



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

**Imóvel localizado na Avenida Muiraquitã, Nº 28 – Bairro:
Aeroporto Velho – Santarém - PA**



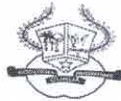
SUMÁRIO

Sumário

| | | |
|------|---|---|
| 1. | RESUMO | 3 |
| 2. | IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO..... | 4 |
| 2.1. | Descrições Gerais:..... | 4 |
| 2.2. | Informações Complementares: | 4 |
| 2.3. | Caracterização da região:..... | 4 |
| 2.4. | Caracterização do objeto avaliado: | 4 |
| 2.5. | Dados do terreno:..... | 5 |
| 3. | VISTORIA..... | 5 |
| 4. | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | 6 |
| 5. | DIAGNÓSTICO DO MERCADO | 7 |
| 6. | INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS | 7 |
| 7. | RESULTADO DA AVALIAÇÃO..... | 7 |
| 8. | RESULTADO DA AVALIAÇÃO..... | 7 |
| 9. | CONSIDERAÇÕES FINAIS | 8 |
| 10. | ENCERRAMENTO | 8 |

ANEXOS

- Anexo I: Planta de Localização
- Anexo II: Registro Fotográfico do bem avaliado;



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01

1. RESUMO

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação de Imóvel Nº 003/2025

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Curuá – Secretária Municipal de Saúde. CNPJ: Nº 12.095.721/0001-01
END: Avenida 07 de Setembro, S/N – Santa Terezinha – Curuá – PA.
CEP: 68210-000

DATA BASE: 14/02/2025

OBJETIVO: Determinação de Valor de Mercado para determinação do valor mensal de locação.

FINALIDADE: A avaliação do imóvel destina-se exclusivamente para a Locação do funcionamento da casa de apoio de Curuá, visando acolhimento dos pacientes no atendimento da necessidade da prefeitura municipal de Curuá – PA, pelo período de 12 (doze) meses.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Muiraquitã, Nº 28, Bairro: Aeroporto Velho - Santarém - PA.

PROPRIETÁRIO: ELIANE DO NASCIMENTO RODRIGUES; CPF: 958.781.732-04

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO
IMÓVEL R\$ 2.500,00
(DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)**



2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

2.1. Descrições Gerais:

Trata-se de uma casa residencial de alto padrão de um pavimento, construída em alvenaria e peças em madeira; coberturas em telhas fibrocimento. Com uma área construída de 167,90 m², a edificação fica localizada na Avenida Muiraquitã, Nº 28, Bairro: Aeroporto Velho - Santarém - PA. Suas coordenadas: latitude: 2°26'42.48" Sul e longitude 54°42'59.02' Oeste - ver planta de localização (Anexo I), nº 28, CEP: 68015-420, Área Urbana, Município de Santarém, estado do Pará.

2.2. Informações Complementares:

- Tipo do bem: Terreno urbano c/ área construída.
- Ocupante do imóvel: Atualmente, o imóvel encontra-se disponível para locação.
- Área do terreno (m²): 285,07
- Área construída (m²): 167,90
- Área da avaliação do imóvel (m²): 167,90

2.3. Caracterização da região:

O imóvel encontra-se na área urbana do município, situado na Avenida Muiraquitã, Nº 28, Bairro: Aeroporto Velho - Santarém - PA. Com o fluxo constante diariamente. O perímetro engloba iluminação pública, rede elétrica, coleta de lixo, rede de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário existente, linha de ônibus, rede de internet, mercados, panificadoras, Estádio e Hospital Regional do Baixo Amazonas.

2.4. Caracterização do objeto avaliado:

Com a entrada de acesso feita pela na Avenida Muiraquitã, Nº 28, Bairro: Aeroporto Velho - Santarém - PA, a edificação e cercada por muro com cerca elétrica e concertica, possui uma área para garagem coberta e circulação, na parte interna da casa



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01

possui sala de estar, área de lazer, 01 suíte, 03 quartos, 01 dormitório, 02 banheiro social, cozinha, sala de jantar, área de serviço e depósito. Sua vedação é de tijolo cerâmico, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha fibrocimento, possui forro, esquadrias em madeira e virdo com grades de ferro, piso cerâmico, pintura interna e externa, instalações elétricas e hidráulicas. A área total da edificação avaliada é de 167,90m².

2.5. Dados do terreno:

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área de 285,07 m². O terreno referente ao imóvel avaliando possui tipo de solo seco, exibindo uma topografia plana ao longo de toda a sua extensão.

