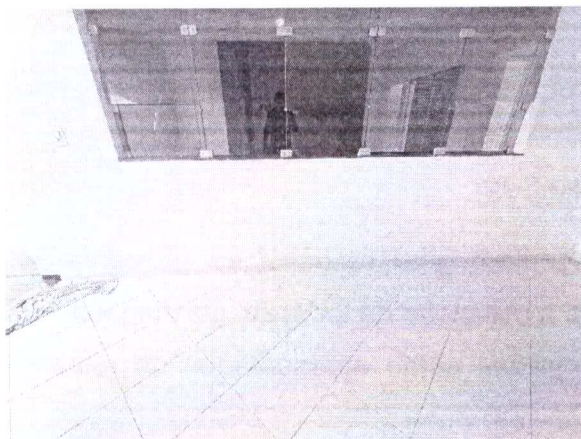


Figura 10: Detalhe da mancha

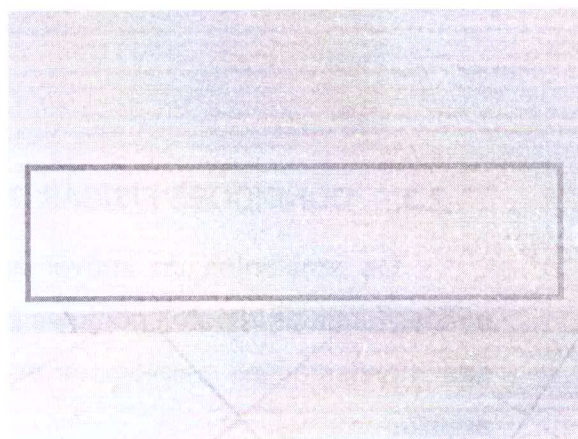


Figura 11: Fechadura e puxador com defeito

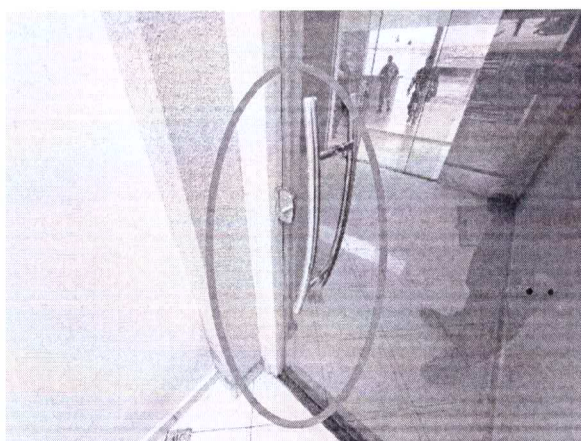
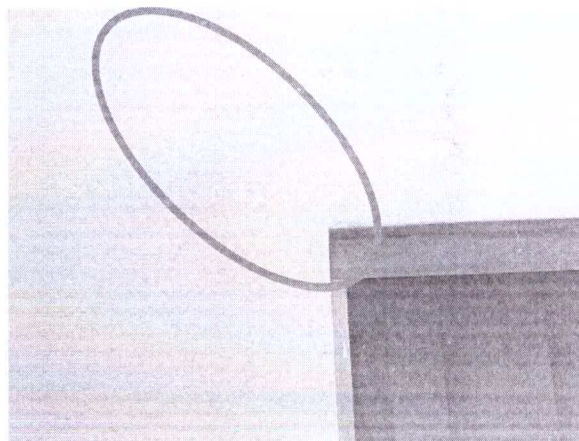


Figura 12: Fissura em canto de abertura





PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Figura 13: Manchas de umidade no corredor lateral

