



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA LOCATIVA

**OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES E
FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE TERRAS DO PARÁ**

**FEVEREIRO DE 2025
CASTANHAL – PA**

1. DADOS DO REQUERENTE

A Prefeitura Municipal de Castanhal, neste ato, solicitou a elaboração do presente Laudo Técnico de Vistoria Locativa, para atender ao Termo de Cooperação firmado entre esse órgão e o Instituto de Terras do Pará. Este laudo é fundamentado 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

Prefeitura Municipal de Castanhal (PMC) e Instituto de Terras do Pará (INTERPA)

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 para a base técnica da equipe do INTERPA.

4. ENDEREÇO DE LOCAÇÃO

A edificação está localizada na Rua Rui Luiz de Almeida, nº 3020. No bairro do Saudade, Castanhal/PA.

Figura 1: Mapa de Localização



Figura 2: Detalhe da Localização



5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel para locação possui um terreno de área aproximada a 250,00m². O imóvel edificado, ocupa a totalidade do terreno pois conta com dois pavimentos, sendo o primeiro pavimento contendo a garagem e um depósito. Já o segundo pavimento contém os seguintes ambientes: quatro quartos, sendo duas suítes, dois banheiros sociais, sala de estar, cozinha e área de serviço. No total, os dois imóveis representam cerca de 400,00 m² edificáveis.

6. VISTORIA

A vistoria realizada no dia 25 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:

Figura 3: Fachada Imóvel



Figura 4: Via de acesso direita



Figura 5: Via de acesso esquerda



Figura 6: Via Lateral



7.3. CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL

Os ambientes do imóvel apresentam grau razoável de conservação e de utilização. A instalações elétricas e hidráulicas estão em uso.

8. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL SIMILAR

Figura 87: 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 98: SIDUSCON/ PA

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

| Projetos - Padrão Residencial | JANEIRO/2025 (R\$/m ²) | 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: 400,00 m²

Valor aproximado do m²: R\$ 2.567,52

Estimativa do custo de construção de acordo com o CUB/PA:
R\$1.027.008,00

9. PESQUISA DE MERCADO

Para determinar o valor do aluguel do imóvel, foi realizada uma análise de mercado inicial baseada em 34 amostras de imóveis com características similares. O processo seguiu uma abordagem comparativa, considerando fatores como quantidade de quartos e quantidade de vagas de garagem, para tanto, foram consideradas apenas 32 amostras para o estudo.

Figura 10: Informações Complementares

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis: | 4 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4 |
| Total de dados: | 34 |
| Dados utilizados no modelo: | 32 |

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 11: Descrição das Variáveis

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|------------------|----------|---------------|---|------------|
| Endereço | Texto | Texto | Endereço completo do imóvel | Sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | Sim |
| Area total | Numérica | Quantitativa | Area total do imóvel medida em m ² | Sim |
| Vagas de garagem | Numérica | Quantitativa | Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas | Sim |
| Município | Texto | Texto | Município onde o imóvel está localizado | Sim |
| Dormitórios | Numérica | Quantitativa | Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios | Sim |
| Valor total | Numérica | 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.

Figura 12: Estimativas de Valores

Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|----------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 5.145,11 | 15,61% | |
| Valor Médio | 6.096,67 | - | II |
| Valor Máximo | 7.048,23 | 15,61% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|------------------|-----------------------------------|--------------|
| Endereço | Rua Dr. Rui Luiz Almeida, nº 3020 | - |
| Informante | Prefeitura | - |
| Area total | 250,00 | Não |
| Vagas de garagem | 3,00 | Não |
| Município | Castanhal | - |
| Dormitórios | 4,00 | Não |

Com base na análise de mercado, o valor do aluguel determinado foi de R\$ 6.096,67 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 9: 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\$ 6.000,00 (seis mil reais)**