3. VISTORIA

Em atenção à solicitação da Secretaria Municipal de Saúde, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que mostram abaixo. No geral, o imóvel encontra-se em ótimas condições para uso, são estas:

a) Estrutura e Vedação

Sua estrutura e vedação em bom estado de conservação, O imóvel em si possui vedação em tijolo cerâmico, não foi detectado nenhuma patologia em ambas estruturas.

b) Cobertura e Forro

O imóvel possui cobertura em telha fibrocimento, possui forro em todos os ambientes.

c) Esquadrias

A edificação possui esquadrias em madeira com vidro e grade de ferro, de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; todas as esquadrias estão em ótimo estado de conservação.

d) Instalações Elétricas

No dia da visita técnica feita no local foi verificada toda a parte elétrica do local, parte interna e externa, onde foi constatado que a parte elétrica em perfeito estado para uso.

e) Instalações Hidráulicas e Hidrossanitárias



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01

No dia da vistoria foi possível observar que as instalações hidráulicas e hidrossanitárias da edificação estão em ótimo estado de conservação, apresentando tubos e conexões em ótimo funcionamento. A distribuição de água do imóvel é feita através de poço artesiano.

f) Pisos, Revestimento e Pinturas

O piso do imóvel possui revestimento cerâmico (lajota) em seus ambientes internos e piso cimentado na sua área externa, como mostra o relatório fotográfico; a edificação também possui revestimento cerâmico nos ambientes dos banheiros e cozinha. A pintura da edificação está em bom estado de conservação (em observação o que precisa ser corrigido).

Obs: Pintura na fachada principal precisa de manutenção, lateral direita do imóvel pintura precisa de manutenção, no quarto 03 precisa de tratamento contra umidade e manutenção na pintura, depósito precisa de reparo na parede que apresenta trinca e manutenção na pintura, na entrada da cozinha acesso lateral parede precisa de reparo pois apresenta trinca e refazer pintura, parede da área de serviço próximo a caixa d'água precisa ser refeita pintura.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14.653-2:2011, item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, 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 do trabalho avaliatório, mas não representa a 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 possível de fixação a priori.”

Em função da particularidade 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



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01

fundamentação II e grau de precisão III.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” e o método da quantificação do custo. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados: Período de pesquisa: de 10/02/2025 a 14/02/2025.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- a) Terreno-Área: 167,90 m²
- b) Valor base ou médio: R\$ 1.200,00
- c) Valor total: R\$ 201.480,00 (Duzentos e um mil e quatrocentos e oitenta reais)

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor do metro quadrado encontrado foi de: **R\$ 1.200,00 / m²**.

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens) da ABNT, considerando a conjuntura



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01

atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliado, chegou ao seguinte:

Valor de Avaliação para locação: R\$ 2.500,00 (Dois mil e Quinhentos reais).

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizada a vistoria no imóvel, no dia 14/02/2025, estando **APTO** para uso. Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado de **R\$ 2.500,00 (Dois mil e Quinhentos reais)**, para locação do mesmo. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta da oscilações do mercado. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, concluiu-se que o imóvel está em condições de funcionamento.

Estando o Engenheiro Felipe Ribeiro dos Santos de Lima, CREA 922088PA, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.

10. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi regido e impresso este laudo que se compõe) de 08 folhas escritas de um só lado, que vai datada e assinada pelos respectivos responsáveis técnicos. Acompanham 2 (dois anexos):

- Anexo I: Planta de Localização;
- Anexo II: Registro Fotográfico do bem avaliado

Curuá-PA, 14 de fevereiro de 2025.

Felipe Ribeiro dos Santos de Lima
Engenheiro Civil
CREA PA nº 922088PA
FELIPE RIBEIRO DOS SANTOS DE LIMA
Eng. Civil - CREA 922088PA



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01

ANEXO I



Imagem 1 Planta de Localização, fonte Google Earth, 20025



ANEXO II



Imagem 1 Fachada com muro, pintura precisa de manutenção



Imagem 2 Vista Frontal do Imóvel



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01



Imagens 3 e 4 Sala de Estar



Imagem 5 Quarto 1



Imagem 6 Banheiro Social 1



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01



Imagem 7 Quarto 2



Imagens 8, 9, 10e 11 Suite



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01



Imagem 12 Quarto 3, precisa ser corrigido umidade e pintura



Imagem 13 Banheiro Social 2



Imagem 14 Dormitório



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 12.095.721/0001-01



Imagens 15 e 16 Cozinha



Imagem 17 Depósito, trinca e pintura precisa ser corrigida



Imagem 18 Depósito, pintura precisa de manutenção



Imagem 18 Lateral Direita do Imóvel, pintura precisa de manutenção