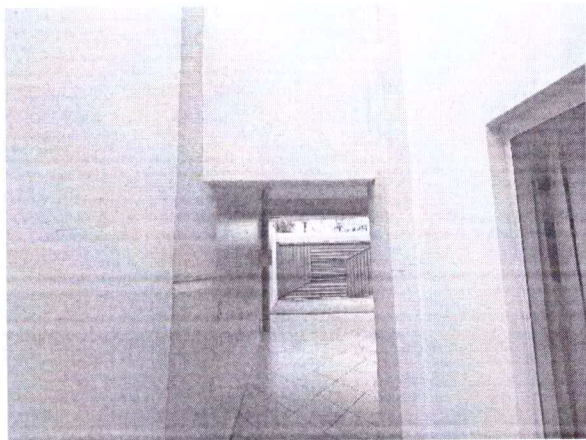


Figura 14: Detalhe da mancha no pilar

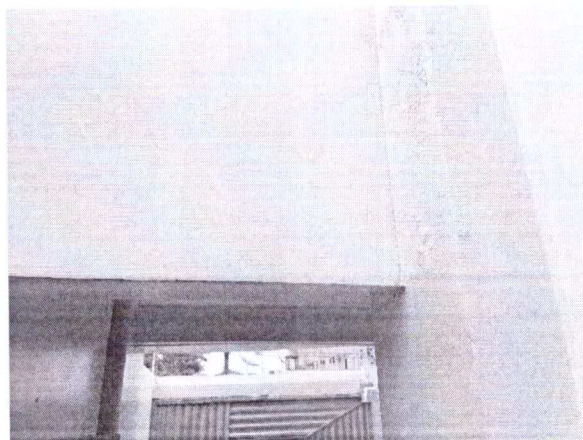


Figura 15: Mancha de infiltração na parte interna



Figura 16: Detalhe da mancha



Figura 17: Lâmpada com defeito



Figura 18: Torneira com defeito no lavabo

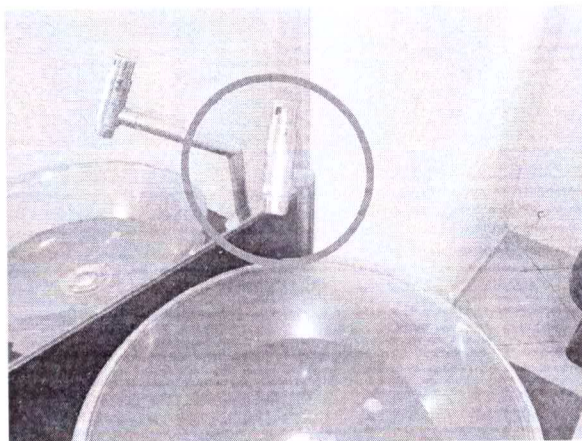


Figura 19: Lâmpadas com defeito na área da cozinha

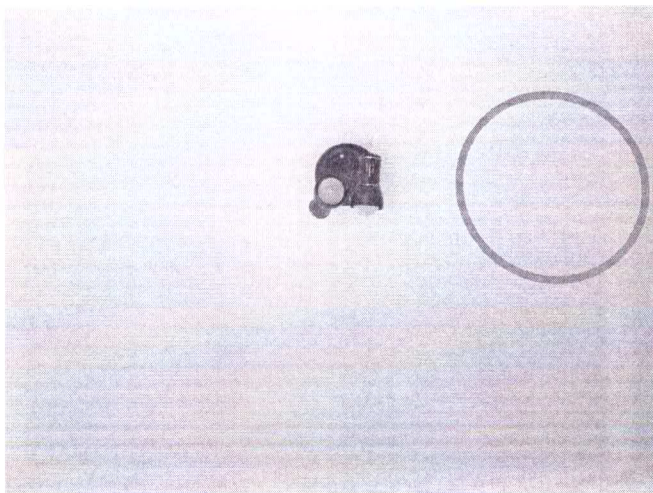


Figura 20: Lâmpada com defeito na área externa

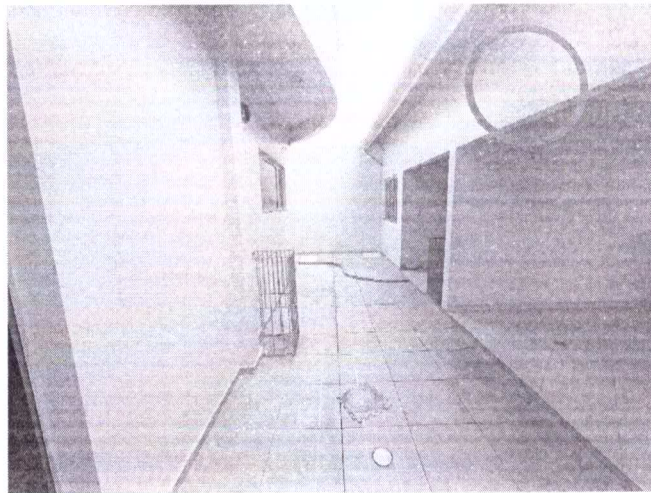
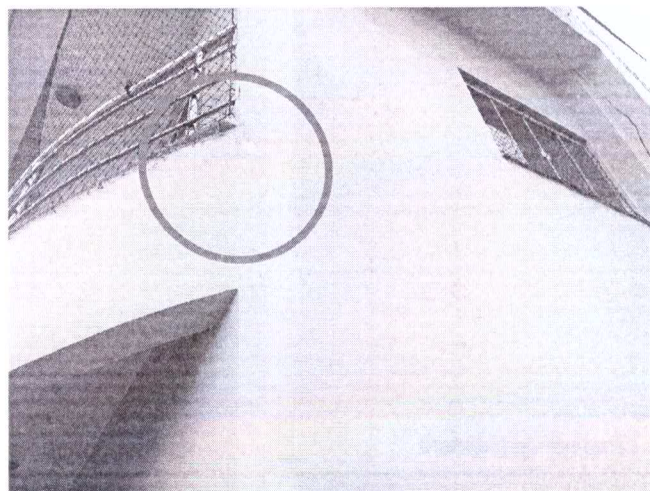


Figura 21: Infiltração na sacada do 2º Pavimento





PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Figura 22: Torneira no corredor externo com problema

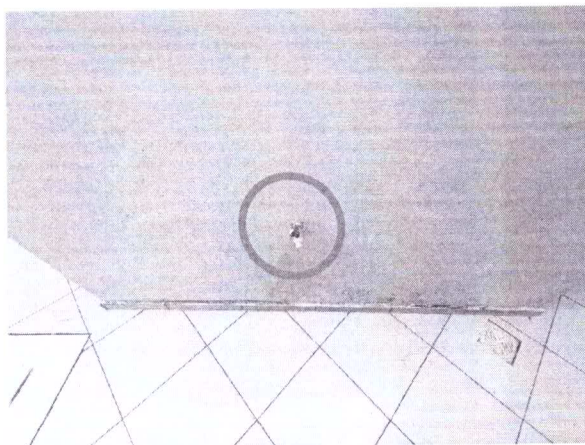


Figura 23: Detalhe da torneira com vazamento

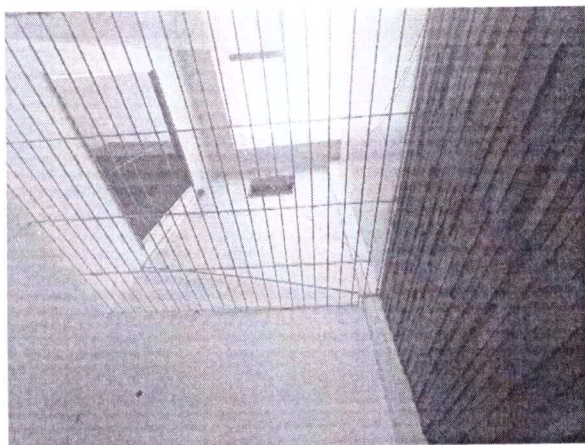
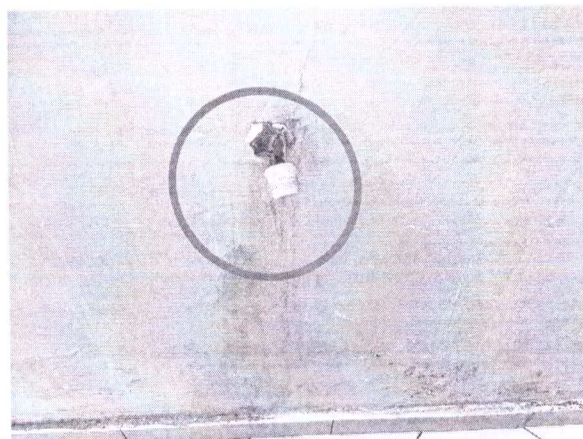