LUCCA DA CRUZ FERREIRA

Engenheiro Civil – CREA 1522290770

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 13: Garagem



Figura 110: Garagem



Figura 15: Acesso da escada ao andar superior



Figura 16: Acesso da escada ao andar inferior



Figura 17: Hall de entrada



Figura 18: Sala de estar

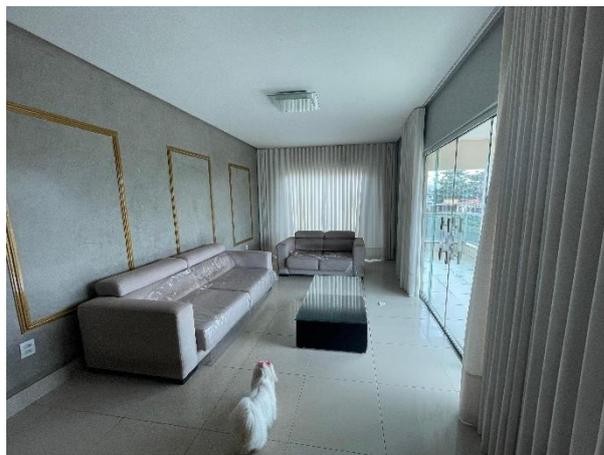


Figura 19: Vista sacada



Figura 20: Vista sacada



Figura 21: Sacada lateral



Figura 22: Hall social



Figura 23: Quarto 01

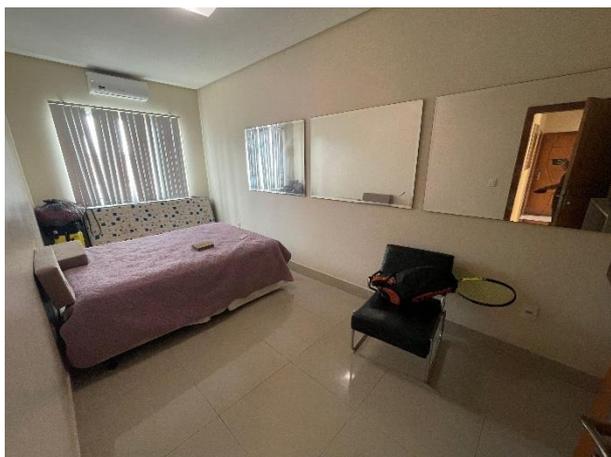


Figura 24: Hall social



Figura 25: Corredor de acesso ao quarto

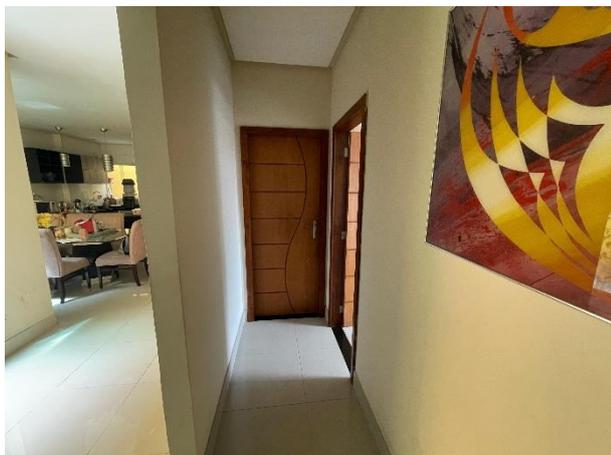


Figura 2611: Banheiro social



Figura 27: Suite 01

Figura 28: Banheiro Suite



Figura 29: Suite principal

Figura 3012: Banheiro suite principal



Figura 31: Jardim de Inverno

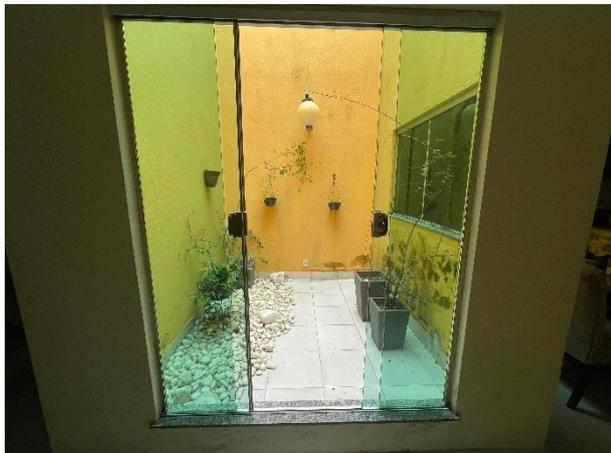


Figura 32: Cozinha



Figura 33: Área de serviços



Figura 34: Depósito



Figura 35: Banheiro Serviço

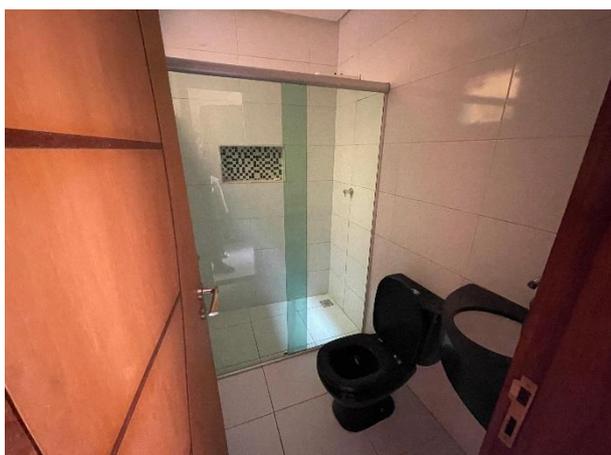


Figura 36: Pátio superior



Figura 37: Depósito



Figura 38: Depósito



Figura 39: Depósito



Figura 40: Pátio Inferior

