



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

**Imóvel localizado na Rua 03 de Dezembro, S/N – Bairro: Santa
Terezinha - Curuá – PA**



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

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	6
6.	INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	7
7.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	7
8.	FATORES DO IMÓVEL AVALIADO	8
9.	VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO	8
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	8
11.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	8
12.	ENCERRAMENTO	9

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 ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

1. RESUMO

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação de Imóvel Nº 002/2025

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Curuá – Secretária Municipal de
Administração, Planejamento e Finanças
CNPJ: Nº 41.068.963-88
END: Rua 03 de Dezembro, Nº 307 – Santa Terezinha – Curuá – PA.
CEP: 68210-000

DATA BASE: 24/01/2025

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 ao Jurídico e Administração de Curuá, pelo período de 12 (doze) meses.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua 03 de Dezembro, S/N, Bairro: Santa Terezinha - Curuá - PA.

PROPRIETÁRIO: JOSIVALDO RIBEIRO MOREIRA; CPF: 000.407.432-76

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO
IMÓVEL R\$ 3.500,00**



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

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 cerâmicas. Com uma área construída de 171,00 m², a edificação fica localizada na Rua 03 de Dezembro – Bairro: Santa Terezinha. Suas coordenadas: latitude: 1°53'21.85" Sul e longitude 55° 7'6.46" Oeste – ver planta de localização (Anexo I), s/nº, CEP: 68210-000, Área Urbana, Município de Curuá, 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): 614,00
- Área construída (m²): 171,00
- Área da avaliação do imóvel (m²): 171,00

2.3. Caracterização da região:

O imóvel encontra-se na área urbana do município, situado na Rua 03 de Dezembro – Bairro: Santa Terezinha. 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 – fosa séptica, linha de ônibus, rede de internet, igrejas, mercados, panificadoras e unidade básica de saúde.

2.4. Caracterização do objeto avaliado:

Com a entrada de acesso feita pela na Rua 03 de Dezembro – Bairro: Santa Terezinha, a edificação possui uma área para garagem coberta e circulação na parte externa; e na parte interna da casa possui 01 sala, 01 suíte, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 cozinha americana, 01 sala de jantar e área de serviço. Sua vedação é de tijolo cerâmico, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha cerâmicas diferentes tipologia e quedas, possui forro, esquadrias em madeira e vidro, piso porcelanato, piso cerâmico nas paredes dos banheiros, cozinha, sala de jantar e quartos, pintura interna e sistema de



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

sistema de refrigeração nos qaurtos (split), instalações elétricas e hidráulicas. a área total da edificação avaliada é de 171,00 m².

2.5. Dados do terreno:

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área de 614,00 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 Prefeitura Municipal de Curuá, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que mostram abaixo. No geral, o imóvel e novo encontra-se em ótimas condições para uso, são estas:

a) Estrutura e Vedação

Sua estrutura e vedação são novas, O imóvel em si possui vedação em tijolo cerâmico, não foi detectado nenhuma patologia em ambas estruturas.

b) Cobertura

O imóvel possui cobertura em telha cerâmica.

c) Esquadrias

A edificação possui esquadrias em madeira e vidro, de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; todas as esquadrias estão em otimo 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

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

f) Pisos e Pinturas

O piso porcelanato do imóvel, piso cerâmico, como mostra o relatório fotográfico. A pintura da edificação está em bom estado de conservação.

g) Sistema de Refrigeração (split)



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

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

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 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.



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na comunidade de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a 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	1,45
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. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” para cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{mm} = R\$ 2.000,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ALTO	BOM	EXCELENTE
1,40	1,15	1,50

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_m = V_{mm} \times P_c \times E_c \times L_{oc}$$

V_m = Valor Máximo

V_{mm} = Valor Médio de Mercado

P_c = Padrão Construtivo

E_c = Estado de Conservação

L_{Oc} = Localização do Imóvel

$$V_m = 2.000,00 \times 1,40 \times 1,15 \times 1,50$$

$$V_m = 4.830,00$$

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para o Campo de Arbítrio o valor destinado ao aluguel do imóvel objeto deste laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto

$$R\$ 2.000,00 \leq \text{Valor do Aluguel} \leq R\$ 4.830,00$$

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

Após realizada a vistoria no imóvel, no dia 24/01/2025, estando **APTO** para uso. Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado de **R\$ 3.500,00** (Três mil e quinhentos reais), para locação do mesmo. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das 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.

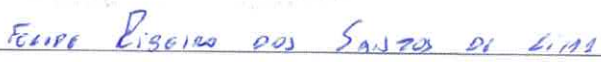
12. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi regido e impresso este laudo que se compõe) de 09 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, 24 de janeiro de 2025.