Figura 24: Umidade no revestimento

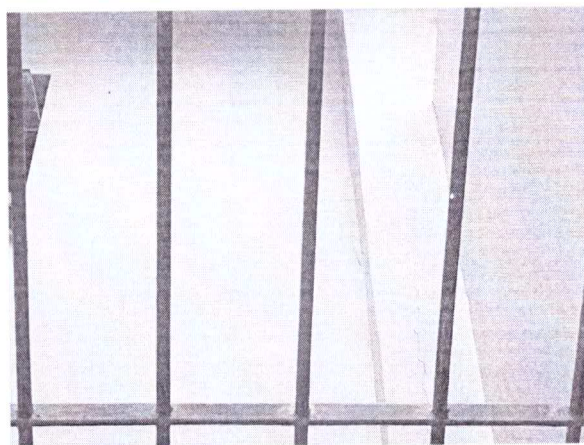
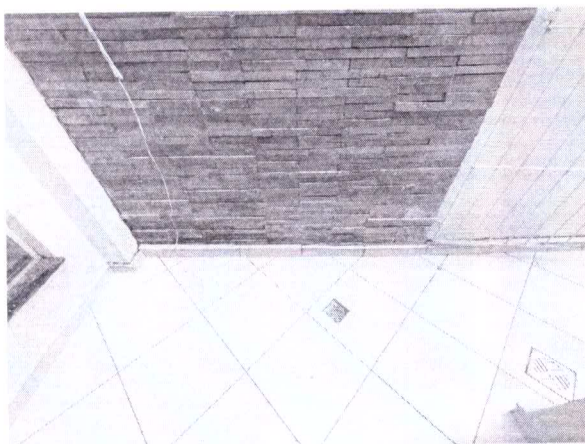


