



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPANEMA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**



# **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA**

**IMÓVEL URBANO**

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA DO**  
**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE**  
**CAPANEMA - PA**

**LOCAL: TV. DOIS DE JUNHO, S/N - BAIRRO CENTRO**

CAPANEMA-PA  
03 ABRIL - 2025



## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Nº 001/2025

---

### RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Arquiteta e Urbanista: Julliany Taize de Holanda Costa

CAU/PA: A99012-4

### INFORMAÇÕES:

Endereço: Tv. Dois de Junho , S/N, Bairro Centro, Capanema/PA.

Destinação: Imóvel à disposição da do Instituto de Previdência do Município de Capanema

Data da vistoria: 03/04/2025

### 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 com 2 pavimentos, térreo, primeiro pavimento, localizado no centro do município de Capanema, sendo, atualmente, utilizado para o funcionamento do Instituto de Previdência do Município de Capanema. É composto pelos seguintes compartimentos: Pavimento térreo: estacionamento, atendimento/ espera e Copa. Primeiro pavimento: sala presidente, banheiro, sala financeiro e varanda. Possui estrutura em concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura em telhas cerâmicas, forro de laje em concreto armado, piso em lajota cerâmica e pintura simples. As esquadrias são compostas por portas e janelas em madeiras de lei e janelas com estrutura metálica e vidro. As paredes do banheiros possui revestimento cerâmica do piso até o teto.

Possui instalação elétrica bifásica, quadro de distribuição com 16 disjuntores, com capacidade para suportar iluminação, tomadas e ar-condicionado em todas as salas. Os pontos de tomada no padrão normativo atual, com pinos redondos e aterramento.

### **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.



## 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

### 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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2.500,00$$

## 8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
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

$$V_M = 2.500,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 3.967,50$$

## 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).

Portanto:

$$R\$ 2.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.967,50$$

Se encerra o trabalho composto 09 (nove) 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), 03 de abril de 2025.

---

**JULLIANY TAIZE DE HOLANDA COSTA**

*Arquiteta e Urbanista*

CAU/PA: A99012-4

## ANEXO I: LOCALIZAÇÃO VIA IMAGEM DE SATÉLITE



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

## ANEXO II: REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO



Imagem 01: Vista externa frontal.



Imagem 02: Vista Pátio Acesso.



Imagem 03: Garagem/fachada.

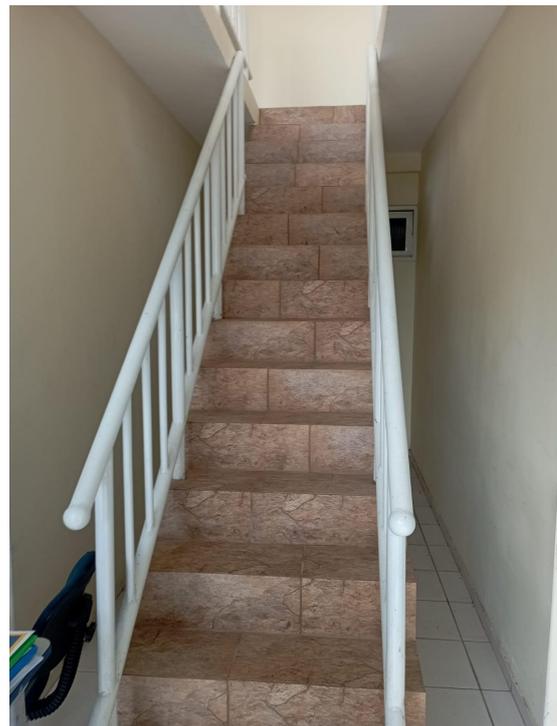


Imagem 04: Acesso vertical.



Imagem 05: Copa.



Imagem 06: Atendimento .



Imagem 07: Banheiro social.



Imagem 08: Banheiro social.



Imagem 09: Sala Presidente.



Imagem 10: Financeiro.



Imagem 11: Varanda.



Imagem 12: Banheiro Gabinete.