Felipe Ribeiro dos Santos de Lima
Engenheiro Civil
CREA PA nº 041040913-7



FELIPE RIBEIRO DOS SANTOS DE LIMA
Eng. Civil - CREA 922088PA



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

ANEXO I



Imagem 1 Planta de Localização, fonte Google Earth, 20025



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88

ANEXO II



Imagens 1 e 2 Fachada Principal



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88



Imagem 3 Garragem



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88



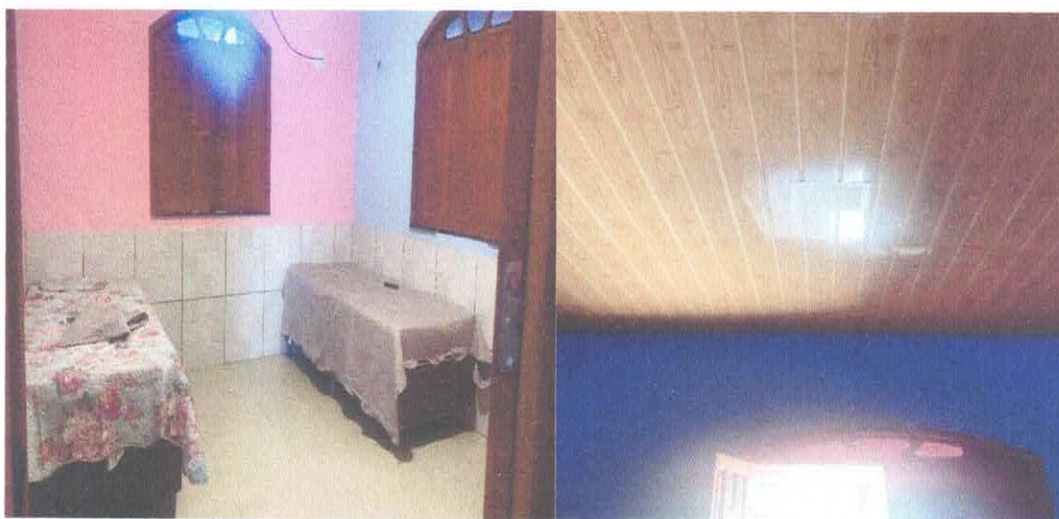
Imagem 4 Sala



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88



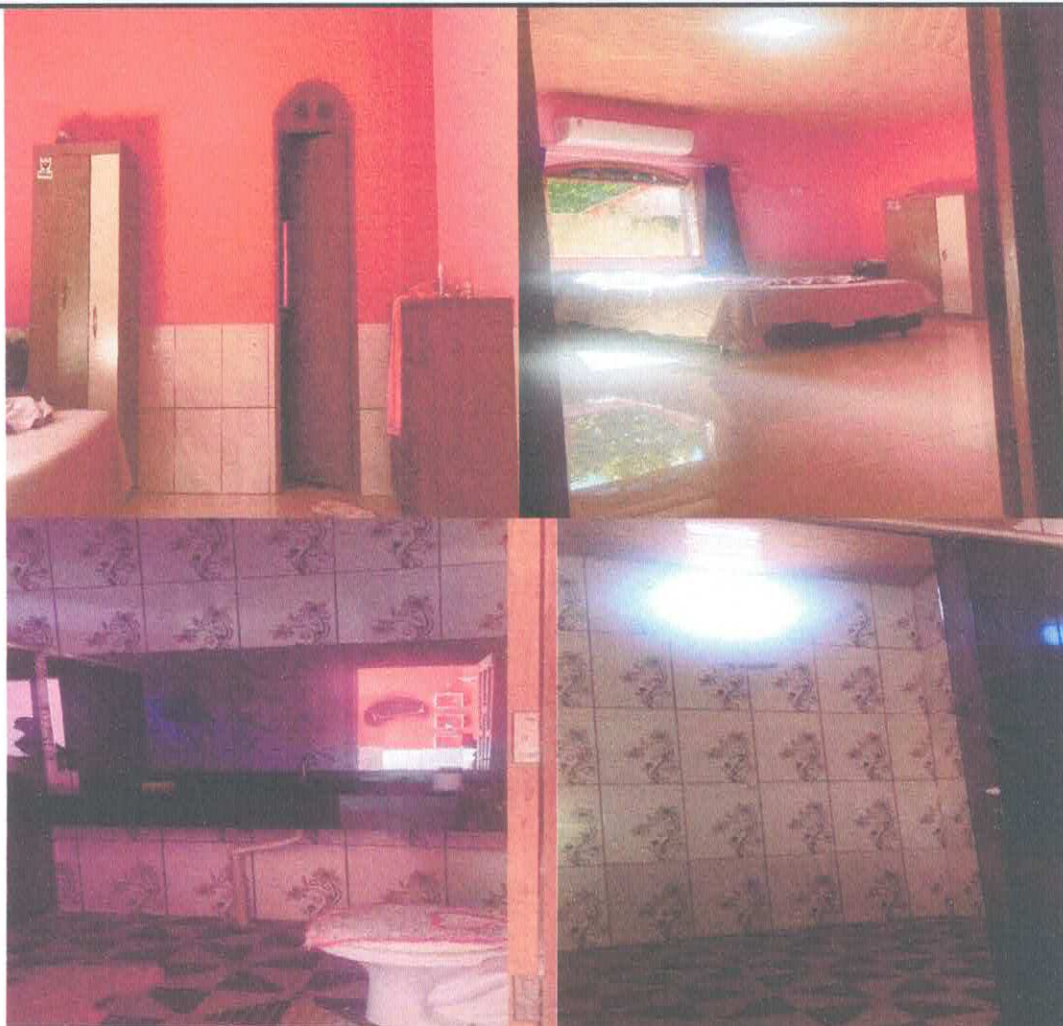
Imagens 5 e 6 Quarto 1



Imagens 7 e 8 Quarto 2



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88



Imagens 9, 10, 11 e 12 Suíte



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88



Imagens 13, 14 e 15 Sala de Jantar e Cozinha



Imagem 16 Área de Serviço



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
CNPJ: 41.068.863/0001-88



Imagens 17 e 18 Banheiro Social



Imagens 19 e 20 Lateral Direita e Lateral Esquerda