Figura 25: Detalhe da área afetada

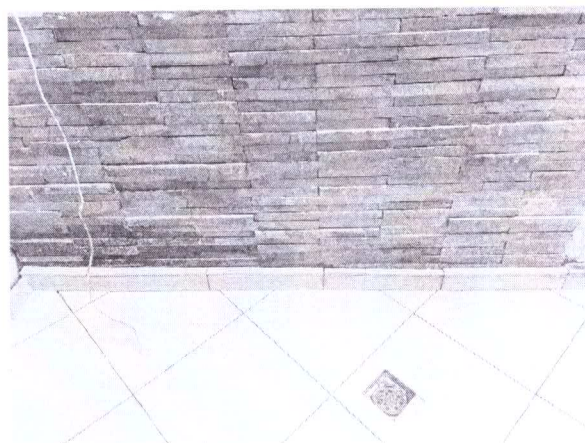




Figura 26: Sifão com defeito na pia do bloco anexo

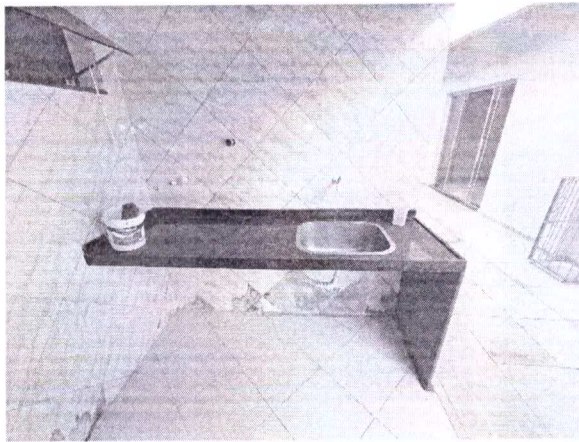


Figura 27: Detalhe do sifão

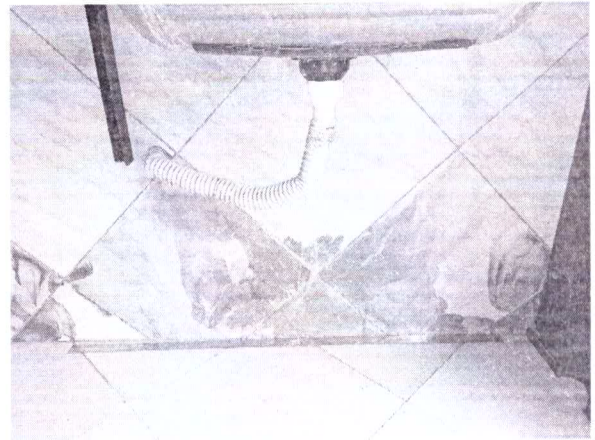


Figura 28: Infiltração Parede Sala - Bloco Anexo

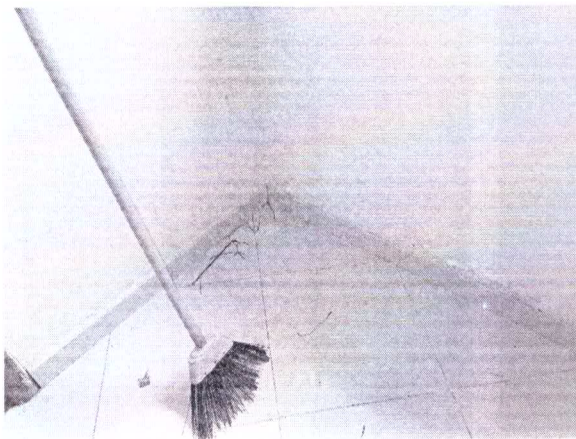


Figura 29: Infiltração Parede Sala - Bloco Anexo



Figura 30: Infiltração Parede Sala - Bloco Anexo

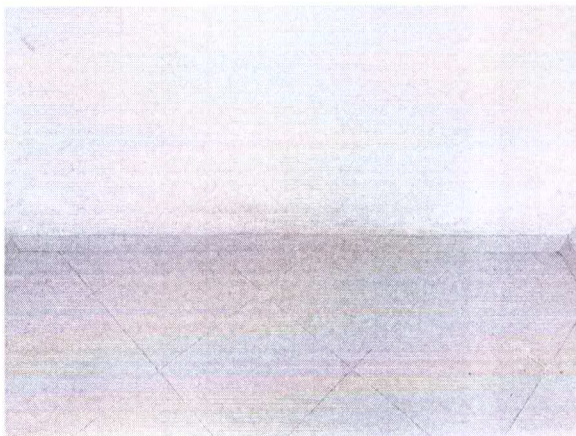
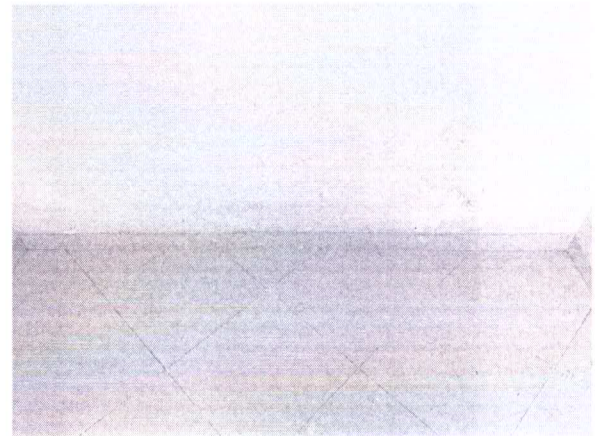


Figura 31: Infiltração Parede Sala - Bloco Anexo





PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Figura 32: Infiltração Parede Sala - Bloco Anexo

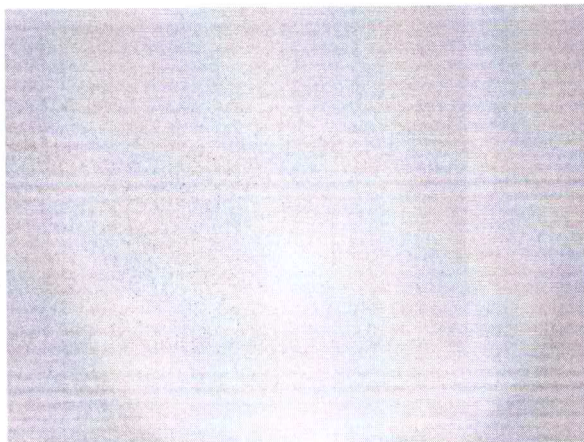


Figura 33: Infiltração Parede Sala - Bloco Anexo

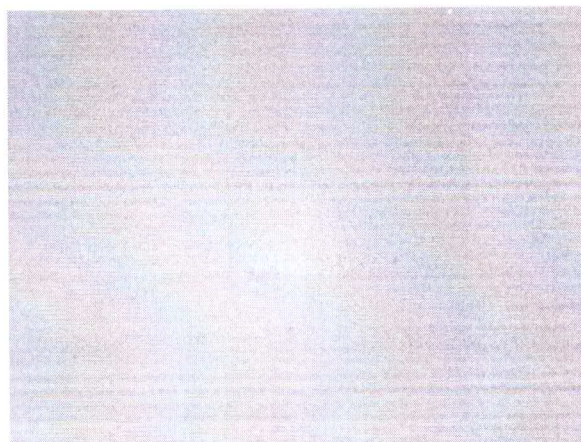


Figura 34: Registro com Defeito Banheiro - Bloco Anexo

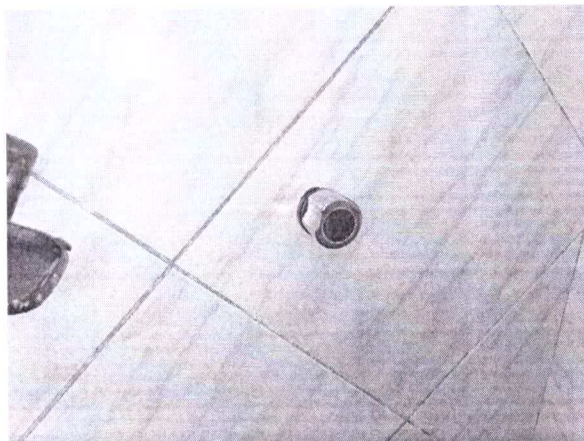


Figura 35: Torneira com Defeito Banheiro - Bloco Anexo



Figura 36: Infiltração Área Gourmet



Figura 37: Detalhe área afetada





Figura 38: Lâmpada com defeito sacada superior



Figura 39: Fissura na Janela - Pavimento Superior

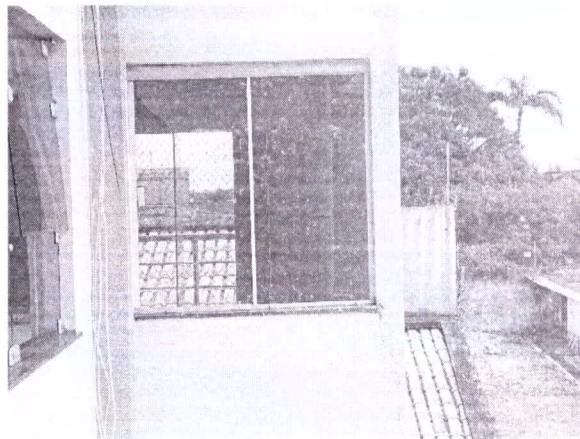


Figura 40: Fissura do Detalhe do Forro de Gesso

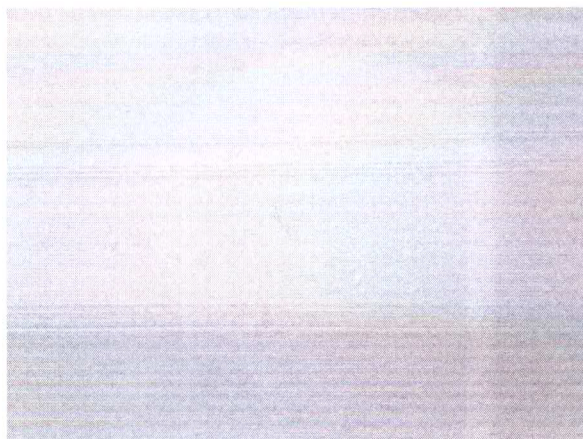


Figura 41: Fissura do Detalhe do Forro de Gesso

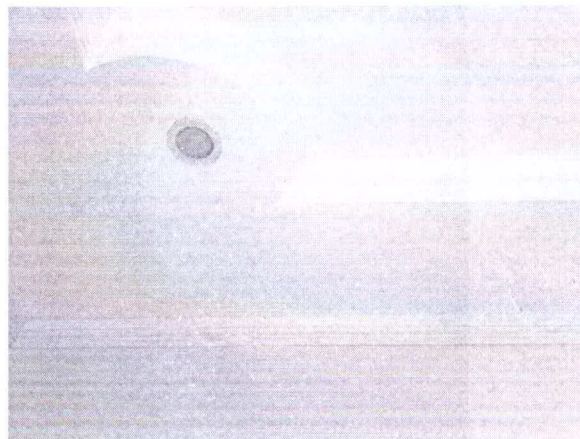


Figura 42: Fissura em Detalhe do Gesso e Lâmpada com Defeito

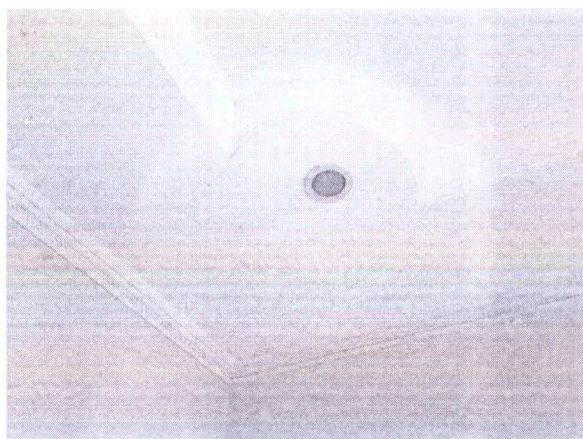


Figura 43: Fissura em Detalhe do Gesso e Lâmpada com Defeito

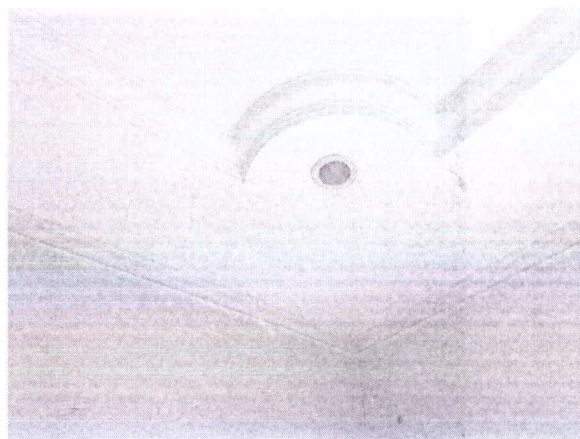




Figura 44: Fissura em Detalhe do Gesso e detalhes
Lâmpada com Defeito

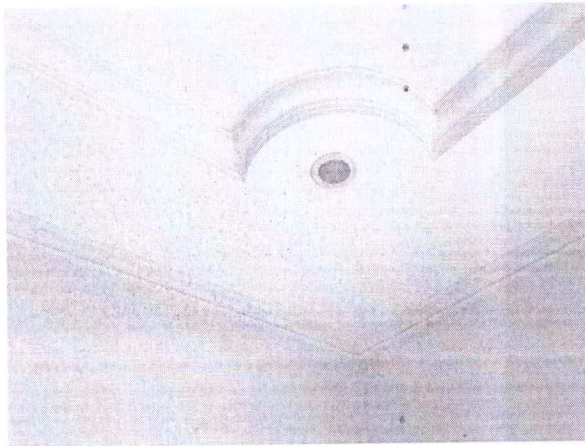


Figura 45: Fissura em Detalhe do Gesso

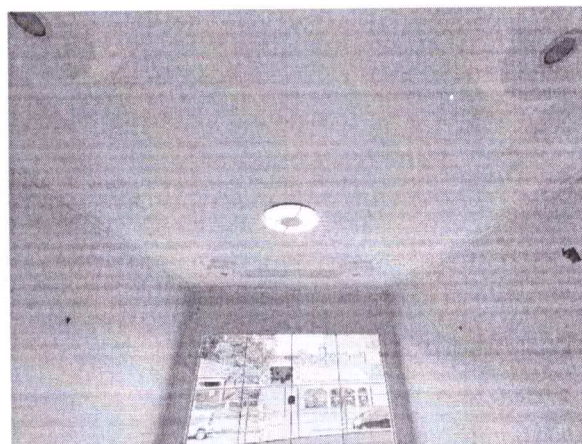


Figura 46: Quebra de Alvenaria para passagem de
tubulação de ar-condicionado

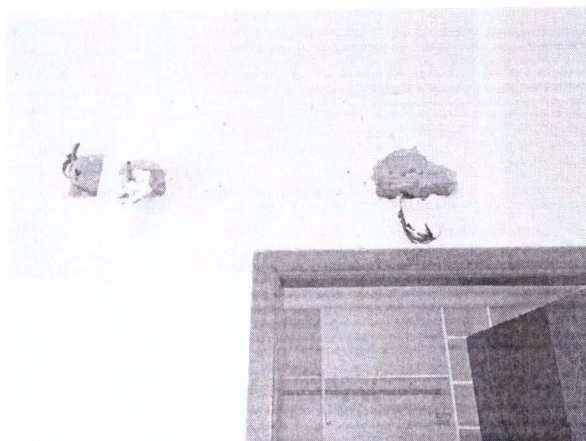


Figura 47: Vidro quebrado no closet da suíte principal



Figura 48: Sifão da pia com defeito no banheiro da suíte

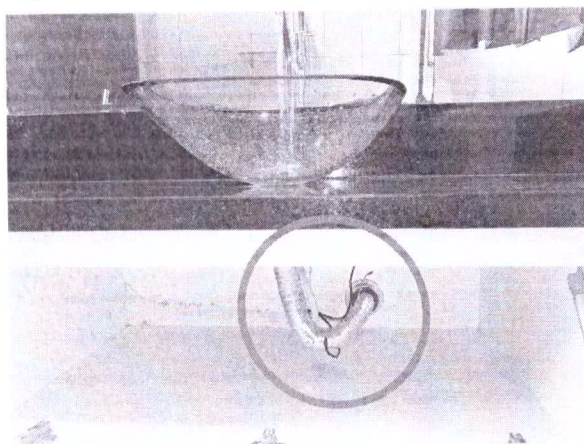
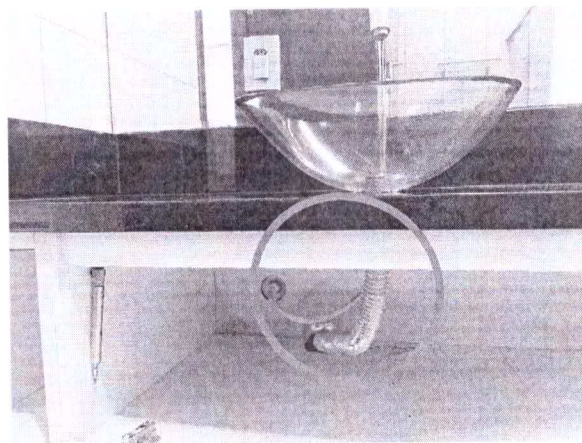


Figura 49: Sifão da pia com defeito no banheiro da suíte

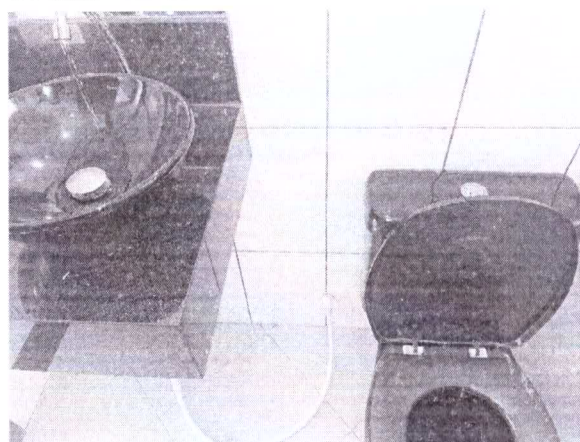
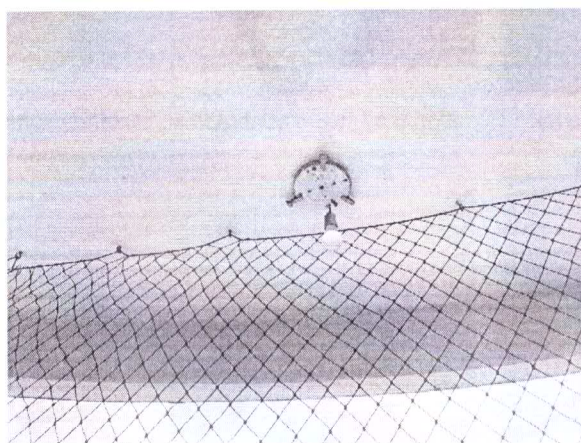
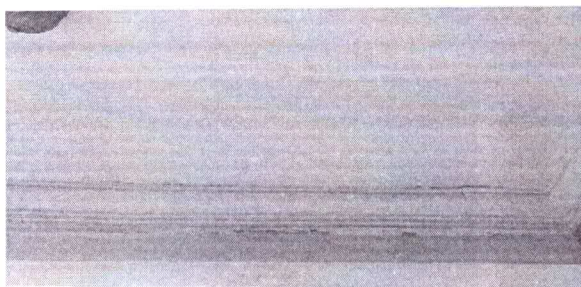




PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

8. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL SIMILAR

Figura 50: Descrição do Imóvel

R1 N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)
------	---

Figura 51: SIDUSCON/ PA

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	JANEIRO/2025 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	2.198,44	0,69%	0,69%	10,42%
PP - 4	2.078,57	0,41%	0,41%	13,13%
R - 8	1.971,12	0,39%	0,39%	13,23%
PIS	1.546,68	0,09%	0,09%	15,17%
Padrão Normal				
R - 1	2.567,52	0,41%	0,41%	6,95%
PP - 4	2.423,81	0,65%	0,65%	8,59%
R - 8	2.130,46	0,49%	0,49%	7,83%
R - 16	2.088,44	0,54%	0,54%	8,34%
Padrão Alto				
R - 1	3.227,77	0,59%	0,59%	5,79%
R - 8	2.601,25	0,40%	0,40%	6,78%
R - 16	2.828,48	0,51%	0,51%	8,64%

Área construída aproximada: 465,77 m²

Valor aproximado do m²: R\$ 2.567,52

Estimativa do custo de construção de acordo com o CUB/PA:
R\$1.195.873,79

9. PESQUISA DE MERCADO

Para determinar o valor do aluguel do imóvel, foi realizada uma análise de mercado inicial baseada em 32 amostras de imóveis com características similares. O processo seguiu uma abordagem comparativa, considerando fatores como estado de conservação e quantidade de vagas de garagem, para tanto, foram consideradas apenas 28 amostras para o estudo.



Figura 52: Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	28

Foram coletadas informações dos imóveis utilizando fontes como anúncios imobiliários em plataformas especializadas e consultas a profissionais do setor. Os dados foram organizados e tratados estatisticamente para identificar valores discrepantes.

Figura 53: Descrição das Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Estado de conservação	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Sim
Vagas de garagem	Númerica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Area total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

10. CONCLUSÃO

De modo geral, o imóvel apresenta boas condições estruturais e de acabamento, demonstrando potencial para atender às necessidades de utilização. No entanto, foram identificados pontos específicos que precisam de intervenções para garantir a segurança, funcionalidade e durabilidade da edificação.



Figura 54: Estimativas de Valores

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.903,70	15,58%	
Valor Médio	8.178,13	-	II
Valor Máximo	9.452,55	15,58%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida Manuel Deodoro, 913	-
Complemento	Castanhal	-
Informante	Prefeitura	-
Estado de conservação	2,00	Não
Vagas de garagem	3,00	Não
Area total	465,77	Não

Com base na análise de mercado, o valor do aluguel determinado foi de R\$ 8.178,13 mensais, considerando suas características, localização e condições atuais.

Para tanto, como os dados considerados nessa avaliação são dados de oferta, a norma NBR 14721:1, considera aumento ou redução dentro de 15% no campo de arbítrio para o imóvel.

Figura 55: NBR 14.653:2 - Campo de Arbítrio

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

Dessa forma, o valor a ser considerado é de: **R\$ 6.950.00 (seis mil novecentos e cinquenta reais)**

LUCCA DA CRUZ
FERREIRA:0156224623
2

Assinado de forma digital por
LUCCA DA CRUZ
FERREIRA:01562246232
Dados: 2025.02.27 11:39:42 -03'00'

LUCCA DA CRUZ FERREIRA
Engenheiro Civil – CREA 1522290770
Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão

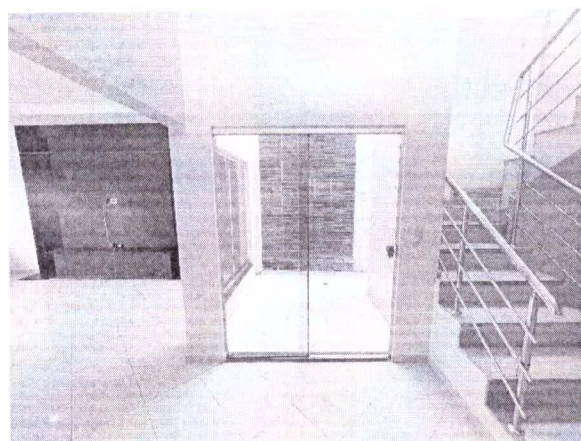
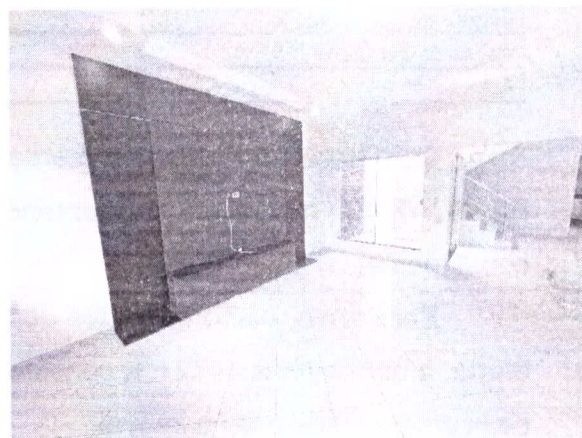
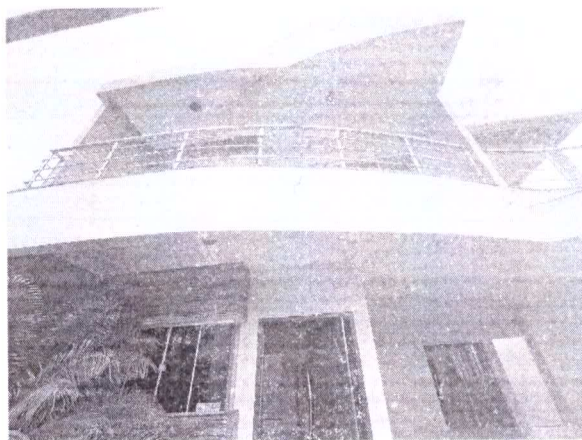


PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

11.RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



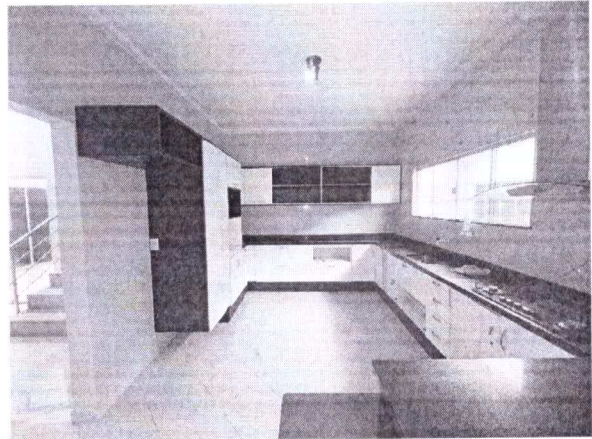
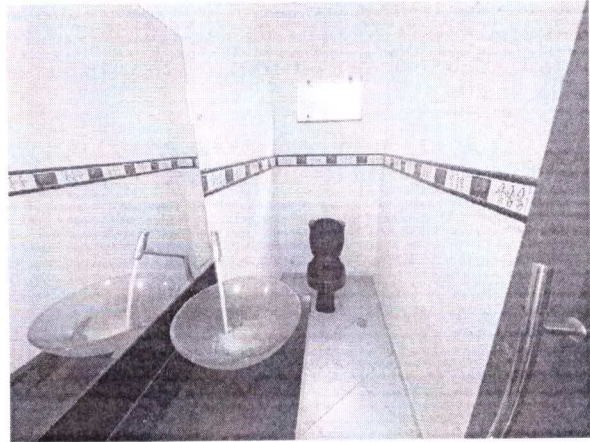


PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

9/

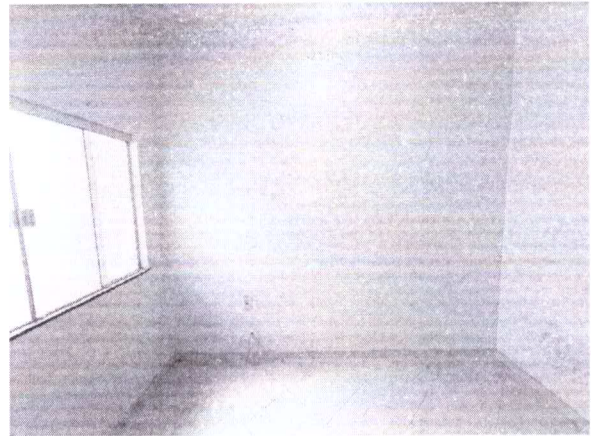
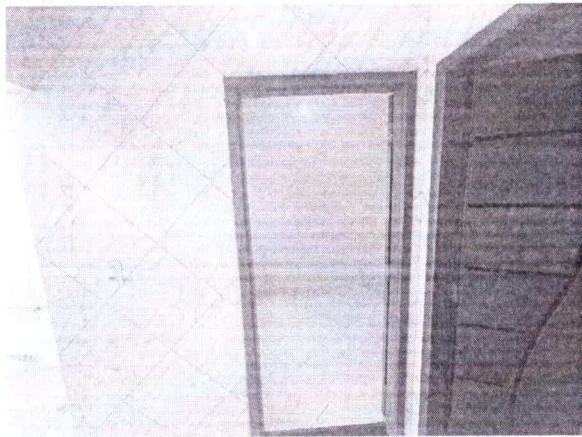
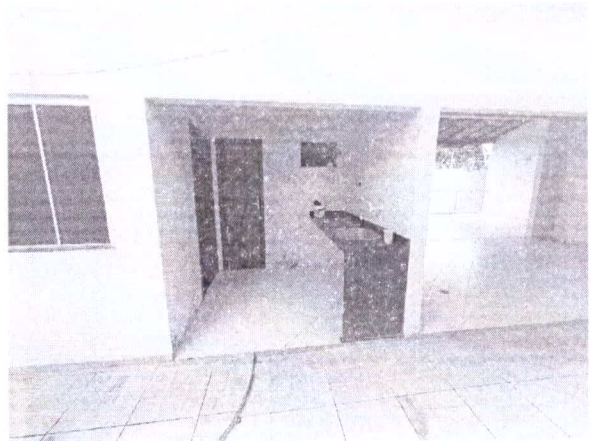
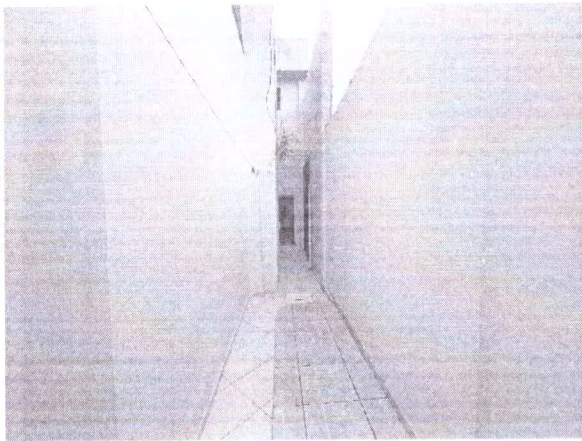




PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

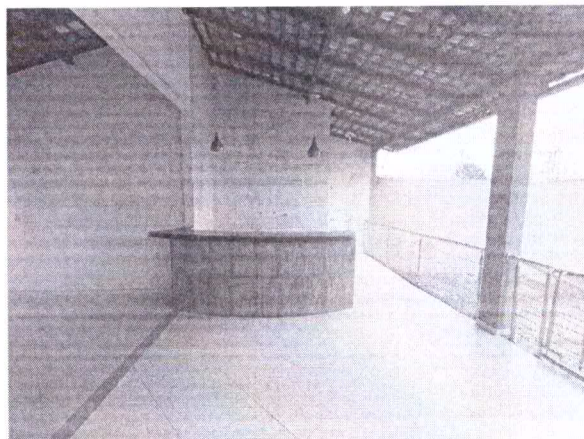
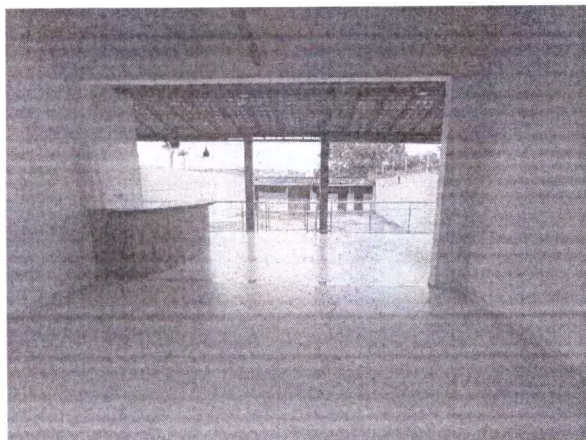




PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

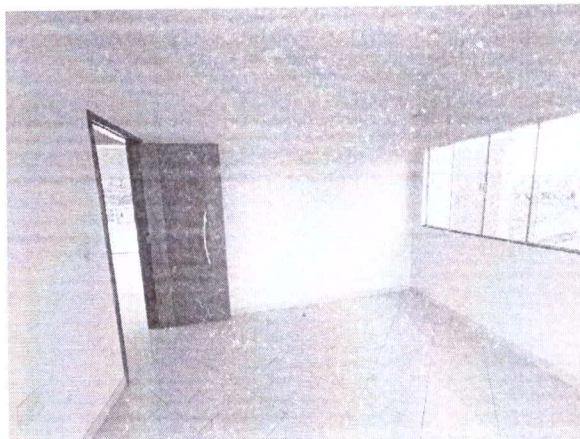
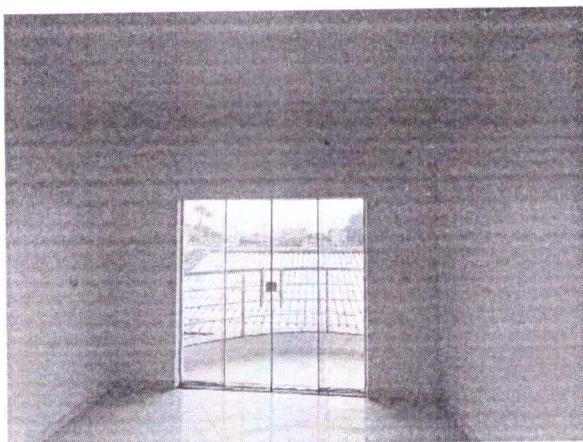




PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE LOCAÇÃO

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADA AO FUNCIONAMENTO DA CASA DAS COMISSÕES DESTINADO A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO DESTE MUNICIPIO DE CASTANHAL/PA.

CIENCIA

Eu, **Edilene Silva de Carvalho** estou ciente do Laudo realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão no dia 26 de fevereiro de 2025 no qual trata da locação no imóvel com sede na AVENIDA MARECHAL DEODORO, 913, IANETAMA - CASTANHAL/PA, no qual a finalidade será para sediar a **CASA DAS COMISSÕES** que atenderá as necessidades da Secretaria Municipal de Administração através da Prefeitura Municipal de Castanhal/PA.

Castanhal - PA, 27 de fevereiro de 2025.

Edilene Silva de Carvalho
Edilene Silva de Carvalho

